

# **COMMUNE DE STRASSEN**

Section B des Bois

Aménagement du site « Am Pescher »

« Phase IV »

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**



B.P. 108  
L – 8303 Capellen  
Tél. : 26 390 – 1  
Fax. : 30 56 09  
[www.luxplan.lu](http://www.luxplan.lu)

Juin 2010

**Dossier adapté suite à l'avis du Ministre de l'Intérieur réf. 16262/6C du 15 octobre 2010**

## Mentions légales

### Commanditaire :



#### **Administration communale de Strassen**

1, Place Grande-Duchesse Charlotte - L-8041 Strassen

B.P. 22 - L-8001 Strassen

Tél.: (+352) 310 262 – 1

Fax: (+352) 310 262 – 111

Internet : [www.strassen.lu](http://www.strassen.lu)

### Elaboration :



#### **Luxplan S.A.**

#### **Département Urbanisme et**

#### **Aménagement du territoire (DUA)**

Parc d'activités 85-87

L – 8303 Capellen

Tél. : 26 390 – 1

Fax : 30 56 09

Internet : [www.luxplan.lu](http://www.luxplan.lu)

Pour l'ensemble des cartes ayant un fond de plan topographique :

© Origine Administration du Cadastre et de la Topographie : Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (1993 - 2007) – Copie et reproduction interdites

Pour l'ensemble des cartes ayant un fond de plan cadastral :

© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2000) – Copie et reproduction interdites

Capellen, Juin 2010

**Dossier adapté suite à l'avis du Ministre de l'Intérieur réf. 16262/6C du 15 octobre 2010**

# **COMMUNE DE STRASSEN**

Section B des Bois

Aménagement du site « Am Pescher »

« Phase IV »

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PARTIE ECRITE  
PARTIE GRAPHIQUE**



B.P. 108  
L – 8303 Capellen  
Tél. : 26 390 – 1  
Fax. : 30 56 09  
[www.luxplan.lu](http://www.luxplan.lu)

Juin 2010

Dossier adapté suite à l'avis du Ministre de l'Intérieur réf. 16262/6C du 15 octobre 2010



