

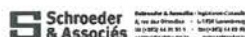


Administration Communale de Strassen
1, Place Grande Duchesse Charlotte
B.P 22
L-8041 Strassen
LUXEMBOURG

IMMO301 PROMOTION S.A.
2, rue de l'Ecole
L-8226 Mamer
LUXEMBOURG



BALLINIPITT
architectes&urbanistes
39, Val Saint Andre
L-1128 Luxembourg



Schroeder & Associés
8, rue des Girondins
L-1626 Luxembourg



TECNA
2, rue Marguerite de Brabant
L-1254 Luxembourg



ENECO
22, rue Edmond Reuter
L-5326 Contern



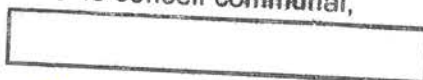
Luxembourg, le 06 Novembre 2013

Concerne : PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE DU P.A.P 1 DEMEC A STRASSEN

Vu et approuvé
Strassen,

le **27 NOV. 2013**

le conseil communal,



[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Berth', 'Kersch', 'Dieltjens', and others]

Objet :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
"DEMEC"
à STRASSEN**

Partie écrite réglementaire

Commune :

STRASSEN
1, Place Grande-Duchesse Charlotte -
B.P. 22 L-8001 Strassen

Parcelle :

n° 94/4015*

Maître de
l'ouvrage :

IMMO301 PROMOTION S.A.
2, rue de l'Ecole
L – 8226 Mamer

Propriétaire :

Real Estate Luxembourg S.A.

Conception :

BALLINIPITT Architectes & Urbanistes S.A.

39, Val Saint Andre
L - 1128 LUXEMBOURG
Tel : 45 31 01
Fax : 45 40 70
e-mail : info@ballinipitt.lu

Date :

06 Novembre 2013

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER - PARTIE ECRITE 'DEMEC' A STRASSEN

Sommaire

- Art. 1 – GENERALITES / NOTE EXPLICATIVE**
- Art. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**
- ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**
- Art. 4 – AFFECTATIONS**
- Art. 5 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**
- Art. 6 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**
- Art. 7 – TOPOGRAPHIE**
- Art. 8 –OCCUPATION EN ETAGE**
- Art. 9 – NIVEAUX D'IMPLANTATION**
- Art. 10 – PRESCRIPTIONS DETAILLES POUR LES LOTS**
- Art. 11 – PRESCRIPTIONS DETAILLEES POUR LES BATIMENTS/RESIDENCES**
- Art. 12 – TOITURES**
- Art. 13 – TERRASSES**
- Art. 14 – BALCONS**
- Art. 15 – VERANDAS**
- ART. 16 – SAILLIES DE FACADES**
- ART. 17 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**
- ART. 18 – MATERIAUX DE FACADES**
- ART. 19 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS**
- ART. 20 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**
- ART. 21 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERS POUR LES RESIDENCES**
- ART. 22 – REMARQUE GENERALE**
- ART. 23 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES**
- ART. 24 – TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET SURFACES PRIVEES**

ART. 1 – GENERALITES / NOTE EXPLICATIVE [A TITRE INDICATIF]**OBJET**

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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Demec" est classée en zone d'habitation **HAB-2**, suivant la modification ponctuelle du PAG, faite par le Bureau VAN DRIESSCHE du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Strassen.

Cette modification du PAG a été votée provisoirement par le conseil communal en séance du 25.03.2011 suivant le projet du PDir Colimex / Demec du Bureau Ballini Pitt architectes urbanistes du 18.03.2011 et la partie écrite relative du 23.03.2011. Ce projet de modification a été affiché pour avis/ réclamation du public du 19.04.2011 au 19/05/2011 inclus au lieu usuel de la commune de Strassen et aucune réclamation n'a été présentée à l'encontre du projet.

Cette modification du PAG a été approuvée par Monsieur le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 29/07/2011.

Ensuite la modification du PAG a été votée définitivement par le conseil communal en séance du 25.08.2011. Cette décision a été publiée et affichée à la maison communale pendant quinze jours à partir du 25.08.2011.

PORTEE

*La surface du projet PAP DEMEC suivant le mesurage cadastral du bureau BEST du 18.06.2012 est de **79.31 ares**

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) prévu par la modification du PAG pour ce projet d'aménagement particulier est au maximum de :

HAB-2 _ COS moyenne **0.6**

Le CMU (Coefficient Maximum d'Utilisation du Sol) prévu par la modification du P.A.G de la Commune de Strassen pour ce projet d'aménagement particulier est de:

HAB-2 _ CMU moyenne **1.0**

DONNES RELATIVES AU PAP 1 `DEMEC` [A TITRE INDICATIF]

