

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« PAP GAASCHTBIERG 2+3 »

COMMUNE DE STRASSEN

PARTIE ECRITE

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « PAP GAASCHTBIERG 2+3 »
à Strassen

Commune :

Strassen
1, Place Grande-Duchesse Charlotte
L-8001 STRASSEN

Date :

Décembre 2022

Parcelles :

631/4364, 638/4221, 638/4222, 640/2102, 640/2103, 640/2104, 640/2105,
640/4236, 644/4230, 644/4237 section B des BOIS

Maître de l'ouvrage :

THOMAS ET PIRON LUXEMBOURG
27b, Boulevard Marcel Cahen
L-1333 Luxembourg

Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl
153-155 B, Rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tél : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« PAP GAASCHTBIERG 2+3 »

COMMUNE DE STRASSEN

SOMMAIRE

PAGE

1. INTRODUCTION	4
2. PARTIE ECRITE	5
2.1. Règles urbanistiques	5
Art. 1 Champ d'application	5
Art. 2 Affectations	5
Art. 3 Degré d'utilisation	6
2.2. Aménagement du domaine privé	7
Art. 4 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
Art. 5 Alignement obligatoire	7
Art. 6 Gabarit des constructions	7
Art. 7 Logements à coût modéré	8
Art. 8 Toitures	8
Art. 9 Saillies et avant-corps	9
Art. 10 Dépendances	9
Art. 11 Stationnement et équipements collectifs	9
Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs	10
Art. 13 Mesures sur la protection contre le bruit	11
Art. 14 Espaces extérieurs privés	11
2.3. Aménagement du domaine public	12
Art. 15 Types d'aménagement dans le domaine public	12
Art. 16 Aménagement des espaces de circulation	12
Art. 17 Aménagement des espaces verts publics	12
Art. 18 Remblais et déblais de terre	12
Art. 19 Gestion des eaux usées et pluviales	13
Art. 20 Mise en œuvre	13
<u>Définitions :</u>	
<u>ANNEXE 1</u>	14
<u>ANNEXE 2</u>	18

1. INTRODUCTION

Le présent document fait partie intégrante du PAP GaaschtbiERG 2 et 3 et est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° PAP001 et PAP002 du PAP), les parties écrite et graphique formant ensemble le «PAP».

Le PAP est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que les règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice quant à d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la commune de Strassen sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent PAP.

2. PARTIE ECRITE

2.1. Règles urbanistiques

Art. 1 Champ d'application

Le PAP porte sur :

- L'intégralité des parcelles suivantes (Section B des Bois à Strassen) :
 - 631/4364
 - 638/4222
 - 640/2102
 - 640/2103
 - 640/2104
 - 640/2105
 - 644/4237

- Une partie des parcelles suivantes (Section B des Bois à Strassen) :
 - 638/4221
 - 640/4236
 - 644/4230

Soit au total une contenance de 2 hectares 76 ares et 12 centiares, selon le mesurage réalisé par le bureau Géocad S.à.r.l. L'ensemble des parcelles ici reprises sont du domaine privé.

Art. 2 Affectations

La zone couverte par le présent PAP est positionnée dans deux zones du PAG : zone mixte urbaine (Gaaschtbiereg 2) sur une surface foncière de 13 274 m² et zone d'habitation-2 (Gaaschtbiereg 3) de 14 338 m². Le PAP est quant à lui divisé en 26 lots répartis entre ces 2 zones.

a. Zone Mix-u (lots 1 à 5, 24, 27, 28 et 29)

Le lot 1 sera composé uniquement de logements, à la différence du lot 4 qui ne peut pas accueillir cette fonction.

Ainsi, conformément à la partie écrite du PAG, les lots 2, 3 et 5, accueillent principalement des logements mais ont également la possibilité d'accueillir des activités de commerce et/ou de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les lots 24 et 25 accueillent les rampes qui mènent aux sous-sols des lots 2 à 8.

Le lot 26 est destiné à accueillir, à terme, le futur contournement de Strassen, conformément au "Plan sectoriel transport".

b. Zone Hab-2 (lots 6 à 28)

Les lots 6, 7 et 8 accueillent principalement des logements de type collectif. Sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public (crèches...). Ces lots, qui présentent des logements collectifs, comptent plus de la moitié des logements de la zone.

Conformément aux obligations du PAG, les lots 9 à 23 accueillent des logements de type unifamilial, soit 15 au total. Ces lots représentent 15 % des logements de la zone Hab-2 (max 100 au total sur la zone).

Les lots 24 et 25 accueillent les rampes qui mènent aux sous-sols des lots 2 à 8.