# COMMUNE DE STRASSEN

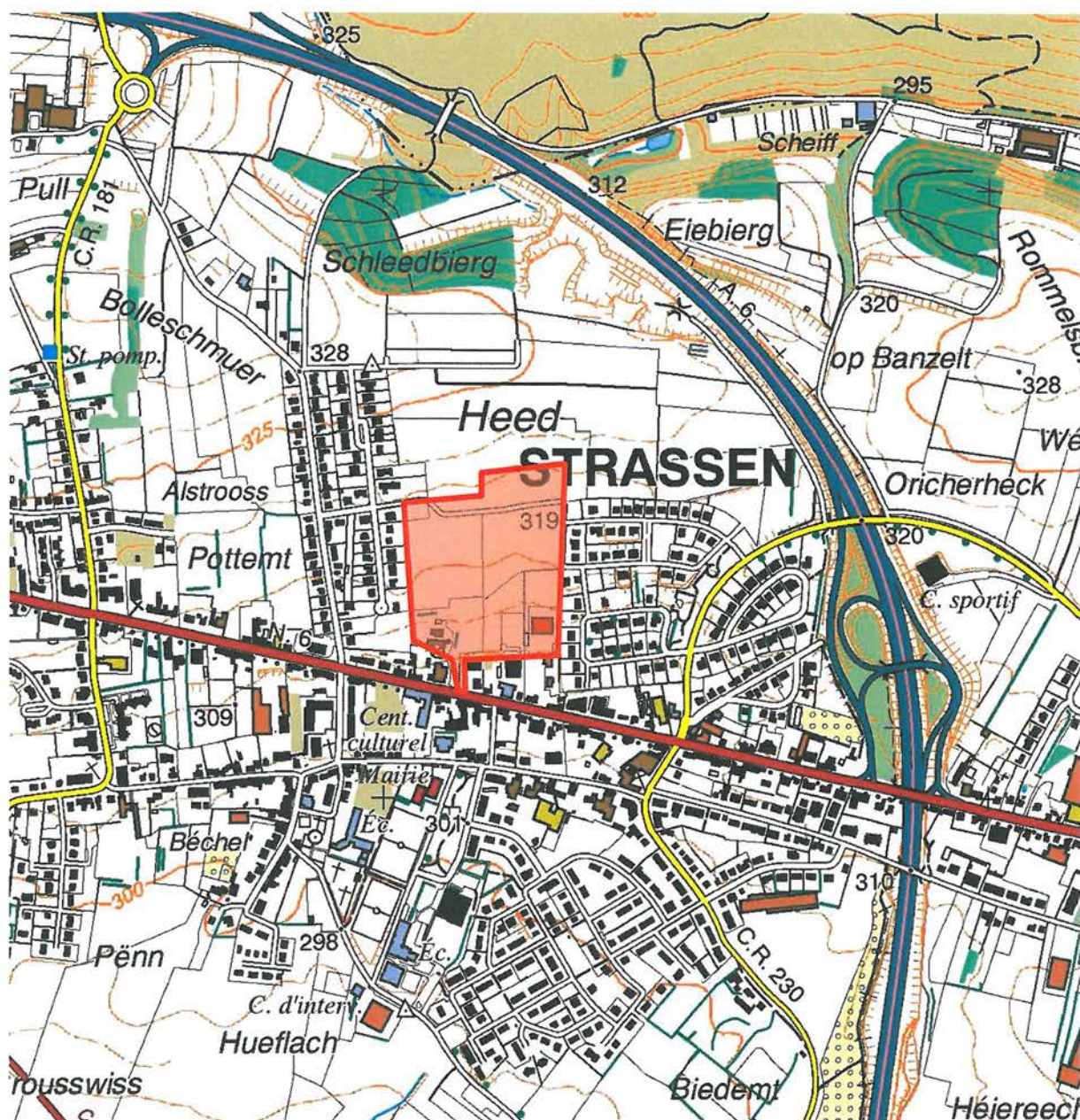
Section B des Bois

Aménagement du site « Am Pescher »  
« Phase IV »

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Plan de repérage

(Fond de plan à l'échelle 1/20 000 ; origine cadastre ; tous droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg – copie et reproduction interdites)



**Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain****Art.29. Contenu du plan d'aménagement particulier**

(1) Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, mode et degré d'utilisation détaillé, le pictogramme de la légende-type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

(2) Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues.

(3) Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

(4) Le rapport justificatif prévu au paragraphe (2) et le plan directeur prévu au paragraphe (3) doivent être élaborés par une personne qualifiée au sens de l'article 28, paragraphe (1), chargée par l'initiateur du projet.

(5) Pour chaque plan d'aménagement particulier 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.



**PARTIE ECRITE DU PAP**

Le présent Projet d'Aménagement Particulier a été élaboré conformément

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (1),
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

Le Projet d'Aménagement Particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation. Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, le Projet d'Aménagement Particulier « Pescher IV » 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.



Référence: 16262/6C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 14/07/11

Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

A stylized blue ink signature.

Jean-Marie HALSDORF

## 1 Généralités

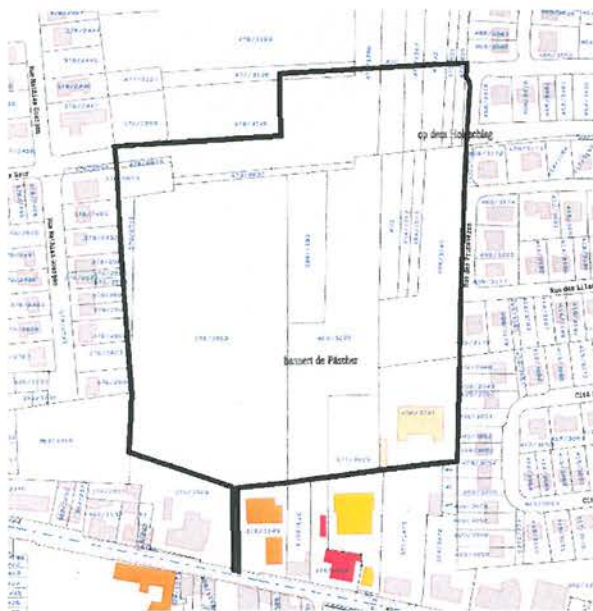
Le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP), élaboré en collaboration avec l'administration communale de Strassen, a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées. Le présent PAP respecte également le plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009.

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), en « zone d'habitation 1 » (HAB-1), en « zone d'habitation 2 » (HAB-2), et en « zone de parc » (Zparc). La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

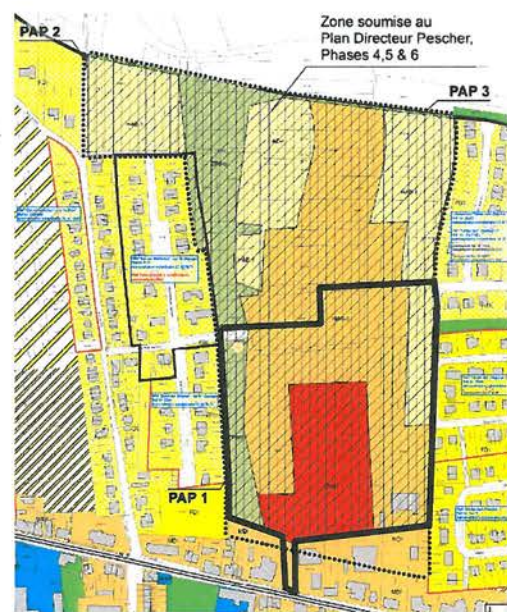
## 2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées (RGD art. 4.(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 6,90 hectares, répartis de la sorte : environ 197 ares en ZMU, 54 ares en HAB-1, 367 ares en HAB-2, 67 ares en Zparc, et le solde en domaine public (en blanc au 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. Les parcelles considérées sont listées dans le tableau récapitulatif au point 6. La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans le tableau page 9.



Extrait cadastral (hors échelle)



Extrait du PAG (modification ponctuelle, hors éch.)

Deux hectare et cinq ares (2 ha 05 a) sont rétrocédés 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 sur l'aménagement du territoire et du développement urbain, soit 29,4 % de la surface totale du PAP. Une convention est à établir entre la commune et le promoteur. Cette cession anticipe sur la cession à réaliser dans les phases V et VI définies par le plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009.



