

le conseil communal,

## PAP « Arlon-Vallée / Phase B » à Strassen

Référence: 79-701/6C

**Le présent document appartient à ma décision**

d'approbation du: 21.03.2024

**Le Ministre des Affaires intérieures**

**Léon Gloden**

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## Partie écrite réglementaire

16 octobre 2023

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19705/6C

Avis de la Cellule d'Evaluation	3 août 2023
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études**  
**Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>REGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
1.1.	Champ d'application	3
1.2.	Affectation	3
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
2.1.	Implantation des constructions	3
2.2.	Alignement obligatoire	3
2.3.	Toitures	3
2.4.	Avant-corps et balcons	3
2.5.	Abri de jardin	3
2.6.	Esthétique, matériaux et couleurs	4
2.7.	Espaces extérieurs privés	4
<b>ART. 3</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>5</b>
ANNEXE 1		6
ANNEXE 2		7

## Art. 1 Règles d'urbanisme

### 1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Arlon-Vallée / Phase B » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **12a90ca**.

### 1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Arlon-Vallée / Phase B » est divisé en **3 lots** à caractère privatif dont 2 sont destinés à des habitations unifamiliales.

## Art. 2 Aménagement du domaine privé

### 2.1. Implantation des constructions

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

### 2.2. Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires tels que définis en partie graphique.

### 2.3. Toitures

Les toitures plates (tp) des constructions principales et de dépendances doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée.

### 2.4. Avant-corps et balcons

Les avant-corps et balcons ne peuvent pas dépasser la « *limite des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* » repris en partie graphique.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser 2.00 m à partir du plan de la façade concernée. Les avant-corps présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise.

Les balcons doivent avoir une profondeur minimum de 1.50 m et une saillie inférieure à 2.00 m.

### 2.5. Abri de jardin

Un seul abri de jardin d'une superficie maximale de **9 m<sup>2</sup>** peut être aménagé par lot. Le niveau de l'abri de jardin est à mesurer par rapport au terrain remodelé.

Les abris de jardin peuvent soit être jumelés soit observer une distance de minimum **1.00 m** par rapport à la limite latérale et postérieure du voisin.

Les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de **3.00 m**.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les abris de jardin, non représentées en partie graphique, sont autorisés sous réserve de respecter les données spécifiées en partie graphique au niveau du tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

## **2.6. Esthétique, matériaux et couleurs**

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent.

## **2.7. Espaces extérieurs privés**

### **a. Espaces pouvant être scellés**

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier, aux emplacements de stationnement aux terrasses, etc. des différents lots.

Les espaces scellés représentés en partie graphique peuvent toutefois être modifiés selon le projet architectural et ce, sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques et perméables (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire.

### **b. Stationnements**

Le nombre de stationnements sur fonds privés requis est à respecter suivant l'article EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS AUTOMOBILE du plan d'aménagement en vigueur de la commune de Strassen en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Le stationnement dans la construction principale est interdit.

### **c. Espaces verts**

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces non invasives et adaptées aux lieux recommandés à l'*Annexe 1*.

Des surfaces stabilisées (*utilisation de matériaux semi-perméables*) destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

**d. Terrasses**

Les terrasses, non représentées en partie graphique, sont autorisées sous réserve de respecter les données spécifiées en partie graphique au niveau du tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

**e. Remblais et déblais**

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont à respecter avec une tolérance de **1.00 m**.

Tout travail de remblais ou déblais éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (*murs, talus*).

Des plantations ou installations d'ancrage seront nécessaires si des talus abrupts dépassant les 30° sont aménagés.

**f. Murets, clôtures et haies**

Les clôtures et murets sont interdits dans le recul antérieur des habitations.

## **Art. 3 Aménagement du domaine public**

Aucune cession au domaine public n'est prévue. Une indemnité compensatoire sera fixée dans la convention d'exécution.

**ANNEXE 1*****Liste exhaustive d'essences non invasives et adaptées aux lieux***

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser Schneeball
Amelanchier ovalis	amélanchier commun	Felsenbirne
Berberis	épine-vinette	Berberitze
Buxus sempervirens	buis	Buchsbaum
Calluna vulgaris	bruyère commune	Besenheide
Clematis vitalba	clématite des haies	Waldrebe
Cornus mas	cornouiller mâle	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Cotoneaster integerrimus	cotoneaster sauvage	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Cytisus scoparius	genêt à balais	Besenginster
Crataegus monogyna	bois-joli	Seidelbast
Daphne mezereum	genêt à balais	Besenginster
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Hedera helix	lierre grimpant	Efeu
Ilex aquifolium	houx	Stechpalm
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	neprun purgatif	Purgier-Kreuzdorn
Frnagula alnus	bourdaine	Faulbaum
Ribes	groseiller	Johannisbeere
Rosa canina	églantier commun	Hundsrose
Rubus	mûrier, framboisier	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	sureau noir	Schwarzer Holunder

## ANNEXE 2

### Terminologie du règlement grand-ducal en vigueur du 8 mars 2017

#### 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 parachevement 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.

**Etage 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 / Falstage**

On entend par faite ou falstage 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 ilot 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 parachevement extérieur pourmont, 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'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.