Art. 3 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol du PAP est issu du PAG précisant les coefficients globaux pour les zones Gaaschtbiereg 2 et 3, respectivement :

- Zone Mixte Urbaine (COS \leq 0,60 / CUS \leq 1,40 / CSS \leq 1,00 / DL \leq 75)
- Zone d'Habitation-2 (COS \leq 0,40 / CUS \leq 0,85 / CSS \leq 0,60 / DL \leq 65).

Ces coefficients ont été par la suite augmentés de maximum 10%, en application de la loi du 30 juillet 2021 relative au Logement abordable, également appelée Pacte Logement 2.0 (Cf. Art.8)

La position et la forme des surfaces scellées sont données à titre indicatif. Seule la surface maximale par lot doit être respectée.

Les terrasses avec revêtement perméable sont autorisées dans l'espace extérieur pouvant être scellé des bâtiments et ne sont pas limitées en surface.

2.2. Aménagement du domaine privé

Art. 4 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

La zone couverte par le PAP est destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier mixte-urbaine comprenant au total 29 lots :

- Lots 1 à 8 : 8 immeubles mixtes accueillirent jusqu'à 3 niveaux de sous-sol. L'accès aux sous-sols a la possibilité d'être mutualisé entre les lots.
- Lots 9 à 17 : 9 maisons unifamiliales en bande avec 1 sous-sol ;
- Lots 18 à 23 : 6 maisons unifamiliales jumelées avec 1 sous-sol ;
- Lots 24 et 25 : 2 lots correspondant à des rampes permettant d'accéder aux sous-sols. Ces lots seront gérés en copropriété ou attribués à l'un des lots attenant avec droit de passage (servitude) pour les autres lots ;
- Lot 26 : lot destiné à accueillir, à terme, le futur contournement de Strassen, conformément au "plan sectoriel transport".

Le morcellement ultérieur (cadastre horizontal) s'établira sur base des lots tels que dessinés sur la partie graphique.

Les accès, représentés avec des flèches, dans la partie graphique du PAP sont à titre indicatif et ont la possibilité d'être déplacés pendant la phase de l'autorisation de bâtir.

Les constructions souterraines sont à couvrir de terre végétale d'une épaisseur de minimum 45 cm sauf les terrasses et les accès. Cette épaisseur sera augmentée ponctuellement (environ 1m) pour permettre la plantation d'arbres ou arbustes.

Il est possible d'aménager des accès piétons et des cabanons d'ascenseur / sorties d'évacuation donnant accès aux parkings souterraines directement depuis les lots privés. Leur emplacement et le nombre ne sont pas représentés dans la partie graphique. Ils devront s'insérer harmonieusement dans l'aménagement extérieur.

Il est précisé que deux ou plusieurs lots ont la possibilité d'être fusionnés afin de créer un seul et plus grand lot. Le degré d'utilisation du sol est alors à considérer de manière cumulative et est à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion, le tout dans le respect des gabarits de la partie graphique.

Art. 5 Alignement obligatoire

Seules les maisons présentent un alignement obligatoire sur les 2 premiers niveaux (RDC et R+1) afin d'assurer une homogénéité.

Art. 6 Gabarit des constructions

Quelques soient les lots, le dernier étage a la possibilité d'être plein ou réalisé en retrait. Aucun alignement ou retrait par rapport la façade n'est obligatoire.

Sur les lots 6, 7 et 8, les étages situés au-dessus du 4^{ème} niveau plein devront être réalisés comme étage en retrait et observer un recul d'au moins 2 mètres côté nord, pour assurer une transition volumétrique vers les maisons des lots 9 à 17.

La hauteur à l'acrotère est mesurée à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP (à défaut du niveau de rez-de-chaussée du bâtiment en question).

Dans le cas des maisons unifamiliales en bande ou jumelées, la hauteur à l'acrotère des constructions d'un même groupe de maisons sera la même afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

Art. 7 Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, pour les PAP présentant plus de 25 logements, 15 % de la surface dédiée aux logements est destinée aux logements abordables.

Comme expliqué dans le rapport justificatif, un maximum de 24 336 m² sera dédié au logement ; par conséquent le PAP doit prévoir de réserver au moins 3 650,70 m² au logement abordable. L'ensemble de ces m², arrondis à 3651 m², est regroupé sur le lot 1 qui leur est totalement et exclusivement dédié.

Art. 8 Toitures

Les toitures plates d'une pente maximale de 10 % sont imposées et sont autorisées à accueillir des installations techniques liées au bâtiment (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, thermiques, ...).

