

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP DES THERMES DE STRASSEN – rue du Cimetière

À STRASSEN.

PAP – PARTIE ECRITE

Référence: 16.907/6c
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 22.04.2014
 Le Ministre de l'Intérieur

 Dan Kersch



© Orthophoto 2010 : Administration du Cadastre et de la topographie

Vu et approuvé
Strassen,

le **22 JAN. 2014**

le conseil communal

[Empty rectangular box for stamp]

Handwritten signatures in blue ink:
 - [Signature 1]
 - [Signature 2]
 - [Signature 3]
 - [Signature 4]
 - [Signature 5]



43 RUE DU PERE RAPHAEL
 L-2413 LUXEMBOURG
 T. +352 262997-1
 F. +352 26299752
 LSA@LSA.LU
 WWW.LSA.LU

Plan de repérage

Commune STRASSEN

Section A de STRASSEN

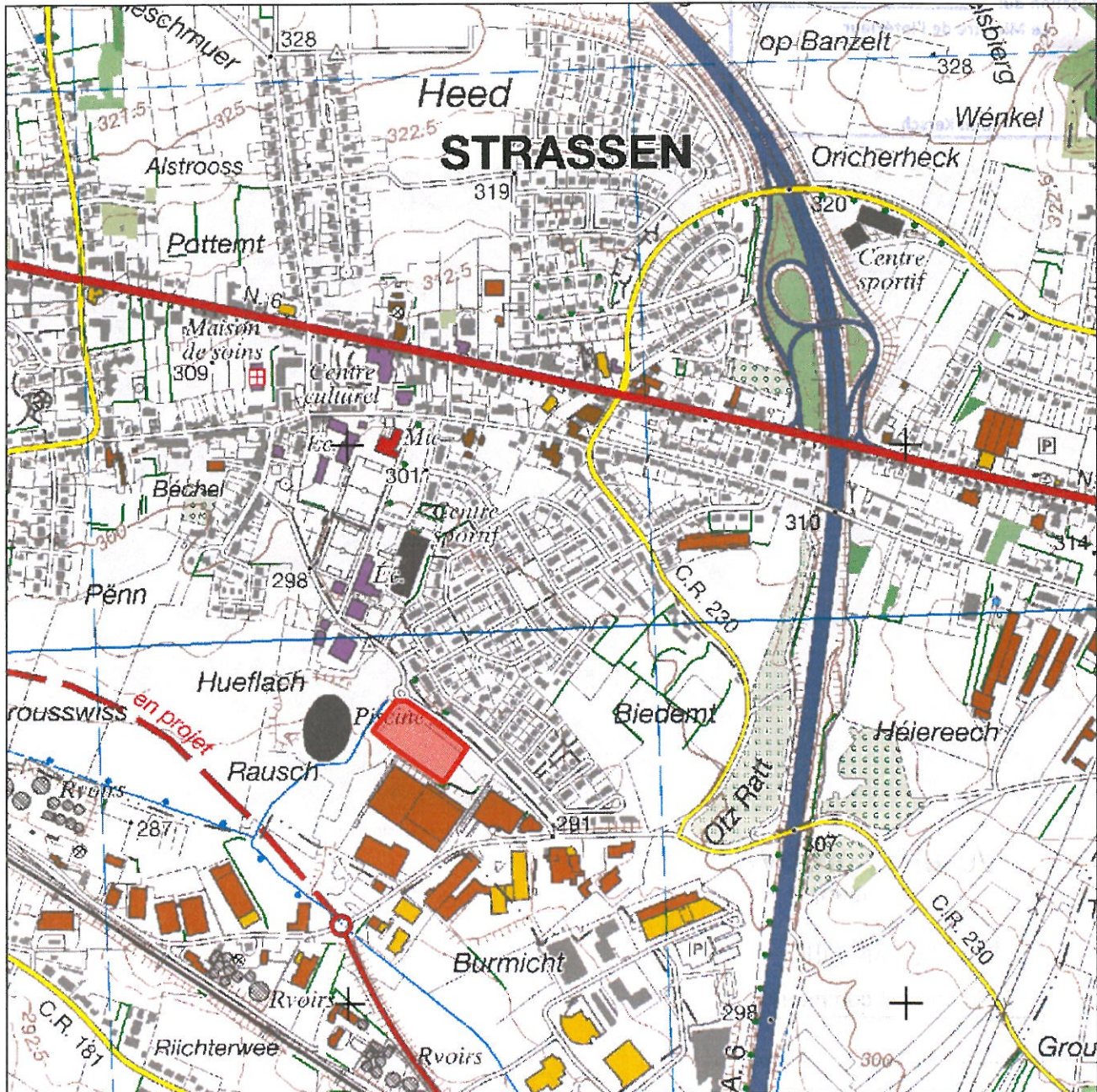
Numéro cadastral 570 / 3905 et 570 / 3658 et 570 / 3657 et
570 / 3656 et 572 / 3659 et 572 / 3660 et 574 / 3686 et 574 / 3661

Contenance 115a 78ca

Lieudit Rue du Cimetière et Breitheck

Nature place

(Fond de plan à 1/20000 ; origine cadastre ; tous droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg – Copie et reproduction interdites)



Loi modifiée du 29 Juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) Le plan d'aménagement particulier «quartier existant» fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier «quartier existant» doit être complété par une partie graphique.

Si le plan d'aménagement particulier «quartier existant» est modifié ou complété conformément à l'article 27 (2), il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.

Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier «quartier existant» est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.

Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.»

Partie Ecrite du PAP

Le présent Projet d'Aménagement Particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée du 29 juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (1).
- Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le Projet d'Aménagement Particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, le Projet d'Aménagement Particulier « PAP des thermes de Strassen » reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Strassen.

SOMMAIRE

	Généralités	Page 07
1	Délimitation et contenance des lots et parcelles (Art. 3. (1) du RGD du 28.07.2011)	Page 07
2	Mode d'utilisation du sol (Art. 3. (2) du RGD du 28.07.2011)	Page 09
	Le LOT 1 :	Page 09
	Le LOT 2 :	Page 11
	Le LOT 3 :	Page 11
	Les LOTS 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 :	Page 12
	POUR LES LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 :	Page 13
	Typologie de logements :	Page 13
	Nombre minimal / maximal de logements :	Page 13
	Réalisation de logements à coût modérés :	Page 14
3	Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (Art. 3. (3) du RGD du 28.07.2011)	Page 14
	3.1 Surface construite brute, emprise au sol, surfaces scellés, espaces verts privés (art. 3. (3)a du RGD du 28.07.2011)	Page 14
	3.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions (art. 3. (3) 1.b du RGD du 28.07.2011)	Page 18
	Emplacements de stationnement en surface :	Page 19
	Emplacements de stationnement en sous-sol :	Page 19
	3.3 Reculs des constructions, distances entre constructions (art. 3. (3) 1.c du RGD du 28.07.2011)	Page 19
	3.4 Nombre de niveaux (art. 3. (3) 1.d du RGD du 28.07.2011)	Page 20
	3.5 Niveau de référence	Page 20
	3.6 Hauteur et gabarit de constructions (art. 3. (3) 1.e du RGD du 28.07.2011)	Page 21
	3.7 Nombre d'unités de logements par construction (art. 3. (3) 1.f du RGD du 28.07.2011)	Page 21
	3.8 Type et disposition des constructions (art. 3. (3) 1.g du RGD du 28.07.2011)	Page 22
	3.9 Niveau du niveau principal (rez-de-chaussée)	Page 22
4	Prescriptions supplémentaires (Art. 3. (3) 4 du RGD du 28.07.2011)	Page 22
	4.1 Forme, pentes et orientations des toitures	Page 22