Surface total terrain PAP 1 DEMC	7.931 m²
Surface total terrain privative	5.998 m²
Surface total terrain publique	1.933 m²
Surface max. d'emprise au sol	1.708 m²
S.T.H.O PAP 1 DEMEC	5.998 m²
S.T.H.O PDir	6.118 m²
CMU global PAP 1	1.00
CMU max. PAG	1.00
COS global PAP 1	0.29
COS max. PAG	0.60
CSS global PAP 1 3.833m²/5.998 m²	1.00
DL min. PAP 1 63/0.7931	80 unités / ha
DL max. PAP 1 71/0.7931	90 unités / ha

LOT 01

Surface total terrain privative	28.36 a
S.T.H.O	2.836 m ²
COS	0.28
CMU	1.00
CSS 1.801 m ² / 2.836 m ²	0.635

LOT 02

Surface total terrain privative	31.62 a
S.T.H.O	3.162 m ²
COS	0.30
CMU	1.00
CSS 2.032 m ² / 3.162 m ²	0.635

*** Remarque**

La limite entre le PAP 1 et PAP2 sera redressée (voir le rapport de la réunion avec la Commune de Strassen et Monsieur Schuman de la cellule d'évaluation du 25.10.2013 point 1). Concernant la limite cadastrale entre le PAP 1 et PAP 2 il a été retenu de dresser la nouvelle limite, à savoir la limite entre la bordure du trottoir et de la parcelle privative.

Pour cette raison la surface du PAP 1 DEMC dépassé légèrement la surface cadastrale de la parcelle No 94/4015.

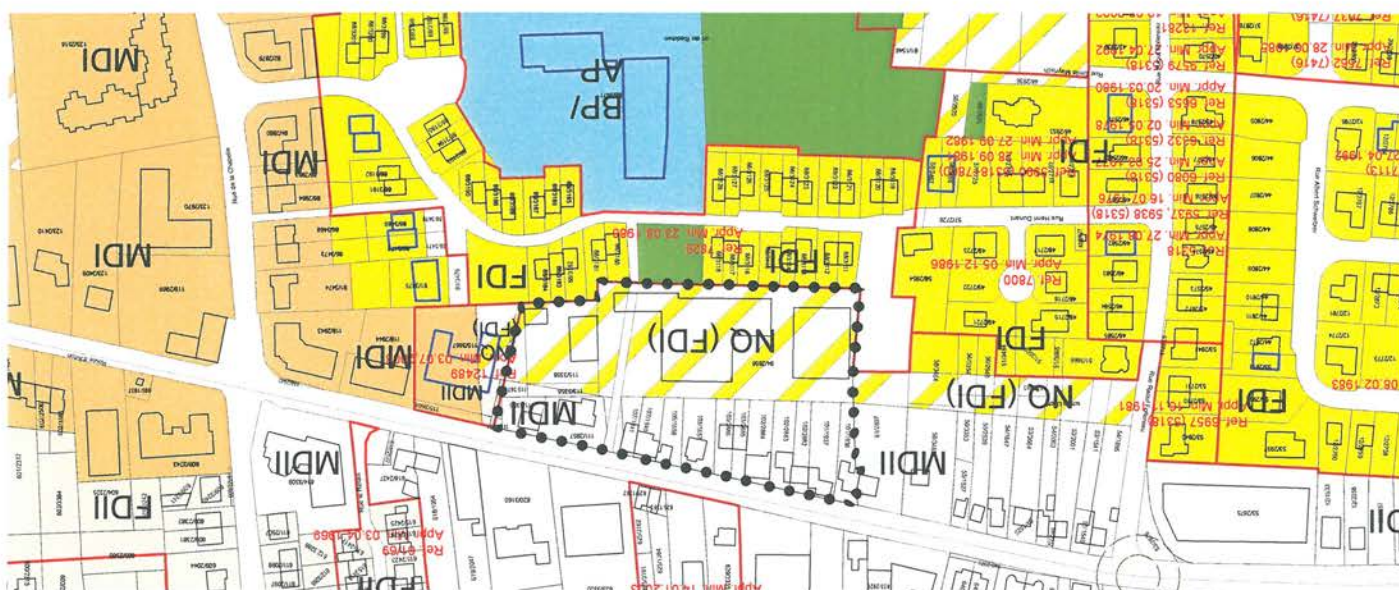
ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 – PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (MODIFICATION PONCTUELLE PAG STRASSEN)