Un levé topographique (plan Geocad numéro 08126-03 du 03.03.2008) géoréférencé 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 tableau au point 4.

### **3 Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a)**

Pour chaque aire constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique, dans la case « prescriptions supplémentaires : Mode d'utilisation du sol » du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Dans la case correspondante, les lettres A, B, C ou D indiquent les fonctions possibles sur l'aire constructible considérée. Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur la base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical. Le pourcentage fixé accepte une tolérance de trois pour cent (3 %).

Ce pourcentage est soit calculé par immeuble, soit il peut être réparti entre deux immeubles sis sur une même parcelle, ou entre tous les immeubles d'un même propriétaire ou gestionnaire couverts par la même zone au PAG et la même lettre A, B, C ou D de prescription supplémentaire du mode d'utilisation du sol. Le dossier de demande de permis de bâtir comporte le calcul des surfaces et la méthodologie appliquée, ainsi que l'indication du calcul du COS et du CMU sur base d'un plan ne reprenant que les dimensions principales.

**Les aires constructibles identifiées par la lettre A** sont destinées aux bâtiments mixtes avec les fonctions suivantes : services, commerces, gastronomie et hôtellerie, établissements publics et sociaux, bureaux et logement.

Le pourcentage de surface de logements est compris entre quarante pour cent (Min 40 %) et quatre-vingts pour cent (Max 80 %). Le pourcentage de surface de services, bureaux, commerces, gastronomie, hôtellerie, et d'établissements publics et sociaux est fixé au minimum à vingt pour cent (Min 20 %).

**Les aires constructibles identifiées par la lettre B** sont destinées aux bâtiments mixtes avec les fonctions suivantes :

- Au rez-de-chaussée : services, commerces, artisanat, établissements publics et sociaux, bureaux, logement;
- Aux étages est autorisée une mixité de logement et de cabinets de professions libérales.

Le pourcentage de surface de services, commerces, et bureaux est au maximum de trente-cinq pour cent (Max 35 %). Le pourcentage de surface d'établissements publics et sociaux est limité à maximum cinquante pour cent (Max 50 %).

**Les aires constructibles identifiées par la lettre C** sont destinées aux maisons d'habitation collective, avec une mixité possible de cabinets de professions libérales. Le pourcentage minimum de surface de logements est fixé à quatre-vingts pour cent (Min 80 %).

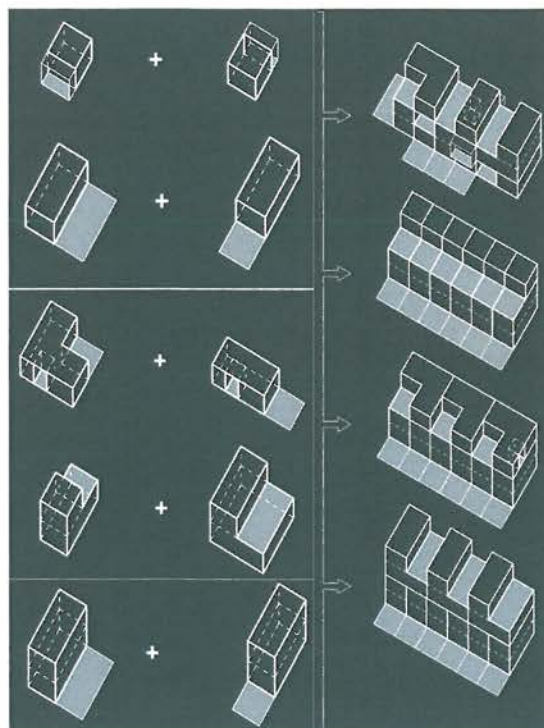
**Les aires constructibles identifiées par la lettre D** sont destinées aux maisons uni- ou bifamiliales avec jardin. Sont admis au maximum deux (2) unités de logement par immeuble.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à trois cent cinquante (350) pour l'ensemble du présent PAP.

Dans les immeubles d'habitation collective et les immeubles mixtes avec logement(s), une mixité de typologie de logement est requise, avec au minimum deux typologies par immeuble. Les typologies de logements à créer sont les suivantes :



- Le type « petits appartements » sur un niveau avec balcon ou petite terrasse ;
- Le type « maison individuelle » soit des appartements de moyenne à grande dimension sur un niveau avec une grande terrasse ;
- Le type « Loggia » soit des appartements organisés autour d'un espace extérieur et/ou d'une grande terrasse ;
- Le type « duplex » soit des appartements sur deux niveaux implantés en toiture avec une grande terrasse,
- Le type « maisonnette » au rez-de-jardin,