4.2 Hauteur des étages	Page 22
4.3 Alignements	Page 23
4.4 Constructions en sous-sol	Page 23
4.5 Cabanons techniques et installations techniques.	Page 24
4.6 Accès carrossables (art. 3. (3) 4.b du RGD du 28.07.2011)	Page 24
4.7 Saillies sur les alignements de façade	Page 25
4.7.1 Corniches et débords de toiture	Page 25
4.7.2 Terrasses	Page 25
4.7.3 Balcons	Page 25
4.7.4 Les saillies mobiles	Page 26
4.7.5 Les enseignes	Page 26
4.8 Antennes de télévision, antenne collective et antenne paraboliques	Page 26
4.9 Surfaces destinées à recevoir des plantations (art. 3. (3) 4.c du RGD du 28.07.2011)	Page 26
4.9.1 Prescriptions relatives aux zones "espaces verts privés" (Evp)	Page 27
4.9.2 Prescriptions relatives aux zones "espaces verts publics" (EVP)	Page 27
4.10 Aménagements extérieurs (art. 3. (3) 4.d du RGD du 28.07.2011)	Page 27
4.10.1 Remblais et déblais de terre	Page 27
4.10.2 Clôtures	Page 28
4.10.3 Murs et murets	Page 28
4.10.4 Surfaces consolidées	Page 28
4.10.4.1 Surfaces consolidées privatives	Page 28
4.10.4.2 Surfaces consolidées publiques	Page 28
4.10.5 Aire de jeux	Page 29
4.10.6 Bassin de rétention	Page 29
4.11 Servitudes	Page 30
4.11.1 Servitudes de passage	Page 30
4.11.2 Servitude de l'aire de rebroussement	Page 30
4.11.3 Servitudes concernant l'écoulement des eaux pluviales et usées	Page 31
4.12 Place	Page 31
4.13 Constructions ou éléments naturels à conserver, et constructions à démolir (art. 3. (3) 4.e du RGD du 28.07.2011)	Page 32
4.14 Dépendances (art. 3. (3) 4.f du RGD du 28.07.2011)	Page 32
4.15 Matériaux et teintes	Page 32

Généralités

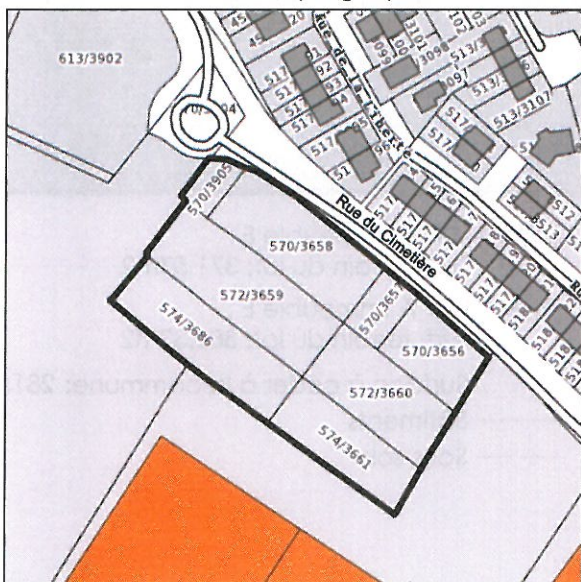
Le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP), élaboré en collaboration avec l'Administration Communale de Strassen, a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé, suite à une modification ponctuelle, dans le PAG de la Commune de Strassen en « Zone Mixte à caractère Urbain » (ZMU). La partie graphique du PAP respecte et indique la délimitation de la zone du PAG.

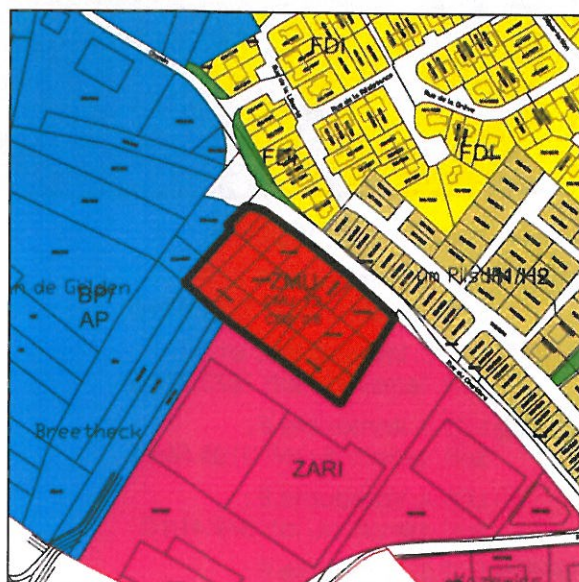
1. Délimitation et contenance des lots et parcelles (Art. 3. (1) du RGD du 28.07.2011)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 1,1583 hectare en une seule ZMU. Les limites du présent PAP sont identiques à la modification du PAG.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.



Extrait cadastral (hors échelle)



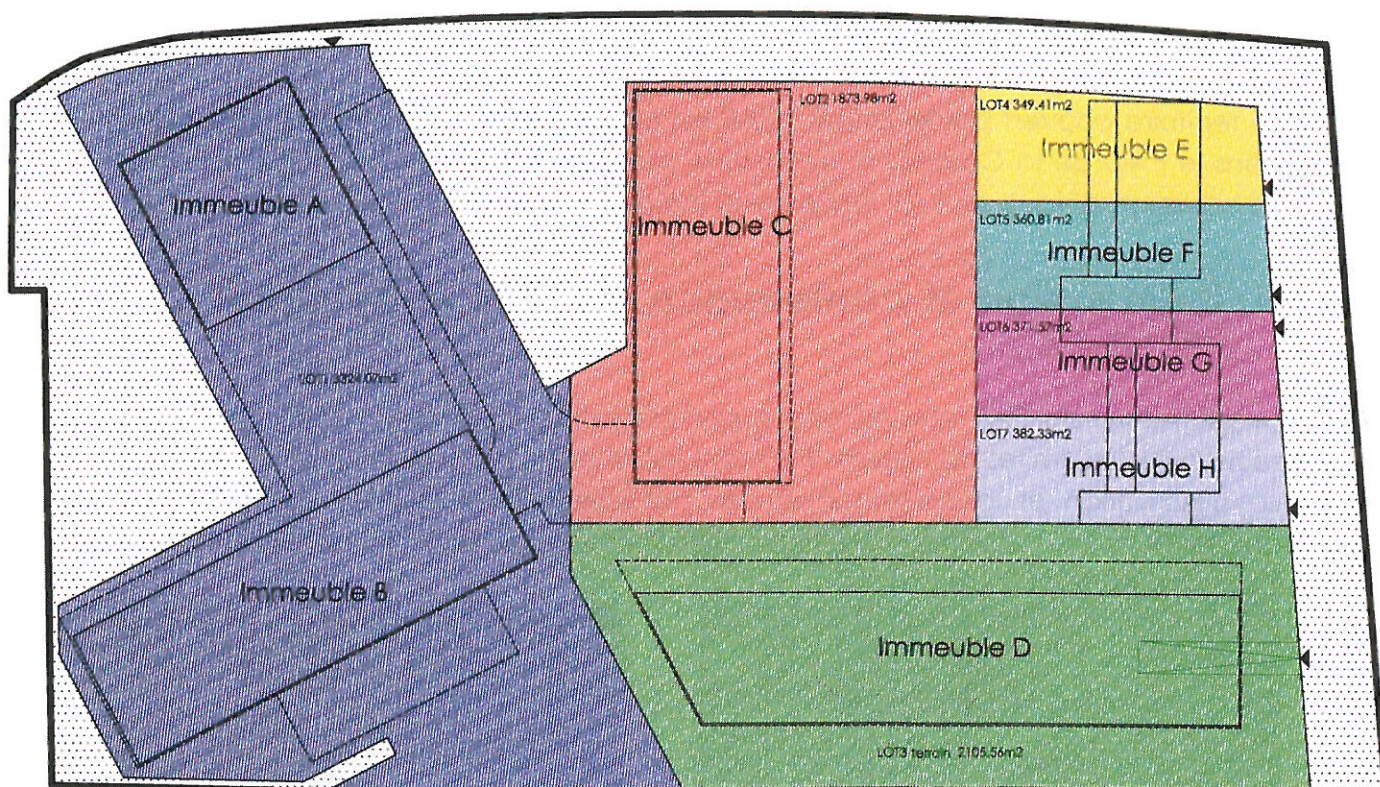
Extrait du PAG (modification ponctuelle, hors éch.)

28,1504 ares (0 ha 28 a 15ca) sont rétrocedés à la Commune dans le cadre de la cession des 25% de fonds prévus par l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement du territoire et du développement urbain (modifiée par la loi du 19 décembre 2008 Mém A 217 du 30-12-2008), soit ca.24,30 % de la surface totale du PAP. Une convention est à établir entre la Commune de Strassen et le promoteur.