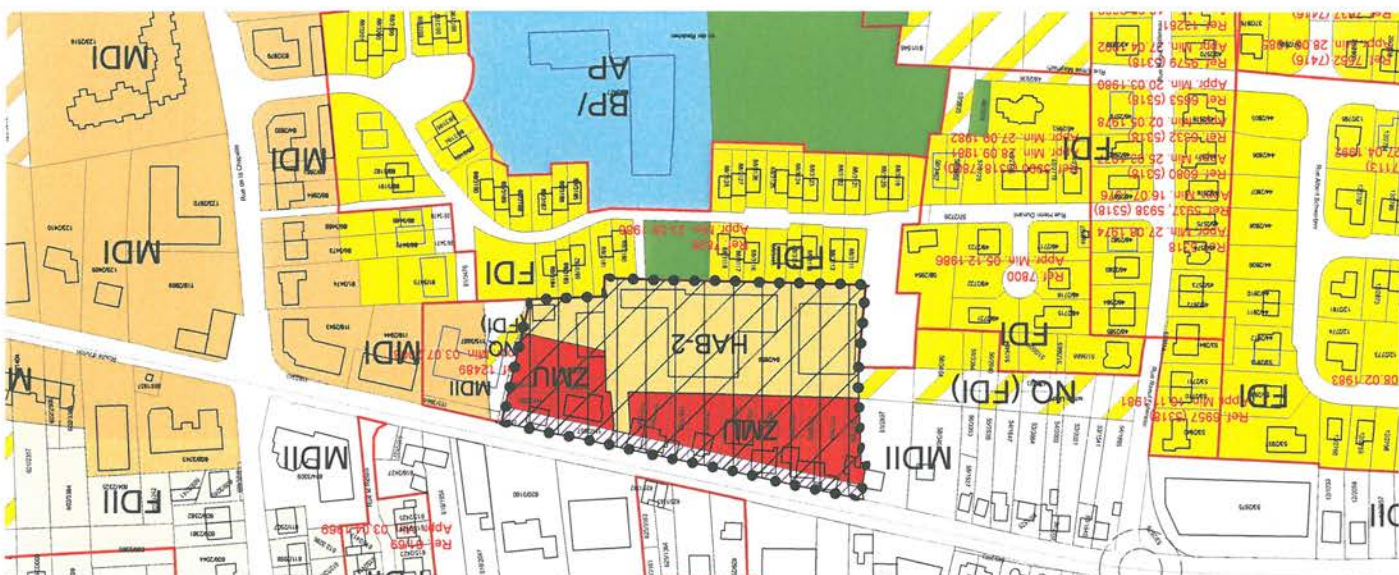
Document à caractère réglementaire (Dossier de la modification PAG "Route d'Arlon" -Terrain Colimex/Demec du Bureau VAN DRIESSE) présentant la modification ponctuelle du projet d'aménagement général de la Commune de Strassen pour les terrains du projet "PDir Colimex/ Demec", leur insertion dans la partie Ouest de la localité, et les connexions avec la route d'Arlon au Nord et la route Henri DUNANT au Sud.

Les surfaces des PAP 1, PAP 2 et PAP 3 telles que présentes dans le dossier de la modification ponctuelle du PAG font également sujet du Plan Directeur « Colimex/Demec ».

PAG EN VIEGUEUR COMMUNE DE STRASSEN



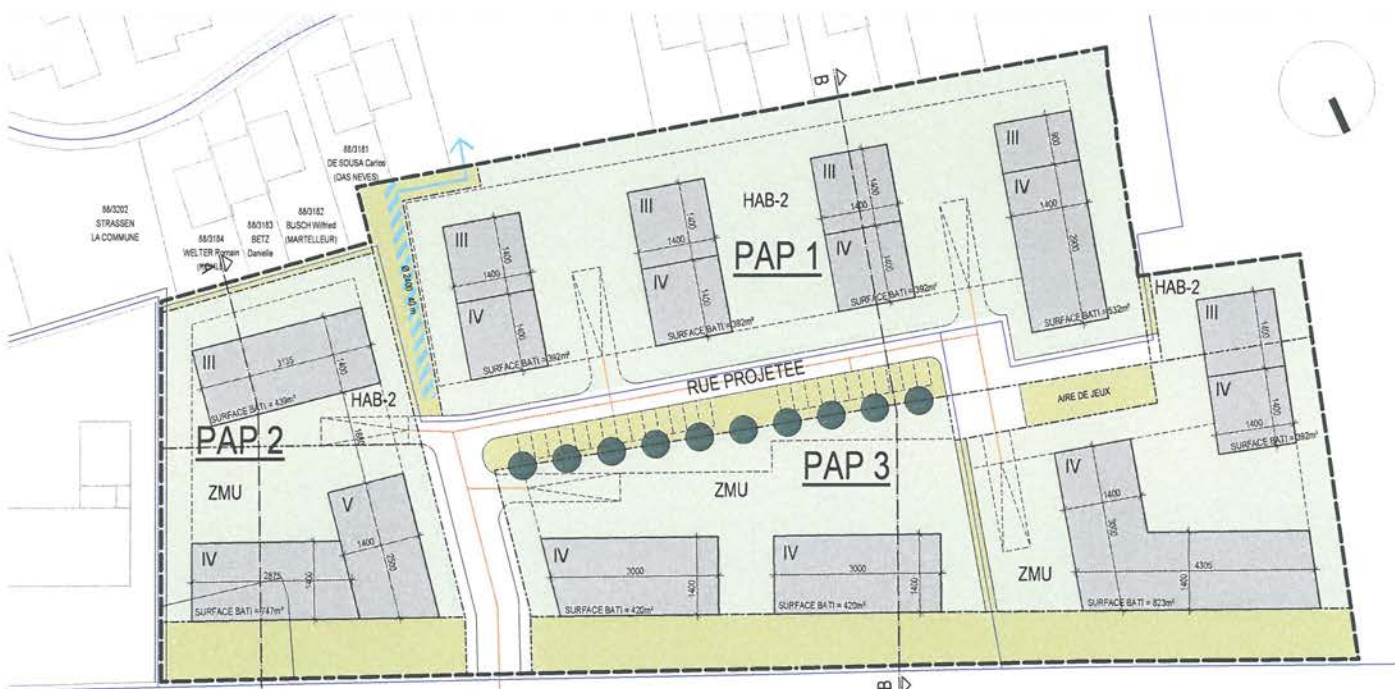
MODIFICATION PONCTUELLE DU TERRAIN COLIME/DEMEC PAG EN VIEGUEUR COMMUNE DE STRASSEN