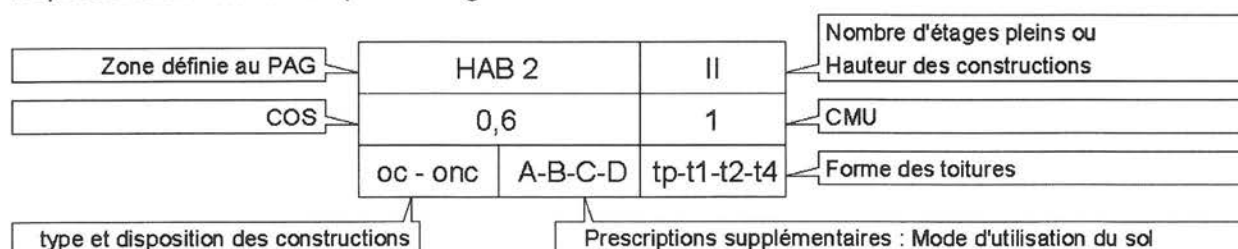


La majorité des logements possède un espace extérieur généreux (profondeur minimale de deux mètres et cinquante centimètres pour les terrasses en toiture ou en loggia). Les typologies présentant de la flexibilité d'occupation sont recommandées (logement de grande taille aisément transformable en studio avec bureau pour profession libérale et vice-versa, possibilité pour un ménage qui s'agrandit de s'étendre dans l'appartement voisin ou inférieur s'il se libère, ...)

#### 4 Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b))

Exprimé par le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et le Coefficient Maximum d'Utilisation du sol (CMU).

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol



Le Coefficient Maximum d'Utilisation du sol (CMU) et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) sont fixés pour chaque lot dans la partie graphique.

Afin de garantir une cohérence urbanistique sur l'ensemble du territoire couvert, les valeurs de COS-CMU par lot sont ponctuellement inférieures aux maximas fixés, et ponctuellement supérieures, dans le respect des valeurs moyennes (CMU de 0,8 en HAB-1, 1,0 en HAB-2 et 1,6 en ZMU) sur l'ensemble du périmètre.

Le tableau ci-dessous reprend la somme des surfaces de chaque lot, en démontrant le respect des valeurs moyennes fixées au PAG.

Référence LOT/ÎLOT	Zone PAG	Surface du terrain à bâtir net (m2) **	COS	CMU
IV.1a	HAB 2	2236	0,50	1,46
IV.1b. 01	HAB 1	338	0,35	0,68
IV.1b. 02	HAB 1	233	0,45	0,95
IV.1b. 03	HAB 1	233	0,45	0,95
IV.1b. 04	HAB 1	233	0,45	0,95
IV.1b. 05	HAB 1	328	0,35	0,70
IV.1b.	HAB 1	1364		
IV.2	HAB 2	5032	0,40	1,01
IV.3a	HAB 2	1917	0,40	1,29
IV.3b	ZMU	1987	0,40	1,16
IV.4a	HAB 2	1917	0,40	1,29
IV.4b	ZMU	1987	0,40	1,16
IV.5a	HAB 2	4597	0,40	0,79
IV.5b. 01	HAB 1	330	0,35	0,70
IV.5b. 02	HAB 1	232	0,45	0,95
IV.5b. 03	HAB 1	327	0,35	0,70
IV.5b. 04	HAB 1	327	0,35	0,70
IV.5b. 05	HAB 1	232	0,45	0,95
IV.5b. 06	HAB 1	232	0,45	0,95
IV.5b. 07	HAB 1	327	0,35	0,70
IV.5b. 08	HAB 1	327	0,35	0,70
IV.5b. 09	HAB 1	232	0,45	0,95
IV.5b. 10	HAB 1	232	0,45	0,95
IV.5b. 11	HAB 1	357	0,35	0,68
IV.5b	HAB 1	3154		
IV.6	HAB 2	2952	0,40	1,11
IV.7	ZMU	2361	0,60	1,84
IV.8	ZMU	2361	0,60	1,84
IV.9	HAB 2	4331	0,30	0,90
IV.10	ZMU	1247	0,30	1,24
IV.11	ZMU	2020	0,60	2,12
IV.12	HAB 2	3109	0,40	0,63

**Bilan, par type de zone, et global**

ZMU	11963	0,50	1,60
HAB 2	26090	0,39	1,00
HAB 1	4518	0,39	0,80
<b>Totaux et moyennes</b>	<b>42572</b>	<b>0,42</b>	<b>1,15</b>

(\*\*) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.



#### **4.1. Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :**

##### **4.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)**

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

##### **4.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)**

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre non contigu (hormis les bâtiments sis sur les aires constructibles IV.3a.02, IV.3b.02, IV.4a.02 et IV.4b.02, en ordre contigu ; et les lots IV.1b et IV.5b destinés à des maisons en bandes) suivant les aires constructibles définies par le traitillé rouge correspondant aux « limites maxima pour constructions principales » dans la partie graphique.

Pour les lots IV.1b et IV.5b permettant l'implantation de maisons en bande, le niveau des pièces de séjour est en contact direct avec le jardin attenant.

#### **Alignement obligatoire**

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le traitillé « Alignement obligatoire constructions principales ».

#### **Profondeur des constructions, définition de la façade principale**

Les constructions hors sol possèdent une profondeur minimale de douze mètres (min 12 m) et maximale de quinze mètres (max 15 m), profondeur mesurée à partir de la façade principale indiquée par les lettres « fp » sur la partie graphique. La profondeur maximale est limitée à quatorze mètres (max 14 m) sur les maisons en bande des lots IV.1b.01 à IV.1b.05 et IV.5b.01 à IV.5b.11.