Un plan de mesurage n°1466 (plan Geocad numéro 08309-02 du 16/02/2012 Référence cadastre : n°114/153030) géo-référencé sert de fond de plan à la partie graphique du

présent PAP, qui exprime également la délimitation des lots projetés. La contenance des lots projetés est exprimée dans le plan suivant et dans le tableau au point 3.

Extrait du plan des surfaces des LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 et de la surface cédée à la Commune.



- | | |
|---|---|
| — Surface PAP: 11583m ² | ■ LOT 6, Immeuble E :
Surf. terrain du lot: 371.57m ² |
| ■ LOT 1, Immeuble A et B :
Surf. terrain du lot: 3324.07m ² | ■ LOT 7, Immeuble E :
Surf. terrain du lot: 382.33m ² |
| ■ LOT 2, Immeuble C et D :
Surf. terrain du lot: 1873.98m ² | ⋯ Surface à céder à la commune: 2815.04m ² |
| ■ LOT 3, Immeuble E :
Surf. terrain du lot: 2105.56m ² | — Bâtiments |
| ■ LOT 4, Immeuble E :
Surf. terrain du lot: 349.41m ² | - - - - - Sous-sols |
| ■ LOT 5, Immeuble E :
Surf. terrain du lot: 360.81m ² | |

2. Mode d'utilisation du sol (Art. 3. (2) du RGD du 28.07.2011)

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe.

Pour chaque aire constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique, dans la case correspondante. Le mode d'utilisation du sol est calculé par lot.

Le PAP comprend principalement sept (7) parcelles, nommées ci après LOT 1 contenant les immeubles A et B, LOT 2 contenant les immeubles C, LOT 3 contenant l'immeuble D, LOT 4 contenant l'immeuble E, LOT 5 contenant l'immeuble F, LOT 6 contenant l'immeuble G et le LOT 7 contenant l'immeuble H.

Le LOT 1 :

Les immeubles désignés A et B dans la partie graphique qui composent le LOT 1, sont des immeubles mixtes pouvant accueillir des fonctions dites de services (bureaux, commerces, gastronomie, hôtellerie, crèche et établissements publics et sociaux) et dites de logements.

Les immeubles A et B ont 5 respectivement 4 niveaux hors sol. Ils sont composés de trois (3) sous-sols dont les 2èmes et 3èmes sous-sols sont communs aux deux parties d'immeubles (A et B). L'ensemble est à considérer comme une seule copropriété. L'accès aux sous-sols du LOT 1 se fait par la rampe à partir de la rue du Cimetière. L'accès est commun avec le LOT 2 et est réglé par une convention entre les 2 LOTS.

Pour l'immeuble A, la proportion **minimale** de surfaces de fonctions dites de services, (bureaux, professions libérales, commerces, gastronomie, hôtellerie, crèche et établissements publics et sociaux), est fixée à vingt pourcent (min. 20%). Ceci correspond à la surface du rez-de-chaussée.

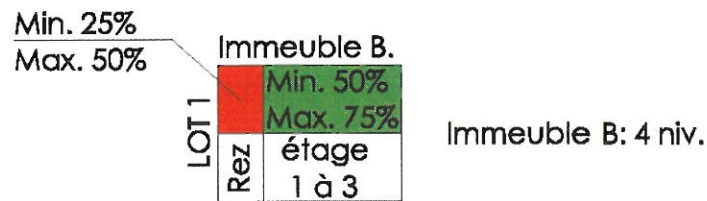


L'immeuble désigné par la lettre A dans la partie graphique du présent PAP, peut accueillir des fonctions tel que :

- Rez-de-chaussée : Commerces (par exemple : Restaurant, Pizzeria, Cafés,...), hôtellerie.
- Etages : Logements.

Seule la proportion entre fonction de services et fonction de logement est réglementée par le présent PAP.

Pour l'immeuble B, la proportion **minimale** de surfaces de fonctions dites de services, (bureaux, professions libérales, commerces, gastronomie, hôtellerie, crèche et établissements publics et sociaux), est fixée à vingt-cinq pourcent (min. 25%). Une proportion minimum de cinquante pourcent (min. 50%) et maximum de soixante-quinze pourcent (max. 75%) de logement est fixé pour cet immeuble B.



L'immeuble désigné par la lettre B dans la partie graphique du présent PAP, peut accueillir des fonctions tel que :

- Rez-de-chaussée : Commerces (par exemple : Cafés, Crèche,...), professions libérales, Bureaux, hôtellerie.
- Etages : Logements, professions libérales et / ou Bureaux, hôtellerie. La répartition et la proportion de chacune de ces fonction est libre. Seule la proportion entre fonction de services et fonction logement est réglementée par le présent PAP.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à quarante et une unités (max. 41 unités) pour le LOT 1 du présent PAP.

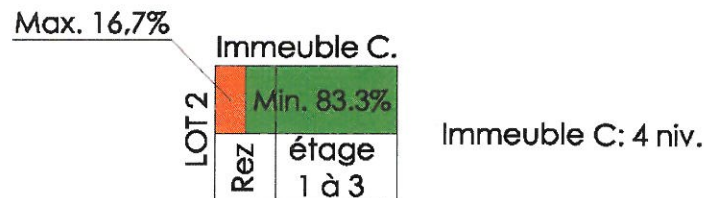
Le LOT 2 :

L'immeuble désigné C dans la partie graphique qui compose le LOT 2, est un immeuble mixte pouvant accueillir des fonctions dites de services (professions libérales) et dites de logements.

L'immeuble C a 4 niveaux pleins hors sol.

Il est composé d'un sous-sol sur deux niveaux (2 niveaux) dont l'accès se fait par la rampe en servitude de passage sur le LOT 1 à partir de la rue du Cimetière.

Pour l'immeuble C, la proportion **maximale** de surfaces de fonctions dites de services, (bureaux et de professions libérales), est fixée à seize virgule sept pourcent (max. 16,7%). Ceci correspond à la moitié de la surface du rez-de-chaussée.



L'immeuble désigné par la lettre C dans la partie graphique du présent PAP, peut accueillir des fonctions tel que :

- Rez-de-chaussée : Logements, Professions libérales : Médecins, Dentistes, Kinés,... La répartition et la proportion de chacune de ces fonction est libre. Seule la proportion entre fonction de services et fonction logement est réglementée par le présent PAP.
- Etages : Logements.

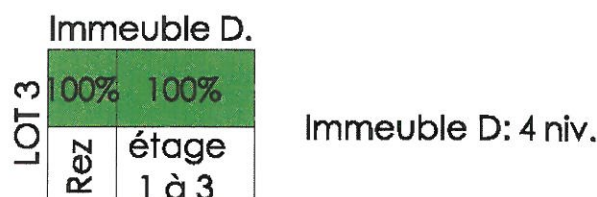
Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à vingt-trois unités (max. 23 unités) pour le LOT 2 du présent PAP.

Le LOT 3 :

L'immeuble désigné par la lettre D dans la partie graphique qui compose le LOT 3, est un immeuble pouvant accueillir des fonctions dites de logements.

L'immeuble D a 4 niveaux dont 3 niveaux partiels et un niveau rez-de-chaussée plein hors sol.

Il est composé d'un sous-sol sur deux niveaux (2 niveaux) accessible à partir de la rue nouvellement créée à l'Est.



L'immeuble désigné par la lettre D dans la partie graphique du présent PAP, peut accueillir des fonctions tel que :

- Rez-de-chaussée : Logements
- Etages : Logements

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à vingt-six unités (max. 26 unités) pour le LOT 3 du présent PAP.

Le LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 :

Les immeubles désignés E, F, G et H dans la partie graphique qui composent les LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7, sont des immeubles pouvant accueillir des fonctions dites de logements de type maisons unifamiliales jumelées.

Les immeubles ont 2 niveaux pleins hors sol et un 3^{ème} niveau partiel situé du côté de la rue nouvellement créée.

Ils présentent chacun un niveau de sous-sol.

Le garage du LOT 4 est intégré au rez-de-chaussée de la construction principale par la nouvelle rue et sur chaque parcelle de chaque LOT.

Les garages des LOT 5, LOT 6 et LOT 7 sont situés dans des dépendances aux limites de propriétés. Les accès se font par la rue nouvellement créée et sur chaque parcelle de chaque LOT.

Pour les immeubles E, F, G et H, la fonction dite de logement est fixée à cent pourcent (100%) du rez-de-chaussée et des étages.

Immeuble E, F, G et H.