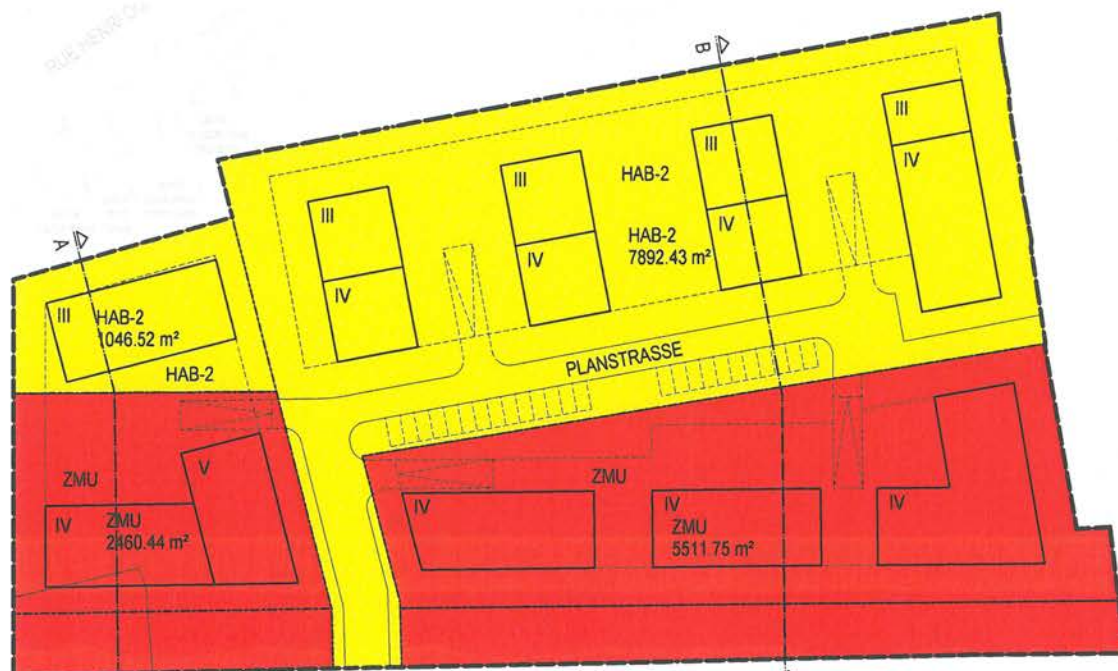
2.2 – PLAN DIRECTEUR "PDir DEMEC/ COLIMEX"

Document à caractère **réglementaire** (Dossier en annexe Plan Directeur du Bureau Ballini Pitt arch & urb) présentant le projet d'aménagement général des terrains du projet "PDir Colimex/ Demec", leur insertion dans la partie Ouest de la localité, et les connexions avec la route d'Arlon au Nord et la route Henri DUNANT au Sud.