Les bâtiments à l'intersection de deux voiries forment un « L » dont la longueur maximale de chaque aile est celle de chaque façade à rue correspondante. Les rez-de-chaussée des aires constructibles IV.1a.01, IV.7.01, IV.7.02, IV.8.01, IV.8.02 et IV.11.01, peuvent avoir une profondeur maximale autorisée de vingt mètres (max 20 m) à condition que ces niveaux disposent d'une hauteur libre sous plafond d'au moins trois mètres et vingt centimètres (min 3,20 m).

#### **Niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum un mètre et cinquante centimètres (max 1,50 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

#### **Hauteur libre sous plafond**

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) pour les logements, bureaux, cabinets pour professions libérales et les services; et d'au moins trois mètres et vingt centimètres (min 3,20 m) pour les fonctions commerciales et de restauration au rez-de-chaussée. Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes sous les combles inclinés doivent respecter une hauteur minimale sous plafond de deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) sur une surface au moins égale à la moitié de leur surface totale.



### **Constructions en sous-sol**

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales, et également jusqu'au traitillé correspondant aux « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (min 2,20 m).

### **Espaces de rangement – vélos - buanderies**

Chaque logement est pourvu d'une cave ou d'un grenier d'une superficie d'au moins cinq pour cent (min 5 %) de sa surface utile suivant cadastre vertical. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

Chaque bâtiment possède obligatoirement un local à vélos et poussettes. Le nombre de stationnements pour vélos à prévoir est fixé au point « Emplacements de stationnement en surface et souterrains ».

#### **4.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)**

Le nombre de niveaux pleins figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, via un chiffre romain.

Pour chaque nombre indiqué, l'interprétation est la suivante. Le nombre indiqué exprime le maximum de niveaux pleins acceptés. Le nombre minimum de niveaux pleins à bâtir est l'unité inférieure. Le niveau de rez-de-chaussée est considéré comme niveau plein au même titre que les autres.

Au dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique (en retrait pour les toitures plates, dans les combles pour les toitures inclinées), possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80 %) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. Les étages en retrait peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades du volume principal.

L'aménagement de logements entièrement situés dans les combles des toitures en bâtière est interdit, sauf dérogation exceptionnelle soumise à l'appréciation du bourgmestre.

#### 4.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (RGD art. 4.(2)b)4.)

Le tableau récapitulatif ci-dessous reprend pour chaque indication sur le nombre de niveaux pleins, la hauteur de corniche minimale et maximale obligatoire. En cas de toiture plate, ces hauteurs sont mesurées à l'acrotère, qui peut servir de garde-corps pour les terrasses accessibles.

**Tableau récapitulatif**

Tableau 100 - Poutres						
Chiffre romain relatif en partie graphique	Nombre minimal de niveaux pleins	Nombre maximal de niveaux pleins	Hauteur min. à l'acrotère	Hauteur max. à l'acrotère		Hauteur maximale hors tout
Toiture plate						
II	1	2	6 mètres	8 mètres		10,5 mètres
III	2	3	9 mètres	11 mètres		13,5 mètres
IV	3	4	12 mètres	14 mètres		16,5 mètres
Toiture à une pente						
			Hauteur min. à la corniche - à l'acrotère	Hauteur max. à l'acrotère	Hauteur max à la corniche	Hauteur max au faîte
II	1	2	6 mètres	8 mètres	9,5 mètres	12 mètres
III	2	3	9 mètres	11 mètres	12,5 mètres	15 mètres
IV	3	4	12 mètres	14 mètres	15,5 mètres	18 mètres
Toiture en bâtière - à 4 pans						
II	1	2	6 mètres		8 mètres	12,5 mètres
III	2	3	9 mètres		11 mètres	15,5 mètres
IV	3	4	12 mètres		14 mètres	18,5 mètres

Les superstructures ponctuelles (Maximum dix pour cent (max 10 %) de la surface du dernier étage plein, et exclusivement pour installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser de maximum un mètre (max 1 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates. La hauteur des superstructures ne peut dépasser la hauteur maximale au faîte fixé pour les autres types de toiture, à l'exception des conduites de chaudières et cheminées.

En cas de rez-de-chaussée commercial ou de restauration dans le bâtiment considéré, toutes les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus peuvent être augmentées d'un mètre (1 m).

Les hauteurs sont mesurées suivant les définitions des points J., K. et L. du point 7. « Terminologie ».

## 5 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD art. 4.(3))

### 5.1 Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

- **tp : Les toitures plates** : celles-ci sont alors aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.
- **t1 : Les toitures à pente unique**, dans le cas où le dernier étage présente un retrait d'au moins deux mètres (min 2 m) par rapport à la façade avant ou arrière : le faîte est alors situé du côté du retrait. La pente est limitée à quinze degrés (max 15 °).
- **t2** : pour les toitures à deux pans, sont autorisées les toitures en bâtières (toitures à deux pans de pente et longueur égales) : les toitures en bâtière auront une pente comprise entre trente et trente-huit degrés (min 30° et max 38°).
- **t4 : Les toitures à quatre pans de pente égale**, sont autorisées pour certains volumes à plan carré (ou presque) identifiée sur la partie graphique.

Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Les dimensions en façade des **lucarnes** ne peuvent excéder trois mètres de large (max 3 m), et leur hauteur ne peut dépasser les deux tiers de la différence entre les niveaux de la corniche et du faîte. Les lucarnes doivent respecter un recul de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport au bord latéral de la toiture (mesuré horizontalement) et par rapport au faîte (mesuré verticalement). La largeur cumulée des lucarnes d'une façade ne peut excéder la moitié de la largeur totale de la façade.

La forme des toitures des lots IV.1b et IV.5b (maisons en bande) est limitée à un seul type par bloc.

**Les fenêtres dans le plan de la toiture** sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise.

### 5.2 Emplacements de stationnement en surface et souterrains (RGD art. 4.(3)2)

Les **places privées de stationnement pour voitures** doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en sous-sol ou incorporé dans le bâti, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>). Elles ne peuvent être aménagées en surface de la parcelle, hormis sur les lots IV.1b.01 à IV.1b.05 et IV.5b.01 à IV.5b.11.

Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble existant.

Le minimum est de :

- un emplacement par unité d'habitation ;
- un emplacement par tranche de soixante-quinze mètres carrés (75 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical pour les commerces, services, cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical pour les bureaux, administrations, et établissements artisanaux ;
- un emplacement par cabinet de profession libérale.



Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes handicapées est à aménager.

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique desservante, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un parc de stationnement à proximité, les emplacements qui lui font défaut. Dans ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

Chaque lot doit également disposer d'un nombre suffisant **d'emplacements de stationnement pour vélos** couverts, en sous-sol, au rez-de-chaussée ou encore dans un abri implanté dans la zone d'« espace vert privé ». Les abris pour vélos aménagés dans la zone d'« espace vert privé » et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS et du CMU s'ils ne sont clos que par des grillages sur au moins un de leurs côtés.

Le minimum est d'un emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical, toutes fonctions confondues. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de un mètre carré et trente centimètres carrés (1,30 m<sup>2</sup> : 1,90 m x 0,70 m, + surface de circulation)

### **5.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)**

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique indique l'axe d'une bande de quinze mètres de large (15 m) dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe. Les voies d'accès et de circulation sur terrain privé à sens unique ont une largeur minimale de trois mètres (3 m) sur la partie rectiligne et trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) sur la partie circulaire. Les voies à double sens ont une largeur minimale de cinq mètres et cinquante centimètres (5,50 m) sur la partie rectiligne et six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) sur la partie circulaire.

L'accès arrière aux lots IV.1b.01 à IV.1b.05 est garanti par une servitude de passage notariée sur le lot IV.1a, sur une bande d'une largeur de deux mètres longeant la limite séparative, jusqu'au domaine public.

L'accès arrière aux lots IV.5b.01 à IV.5b.11 est garanti par une servitude de passage notariée sur le lot IV.5a, sur une bande d'une largeur de deux mètres longeant la limite séparative jusqu'au domaine public.

Les voies piétonnes sur terrain privé sont réalisées en concassé stabilisé perméable.

## **5.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction (RGD art.4.(3)4)**

### **5.4.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (Evp)**

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité. Les espaces verts privé latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert. Chaque bâtiment doit être pourvu d'un accès propre vers les espaces verts privés arrières et latéraux, sans devoir passer par les sous-sols.

Chaque lot doit conserver trente-cinq pour cent (35 %) de sa surface destinée aux plantations. Les toitures plates verdurisées des constructions en sous-sol peuvent être considérées dans le calcul des surfaces lorsqu'elles possèdent un recouvrement d'au moins soixante centimètres (min 0,60 m) de substrat et des étanchéités résistantes aux racines, pour pouvoir accueillir des buissons. La profondeur minimale de substrat pour la plantation d'arbres à haute tige est d'un mètre et cinquante centimètres (min 1,50 m). Cette profondeur doit être maintenue dans une bande de deux mètres (2 m) en périphérie de chaque lot, hormis dans les aires constructibles pour constructions principales.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige et trois buissons par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de cinq ares de terrain, pour chaque lot privé considéré.

### **5.4.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert public » (EVP)**

Dans la zone de parc, le nombre de plantations se fait sur base d'un plan à présenter par un architecte-paysagiste dans le cadre du dossier d'exécution du PAP. La commune prend en charge l'aménagement du parc. La participation du promoteur est à régler par une convention séparée.

Les symboles représentant les « plantations projetées » dans la partie graphique imposent la plantation d'arbres à haute tige. Leur implantation peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

### **5.4.3 Prescriptions relatives à la zone d'« aire de jeux » (ADJ)**

La zone d'aires de jeux est destinée à l'aménagement d'équipements ludiques pour enfants. La partie graphique comporte trois aires de jeux distinctes.

