

PAP 'Rackebierg, lots 23/24'
commune de Strassen

révision 5, décembre 2021

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

(références 15804/6C et 17191/6C)



**Argumentaire justifiant l'initiative de modifier le PAP
« Rackebierg, lots 23/24 »**

référence ministérielle :

avis de la Cellule d'Evaluation	
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	



Objet de la modification ponctuelle du PAP

Le présent argumentaire est établi conformément aux lois et règlements en vigueur :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. art. 29, 1er paragraphe, 3^{ème} alinéa).

Les modifications du PAP « Rackebierg, lots 23/24 » (référence 15804/6C et 17191/6C) pour le lot 23 (le lot 24 ayant été fusionné au lot 23) visent à corriger et à sécuriser une situation topographique actuellement dangereuse pour les riverains tout en permettant plus de souplesse quant à l'aménagement des espaces extérieurs à prévoir afin de pouvoir exploiter ceux-ci pour la détente.

Ainsi, lesdites modifications portent sur les points suivants :

- adaptation de la partie graphique quant à l'ajout de 3 murs de soutènement, en plus de celui initialement projeté dont l'implantation est ajustée (ce mur doit permettre de soutenir et de sécuriser le sol de la terrasse, construite). Ainsi :
 - un 1^{er} mur, à la limite est de la propriété, doit permettre de soutenir et de sécuriser le terrain par rapport au chemin communal existant en contrebas, hors PAP ;
 - un 2^{ème} mur, à environ 3m de décalage du 1^{er}, doit permettre de rattraper le niveau du terrain existant entre ledit chemin communal et la terrasse, déjà construite ;
 - un 3^{ème} mur, au sud, le long du lot 22 du PAP « Rackebierg, phase 1 », doit permettre de sécuriser après réaménagement, le décalage topographique résiduel à prévoir entre le lot 23 et le lot 22 – il est important de noter que le décalage existant est localement de plus de 2m, suite à l'exécution dudit PAP.
- adaptations de la partie écrite du PAP au niveau de certains articles :
 - d'une part pour assurer la cohérence avec les adaptations réalisées en partie graphique (notamment quant à la hauteur des murs de soutènement) ;
 - d'autre part pour donner plus de souplesse quant à l'aménagement des espaces extérieurs (en particulier en ce qui concernent les terrasses et les piscines).
- adaptation en conséquence des autres éléments (coupes, etc.).

Il est à préciser que le lot 23 dispose probablement des conditions topographiques les plus défavorables par rapport à l'ensemble des lots concernés par la version initiale du PAP « Rackebierg, phase 1 ». Ainsi, ces modifications sont nécessaires tant pour assurer la sécurité des habitants du lot 23, une famille avec enfants en bas âge, que pour leur permettre plus de souplesse au niveau de l'aménagement de leurs espaces extérieurs. Cela leur permettrait donc de pouvoir y prévoir des aménagements propres aux fonctions de détente et de loisirs que devraient prendre de tels espaces. A ce jour, le privé n'a pas la possibilité d'achever convenablement l'aménagement de ces espaces extérieurs qui gardent l'aspect d'un terrain en chantier, alors que la maison est déjà habitée.

Par ailleurs, le 1^{er} mur ci-avant mentionné, permettra de sécuriser le terrain du privé, et donc d'éviter toute érosion de celui-ci au niveau du chemin communal existant en contrebas, ceci permettant ainsi de protéger également les promeneurs utilisant ledit chemin communal. A noter que de nombreux enfants vivent dans le quartier « Rackebierg, phase 1 » et que le quartier « Rackebierg, phase 2 » est en cours de construction (avec notamment des immeubles plurifamiliaux).