LOT 4	LOT 5	LOT 6	LOT 7	100%	100%
				Rez	étage
				1	1 à 2.73

Immeuble E, F, G et H:

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à une unité (max. 1 unité) par LOT, soit pour les LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 à un total de quatre unités (4 unités) du présent PAP.

POUR LES LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4, LOT 5, LOT 6 et LOT 7 :

Pour les immeubles A et B (LOT 1), C (LOT 2) des fonctions annexes à ces différentes fonctions sont autorisées (par exemple: salles de séminaire, conciergerie.)

Les immeubles A et B (LOT 1), C (LOT 2) et D (LOT 3), peuvent abriter des cabanons techniques sur leur toiture. La surface des cabanons est limitée à 30% de la surface totale de la toiture.

Les immeubles A et B (LOT 1), C (LOT 2), D (LOT 3), E (LOT 4), F (LOT 5), G (LOT 6) et H (LOT 7), peuvent comporter sur la toiture plate des installations techniques telles que panneaux photovoltaïques, panneaux chauffe-eau solaires et autres.

Typologie de logements :

Une mixité de typologie de logements est requise. Les typologies de logements à créer sont les suivantes :

- Type « petits appartements » sur un niveau avec balcon ou petite terrasse et/ou jardin.
- Type « grands appartements » soit des appartements de moyenne à grande dimension sur un niveau avec une grande terrasse et/ou jardin.
- Type « loggia » soit des appartements organisés autour d'un espace extérieur et/ou d'une grande terrasse et/ou jardin.
- Type « penthouse » soit des appartements implantés au dernier étage avec une grande terrasse.
- Type « maison jumelée » soit maisons groupées par deux unités (2 unités) avec jardin privatif à l'avant et à l'arrière.

Une partie, ou la totalité des logements disposent d'un espace extérieur généreux (profondeur minimale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50m) pour les terrasses ou balcons / loggias).

Des logements mono-orientés sont à limiter à un minimum.

Nombre minimal / maximal de logements :

La valeur minimale de vingt-cinq pourcent (min. 25%) de la surface construite brute aménageable à réserver à l'habitat suivant les prescriptions de la « ZMU » (Zone Mixte Urbaine) est respectée.

Le nombre maximal d'unités d'habitation (logements appartements) est fixé à maximum quatre-vingt dix unités (**max. 90 unités**) pour l'ensemble du présent PAP.

Le nombre maximal d'unités d'habitation (logements maisons jumelées) est fixé à maximum quatre unités (**max. 4 unités**) jumelées deux à deux pour l'ensemble du présent PAP.

Réalisation de logements à coût modérés: conformément à l'article 29 (2) tel que modifié de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement et le développement urbain, dix pourcent (10%) des logements seront prévus logements à coût modéré. Ils seront répartis dans différents immeubles.

3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (Art. 3. (3) du RGD du 28.07.2011)

3.1 Surface construite brute, emprise au sol, surfaces scellés, espaces verts privés (art. 3. (3)a du RGD du 28.07.2011)

Le degré d'utilisation du sol pour chaque parcelle privée est représenté dans la partie graphique par un encart tel que représenté ci-après :

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / IIOT					
	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]					surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

Tableaux des degrés d'utilisations du sol par LOT repris dans la partie graphique.

LOT 1		33,2407	
max.	1182,67m ²	max.	4757m ²
1883,55m ²	2-oc	max.	41-c
tp.	hc-17.75m hc-14.50m	+3 S	IV et V

LOT 2		18,7398	
max.	657,2m ²	max.	2418,49m ²
881,58m ²	1-oc	max.	23-c
tp.	hc-12.50m	+2 S	IV

LOT 3		21,0556	
max.	857,08m ²	max.	2339,51m ²
1286,78m ²	1-oc	max.	26-c
tp.	hc-12.50m	+2 S	IV

LOT 4		3,494	
max.	130,86m ²	max.	282,40m ²
178,53m ²	1-mj	max.	1-U
tp.	hc-6.50m hc-9.50m	+1 S	II + IR

LOT 5		3,6081	
max.	138m ²	max.	241,04m ²
184,75m ²	1-mj	max.	1-U
tp.	hc-6.50m hc-9.50m	+1 S	II + IR

LOT 6		3,7157	
max.	138m ²	max.	241,04m ²
185,75m ²	1-mj	max.	1-U
tp.	hc-6.50m hc-9.50m	+1 S	II + IR

LOT 7		3,8233	
max.	138m ²	max.	241,04m ²
183,92m ²	1-mj	max.	1-U
tp.	hc-6.50m hc-9.50m	+1 S	II + IR

Une réserve de 8 % de surface a été prévue dans la délimitation des « limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes » afin de garantir une certaine flexibilité au niveau architectural. La surface brute totale autorisée par ilot sera dans tout les cas respectée.

Calcul du COS et du CMU :

LOT 1: IMMEUBLES: A et B				
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface parcelle	3 324,07
Surface scellée	1 883,55	m2		
COS	0,36	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net		
CMU	1,4314	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net		
CSS	0,57	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net		
		Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé
Immeuble A	441	2 028,60	1 883,55	
Immeuble B	741,675	2 729,36		
TOTAL	1 182,68	4 757,96	1 883,55	m2

LOT 2: IMMEUBLES: C				
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface pabelle	1 873,98
Surface scellée	881,58	m2		
COS	0,35	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net		
CMU	1,2906	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net		
CSS	0,47	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net		
		Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé
Immeuble C	657,2	2 418,50	881,58	
TOTAL	657,20	2 418,50	881,58	m2

LOT 3: IMMEUBLE: D				
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface pabelle	2 105,56
Surface scellée	1 286,78	m2		
COS	0,41	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net		
CMU	1,1111	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net		
CSS	0,61	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net		
		Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé
Immeuble D	857,08	2 339,51	1 286,78	
TOTAL	857,08	2 339,51	1 286,78	m2

LOT 4: IMMEUBLE: E				
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface pabelle	349,41
Surface scellée	178,53	m2		
COS	0,37	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net		
CMU	0,8082	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net		
CSS	0,51	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net		
		Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé
Immeuble E	130,86	282,40	178,53	
TOTAL	130,86	282,40	178,53	m2

LOT 5: IMMEUBLE: F																			
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface parcelle	360,81															
Surface scellée	184,75	m2																	
COS	0,38	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net																	
CMU	0,6681	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net																	
CSS	0,51	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surf. Emp. Sol</th> <th>Sur hors sol</th> <th>Surf. Sol scellé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immeuble F</td> <td>96,00</td> <td>241,04</td> <td>184,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>42,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé		Immeuble F	96,00	241,04	184,75		Garage	42,00			
	Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé																
Immeuble F	96,00	241,04	184,75																
Garage	42,00																		
TOTAL	138,00	241,04	184,75	m2															

LOT 6: IMMEUBLE: G																			
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface parcelle	371,57															
Surface scellée	185,75	m2																	
COS	0,37	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net																	
CMU	0,6487	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net																	
CSS	0,50	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surf. Emp. Sol</th> <th>Sur hors sol</th> <th>Surf. Sol scellé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immeuble G</td> <td>96,00</td> <td>241,04</td> <td>185,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>42,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé		Immeuble G	96,00	241,04	185,75		Garage	42,00			
	Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé																
Immeuble G	96,00	241,04	185,75																
Garage	42,00																		
TOTAL	138,00	241,04	185,75	m2															

LOT 7: IMMEUBLE: H																			
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surface parcelle	382,33															
Surface scellée	183,92	m2																	
COS	0,36	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net																	
CMU	0,6305	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net																	
CSS	0,48	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surf. Emp. Sol</th> <th>Sur hors sol</th> <th>Surf. Sol scellé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immeuble H</td> <td>96,00</td> <td>241,04</td> <td>183,92</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>42,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé		Immeuble H	96,00	241,04	183,92		Garage	42,00			
	Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé																
Immeuble H	96,00	241,04	183,92																
Garage	42,00																		
TOTAL	138,00	241,04	183,92	m2															