- L'aire de jeux identifiée « ADJ 1 » comporte deux sous-aires : une aire destinée aux jeux pour les enfants de trois à six ans, et une aire destinée aux jeux pour les enfants de six à douze ans. Les modules de jeux comportent une plaquette identifiant l'âge autorisé. Tous les modules de jeux répondent aux normes de sécurité en la matière. Par module de jeux, un banc public est prévu, à une distance maximale de dix mètres (max 10 m) d'un groupe de modules. L'aire de jeux comporte également des arbres à haute tige implantés de manière à protéger du soleil la moitié au moins des bancs publics aux heures proches du midi solaire. Une haie est à aménager sur la périphérie de l'aire de jeux.
- Les aires de jeux identifiées « ADJ 2 » et « ADJ 3 » sont des aires comportant au minimum un module et un jeu plus simple, un banc et un arbre à haute tige.

Par module, il faut entendre tout jeu (tourelles, pontons, bac à sable, « train », « bateau », ...) présentant une surface rapportée au sol d'au moins trois mètres carrés (min 3 m<sup>2</sup>).

## **5.5 Plantations (RGD art. 4.(3)5)**

Les plantations sont d'essences feuillues autochtones.

**5.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)**

Sur les lots privés, dans une bande de dix mètres (10 m) à partir du domaine public, le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (max 1 m) par des remblais ou par des déblais.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de deux mètres (max 2 m), à l'exception des murs des rampes des garages souterrains.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (max 0,50 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (max 2 m), hormis aux angles de deux voiries où cette hauteur est limitée à un mètre (1 m).



## 5.7 Prescriptions relatives à la « zone de place » (PL)

La zone définie en « zone de place » sur la partie graphique est une aire publique multifonctionnelle.

### 5.7.1 Prescriptions relatives à la zone de place identifiée « PL 1 »

#### Fonctions :

- La place comporte des liaisons piétonnes permettant de relier entre elles les quatre extrémités de la place. Les liaisons ne doivent pas forcément correspondre aux diagonales mais privilégier les plus courts chemins. La largeur minimale à maintenir sur toute la longueur est de deux mètres (min 2 m).
- La place comporte un espace de convivialité et conversation.
- La place comporte au minimum cinq bancs publics.
- L'ensemble de la place est aménagé autour d'un bassin d'eau.
- La place peut comporter un abri-bus et au minimum dix emplacements pour vélos.
- L'ensemble de la place est interdit à la circulation motorisée, hormis pour les livraisons.

#### Revêtement de sol :

L'aménagement de la zone de place comporte au minimum vingt pour cent (min 20 %) de surfaces réalisées en matériaux perméables.

L'ensemble des matériaux perméables et imperméables sont de teinte coordonnée, hormis les surfaces plantées.

### 5.7.2 Prescriptions relatives à la zone de place identifiée « PL2 »

#### Fonctions :

- Elle comporte au minimum vingt pour cent (min 20%) de surfaces aménagées en aire horizontale permettant d'accueillir la fonction gastronomique (terrasses pour cafés et restauration). Si aucun café ni restaurant ne borde la place, cette aire peut être temporairement affectée à un autre usage.
- La place est aménagée de manière à diriger le piéton vers la connexion piétonne Nord-Sud qui traverse le site du PAP.
- La place comporte un espace de convivialité et conversation.
- La place comporte au minimum cinq bancs publics.
- La place peut comporter un abri-bus et au minimum dix emplacements pour vélos.
- L'ensemble de la place est interdit à la circulation motorisée, hormis pour les livraisons.

#### Revêtement de sol :

L'aménagement de la zone de place comporte au minimum vingt pour cent (min 20 %) de surfaces réalisées en matériaux perméables.

L'ensemble des matériaux perméables et imperméables sont de teinte coordonnée, hormis les surfaces plantées.

## 5.8 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6)

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions dont le caractère justifie la sauvegarde.

L'annexe agricole et les bâtiments de ferme implantés sur la parcelle 378/3590 de la section B des bois (dans le quart Sud-Ouest du périmètre du PAP) sont à démolir avant toute nouvelle construction sur la parcelle considérée.

## 5.9 Matériaux et teintes

Les matériaux admis sont :

**Pour les façades :** l'enduit, et l'ardoise pour les façades soumises aux pluies battantes. Le bois, la pierre, la brique ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum vingt

pour cent (max 20 %) de la surface de la façade. Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit..

**Pour les toitures :** l'ardoise et les tuiles plates de ton gris anthracite mat, et le métal sont autorisés pour les toitures en pente.

### **5.9 Les saillies sur les alignements de façade**

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

#### **Corniche**

La corniche peut faire saillie de cinquante centimètres (0,50 m) sur l'alignement de façade.

#### **Terrasses**

Le présent PAP permet la construction d'éléments présentant une saillie jusqu'à un mètre au delà de la façade définie en « Alignement obligatoire constructions principales » ou en « limites maxima pour constructions principales ». Cette saillie peut être combinée à un retrait possible jusqu'à deux mètres, permettant l'aménagement de terrasses qui doivent alors présenter des dimensions minimales de deux mètres et cinquante centimètres sur deux mètres. Les saillies et terrasses sont regroupées verticalement ou horizontalement dans la composition de façade.

#### **Balcons**

En périphérie extérieure des aires constructibles pour les constructions principales, y compris au-dessus du domaine public, une bande de deux mètres (2 m) de large prévoit la construction de balcons. Les balcons peuvent être pourvus de colonnes et murs donnant un effet volumétrique à la façade. Ces murs ne peuvent dépasser la moitié de la largeur en façade du balcon.

