

J. Giorgetti

BAUMEISTER-HAUS PROPERTIES s.a.

FELIX GIORGETTI s.à r.l.

Felix Giorgetti

PAP 'Rackebierg, phase 1'

localité de Strassen

plan d'aménagement particulier

juillet 2011



partie réglementaire

Référence du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région : 15804/6C

Avis du ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	
Vote provisoire du conseil communal	
Vote définitif du conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	

PREAMBULE.....	5
PARTIE REGLEMENTAIRE.....	7
1. PARTIE ECRITE	9
1.1. Règles du PAG en vigueur	9
1.2. Règles particulières	10
art. 1 Champ d'application	10
art. 2 Affectations	10
art. 3 Servitudes	10
art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol	11
art. 5 Degré d'utilisation	11
art. 6 Implantation des constructions	11
art. 7 Gabarit des constructions	12
art. 8 Surface habitable	12
art. 9 Toitures	12
art. 10 Baies de toiture et infrastructures techniques	13
art. 11 Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés	13
art. 12 Remblais de terre et murs de soutènement	14
art. 13 Haies et clôtures	14
art. 14 Espaces verts privés	14
art. 15 Aménagements extérieurs sur fonds publics	15
2. PARTIE GRAPHIQUE	17

PREAMBULE

A la demande et pour le compte des entreprises Baumeister-Haus Properties s.a. et Felix Giorgetti s.à r.l., le bureau TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit « Rackebierg » à Strassen, établi et introduit en application de la loi modifiée du 19/07/2004 et des règlements grand-ducaux du 25/10/2004 relatifs à l'aménagement communal et le développement urbain, modifié suivant l'avis du ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire émis en date du 24 décembre 2008 dans le cadre de la procédure d'approbation ministérielle entamée (référence 15804/6C).

Le présent document constitue la partie réglementaire du projet d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 ».