LOT 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7: IMMEUBLES A, B, C, D, E, F, G et H																																																					
Surface terrain PAP	11 583,00	m2	Surfaces parcelles	8 767,73																																																	
Surface scellée	2 949,05	m2																																																			
COS	0,37	Surf. Emprise sol / surf. Terrain bâtir net																																																			
CMU	1,20	Surf. Construite / surf. Terrain bâtir net																																																			
CSS	0,34	Surf. Sol scellé / surf. Terrain bâtir net																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Surf. Emp. Sol</th> <th>Sur hors sol</th> <th>Surf. Sol scellé</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Immeuble A</td> <td>441</td> <td>2028,6</td> <td rowspan="2">1 883,55</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble B</td> <td>741,675</td> <td>2729,364</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble C</td> <td>657,2</td> <td>2418,496</td> <td>881,58</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble D</td> <td>857,08</td> <td>2 339,51</td> <td>1 286,78</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble E</td> <td>130,86</td> <td>282,40</td> <td>178,53</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble F</td> <td>138,00</td> <td>241,04</td> <td>184,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble G</td> <td>138,00</td> <td>241,04</td> <td>185,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Immeuble H</td> <td>138,00</td> <td>241,04</td> <td>183,92</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>3 241,82</td> <td>10 521,49</td> <td>2 949,05</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>						Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé		Immeuble A	441	2028,6	1 883,55		Immeuble B	741,675	2729,364		Immeuble C	657,2	2418,496	881,58		Immeuble D	857,08	2 339,51	1 286,78		Immeuble E	130,86	282,40	178,53		Immeuble F	138,00	241,04	184,75		Immeuble G	138,00	241,04	185,75		Immeuble H	138,00	241,04	183,92		TOTAL	3 241,82	10 521,49	2 949,05	m2
	Surf. Emp. Sol	Sur hors sol	Surf. Sol scellé																																																		
Immeuble A	441	2028,6	1 883,55																																																		
Immeuble B	741,675	2729,364																																																			
Immeuble C	657,2	2418,496	881,58																																																		
Immeuble D	857,08	2 339,51	1 286,78																																																		
Immeuble E	130,86	282,40	178,53																																																		
Immeuble F	138,00	241,04	184,75																																																		
Immeuble G	138,00	241,04	185,75																																																		
Immeuble H	138,00	241,04	183,92																																																		
TOTAL	3 241,82	10 521,49	2 949,05	m2																																																	

Prescriptions PAG : **COS max. 0,6** **CMU max. 1,2**

Terrain brut : 11583m²

Terrain net : 8767,73m²

Terrain à céder : 2815,04m² =24,30% du terrain brut.

Terrain lot 1 (A et B): 3.324,07m²

Terrain lot 2 (C): 1.873,98m²

Terrain lot 3 (D) : 2.105,56m²

Terrain lot 4 (E) : 349,41m²

Terrain lot 5 (F) : 360,81m²

Terrain lot 6 (G) : 371,57m²

Terrain lot 7 (H) : 382,33m²

Surfaces maximales constructibles : 8767,73 x 1,2= 10521,27m²

Surfaces maximales constructibles LOT 1: 3.324,07 x 1,4314= 4.757,96m²

Surfaces maximales constructibles LOT 2: 1.873,98 x 1,2906= 2.418,50m²

Surfaces maximales constructibles LOT 3: 2.105,56 x 1,1111= 2.339,51m²

Surfaces maximales constructibles LOT 4: 349,41 x 0,8082= 282,40m²

Surfaces maximales constructibles LOT 5: 360,81 x 0,6681= 241,04m²

Surfaces maximales constructibles LOT 6: 371,57 x 0,6487= 241,04m²

Surfaces maximales constructibles LOT 7: 382,33 x 0,6305= 241,04m²

3.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions (art. 3. (3) 1.b du RGD du 28.07.2011)

Pour les sept LOTS (7 LOTS), le nombre d'emplacements de stationnement est réglementé par la recommandation de la Convention DICI :

- Au maximum trois emplacements et au minimum un emplacement par logement (max. 3pl. / log. et min. 1pl. / log.).
- Au minimum un emplacement par tranche de vingt mètres carrés (1 pl./20m²) de surface d'étage brute est prévu pour les commerces, cafés et restaurants, arrondis à l'unité supérieure,
- Au minimum un emplacement par tranche de soixante mètres carrés de surface brute (min 1 pl./60m²) et au maximum un emplacement par tranche de quatre-vingt-dix mètres carrés de surface brute (max. 1 pl./90m²) pour les bureaux, administrations,
- Au minimum un emplacement par tranche de trois lits pour les hôtels ou appart-hôtel, arrondis à l'unité supérieure (min. 1pl. / 3 lits),
- Un emplacement par tranche de soixante mètres carrés de surface d'étage brute pour les crèches, avec un minimum de trois emplacements (1 pl. / 60m², min. 3pl.),
- Au minimum un emplacement par tranche de dix sièges pour les salles de réunion, de conférence et de séminaire,
- Au minimum un emplacement par tranche de soixante mètres carrés de surface d'étage brute pour les cabinets médicaux (min. 1pl. / 60m²).

Emplacements de stationnement en surface :

- Douze emplacements (12 places) publics sont prévus le long de la Rue du Cimetière.
- Trois emplacements (3 pl.) privés sont prévus au Sud de la Rue nouvellement créée, pour le LOT 3.

Emplacements de stationnement en sous-sol :

Ces emplacements sont aménagés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles pour les constructions en sous-sol sur un, deux ou trois niveaux.

Les accès aux sous-sols sont indiqués dans la partie graphique par un triangle noir.

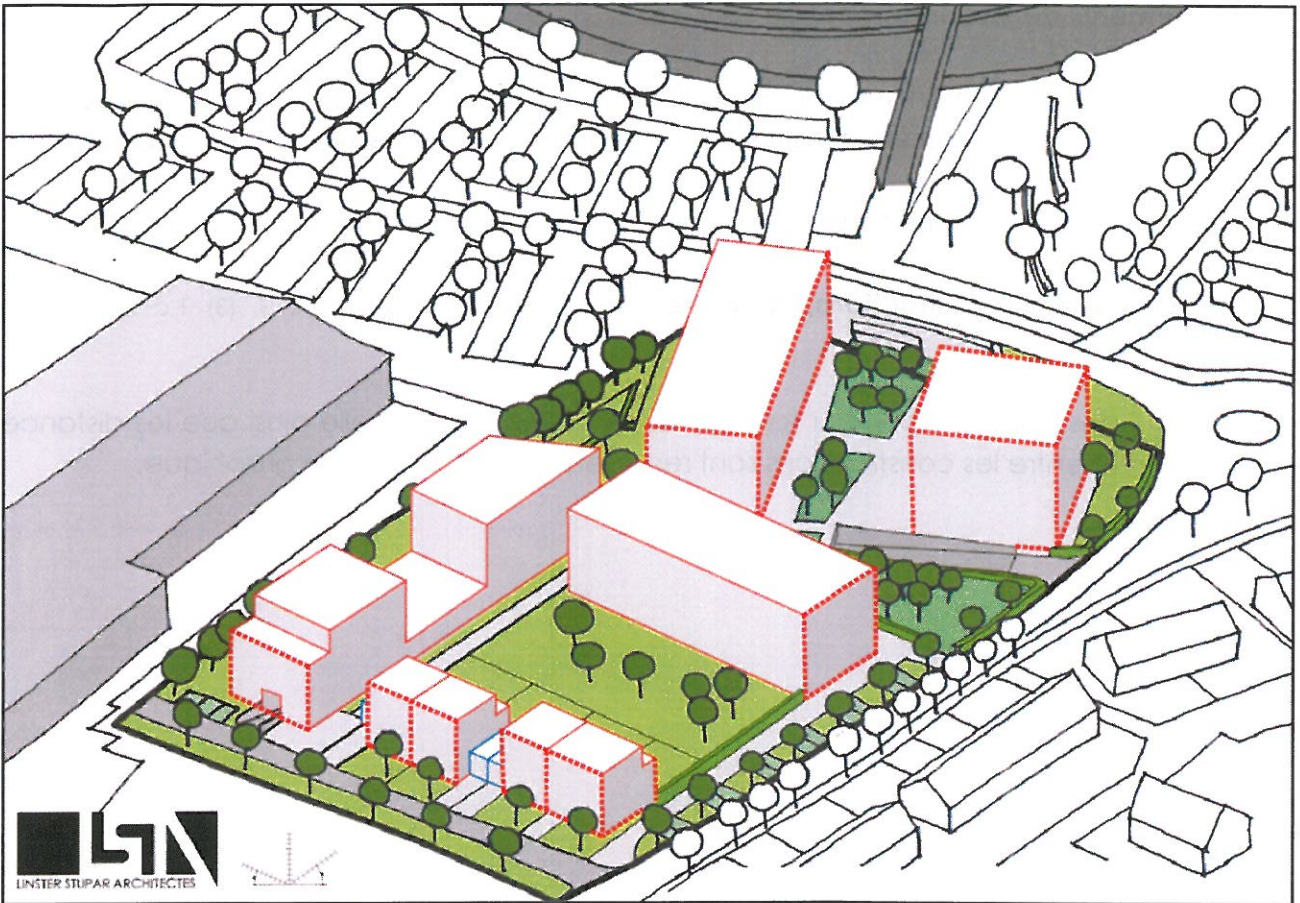
3.3 Reculs des constructions, distances entre constructions (art. 3. (3) 1.c du RGD du 28.07.2011)

Le recul des constructions par rapport aux limites de la parcelle ainsi que les distances à observer entre les constructions sont représentées dans la partie graphique.