Les terrasses et balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins quatre-vingt-quinze centimètres (min 0,95 m) de hauteur. Au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à un mètre et dix centimètres (1,10 m).

#### **Immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique**

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de trois mètres (max 3 m) au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de dix centimètres (0,10 m) sur l'alignement de la voie publique. L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant cinquante centimètres (0,50 m) doit être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

#### **Les saillies mobiles**

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins quatre mètres et cinquante centimètres (min 4,50 m) au-dessus du niveau des voies publiques.

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

Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (max 3 m), à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir.

#### **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 au moins deux mètres et

trente centimètres (min 2,30 m) au dessus du niveau du trottoir et ne peuvent dépasser une saillie de dix centimètres sur l'alignement de la voie publique. Leur surface ne peut être supérieure à deux mètres carrés et cinquante centimètres carrés (max 2,50 m<sup>2</sup>).

Posées en saillie, les enseignes doivent se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir et rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir. Elles respectent un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur de construction admissible. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à un demi mètre carré (0,5 m<sup>2</sup>).

#### **5.10 Antennes de télévision, antenne collective et antennes paraboliques**

Dans les immeubles comportant plus de trois logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

L'installation **d'antennes paraboliques** est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

#### **5.11 Dépendances**

Pour les lots IV.1b.01 à IV.1b.05 et IV.5b.01 à IV.5b.11, les dépendances peuvent être implantées tel qu'indiqué sur la partie graphique, sans accord préalable des propriétaires voisins.

Pour les autres lots, les dépendances (abris de jardins, abris à vélos,...) qui seraient réalisées en limite de propriété nécessitent un accord des voisins concernés. Sans accord entre propriétaires voisins, un recul au moins égal à deux mètres (min 2 m) par rapport à la limite de la parcelle est à respecter.

La hauteur maximale hors tout d'une dépendance est de trois mètres et cinquante centimètres (max 3,5 m)



**6 Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du PAP**

	<b>PAG STRASSEN</b>	<b>PAP</b>
<b>a) Prescriptions dimensionnelles</b>		
Marge de reculement :		
- par rapport à la limite avant	Non fixé	Indiqué dans la partie graphique
- par rapport aux limites latérales	Non fixé	Indiqué dans la partie graphique
- par rapport à la limite arrière	Non fixé	Indiqué dans la partie graphique
Profondeur des bâtiments	Non fixé	Min. 12 m ; Max. 15 m Max 20 m au rez-de-chaussée si hauteur libre sous plafond min 3,20 m.
Hauteur des bâtiments		
Nombre de niveaux pleins	Non fixé	Indiqué dans la partie graphique
Hauteur à l'acrotère, à la corniche, au faîtage (*)	Non fixé	Voir tableau récapitulatif au point 4.1.4
COS (*)	0,4 en HAB-1 0,6 en HAB-2 0,6 en ZMU	Respect du PAG
CMU (*)	0,8 en HAB-1 1,0 en HAB-2 1,6 en ZMU	Respect du PAG

(\*) cf. point 7. Terminologie

<b>b) Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier</b>		
Forme et pente des toitures	Non fixé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toiture plate</li> <li>• Toiture à un versant sur terrasse, pente max 15°</li> <li>• Toiture à deux versants, pente comprise entre 30° et 38°</li> <li>• Toiture à quatre versants, pente comprise entre 30° et 38°</li> </ul>
Stationnement automobile : minimum à respecter	Non fixé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 par logement ou cabinet libéral</li> <li>• 1 par 75 m<sup>2</sup> de commerces, services, cafés et restaurants</li> <li>• 1 par 100 m<sup>2</sup> de bureaux, administrations et établissements artisanaux</li> <li>• 1 pour 3 chambres d'hôtel ou hébergement</li> </ul>
Stationnement vélos : minimum à respecter	Non fixé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 par 100 m<sup>2</sup></li> </ul>

<b>c) Répartition des surfaces</b>	
Parcelles initiales (source ACT)	Commune de Strassen, section B des Bois, parcelles 378/3590, 378/2716, 378/2894, 378/2893 (partie), 378/3126 (partie), 473/2897, 399/1393, 400/3276, 371/3760, 406/3741, 406/3740, 403, 404/1012, 404/1013, 470/830 (partie), 470/831 (partie), 470/2 (partie), 471/1287 (partie), 472 (partie), 472/1288 (partie), 378/3589 (partie), 378/3823
Emprise totale du projet (**)	~ 6,96 Ha
Superficies des lots créés (**)	~ 4,27 Ha
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~ 2,05 Ha, soit ~ 29,4 % de la superficie totale

(\*\*) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(\*\*\*) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, art 34.

## **7 Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :**

### **A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

### **B. Coefficient d'occupation du sol**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

### **C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### **D. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

### **E. Surface d'emprise au sol**

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 pour le calcul de la surface d'emprise au sol 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 non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

### **F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.



**G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

**H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

**I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

**J. Hauteur à la corniche**

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.

**K. Hauteur à l'acrotère**

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.

**L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

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 2,50 m.

**N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.