PARTIE REGLEMENTAIRE

1. PARTIE ECRITE

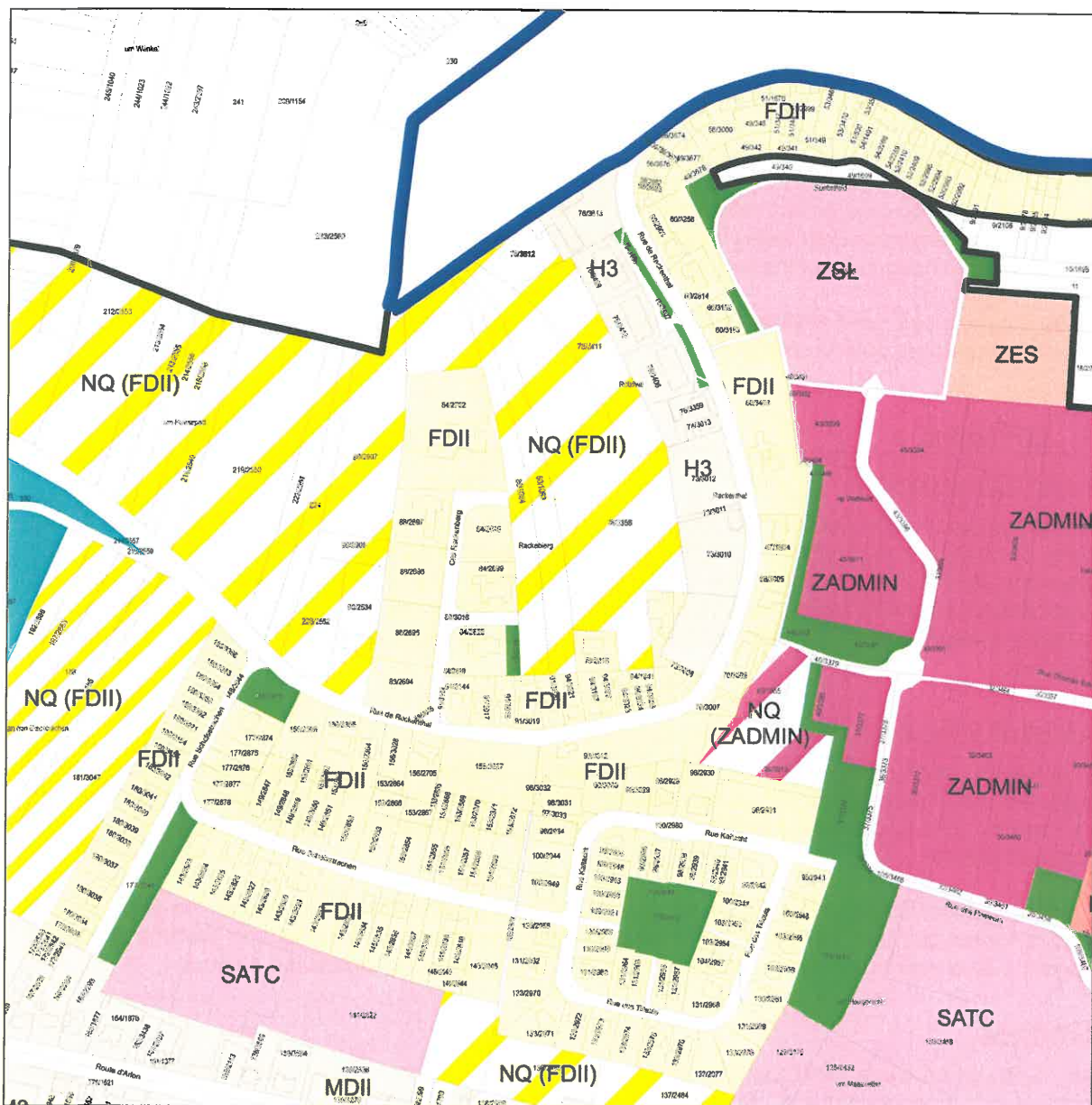
1.1. Règles du PAG en vigueur

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :

- **terrains réservés – nouveaux quartiers de faible densité II (NQ)** : soumis à l'établissement d'un PAP),
- **zone d'habitation – secteur de faible densité II (FDII)**,
- **zone d'habitation – zone de moyenne densité (H3)**.

Les zones en question sont régies par la partie écrite du plan d'aménagement général de Strassen.

Carte 1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur – échelle : 1/2500



1.2. Règles particulières

art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 » concerne les fonds délimités en partie graphique (parcelles cadastrales numérotées 76/3411 (pour partie), 76/3612, 78/3722 (pour partie), 80/1063, 80/1064 – section B des Bois).

La présente partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 ». En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents, la partie graphique prime sur la partie écrite.

L'application de la partie réglementaire du projet d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le projet d'aménagement particulier reste soumis à la réglementation en vigueur dans la commune de Strassen pour les zones d'habitation, les règles applicables à toutes les zones ainsi que le règlement sur les bâtisses, notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la partie réglementaire.

art. 2 Affectations

Le présent projet d'aménagement est divisé en 26 lots privatifs dont 25 sont destinés à la construction d'habitations unifamiliales, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Le lot 26 est principalement destiné au maintien des structures vertes existantes. Il constitue un espace de loisir et d'agrément pour la collectivité.

art. 3 Servitudes

Logement subventionnable

Le présent projet d'aménagement est soumis à la réalisation d'un certain nombre 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. L'ensemble des obligations et conditions s'y rapportant (réalisation, vente, location, etc.) seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, ce conformément à la législation en vigueur¹.

Protection de la nature

Une servitude environnementale est définie en partie graphique pour la protection des éléments naturels les plus intéressants : les constructions ainsi que tout mouvement de terre ou déboisement, même partiel, sont strictement interdits à l'exception des aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales.

Les arbres remarquables, repris en partie graphique en tant qu'arbres à conserver, ne peuvent être abattus à moins que leur état sanitaire, évalué préalablement à toute intervention par une personne compétente en matière d'environnement, ne constitue un danger pour la sécurité d'autrui.

Canalisations

Le lot 15 est grevé d'une servitude pour le passage de canalisations. Dans l'emprise définie en partie graphique, tout aménagement et toute plantation d'arbre ou arbuste sont interdits.

¹ Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, art.29 (5).

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

Les constructions projetées sont des constructions isolées ou jumelées. Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante (rez-de-jardin par exemple) sont autorisés, les surfaces habitables maximales devront cependant être respectées (cf. art.8).

art. 5 Degré d'utilisation

Les facteurs de densité, exprimés par le coefficient d'occupation du sol (COS)² et le coefficient maximum d'utilisation (CMU)³, sont applicables par lot. Les valeurs maximales attribuées sont respectivement de 0,3 et 0,6.

Les niveaux ou parties de niveaux non habitables en sous-sol ne sont pas à comptabiliser dans le calcul du COS et du CMU.

art. 6 Implantation des constructions

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, dans le respect des conditions qui suivent et sans préjudice de la réglementation en vigueur dans la commune de Strassen.

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont tolérés :

- les décrochements de façade,
- les avant-corps, avant-corps en surplomb, volumes secondaires et dépendances, volumes enterrés y compris,
- les terrasses.