PLAN DIRECTEUR COLIMEX/DEMEC ELABORE PAR BALLINIPITT arch&urb EN 2011



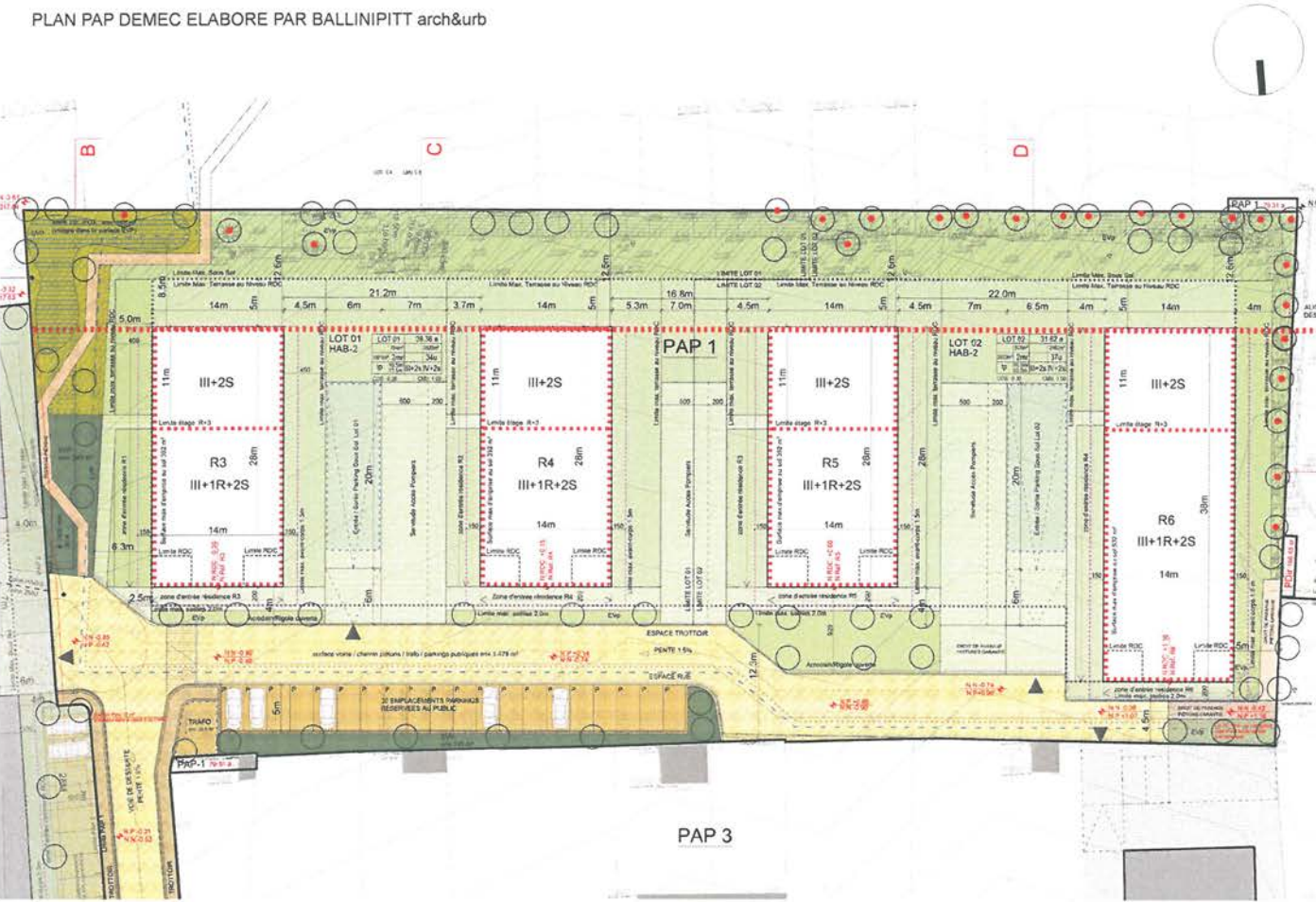
RECLASSEMENT DES TERRAINS COLIMEX/DEMEC DU MDII EN ZMU ET HAB-2 SUIVANT LE PLAN DIRECTEUR DU BUREAU BALLINIPITT arch&urb



2.3 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche N37_PP_GE01_1P) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

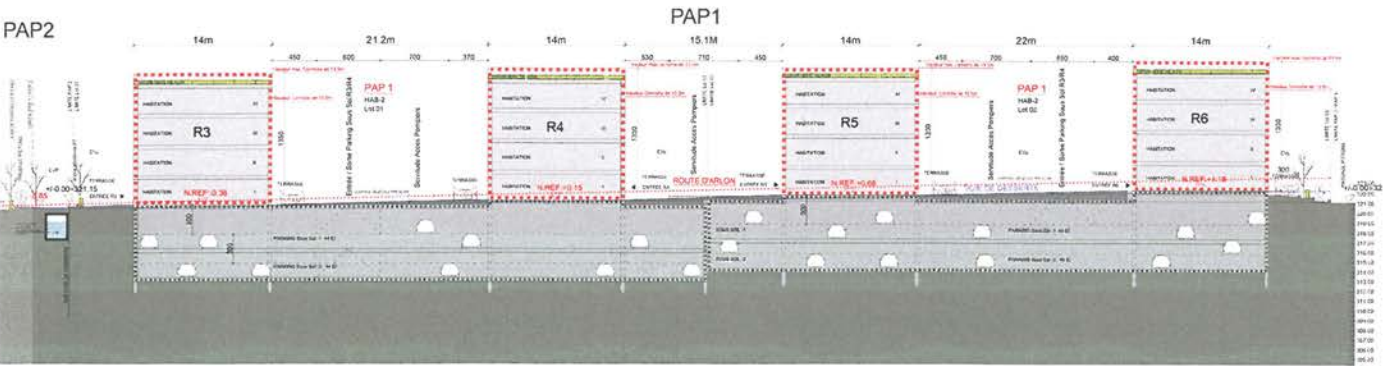
PLAN PAP DEMEC ELABORE PAR BALLINPITT arch&urb



2.4 – COUPES REFERENTIELLES

Documents à caractère réglementaire (Planche N37_PP_GE01_1P) présentant l'aménagement en profils des lots privés, et indiquant les différents niveaux cités à l'article 9 du présent règlement.