Enfin, l'arbre remarquable (un hêtre) présent au nord de la parcelle et qui fait l'objet d'une servitude environnementale au niveau du présent PAP (c'est-à-dire tant au niveau de la version approuvée que de sa version modifiée), n'est pas concerné par la présente modification ponctuelle du PAP. En effet, au vu du terrain existant suite à la construction de la maison, ce sont principalement des remblais qui seront nécessaires pour l'aménagement dudit mur et de ses abords, excluant ainsi le risque de porter atteinte aux racines de l'arbre.

Les modifications en question ne remettent pas en cause la structure globale ou les orientations du PAP « Rackebierg, lots 23/24 » tel qu'approuvé par le ministre en date du 10 mars 2015.

De ce fait, le présent dossier peut faire l'objet d'une procédure de modification ponctuelle allégée, telle que prévue à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La fiche des données structurantes du PAP est reprise ci-après.

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>AC STRASSEN</u> élaboré par <u>TR-ENGINEERING</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																											
Situation géographique Commune <u>STRASSEN</u> Localité <u>Strassen</u> Lieu-dit <u>Rackenberg / rue Helen Buchholtz</u>		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> x Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																											
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>mairie et services communaux, écoles (précoce, préscolaire, primaire), maison relais, maison des jeunes, centre culturel, divers équipements sportifs dont une piscine, centre résidentiel pour personnes âgées, etc.</u>																																													
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>6C</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> <u>PAP approuvé n°17191 / 6C</u> <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">minimum</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">maximum</td> </tr> </table> COS _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____			minimum	maximum	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input checked="" type="checkbox"/> x Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 350 m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> x un hêtre, à maintenir Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> x <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____																																								
	minimum	maximum																																											
Terrain Surface brute <u>0,0906 ha</u> Surface privée brute <u>0,0906 ha</u> 100,0 % Surface nette <u>0,0906 ha</u> 100,0 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha 0,0 % Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha 0,0 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0,0000 ha		Surface cédée au domaine public communal <u>0,0000 ha</u> Taux de cession <u>0,0 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>9,06 a.</u>																																											
Constructions <table style="width:100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td style="text-align: center;">540 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">120</td> <td style="text-align: center;">168 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td style="text-align: center;">11,04 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,5</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	180	540 m ²	Emprise au sol	120	168 m ²	Nombre de logements	1	1	Densité de logements / hectare brut		11,04 u./ha	Personnes estimées / logement		2,5	Nombre d'habitants		3	Surface de vente maximale		0 m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width:100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	unifamilial	1	1	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Surf./ nbre de log. à coût modéré	0		Surface brute de bureaux maximale		0 m ²
	minimum	maximum																																											
Surface constructible brute	180	540 m ²																																											
Emprise au sol	120	168 m ²																																											
Nombre de logements	1	1																																											
Densité de logements / hectare brut		11,04 u./ha																																											
Personnes estimées / logement		2,5																																											
Nombre d'habitants		3																																											
Surface de vente maximale		0 m ²																																											
	minimum	maximum																																											
unifamilial	1	1																																											
bifamilial	0	0																																											
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																											
Surf./ nbre de log. à coût modéré	0																																												
Surface brute de bureaux maximale		0 m ²																																											
Axe(s) de desserte <table style="width:100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Charge de trafic</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(si disponibles et selon prévision P&CH)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td></td> <td style="text-align: center;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td></td> <td style="text-align: center;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic			(si disponibles et selon prévision P&CH)		Route Nationale		vh/j	Chemin Repris		vh/j	Chemin communal			Emplacements de stationnement <table style="width:100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics			privés (min.)		1	privés (max.)		5	total (max.)		5												
	Charge de trafic																																												
	(si disponibles et selon prévision P&CH)																																												
Route Nationale		vh/j																																											
Chemin Repris		vh/j																																											
Chemin communal																																													
	activités	habitat																																											
publics																																													
privés (min.)		1																																											
privés (max.)		5																																											
total (max.)		5																																											
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>350 à 500 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt ferroviaire (B./Strassen) <u>3,5 km</u> (Luxembourg) <u>4,5 km</u>																																											
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>0 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>0 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m²</u>																																											