

Vu et approuvé
Strassen,

le 12 DEC. 2012

le conseil communal,



[Signatures: Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels, Hingels]

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
COMMUNE DE STRASSEN

Référence: 16722/6c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 22.03.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

PARTIE ECRITE

PARCELLE :

96/3312

Commune de Strassen, Section B des Bois, contenance 39a25ca

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Creahaus Promotion
57 Cité Millewée
L-8064 BERTRANGE

JUIN 2012

BOITO
ARCHITECTES S.à r.l.
12 rue Henri Schnadt L-2530 Luxembourg
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax (+352) 26 25 99 91 info@archi.lu

SOMMAIRE

Page

| | |
|---|---|
| BUT DU REGLEMENT | 3 |
| PORTEE DU REGLEMENT | 3 |
| 1. DOCUMENTS GRAPHIQUES FOND DE PLAN | 3 |
| 2. AFFECTATIONS | 3 |
| 3. ARCHITECTURE TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS | 4 |
| 4. SURFACES CONSTRUCTIBLES ET ALIGNEMENT OBLIGATOIRES | 4 |
| 5. DEGRE D'UTILISATION AU SOL | 4 |
| 6. RECULS | 4 |
| a. IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION | |
| b. REcul LATERAUX | |
| c. REcul ANTERIEUR | |
| d. REcul POSTERIEUR | |
| 7. GABARIT DE LA CONSTRUCTION | 5 |
| 8. TOITURE | 5 |
| 9. CLOTURE | 5 |
| 10. SUPERSTRUCTURES | 5 |
| 11. SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE | 5 |
| 12. PARKING ET ACCES CARROSSABLES | 5 |
| 13. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC | 6 |
| 14. TROTTOIR CESSION | 6 |
| 15. AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES | 6 |
| a. TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAIS | |
| b. ESPACES VERTS | |
| c. MUR DE SOUTENEMENT | |
| d. ACCES POUR SERVICES DE SECOURS | |
| e. ACCES POUR PIETONS | |
| f. INSTALLATIONS PUBLICITAIRES | |
| g. ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES | |
| 16. MATERIAUX | 6 |
| a. FACADES | |
| b. PARTIES VITREES | |
| c. TOITURES | |
| d. CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR | |
| 17. DISPOSITIONS PARTICULIERES | 7 |
| a. LOCAL POUR VELOS | |
| b. LOCAL POUBELLES | |
| c. LOCAL POUR COMPTEURS | |
| d. CAVES | |
| e. LOCAL NETTOYAGE | |

BUT DU REGLEMENT

Le présent plan d'aménagement particulier a pour but de fixer les règles de manière à améliorer la qualité tant au point de vue architecturale qu'urbanistique de la construction visée en bordure de la Rue de Reckenthal.

PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux, ainsi que du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Strassen (texte coordonné du 06.06.1994 ; cf pièces annexes).

Le présent plan d'aménagement particulier reste soumis, pour ce qui n'est défini ci-après, aux prescriptions des règlements précités.

1. DOCUMENTS GRAPHIQUES FOND DE PLAN

Le périmètre de la zone concernée émane du mesurage officiel N° 1029 effectué par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

La délimitation de la construction envisagée est reprise sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

2. AFFECTATIONS

Le présent plan d'aménagement particulier est destiné à la construction de cinq maisons unifamiliales. Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent plan d'aménagement particulier, les affectations doivent respecter les règles qui sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement Général de la Ville (cf pièces annexes) pour les secteurs d'habitation de faible densité II.

Le secteur d'habitation de faible densité II est constitué par les parties du territoire de la commune réservées en principe aux habitations à caractère familial avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ces secteurs.

Dans ces zones, sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

3. ARCHITECTURE TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Le présent projet vise la construction de cinq maisons unifamiliales, dont une maison isolée et quatre maisons jumelées.

Les maisons sont jumelées par le garage. Ce dernier respectera les règles en vigueur du Plan d'Aménagement Général (cf pièces annexes) avec un recul minimum de 6m par rapport à la façade avant, et qui s'alignera avec la façade arrière, donnant ainsi la possibilité d'installer un car-port côté rue.

La maison isolée comprendra un garage en sous-sol.

4. SURFACES CONSTRUCTIBLES ET ALIGNEMENT OBLIGATOIRES

La construction principale est à implanter dans les limites de la surface constructible prévue par le projet d'aménagement particulier.

La surface constructible pour constructions à séjour prolongé est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites maximum).

La surface constructible pour constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier par des pointillés bleus (limites maximum).

5 .DEGRE D'UTILISATION AU SOL

Le coefficient d'occupation au sol (COS) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,3 max.

TERRAIN CONSTITUE DE LA PARCELLE: 96/3312
COMMUNE DE STRASSEN, Section B des Bois

6. RECULS

a. IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

La construction est implantée, tout en respectant le règlement des bâtisses (cf pièces annexes), dans une bande de construction de maximum 14 m de profondeur (cf. partie graphique).

b. RECUL LATERAL: 3,5m

c. RECUL ANTERIEUR : 6m

d. RECUL POSTERIEU : 10m

7. GABARIT DE LA CONSTRUCTION

Afin d'améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier, et en accord avec l'article 108bis de la loi modifiée de 2004, le projet prévoit d'aménager l'étage sous combles comme étage en retrait par rapport à la façade arrière et que celui-ci s'aligne avec la façade avant, dont la surface utile ne dépasse pas les 80% de celle d'un étage plein.