La hauteur des acrotères peut être rehaussée d'un mètre pour cacher les installations techniques.

Toute autre forme de toiture est proscrite.

Les toitures plates seront aménagées comme toitures vertes sauf les surfaces destinées aux techniques et aux terrasses communes et privées.

L'installation de terrasses communes sur les toitures des constructions est autorisée, leur garde-corps n'est pas comptabilisé dans la hauteur d'acrotère.

En cas d'étage en retrait, il est possible d'aménager une terrasse en rapport à cet étage, sur le dernier niveau plein inférieur.

Art. 9 Saillies et avant-corps

Les avant-corps, non représentés dans la partie graphique du PAP, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, sont autorisés, sous condition que la surface construite brute maximale de la construction principale ne soit pas augmentée. Leur profondeur maximale sera de 2,00 m à partir du plan de façade.

Les loggias, terrasses, balcons ne sont pas limités en surface et ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces construites brutes, même au rez-de-chaussée ou au dernier niveau. Ces éléments ont la possibilité d'être combinés (exemple : loggia prolongée en balcon...etc). Ils sont autorisés à déborder du gabarit d'un maximum de 2,00 m.

Les pergolas sont admises au-dessus des terrasses. Elles ont le droit d'être fixées au sol ou à la façade et doivent avoir une saillie égale ou inférieure à la profondeur de la terrasse qu'elles couvrent.

Art. 10 Dépendances

Dans les lots 9 à 23, dans le recul postérieur et latéral, il est interdit d'ériger toute sorte de construction qui ne serait pas précisée dans la partie graphique, à l'exception de constructions secondaires de type :

- Terrasses
- Couvertures autoportantes pour les terrasses (pergolas)
- Abris de jardin d'une surface maximales de 9,00 m²

La hauteur des abris de jardin est de maximum 3,00 m mesurée à l'acrotère. Leur emplacement devra respecter un recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites de propriété s'ils ne sont pas jumelés.

Art. 11 Stationnement et équipements collectifs

a) Stationnements pour voitures

Le nombre d'emplacements voiture requis sera fonction des usages :

<i>Usage</i>	<i>Nombre d'emplacements minimum</i>	<i>Nombre d'emplacements maximum</i>
<i>Logement de type unifamilial (maison) :</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>Logement de type collectif :</i>		
<i>- Surface habitable nette < 60 m² et logement abordable</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>- Surface habitable nette > à 60 m² (inclus)</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Activités de commerce de détail :</i>		
<i>- Surface de vente < ou = à 10 000 m²</i>	<i>1 pour 20 m²</i>	<i>1 pour 10 m²</i>
<i>- Surface de vente > 10 000 m²</i>	<i>1 pour 35 m²</i>	<i>1 pour 20 m²</i>
<i>Restaurant / café</i>	<i>1 pour 20 m² de SCB</i>	<i>1 pour 15 m² de SCB</i>
<i>Activités de services administratifs</i>	<i>1 pour 90 m² de SCB</i>	<i>1 pour 60 m² de SCB</i>

Pour tout usage non décrit dans le tableau ci-dessus, il faudra se référer au PAG en vigueur au moment de la demande de permis de bâtir.

Les emplacements en enfilade sont autorisés à partir du moment où ils sont attribués à un même logement ou propriétaire.

Les stationnements mécaniques (car park, park-lift, combi-lift, ...) sont autorisés.

Tous les logements unifamiliaux ont tous au moins un emplacement de stationnement aménagé soit sous forme de car port soit sous forme de garage.

b) Stationnements pour vélos

Chaque maison devra prévoir deux emplacements de stationnement pour vélo.

Pour les logements plurifamiliaux, un emplacement par logement est à prévoir.

Dans les 2 cas, ces emplacements pourront être aménagés tant en intérieur qu'en extérieur.

Pour les activités de commerces dont la superficie de vente sera inférieure à 2 000 m², un emplacement par tranche de 50 m² de surface de vente sera à prévoir et un emplacement par tranche de 500 m² de SCB pour les bâtiments à usage administratif.

Ces emplacements auront la possibilité d'être aménagés en fond de place de stationnement pour véhicule, dans les caves le cas échéant, si elles existent et sont de dimension suffisante, ou encore, dans des locaux communs prévus à cet effet. Ces derniers seront situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments.

c) Poubelles

Les aires de stockage des poubelles sont aménagées à l'intérieur des bâtiments pour les logements collectifs (hors sol ou sous-sol).