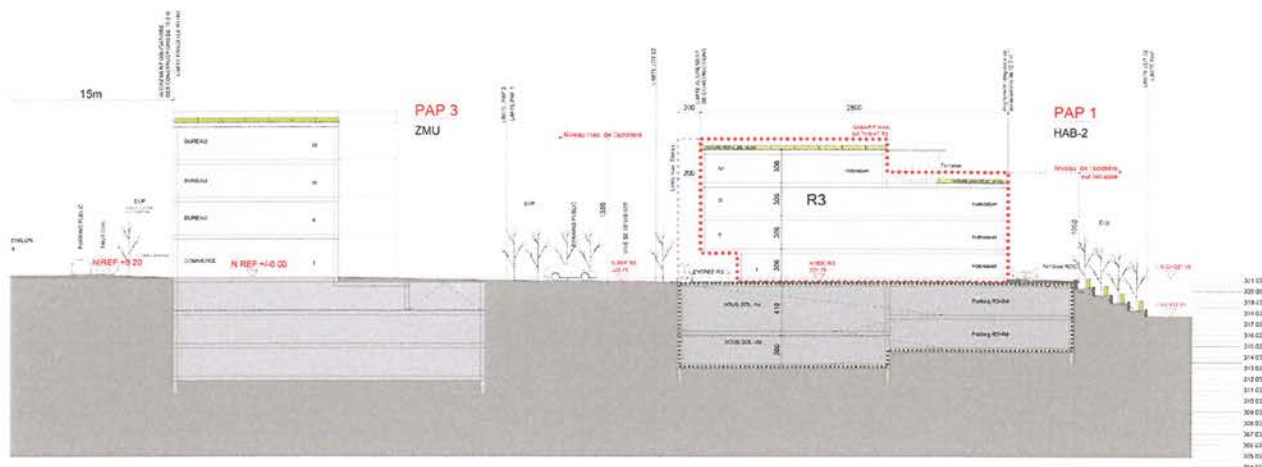
COUPE REGLEMENTAIRE A-A



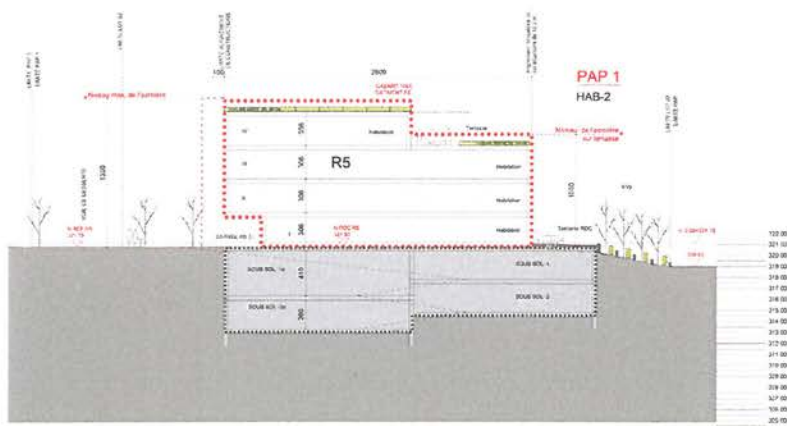
2.5 – COUPES INDICATIVES

Document à caractère **indicatif** (Planche N37_PP_GE02_1P en annexe du bureau BalliniPitt) présentant l'aménagement en profils des lots privés.