A l'extérieur de ces emprises et sous les mêmes réserves sont en outre tolérés les avant-corps en surplomb.

Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter l'alignement obligatoire sur au moins 70% de la longueur définie en partie graphique.

Reculs sur les limites de propriété

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

Avant-corps en surplomb

Les avant-corps en surplomb sont uniquement admis aux conditions qui suivent, sans préjudice d'autres dispositions légales applicables :

- saillie maximale de 1,00m par rapport à la façade correspondante,
- recouvrement maximal d'un tiers de la surface de la façade correspondante,
- considération des surfaces closes dans le calcul effectif des facteurs de densité (COS, CMU).

Les corniches et les toitures ne peuvent présenter une saillie supérieure à 0,50m.

² « COS : rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction et la surface du terrain à bâtir net » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

³ « CMU : rapport entre la surface construite brute de la construction et la surface du terrain à bâtir net » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

art. 7 Gabarit des constructions

Etages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins⁴ autorisé est fixé à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Les combles peuvent être utilisés à toutes fins sous condition de respecter les surfaces habitables maximales (cf. art.8).

Hauteurs

Pour les constructions principales, la hauteur à la corniche⁵ ou à l'acrotère⁶ peut varier entre :

- 4m (au minimum) et 7m (au maximum), pour les lots 1, 2, 20 à 25,
- 5m (au minimum) et 7m (au maximum), pour tous les autres lots.

Pour les dépendances et les carports, la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée à 3,00m par rapport au terrain naturel.

art. 8 Surface habitable

Par lot, une surface maximale équivalant à 2,0 fois la surface d'emprise au sol⁷ de la construction principale érigée peut être utilisée pour l'aménagement de pièces et locaux habitables, halls et escaliers y compris (surfaces brutes). Les caves et greniers n'entrent pas dans ce calcul.

art. 9 Toitures

Les constructions principales sont à couvrir de toitures conformes aux dispositions qui suivent. Sont autorisées (exhaustif) :

- pour les lots 1, 2, 25 : les toitures de deux à quatre versants (pentes de 30° à 35°), à versant unique (pente de 5° à 15°) ou les toitures plates,
- pour les lots 3 à 6, 8 à 19 : les toitures à deux versants (pentes de 30° à 35°) ou à versant unique (pente de 5° à 15°),
- pour les lots 7, 20 à 24 : les toitures à deux versants (pentes de 30° à 35°), à versant unique (pente de 5° à 15°) ou les toitures plates.

Toute autre forme de toiture – toiture mansardée, toiture brisée, etc. – est proscrite.

Les dépendances et les carports sont à couvrir de toitures plates.

Les types et pentes de toitures de constructions jumelées doivent être identiques.

⁴ « Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

⁵ « La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

⁶ « La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

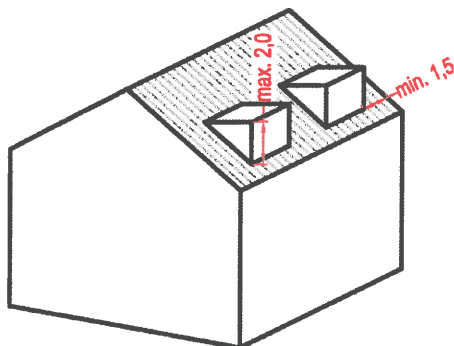
⁷ « On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante » (RGD du 25/10/2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1 : terminologie).

art. 10 Baies de toiture et infrastructures techniques

Baies de toiture

Les ouvertures intégrées dans le plan de la toiture sont autorisées. Le sont également les lucarnes, sans préjudice de la législation et de la réglementation en vigueur, pour autant qu'elles soient :

- distantes d'au moins 1,50m des rives latérales de toiture,
- d'une hauteur par rapport au plan de la toiture en tout point inférieure à 2m.



Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer de préférence en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent être de ton sombre ainsi qu'épouser la pente des toitures. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de pluie peuvent être récupérées et destinées aux installations sanitaires ou à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.).

art. 11 Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés

Les garages sont admis dans les emprises pour constructions principales et dépendances définies en partie graphique. Ils sont à implanter prioritairement dans les surfaces constructibles pour dépendances lorsque celles-ci sont prévues.

Les carports⁸ sont admis uniquement dans les surfaces constructibles définies à cet effet en partie graphique.