3.4 Nombre de niveaux (art. 3. (3) 1.d du RGD du 28.07.2011)

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués dans la partie graphique.

La volumétrie est représentée dans la partie graphique par une axonométrie, dont un extrait est représenté ci-après.



3.5 Niveau de référence

Par niveau de référence, il est entendu le niveau à partir duquel sont mesurées les hauteurs des immeubles et le niveau zéro des immeubles (niveau du rez-de-chaussée). Ce niveau est à définir pour chaque immeuble dans les dossiers de demande d'autorisation de construire.

Le niveau de référence est défini suivant la méthode ci-après:

- Immeuble A et B (LOT 1) et C (LOT 2) : Niveau de la place, mesuré à l'axe perpendiculaire au milieu de la longueur totale de l'immeuble correspondant comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.
- Immeuble D (LOT 3) : Niveau de la nouvelle rue, mesuré à l'axe du chemin d'accès côté Nord comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

- Immeuble E (LOT 4) et F (LOT 5) : Niveau de la nouvelle rue, mesuré à l'axe des deux façades des maisons jumelées comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.
- Immeuble G (LOT 6) et H (LOT 7) : Niveau de la nouvelle rue, mesuré à l'axe des deux façades des maisons jumelées comme indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

3.6 Hauteur et gabarit de constructions (art. 3. (3) 1.e du RGD du 28.07.2011)

Les hauteurs maximales des constructions et leurs gabarits sont indiqués dans la partie graphique. Certains éléments nécessaires techniquement (gaines ascenseur, installations techniques.) pourront dépasser le gabarit de un mètre maximum (max. 1m).

La hauteur maximale des cabanons techniques des immeubles A et B (LOT 1), C (LOT 2) et D (LOT 3) est limitée à trois mètres vingt (3,20 mètres) au dessus du niveau de toiture. Tout en restant dans le gabarit établi à 45° (quarante-cinq degré).

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de référence tel que défini dans l'article 3.5.

Les acrotères pleins et garde-corps peuvent dépasser la hauteur de corniche de un mètre cinquante (1.50m) au maximum. Aucune hauteur minimale n'est définie.

3.7 Nombre d'unités de logements par construction (art. 3. (3) 1.f du RGD du 28.07.2011)

Le nombre d'unités de logement par construction est variable suivant la mixité des fonctions.

Le nombre d'unité de logements maximum par LOT est indiqué dans la partie graphique.

3.8 Type et disposition des constructions (art. 3. (3) 1.g du RGD du 28.07.2011)

Le type et la disposition des constructions en hors-sol et en sous-sol sont indiqués dans la partie graphique.

3.9 Niveau du niveau principal (rez-de-chaussée)

Pour chaque immeuble, le niveau du niveau principal (rez-de-chaussée) est indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

En outre, de manière générale, le niveau du rez-de-chaussée des immeubles pourra se situer à plus ou moins quatre-vingts centimètres par rapport au niveau de référence tel que défini dans l'article 3.5 (suivant les immeubles).

4. Prescriptions supplémentaires (Art. 3. (3) 4 du RGD du 28.07.2011)

4.1 Forme, pentes et orientations des toitures (art. 3. (3) 4.a du RGD du 28.07.2011)

Seuls des toitures plates comportant des pentes minimales assurant l'écoulement des eaux seront autorisées. Elles pourront être entourées d'acrotères.

Les toitures principales abritant le dernier niveau des immeubles sont à aménager en "toitures vertes", permettant une rétention d'eau.

Les terrasses des étages sont à aménager en toitures terrasses ou terrasses jardins. Les revêtements autorisés sont le bois, la pierre naturelle ou les dalles de béton et des aménagements paysagées (pelouse, plantations, bac à plantes).

La toiture sur rez-de-chaussée de l'immeuble D (LOT 3), est à traiter comme toiture verte permettant les aménagements extérieurs tels que représentés dans la partie graphique.

4.2 Hauteur des étages

Aucune limite maximale n'est fixée pour la hauteur des étages.

La hauteur libre minimale à observer pour les pièces destinées au séjour prolongé de personnes est de minimum deux mètres cinquante centimètres (min. 2,50m), à l'exception des espaces commerciaux, la hauteur libre des commerces est fixée à minimum de trois mètres vingt (min. 3,20m).

La hauteur libre minimale à observer pour les pièces non destinées au séjour prolongé de personnes est de deux mètres vingt centimètres (min. 2,20m).

4.3 Alignements

Les alignements obligatoires (gros trait rouge discontinu) et les limites des surfaces constructibles (trait rouge fin discontinu) pour construction destinées aux séjours prolongés sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Les limites de surfaces constructibles pour avant-corps (trait violet fin avec points) sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

Des retraits par rapport aux alignements de façade sont autorisés.

Les avant-corps peuvent dépasser les alignements sur une profondeur maximale de un mètre ou deux mètres suivant la situation.

La surface des avant-corps mesurée dans le plan de la façade ne pourra pas dépasser 50% (cinquante pourcents) de la surface du plan de la façade du gabarit théorique maximum. Les avant-corps pourront être réalisés sur toute la hauteur du gabarit, et pourront se prolonger jusqu'au niveau de la toiture principale.

4.4 Constructions en sous-sol

Les limites de surfaces constructibles (trait brun fin discontinu) pour constructions souterraines sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à trois (3).

Les sous-sols ne sont pas comptabilisés dans le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et sont destinés à abriter principalement les fonctions suivantes:

- garages collectifs avec possibilité de boxes individuels
- caves
- locaux "vélos"
- locaux "nettoyage" comprenant éventuellement un WC
- locaux sanitaires (douches, WC)
- locaux d'archives
- locaux informatiques de petites dimensions
- locaux techniques
- locaux déchets
- buanderies
- chambres froides
- stockage d'aliments secs ou de conserves
- sauna et fitness

Les sous-sols sont accessibles par les escaliers principaux des immeubles, par les ascenseurs à personnes, par les rampes carrossables, et si besoins par des monte-charge et/ou des escaliers extérieurs.

Les hauteurs libres, les évacuations de personnes et les équipements techniques des sous-sols doivent répondre aux normes de l'Inspection du Travail et des Mines ainsi qu'aux autres normes et réglementations en vigueur.

En aucun cas le séjour prolongé de personnes n'est autorisé dans les sous-sols.

4.5 Cabanons techniques et installations techniques.

Les immeubles A et B du LOT 1, peuvent abriter des cabanons techniques sur leur toiture. La surface des cabanons est limitée à 30% de la surface totale de la toiture.

Les immeubles C (LOT 2), D (LOT 3), E (LOT 4), F (LOT 5), G (LOT 6) et H (LOT 7), peuvent comporter sur la toiture plate des installations techniques telles que panneaux photovoltaïques, panneaux chauffe-eau solaires et autres.

4.6 Accès carrossables (art. 3. (3) 4.b du RGD du 28.07.2011)

Les sous-sols des LOT 1 et LOT 2 sont desservis par la rampe d'accès dont l'accès est situé dans la Rue du Cimetière au NORD du présent PAP (rampe commune).

Les sous-sols du LOT 3 sont desservis par la nouvelle rue perpendiculaire à la Rue du Cimetière à l'Est du présent PAP.

Les accès carrossables des garages des immeubles E (LOT 4), F (LOT 5), G (LOT 6) et H (LOT 7) se font par la nouvelle rue perpendiculaire à la Rue du Cimetière à l'Est du présent PAP.