L'étage en retrait pourrait donc dépasser le gabarit théorique autorisé (voir partie graphique).

Cette configuration permet ainsi une grande terrasse côté Sud et donc un meilleur ensoleillement.

La hauteur de construction (hc) est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan fictif du toit et du plan de façade à rue, avec un maximum de 10.20 m (voir partie graphique).

Le nombre de niveaux est donc fixé à 2 étages pleins, 1 étage en retrait et 1 étage en sous-sol.

8. TOITURE

Pour l'ensemble du bâtiment la forme est du type toiture plate.

9. CLOTURE

Voir partie graphique.

10. SUPERSTRUCTURES

Toutes les superstructures telles que les souches de cheminées et de ventilation, les toitures et les rampes d'appui peuvent dépasser le gabarit théorique maximum.

11. SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE

Suivant le règlement des bâtisses (cf pièces annexes).

12. PARKING ET ACCES CARROSSABLES

Sont à considérer comme suffisants :

- Un emplacement par logement pour les maisons unifamiliales

Pour les immeubles d'habitation une place de stationnement au moins par logement sera aménagée sous forme de garage. En outre, le projet prévoit la possibilité d'installer des car-ports.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul définitif du nombre d'emplacements.

L'accès des parkings se fera par la Rue de Reckenthal.

13. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Sans objet.

14. TROTTOIR CESSION

Sans objet.

15. AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES

a. TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAIS

Voir partie graphique

b. ESPACES VERTS

Les espaces libres sont à aménager sous forme d'espaces verts, à l'exception des chemins ou autre aménagement d'accès et terrasses.

c. MUR DE SOUTÈNEMENT

Voir partie graphique

d. ACCES POUR SERVICES DE SECOURS

L'accès est existant par la Rue de Reckenthal.

e. ACCES POUR PIETONS

Les accès pour piétons aux bâtiments sont à aménager dans les zones d'accès indiquées dans la partie graphique.

f. INSTALLATIONS PUBLICITAIRES

Sans objet.

g. ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

1 parabole par maison.

16. MATERIAUX

a. FACADES

Les façades latérales et postérieures de la construction doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux suivants sont préconisés pour les façades :

-enduit minéral sur isolation, teinte claire.

-pierres naturels

-bois

b. PARTIES VITREES

Les matériaux suivant sont autorisés pour les châssis de fenêtres :

- aluminium
- bois
- pvc
- bois-alu

Teintes à définir dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

c. TOITURES

Les toitures plates sont à exécuter soit comme :

- toitures-terrasses
- toitures vertes
- toiture non accessible.

d. CHOIX DES MATERIAUX ET MISE EN COULEUR

Rambardes et garde-corps : vitrées, acier peint teinte foncée ou inox.

Le choix des matériaux et la mise en couleur doit se faire dans le souci d'un aspect d'ensemble harmonieux.

17. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. LOCAL POUR VELOS

Suivant le règlement des bâtisses (cf pièces annexes).

b. LOCAL POUBELLE

Il sera aménagé à l'abri des regards des passants, un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique où seront installées les poubelles.

c. LOCAL POUR COMPTEURS

Un emplacement pour tous les compteurs doit être prévu suivant les indications du service technique communal.

d. CAVES

Suivant le règlement des bâtisses (cf pièces annexes).

e. LOCAL NETTOYAGE

Suivant le règlement des bâtisses (cf pièces annexes).

TABLEAU RECAPITULATIF

| | |
|--|---|
| PAP MAISONS UNIFAMILIALES RUE DE RECKENTHAL | A STRASSEN |
| ZONE PAG | Secteur d'habitation de faible densité II |
| Coefficient d'occupation du sol [COS] | 0,25 (coefficient max 0,3) |
| Coefficient d'utilisation du sol [CUS] (hors saillies) | 0,62 |
| Coefficient de scellement du sol [CSS] | 0,37 |
| Densité de logement [DL] | 0.002 |
| Terrain à bâtir brut | 24a33ca |
| Terrain à bâtir net | 24a33ca |
| Surface construite brute (hors saillies) | 1523m ² |
| Surface non aménageable | 713.8m ² |
| Surface hors œuvre (hors saillies) | 1523m ² |
| Surface d'emprise au sol | 608.8m ² (25,02%) |
| Surface scellée | 907.9m ² |
| Surface de vente | / |
| Surface totale espaces verts | 15a 25ca (62,68%) |
| Surface de circulation | 2a 52ca (10,35%) |
| Surface accès piétons | 0a 47ca (1,95%) |
| Type de construction | Maisons unifamiliales |
| Reculs minimum | |
| Recul antérieur | 6m |
| Recul postérieur | 10m |
| Recul latéral | 3.5m |
| Hauteur à la corniche | 10.20m max (voir partie graphique) |
| Hauteur toiture | 10.20m max (voir partie graphique) |
| Nombre d'étages pleins | 2 |
| Nombre d'étages en retrait | 1 |

Réf.: N° 16FZ216C

Le présent document fait partie de l'avis

de la Cellule d'évaluation émis dans sa

séance du 13.09.2012 Gr.