Les surfaces carrossables sur fonds privés (stationnement, accès garage, accès carport) sont autorisées dans les emprises définies à cet effet en partie graphique. Leur pente est limitée à 15%. Leur largeur totale maximale est limitée à 7m par lot ou, le cas échéant, à tout dimensionnement plus restrictif établi en partie graphique. A l'exception des carports, les revêtements perméables (coefficient de perméabilité minimum de 0,50, sous-couche et revêtement considérés) sont obligatoires.

⁸ Les carports sont des structures légères en bois ou en métal. Ils ne peuvent en aucun cas constituer des surfaces closes : une de leurs faces au moins doit rester ouverte. A ce titre, ils ne sont pas à considérer dans le calcul de la surface constructible.

art. 12 Remblais de terre et murs de soutènement

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

- les remblais de 2,50m maximum par rapport au terrain naturel pour l'aménagement d'un accès carrossable (lot 25 uniquement),
- les remblais de 1,80m maximum par rapport au terrain naturel, s'ils sont prévus à l'arrière des constructions⁹ et jusqu'à une distance maximale de 4m par rapport à la façade, pour l'aménagement d'une terrasse (lots 20 à 25 uniquement),
- les remblais de 0,50m maximum par rapport au terrain naturel partout ailleurs.

A l'exception des remblais destinés à l'aménagement de terrasses pour les constructions jumelées, les remblais à moins de 3m des limites de propriété ne sont autorisés que lorsque la configuration du terrain l'exige et dans le but d'harmoniser les niveaux entre terrains contigus.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus (pente de 45° max.) et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,80m (1,80m pour les lots 20 à 25 uniquement).

art. 13 Haies et clôtures

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1,20m.

La conservation ou la plantation de haies (essences indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à 0,80m. Des éléments de séparation visuelle entre constructions mitoyennes, d'une hauteur maximale de 2,50m à partir du terrain aménagé, peuvent cependant être aménagés sur la limite commune de propriété jusqu'à une distance de 3m de la façade arrière.

art. 14 Espaces verts privés

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

- les terrasses à raison d'une superficie totale maximale de 30m² par lot,
- les sentiers ou chemins de desserte aux constructions,
- les surfaces carrossables dans les conditions édictées ci-dessus,
- les carports dans les conditions édictées ci-dessus,
- les serres de jardinage et abris de jardin implantés à plus d'un mètre des limites de propriété, d'une surface limitée à 12m² et de hauteur maximale de 2,00m par rapport au terrain aménagé.

La plantation d'arbres à haute tige (essences feuillues indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique. Le nombre de plantations projetées est considéré comme minimum, leur emplacement peut être adapté.

⁹ Lot 25 : façade ouest considérée.

art. 15 Aménagements extérieurs sur fonds publics

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doit faire l'objet de projets d'exécution élaborés sous l'égide du service technique de la commune de Strassen et fixés dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

La desserte automobile est à concevoir en grande partie en espace partagé, sans distinction faite entre chaussée et trottoir. Doit être privilégiée la convivialité autant que la sécurité. Pour l'aménagement des trottoirs ainsi que du stationnement, les revêtements perméables sont recommandés, les revêtements hydrocarbonés sont proscrits.

Les espaces verts publics sont prioritairement réservés à l'engazonnement et à la plantation. La réalisation de liaisons piétonnes, nivellements, murs de soutènement, rampes, escaliers, etc. y est autorisée (les aménagements représentés en partie graphique sont indicatifs). Une liaison avec la rue de Reckenthal est à aménager via les parcelles cadastrales numérotées 73/3698, 73/3699).

L'aire de jeux est réservée à l'aménagement d'équipements ludiques pour enfants âgés de 6 à 12 ans. Les modules de jeux installés doivent répondre aux normes de sécurité d'application et comporter une plaquette identifiant les tranches d'âges autorisées. Par module, il faut entendre tout jeu (tours, pontons, bac à sable, etc.) présentant une surface rapportée au sol d'au moins 3m². Par module, un banc doit également être installé. L'emplacement définitif des plantations à haute tige sera fixé de manière à ce que soit assuré, aux heures les plus chaudes, l'ombrage d'une partie de l'aire de jeux et de la moitié des bancs.

La plantation d'arbres à haute tige (essences indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique. Le nombre de plantations projetées est considéré comme un minimum, l'emplacement prévu peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution des infrastructures publiques.

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Référence: 15804/6C

Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'Intérieur et
à la Grande Région

émis le: 25.10.11

Référence: 15804/6C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 21.01.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

Vu et approuvé
Strassen,

le 05 DEC. 2011

le conseil communal,

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan E071159A-05 « Plan et profils réglementaires », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Strassen.

[cf. plan E071159A-05 « Plan et profils réglementaires » hors texte]