Un accès carrossable secondaire est prévu à travers la place. Cet accès servira aux livraisons des immeubles A, B et C. Une convention règlera cette servitude de passage entre la Commune de Strassen (propriétaire terrain), la piscine des thermes (bailleur) et le demandeur du présent PAP.

Dans la partie graphique, les « accès carrossables » sont marqués par des triangles noirs.

Ils indiquent l'axe d'une bande de dix mètres (10m) de large dans laquelle l'accès privatif carrossable doit être aménagé.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique, et être aménagés de manière à ce que l'écoulement des eaux ne soit pas dirigé vers les voies publiques et les chemins piétonniers.

4.7 Saillies sur les alignements de façade

4.7.1 Corniches et débords de toiture

Un débord de toiture (corniche) pourra être autorisé sur une largeur de maximum un mètre en saillie par rapport au gabarit maximum 1 mètre (max. 1m).

4.7.2 Terrasses

Des terrasses privatives sont autorisées autour des immeubles, et seront à l'usage exclusif des appartements auxquels elles sont rattachées. Les terrasses sont autorisées en dehors du gabarit principal des immeubles représenté dans la partie graphique. Toutefois, la profondeur maximale des terrasses est définie à quatre mètres à compter (max. 4m) à partir du plan de la façade du rez-de-chaussée et devront être rattachées aux immeubles. Aucune largeur maximale n'est définie. Les revêtements autorisés sont le bois, les dalles en pierre naturelle et les dalles en béton préfabriquées. Dans tous les cas, les matériaux utilisés devront être compatibles avec les immeubles voisins.

Des terrasses privatives sont autorisées autour des immeubles A et B, et seront rattachées aux activités du rez-de-chaussée (café, restaurant,...). Au cas où les terrasses se trouvent sur l'espace public, une convention avec la Commune doit être élaborée.

4.7.3 Balcons / Loggias

Des balcons et/ou loggias sont autorisés au delà du gabarit principal des immeubles représenté dans la partie graphique, sur une profondeur de maximum deux mètres (max. 2m). Ils pourront être pourvus de colonnes et murs donnant un effet de volumétrie aux façades.

Des garde-corps doivent être prévus suivant la réglementation et les normes en vigueur.

La surface utile des balcons et/ou loggias dépassants le gabarit (mesurée entre les garde-corps et la façade) ne pourra pas dépasser vingt pourcent de la surface théorique du gabarit maximum de la façade entière auxquels ils se rattachent maximum (max. 20%).

4.7.4 Les saillies mobiles

Les saillies mobiles peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (max. 3m) à condition de rester à cinquante centimètres (min. 0,50m) en retrait des voies de circulations automobiles.

Les contrevents, les volets, et les vantaux de portes et de fenêtres s'ouvrant vers l'extérieur ne pourront pas empiéter en position ouverte sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins trois mètres (min. 3m) au-dessus du niveau du trottoir et à au moins quatre mètres et cinquante centimètres (min. 4,50m) au-dessus d'une voie carrossable.

Les marquises, les éléments de décoration, parasols et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et trente centimètres (min. 2,30m) au-dessus du niveau du trottoir ou de la voie publique.

4.7.5 Les enseignes

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage, adossées à la façade, doivent se trouver à une hauteur d'au moins deux mètres et trente centimètres (min. 2,30m) au-dessus du trottoir, et ne peuvent dépasser une saillie de dix centimètres sur l'alignement de la voie publique. Leur surface par unité ne peut dépasser trois mètres carrés (max. 3m²).

4.8 Antennes de télévision, antenne collective et antenne paraboliques

L'installation d'antennes individuelles de télévision et d'antennes paraboliques individuelles est interdite sur toutes les façades, sur toutes les toitures, et dans les espaces extérieurs.

Le raccordement à l'antenne collective est laissé au choix des propriétaires.

L'installation d'une antenne de télévision et/ou d'antennes paraboliques collectives est autorisée en toiture, à condition que leur position soit le moins visible possible depuis la voie publique.

4.9 Surfaces destinées à recevoir des plantations (art. 3. (3) 4.c du RGD du 28.07.2011)

Ces surfaces sont principalement à traiter comme pelouses plantées. Des arbustes de petite à moyenne taille pourront être plantés dans ces zones. Les fossés destinés à recevoir des eaux pluviales représentés dans la partie graphique pourront être agrémentés par des plantations autochtones compatibles avec un environnement humide.

Les plantations à hautes tiges (arbres), et les haies ne sont autorisés qu'aux emplacements spécifiques prévus dans la partie graphique. Les essences autorisées sont de types feuillus et autochtones. Des haies supplémentaires pourront être plantées en bordure de limite de parcelle ainsi qu'entre les jardins privatifs, d'une hauteur maximum de deux mètres (max. 2m).

4.9.1 Prescriptions relatives aux zones "espaces verts privés" (EVp)

Les espaces verts privés doivent respecter les principes de l'étude du paysagiste jointe au présent PAP.

Les espaces libres entre les constructions et les voies publiques ainsi qu'entre deux constructions doivent être aménagés sous forme d'espaces verts à l'exception des chemins d'accès nécessaires aux immeubles qui pourront être réalisés en surfaces dures.

Une partie des espaces verts privés est à considérer comme "partie commune" des immeubles auxquels ils se rattachent, le reste étant à considérer comme à usage exclusif des habitants des logements situés au rez-de-chaussée. La répartition entre ces deux types d'espaces sera précisée dans les dossiers de demande d'autorisation de construire des immeubles.

Un aménagement comme aire de jeux privative lié à une crèche pourra être autorisé. Auquel cas, cette aire est à clôturer et à aménager conformément aux normes et dispositions en vigueur.

4.9.2 Prescriptions relatives aux zones "espaces verts publics" (EVP)

Les espaces verts publics doivent respecter les principes de l'étude du paysagiste jointe au présent PAP. Ces aménagements sont pris en charge par le promoteur, et l'entretien ultérieur sera à assurer par la Commune.

4.10 Aménagements extérieurs (art. 3, (3) 4.d du RGD du 28.07.2011)

4.10.1 Remblais et déblais de terre

Toute modification apportée au terrain naturel, et dépassant une hauteur de quatre-vingt centimètres (80cm) devra faire l'objet d'une autorisation et devra être indiquée dans les plans de construction.

Les remblais ne pourront être constitués que par des matériaux ne contenant pas de matières organiques ou putrescibles, et devront garantir une stabilité suffisante dans le temps.

4.10.2 Clôtures

Des clôtures d'une hauteur maximale de un mètre vingt centimètres (1m20) pourront être autorisées entre les parcelles privatives et les voies publiques et privées. Des clôtures pourront également être autorisées entre deux parcelles privatives en cas d'accord mutuel des propriétaires concernés.

La construction de clôtures devront faire l'objet d'une autorisation et devront être indiquées dans les plans de construction.

4.10.3 Murs et murets

Des murets séparatifs d'une hauteur maximale de cinquante centimètres pourront être autorisés entre les parcelles et les voies publiques et privées, ou entre deux parcelles privatives en cas d'accord mutuel des propriétaires concernés. Ces murets devront être réalisés en béton apparent ou en maçonnerie de pierre naturelle d'aspect homogène et lisse, de dimensions régulières et à joints alternés. Les gabions sont autorisés. Des couvre-murs en béton apparent pourront être autorisés.

La construction de murets devront faire l'objet d'une autorisation et devront être indiquées dans les plans de construction.

Des murs de soutènements d'une hauteur maximale de quatre mètres (4m) pourront être autorisés en cas de nécessité, par exemple rampe de garage sous-sols. Ils pourront être réalisés par des gabions à disposition ordonnée, par des murs en béton apparent ou peint ou par des maçonneries de pierre naturelle d'aspect homogène et lisse, de dimensions régulières et à joints alternés. Les gabions sont autorisés. Dans tous les cas, leur aspect devra être compatible avec l'architecture des immeubles voisins.

4.10.4 Surfaces consolidées

4.10.4.1 Surfaces consolidées privatives

Les chemins d'accès aux immeubles devront être réalisés en dur, et revêtus de matériaux compatibles avec l'environnement urbain. Les matériaux utilisés pourront être: des dalles de pierre naturelle ou béton, des pavés ou pavés drainants. L'eau ne pourra en aucun cas s'écouler sur la voie publique.

