

**PAP**

Référence au plan P+ 119 / PAP 02 du 12.07.2012

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 31 août 2012  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

**Jean-Marie HALSDORF**

## A.C. STRASSEN

U 7 SEP. 2012

## PARTIE ECRITE

**Vu et approuvé**  
**Strassen,**

le 18 JUIL. 2012

**le conseil communal,**

Autorisation urbanistes-aménageurs no 00129830

## SOMMAIRE

<b>1. Définition et objet .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Aménagement du domaine privé .....</b>	<b>3</b>
2.1 Parcelles initiales .....	3
2.2 Parcelles projetées .....	3
2.3 Prescriptions dimensionnelles .....	4
2.3.1 L'implantation des constructions .....	4
2.3.2 Forme et dimensions des parcelles .....	4
2.3.3 Les marges de recul.....	4
2.3.4 La hauteur des constructions.....	4
2.3.5 Niveaux .....	4
2.3.6 Les toitures .....	5
2.3.7 Les groupes de construction.....	5
2.3.8 Les façades et matériaux .....	5
2.3.9 Les emplacements de stationnement privés .....	5
2.3.10 Les espaces libres.....	5
2.3.11 Aménagement des espaces verts privés et plantations .....	6
2.3.12 Les espaces extérieurs scellés.....	6
<b>3. Aménagement du domaine public .....</b>	<b>7</b>
3.1 Les voies et la place publiques .....	7
3.2 Les emplacements de stationnement en surface .....	7
3.3 La rétention pour les eaux pluviales .....	7
<b>4. Annexes .....</b>	<b>8</b>

## 1. DEFINITION ET OBJET

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 régime 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées par le Règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune.

Le projet d'aménagement particulier *Rue Emile Mayrisch* a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général et prévoit la construction de maisons d'habitation unifamiliales ou bifamiliales jumelées (cf. rapport justificatif), ainsi que des maisons groupées en bande, avec leurs jardins privés. De plus, deux maisons d'habitation bifamiliales peuvent être réservées.

Par conséquent, le PAP comprend 19 unités d'habitations.

Le plan d'aménagement particulier est situé sur le terrain de la commune de Strassen, couvre une surface d'environ 7227 m<sup>2</sup> et respecte les prescriptions des "Nouveaux quartiers, secteur à faible densité" du plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Strassen, mis à jour le 25 février 2010, sauf stipulation contraire indiquée dans la partie graphique ou écrite en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004, régime 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La délimitation du PAP est reprise dans la partie graphique associée.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1 Parcelles initiales



Les parcelles concernées par le PAP sont inscrites au cadastre, commune de Strassen, section A de Strassen, sous les numéros:

- 42/1386;
- 64/3728;
- 64/3890.
- domaine public (sans numéro cadastral)

Source: Administration du cadastre et de la topographie, juillet 2008

### 2.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 17 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales dont deux peuvent être utilisées comme bifamiliales.

## 2.3 Prescriptions dimensionnelles

### 2.3.1 L'implantation des constructions

Les maisons d'habitation unifamiliales/bifamiliales jumelées ou groupées en bande sont à implanter parallèlement à l'alignement de la rue et à une distance de 6 mètres de cette dernière en application de l'article 24 de la partie écrite, sauf stipulation contraire dans la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 régime 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La profondeur minimale des maisons bifamiliales est de 12 mètres, la profondeur maximale étant de 14 mètres.

### 2.3.2 Forme et dimensions des parcelles

Les parcelles ont une forme permettant la construction d'un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur de 9,8 mètres minimum et d'une largeur minimale de 7,15 mètres pour les maisons d'habitation.

Les valeurs détaillées d'utilisation du sol (les coefficients COS) pour chaque ensemble de bâtiments sont définies dans la partie graphique et dans le tableau annexe récapitulatif des données du PAP.

### 2.3.3 Les marges de recul

Le recul des constructions avant est de 6 mètres, sauf stipulation contraire dans la partie graphique en application de l'article 108bis.