Pour les maisons, des cache-poubelles sont autorisés à l'avant, en dehors du gabarit ; ils auront une hauteur max de 1,50 m et couvriront une surface max de 2,50 m².

Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs

Les matériaux autorisés pour les façades sont : l'enduit, la pierre naturelle, la brique et le bardage (en bois, métallique ou les panneaux préfabriqués).

Les couleurs vives sont interdites.

Les rampes permettant l'accès au stationnement en sous-sol seront recouvertes, en partie, par une structure type pergolas, permettant de les dissimuler.

Art. 13 Mesures sur la protection contre le bruit

Puisqu'une partie du PAP est située dans une zone de bruit, une évaluation de l'impact acoustique (EIA) a été réalisée (Réf. : 32 122b-5 du bureau Energie et Environnement - Ingénieurs conseils).

Les différentes mesures organisationnelles et architecturales, reprise dans le chapitre 5 de l'évaluation de l'impact acoustique, seront à respecter.

Art. 14 Espaces extérieurs privés

Des clôtures sont autorisées entre les espaces privés et les espaces publics ou entre les espaces privés. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2.00 m.

Des éléments séparateurs des terrasses (pare-vue) sont admis jusqu'à une hauteur de 2,00 m et leur longueur devra correspondre à la profondeur de la terrasse. Ils seront réalisés soit en bois ou métal soit dans le même matériau que la façade.

Les plantations mises en œuvre sont de type indigène, non invasif et "Climat Résistant".

2.3. Aménagement du domaine public

Art. 15 Types d'aménagement dans le domaine public

Le PAP se situe sur des fonds uniquement privés et raccordables aux infrastructures existantes dans la Route d'Arlon. Le PAP prévoit la cession de 7 100,13 m² de terrain à la commune, ce qui correspond à 25,71% de la surface totale du PAP. Ces surfaces permettent la réalisation de divers aménagements urbains comme des chemins voués à la mobilité douce, une voirie résidentielle carrossable, une place publique ainsi qu'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les demandes et délivrances des autorisations de bâtir pourront se faire avant la réception des travaux de voirie.

Art. 16 Aménagement des espaces de circulation

Des emplacements de stationnement extérieurs sont prévus sur le domaine public, comme indiqué sur la partie graphique du PAP ; ils doivent être réalisés, dans la mesure du possible, avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Le traitement exact des surfaces des voies et places sera fixé lors du projet d'exécution.

Art. 17 Aménagement des espaces verts publics

Les plantations mises en œuvre sont de type indigène, non invasif et conforme au label "Climat Résistant". 5 arbres de haute tige seront à planter sur le domaine public (leur implantation exacte ainsi que leurs caractéristiques (taille, nature, ...) seront déterminées dans le cadre de la convention communale d'exécution du PAP).

Les matériaux utilisés devront garantir une perméabilité maximale (pavés alvéolaires engazonnés, dolomie, ...).

Art. 18 Remblais et déblais de terre

Les déblais et remblais sont autorisés, mais à limiter au maximum et uniquement pour permettre une intégration optimale de la construction dans le terrain projeté. Dans le cas de modification des niveaux du terrain projeté, ceux-ci se feront le cas échéant au moyen de murets ou murs de soutènement d'une hauteur maximale vue de 1.50m.

Les courbes des niveaux projetées sont indiquées dans la partie graphique du PAP à titre indicatif et leur modification est autorisée avec une tolérance de plus ou moins 1m.

Art. 19 Gestion des eaux usées et pluviales

La réalisation des bassins de rétention est exécutée uniquement sur les domaines publics.

Des chambres de visite, pour eaux usées et pluviales, seront réalisées dans les lots de chaque bâtiment.

Les citernes d'eau de pluie sont autorisées sur les domaines privés, en dehors de limites du gabarit constructible.

Art. 20 Mise en œuvre

Les prescriptions tant de la partie écrite comme de la partie graphique du présent PAP concernant les espaces publics ont la possibilité d'être ponctuellement adaptés lors de l'exécution du présent PAP, dans le cadre de la convention restant à signer avec la Commune

<i>Vote définitif du conseil communal- Commune de Strassen</i>	<i>Approbation du Ministre de l'Intérieur</i>

ANNEXE 1

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

ANNEXE 2

Plan d'Aménagement Général de la Commune de STRASSEN

Annexe 1 – TERMINOLOGIE

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Construction légère

On entend par construction légère tout aménagement, bâtiment comprenant un assemblage de matériaux qui ne sont pas en dur.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut, exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors-œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages

d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- c. solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

Surface hors-œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors-œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.