4.10.4.2 Surfaces consolidées publiques

Les surfaces consolidées publiques comprennent les voiries carrossables, les trottoirs et les chemins piétons. Elles devront être réalisées en dur, et revêtues de matériaux

compatibles avec l'environnement urbain. Les matériaux utilisés pourront être: des dalles de pierre naturelle ou béton, des pavés et pavés drainants.

4.10.5 Aire de jeux

Une aire de jeux est à prévoir à l'emplacement désigné "ADJ" dans la partie graphique. Les dimensions sont indiquées dans la partie graphique, et pourront varier de plus ou moins 10 pourcent (+/- 10%) suivant nécessités techniques.

Elle est destinée aux jeux pour enfants de zéro à six ans. Une identification de la tranche d'âge pour lesquels les jeux sont destinés est à apposer visiblement sur les équipements concernés. Tous les modules de jeux doivent respecter les normes en vigueur, par module, il est entendu tout jeu (tourelles, pontons, bac à sable, "train", "bateau", etc.). Des bancs seront prévus suivant l'aménagement de l'aire, et à une distance maximale de dix mètre (max. 10m) par rapport à chaque groupe de jeux. Un aménagement végétal pourra être prévu.

L'aire de jeux est limitée sur sa périphérie par des clôtures ou/et des haies et/ou des garde-corps. Le revêtement de sol devra être adapté aux normes de sécurité, tout en restant compatible avec l'environnement urbain.

4.10.6 Bassin de rétention

Deux bassins de rétention sont à prévoir à l'emplacement désigné dans la partie graphique.

Leurs dimensions sont indiquées dans la partie graphique, et pourront varier de plus ou moins 10 pourcent (+/- 10%) suivant nécessités techniques.

Le grand bassin est situé sur terrain privé en contrebas du LOT 1. L'accès à l'ouvrage de régulation est sur terrain public.

Le petit bassin de contrôle est situé sur terrain public à l'extrémité Sud-ouest du PAP et accessible par la rue longeant la piscine.

Ces bassins ne pourront servir que comme retenue d'orage pour les eaux pluviales du périmètre du PAP. Par eaux pluviales, on entend les eaux de toiture des immeubles, ainsi que les eaux de ruissellement des parties perméables et les parties scellées. Un exutoire correctement dimensionné assurera la vidange progressive du bassin, et un trop-plein garantira une cote de niveau d'eau maximale de cinquante centimètre. Il est entendu qu'en temps normal (hors périodes de fortes pluies), le bassin ne contiendra pas d'eau.

Le fond du bassin est à traiter comme surface verte et devra rester perméable. Des plantations adaptées sont autorisées, et devront être compatibles avec l'environnement du site et un milieu humide.

Les berges des bassins seront droites et réalisées en gabions ordonnés ou similaire.

4.11 Servitudes

4.11.1 Servitudes de passage

Sur la place, des servitudes de passage pour les chemins piétons sont prévues au-dessus des sous-sols des immeubles A et B (LOT 1). Ces servitudes devront être mentionnées dans les actes notariés.

La liaison de la place au chemin d'accès à l'immeuble E et la prolongation vers le Sud (développement futur) et vers l'ouest (nouvelle rue) sont régies par des servitudes de passage.

Une servitude de passage carrossable pour les besoins de livraison des immeubles A, B et C est également prévue entre la rue desservant la piscine (Rue des thermes) et la nouvelle place du présent PAP.

Une servitude d'accès pour l'entretien du petit et du grand bassin est prévue depuis la place et longeant la limite du présent PAP en limite du LOT 1.

Une servitude de passage sur le LOT 1 donnant accès aux sous-sols par la rampe aux parkings sous terrains des immeubles A, B et C (LOT 1 et LOT 2).

Ces servitudes devront être mentionnées dans les actes notariés.

Les modalités d'entretien des chemins et autres installations faisant l'objet des servitudes sont à régler par une convention entre le promoteur et la Commune.

Toutes les servitudes de passage sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP par une surface hachurée.

4.11.2 Servitude de l'aire de rebroussement

Une aire de rebroussement est aménagée sur les parcelles privées LOT 3 côté sud en contrebas de la nouvelle rue. Une servitude d'utilisation de l'aire de rebroussement est accordée tant que la nouvelle rue sera en cul de sac.

4.11.3 Servitudes concernant l'écoulement des eaux pluviales et usées

Des servitudes pour l'écoulement des eaux pluviales pourront être autorisées à travers les parcelles privatives, suivant nécessités techniques et suivant les indications reprises dans la partie graphique. Par écoulement des eaux pluviales, on entend des conduites enterrées et des fossés, rigoles à ciel ouvert ou bassins. L'entretien et la réparation de ces écoulements sont à assurer par les propriétaires des parcelles en amont. Les modalités concernant la répartition de ces frais seront régies par des conventions entre les différents lots.

Des servitudes pour l'écoulement des eaux usées peuvent être autorisées à travers les parcelles privatives, suivant nécessités techniques et suivant les indications reprises dans la partie graphique. Par écoulement des eaux usées, on entend exclusivement des conduites enterrées. L'entretien et la réparation de ces écoulements sont à assurer par les propriétaires des parcelles en amont. Les modalités concernant la répartition de ces frais seront régies par des conventions entre les différents lots.

Dans tous les cas, il sera évité des regards ou autres dispositifs apparents pour le passage des ces écoulements sur les lots privatifs faisant l'objet de servitudes, sauf nécessité technique.

Concernant les raccords dans la Rue des Thermes (coté piscine des Thermes), une convention règlera cette servitude de l'écoulement des eaux pluviales et usées entre la Commune de Strassen (Propriétaire terrain), la piscine des Thermes (Bailleur) et le demandeur du présent PAP.

Ces servitudes devront être mentionnées dans les actes notariés.

4.12 Place

La zone définie "Place" dans la partie graphique est une aire publique multifonctionnelle servant :

- à assurer les accès piétons aux immeubles A, B, C et D.
- à assurer la liaison entre piscine et le quartier résidentiel « Im Piesch ».
- recevoir des terrasses (restaurants et cafés), une aire de jeux et des espaces verts.
- accès carrossable pour les besoins de livraison des immeubles A, B et C. Une signalisation adéquate devra être apposée visiblement et désignera clairement les emplacements réservés au stationnement temporaire.

La place doit permettre les liaisons piétonnes qui la traversent, et qui devront rester libres d'obstacles.

Le revêtement de la place pourra être réalisé en dur, ou être perméable ou une combinaison des deux. Dans tous les cas, les matériaux utilisés devront être compatibles avec l'environnement urbain.

L'entretien et la gestion de cette place sera réglé par une convention à établir entre la Commune et le promoteur.

4.13 Constructions ou éléments naturels à conserver, et constructions à démolir (art. 3. (3) 4.e du RGD du 28.07.2011)

A l'heure actuelle, le site est dépourvu de constructions, à l'exception d'un abri de jardin d'une surface d'environ 20m².

Aucune zone naturelle n'est à conserver. Cependant, une zone naturelle existante (biotope suivant article 17) qui sera détruite, est à compenser par des plantations adéquates dans l'aménagement des surfaces vertes (Voir rapport EFOR-ERSA : Mesures compensatoires.)

4.14 Dépendances (art. 3. (3) 4.f du RGD du 28.07.2011)

Les garages des immeubles F (LOT 5), G (LOT 6) et H (LOT 7) se trouvent dans des dépendances adossées aux constructions principales et sont clairement représentées dans la partie graphique.

Des espaces de stationnements pour vélos recouverts d'une toiture légère peuvent être prévus dans les espaces privés communs.

Les abris de jardin et autres annexes ne sont pas autorisés.

4.15 Matériaux et teintes

Les matériaux utilisés devront respecter l'harmonie de l'ensemble et être compatibles avec l'environnement urbain du site.

Les matériaux autorisés pour les façades sont (liste non exhaustive): l'enduit, le bois, la pierre, les panneaux composites, les panneaux métalliques laqués, les éléments en terre cuite, le béton architectonique.

Les matériaux autorisés pour les toitures sont: les étanchéités adaptées aux toitures plates (bitume, PVC.) revêtus de substrat végétal de type intensif ou extensif, ou revêtus de galets roulés ainsi que la tôle de zinc ou d'aluminium.

Les garde-corps pourront être en construction métallique (inox ou laqué), en verre ou en béton architectonique. Ils pourront comporter une main-courante en bois.