Le recul sur les limites latérales est de 3,5 mètres minimum, parallèlement à la limite de propriété.

Le recul postérieur, défini par la profondeur de la construction, est de 10 mètres minimum.

### 2.3.4 La hauteur des constructions

La hauteur maximale admissible à la corniche des constructions est limitée à 7 mètres, la hauteur maximale admissible à l'acrotère pour le retrait est de 10m, en application de l'article 108bis.

### 2.3.5 Niveaux

Les constructions ne pourront pas comporter plus de deux niveaux pleins, le sous-sol et un seul étage en retrait. En dérogation à l'article 10 de la partie écrite du PAG et en application de l'article 108bis des espaces habitables en sous-sol sont proscrits, tandis que jusqu'à la demie surface d'un niveau plein peut être aménagée en espace habitable dans l'étage en retrait.

Concernant l'étage en retrait, chaque groupe de maisons doit être identique.

Il est à noter que l'étage en retrait n'est pas pris en compte pour le calcul du nombre de niveaux pleins.

Les étages pleins et les étages en retrait doivent avoir un vide d'étage de 2,5 mètres minimum (le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond).

### 2.3.6 Les toitures

Les toitures doivent être plates en dérogation à l'article 58 du PAG et en application de l'article 108bis ; chaque groupe de maisons devant être identiques.

En dérogation de l'art. 59, le recul formant toiture terrasse de l'étage en retrait par rapport à la corniche est de minimum 2m en application de l'article 108bis.

### 2.3.7 Les groupes de construction

Chaque groupe de construction doit présenter une unité de conception.

Pour chaque groupe de construction, les lignes des corniches et des acrotères seront continues.

Chaque groupe de construction se constitue de deux maisons jumelées. Le point de référence 0.00 pour chaque groupe de maison jumelée est défini au milieu du groupe.

Pour les maisons en bande, où une discontinuité des corniches et acrotères est admise, le point de référence 0.00 est défini au milieu de chaque construction.

### 2.3.8 Les façades et matériaux

Chaque groupe de construction doit être aménagé de manière cohérente et harmonieuse. Les matériaux ainsi que leur traitement doivent être de haute qualité, en ayant pour objectif la durabilité des futurs bâtiments.

Des éléments ou encadrements bruts en béton apparent, en pierre naturelle claire, en inox ou en aluminium eloxé et en bois peuvent enrichir la plasticité de la façade. Les constructions doivent respecter une homogénéité d'ensemble, surtout à l'intérieur d'un groupe de constructions où l'harmonie des matériaux et des couleurs est importante.

### 2.3.9 Les emplacements de stationnement privés

Chaque unité d'habitation devra contenir au minimum un emplacement de stationnement sous forme d'un carport en application de l'article 108bis. Les lots 7 et 8, pouvant correspondre à des maisons d'habitations bifamiliales, comprendront par conséquent deux places chacun.

Les toitures des carports sont à végétaliser.

### 2.3.10 Les espaces libres

Les espaces libres privés imposés sont à aménager sous forme d'espace vert privatif, à l'exception des terrasses, des chemins ou autres aménagements d'accès.

Il est important de préciser que les limites relatives aux surfaces maximales de scellement du sol pour chaque lot ne peuvent être franchies.

Les abris de jardin sont proscrits.

Synthèse des prescriptions à respecter pour le PAP en question:

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Zone d'habitation – secteur faible densité I	Profondeur maximale des bâtiments d'habitation: 14m (art. 31 du RB).	Profondeur minimale de 10 m et d'une largeur minimale de 7,15m pour les maisons unifamiliales. Profondeur minimale de 12m, maximale de 14m pour les maisons bifamiliales.
Recul avant des constructions	6m minimum (art.24 du RB ).	Identique au PAG, sauf stipulation contraire 4m
Recul postérieur des constructions	10m minimum (art.24 du RB).	Identique au PAG.
Reculs latéraux des constructions	3,5m minimum (art.24 du RB).	Identique au PAG, sauf stipulation contraire 4m.
Hauteur maximale des constructions	9m maximale à la corniche. (art.32b du RB).	Hauteur corniche hc 7m, hauteur à l'acrotère retrait ha 10m.
Niveaux – Nombre d'étages pleins	2 (art.30a du RB).	Deux niveaux pleins et un étage en retrait (plus un sous-sol).
Surface minimale bâtie admissible	70m <sup>2</sup> (art.30f du RB).	Cf. partie graphique pour chaque lot du PAP.
Rapport max. entre surface bâtie et la surface totale de la parcelle	30% (art.30g du RB).	30% pour chaque groupe de maisons jumelées.
Toitures	/	Plate, retrait minimum 2m.
Emplacements de stationnement	/	Un emplacement par unité d'habitation.

### 2.3.11 Aménagement des espaces verts privés et plantations

Les espaces libres sont à aménager sous forme de jardin, exception faite des chemins d'accès. Les abris de jardin sont proscrits.

De plus, entre le domaine public et les lots privatifs, des haies d'espèces locales devront être implantées, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Ces dernières doivent être choisies de préférence et prioritairement parmi la liste suivante, dont tirée du document ci-dessous en annexe:

- Le charme commun (*carpinus betulus*);
- L'érable champêtre (*acer campestre*);
- L'aubépine monogyne (*crataegus monogyna*).

Annexes: voir page 8, *Heimische Baum-und Straucharten*, Administration de l'environnement, mars 2007

### 2.3.12 Les espaces extérieurs scellés

Les espaces extérieurs privés, pouvant être scellés, sont composés des deux éléments suivants:

- Les chemins d'accès.

Des chemins d'accès aux maisons de 2 mètres de large maximum sont admis.

Pour les bâtiments d'habitation jumelés d'un seul côté, il est également possible de mettre en place un chemin d'accès latéral, du côté libre.

Cependant, afin de ne pas obtenir une surface maximale de scellement du sol trop importante, les seuls accès étant considérés comme scellés sont les chemins en front de rue. Tout chemin d'accès latéral doit donc être composé par un autre type de revêtement, considéré comme non scellé.

- Les terrasses.

Chaque maison peut être agrémentée d'une terrasse, dont la profondeur n'excèdera pas 3 mètres.

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

#### **3.1 Les voies et la place publiques**

Les rues résidentielles sont, par une élévation de la chaussée, au niveau des trottoirs de la rue Raoul Follereau. Les revêtements des rues résidentielles sont constitués de blocs jaunes en béton, alors qu'un revêtement uniforme de pavés rouges caractérisera la petite place centrale et les emplacements de stationnement publics.

Les couleurs définitives sont à choisir avec l'administration communale lors de la mise en œuvre du PAP.

Les futures rues du PAP en question seront d'une largeur de 5 mètres, la voie de desserte dans la partie sud du projet comprenant de nouveaux emplacements de stationnement publics de part et d'autre de la chaussée (en plus des 5 mètres).

#### **3.2 Les emplacements de stationnement en surface**

Dix nouvelles places de stationnement publiques pour véhicules seront créées dans le cadre du PAP:

- La petite place centrale abritera six emplacements.
- Quatre emplacements seront installés dans la rue reliant la placette à la rue Raoul Follereau.

#### **3.3 La rétention pour les eaux pluviales**

Conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, il existe une séparation stricte entre les eaux pluviales et les eaux usées au sein du PAP.

Les eaux de surface de la voirie seront évacuées vers la fosse et le canal de rétention à l'aide de caniveaux des deux côtés de la voirie.

Les eaux pluviales des toitures des constructions ainsi que des accès aux carports rejoindront alors gravitairement, par des rigoles, les caniveaux de la voirie.

#### 4. ANNEXES

- Règlement des bâtisses de la commune de Strassen (26 pages);
- Tableau synthèse des données du PAP (3 pages);
- *Heimische Baum-und Straucharten*, Administration de l'environnement, mars 2007 (13 pages).