

PAP « Rackebierg, Phase 1, lot 25 »
Commune de Strassen

décembre 2021

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

(Références 15804/6C et 15804/PA1/6C)



**Argumentaire justifiant l'initiative de modifier le PAP
« Rackebierg, Phase 1, lot 25 »**

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 ;
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Ainsi, les modifications du PAP « Rackebierg, Phase1, lot 25 » (Références 15804/6C et 15804/PA1/6C) pour le LOT 25 visent à :

- mettre en conformité la terrasse existante,
- corriger et à sécuriser une situation topographique défavorable, qui se reflète aujourd'hui par une faible stabilité des talus existants, en particulier en limite avec les parcelles avoisinantes. Cette faible stabilité des talus existants induit une érosion de certaines masses de terre vers le lot 25 et une fragilisation des haies marquant les limites de propriété.

Ainsi les modifications portent sur l'art. 12.1 ainsi que sur l'art. 12.5 du PAP initial (en rouge le texte qui est ajouté par rapport à la version approuvée du PAP, en bleu le texte qui est supprimé par rapport à cette même version :

12.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- Les sentiers ou chemins de desserte aux constructions ;
- Les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de ~~30m²~~ 55m² par lot ;
- Les serres de jardinage et abris de jardin implantés à plus d'un mètre des limites de propriété, d'une surface totale cumulée maximale de 12m² par lot.

Extrait du projet de modification ponctuelle du PAP « Rackebierg, Phase1 » LOT 25, à Strassen (TR-Engineering, 2021)

12.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Sont admis, pour autant qu'ils n'empêchent ni ne contraignent le bon écoulement des eaux de surface :

- Les remblais de 2,50m maximum par rapport au terrain naturel pour l'aménagement d'un accès carrossable ;
- Les remblais de 1,80 m maximum par rapport au terrain naturel, s'ils sont prévus à l'arrière des constructions et jusqu'à une distance maximale de 4m par rapport à la façade, pour l'aménagement d'une terrasse ;
- Les remblais de 0,50 maximum par rapport au terrain naturel partout ailleurs, **sauf exception prévue à l'alinéa qui suit.**

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus (pente de 45° max.) ~~et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété.~~ **Exceptionnellement, lorsque la configuration topographique du site le requiert, la construction d'un mur de soutènement est admise entre terrains contigus selon les conditions du 4^{ème} alinéa du présent article afin d'assurer la sécurité des riverains ainsi que la bonne stabilité du sol.**

La hauteur des murs de soutènement est limitée 1m80.

Extrait du projet de modification ponctuelle du PAP « Rackebierg, Phase1 » LOT 25, à Strassen (TR-Engineering, 2021)

Les modifications en question ne remettent pas en cause la structure globale ou les orientations du PAP « Rackebierg, phase 1 » tel qu'approuvé par le ministre en date du 21 janvier 2013, ni celles du

PAP « Rackebierg, phase 1, lot 25 », approuvé le 23.07.2020 qui venait modifier ponctuellement le 1^{er} cité.

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.

Par conséquent, le rapport justificatif ne reprend qu'à titre informatif la fiche des données structurantes du PAP qui ont été adaptées pour le LOT 25 (Cf. ci-après).

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

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	MADAME ET MONSIEUR LANNERS	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	TR-ENGINEERING	Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	STRASSEN	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Strassen	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	Rackenberg / rue de Reckenthal	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Équipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		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.	

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	6C	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	terrains réservés - nouveaux quartiers zone d'habitation secteur de faible densité II	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input checked="" type="checkbox"/>
	minimum maximum	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ 350 m
COS	_____ 0,3	Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
CUS	_____ 0,45	Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
CSS	_____ 0,5	Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
DL	_____	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
Emplacements de stationnement	1/UL	Sites et Monuments	<input type="checkbox"/>
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>

Terrain			
Surface brute	0,1615 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,0000 ha
Surface privée brute	0,1615 ha	Taux de cession	0,0 %
Surface nette	0,1615 ha		
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		
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,0394 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
	24,4 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	16,15 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum maximum		
Surface constructible brute	360 969 m ²	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Emprise au sol	213 484 m ²	unifamilial	1 1
Nombre de logements	1 1	bifamilial	_____
Densité de logements / hectare brut	6,19 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	_____
Personnes estimées / logement	2,5	Surf./ nbre de log. à coût modéré	_____
Nombre d'habitants	3	Surface brute de bureaux maximale	_____ m ²
Surface de vente maximale	_____ m ²		

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		activités habitat	
Route Nationale	_____ vh/j	publics	_____
Chemin Repris	_____ vh/j	privés (min.)	1
Chemin communal	_____	privés (max.)	4
		total (max.)	4

Offre de transports en commun		Proximité d'une gare ou d'un arrêt ferroviaire (B./Strassen)	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	350 à 500 m	(Luxembourg)	3,5 km 4,5 km
Infrastructures techniques		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	_____ m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	_____ m	_____ m ² _____ m ²	