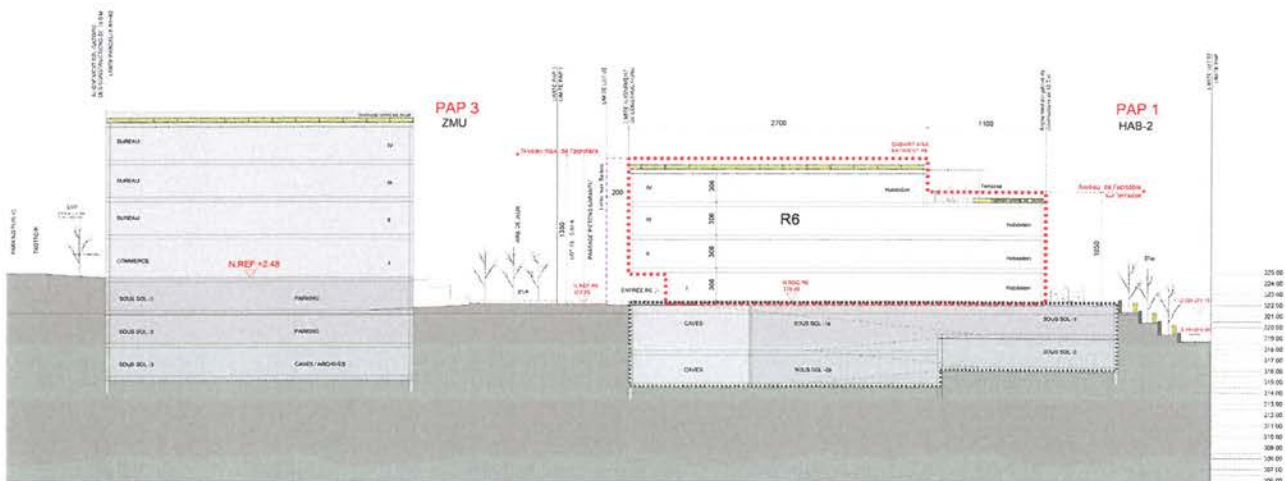
COUPE B-B



COUPE C-C

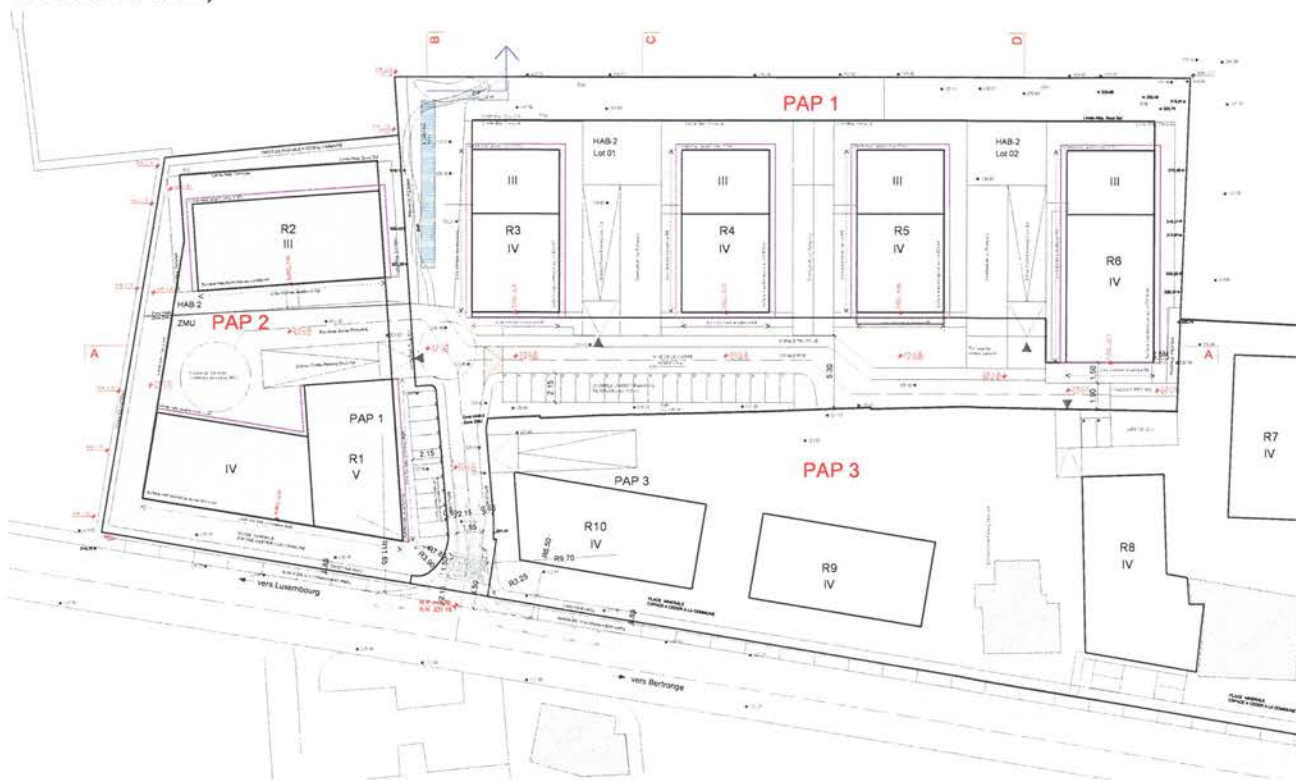


COUPE D-D



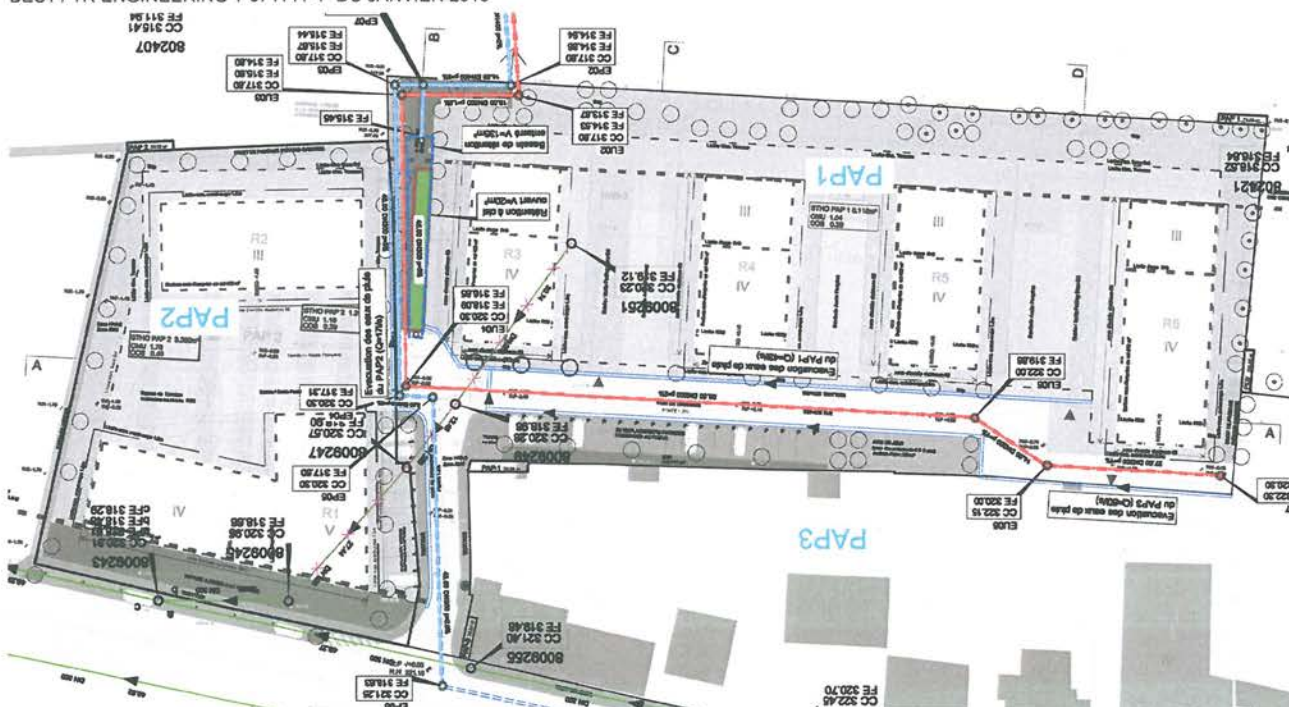
2.6 – PLAN DE PRINCIPE D'INFRASTRUCTURE, D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Documents à caractère **indicatifs** (planches graphiques n° 01-21-12 et K-A 101 du bureau d'ingénieurs-conseils TECNA et Schroeder & Associés) présentant le principe d'aménagement d'un réseau commun d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées du PAP "DEMEC" sur la base du plan du relevé des réseaux de la commune de Strassen (planche n°T071141 du Juin 2012 du bureau BEST et TR ENGINEERING)



PLAN DE L'INFRASTRUCTURE DU BUREAU TECNA JANVIER 2013

PLAN DU RESEAU DES EAUX PLUVIALES ET LES EAUX USEES DU BUREAU SCHROEDER ASSOCIES SUR LA BASE DES PLANS DU BUREAU
BEST / TR ENGINEERING T 071141-1 DU JANVIER 2013



2.7 – DEFINITION DU COS

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la surface d'emprise au sol de la construction projetée et la surface totale de la parcelle, conformément à l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ou bien les bureaux agréés par l'Administration du Cadastre (bureau BEST).

Par surface de l'emprise au sol, on comprend la surface habitable, calculée extra-muros, mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface.

Le **calcul du C.O.S.** ne prend pas en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garages, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes.

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : 5,00 ares respectivement 500m²
- C.O.S. : **0,60**
- surface d'emprise au sol maximale autorisée : $500 \times 0,6 = 300\text{m}^2$

Chaque parcelle est dotée d'un C.O.S. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (N37_PP_GE01_1P et le tableau des surfaces). Le C.O.S. particulier constitue une valeur maximale, restreinte par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement: niveaux, reculs.

2.8 – DEFINITION DU CMU

Le coefficient maximum d'utilisation (C.M.U) est le facteur qui exprime le rapport maximal entre la somme des surfaces brutes construites et la surface totale de la parcelle, conformément à la définition de l'article 21 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Par surface totale de la parcelle, on comprend la surface qui résulte du mesurage cadastral, établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

La base et les limites cadastrales de ce PAP sont établies par les documents fournis par l'Administration du Cadastre et du Bureau BEST.

L'extrait cadastral (voir annexe) et le mesurage cadastral du bureau BEST (Commune de Strassen, section A de Strassen, et le mesurage T071141 de Juin 2012) ont été pris comme fonds du plan pour les dessins afférents.

Par surface brute construite, on comprend la surface du niveau habitable, calculée extra-muros, soit la surface totale hors œuvre brute (S.T.H.O.).

Spécifications concernant le calcul de la surface S.T.H.O

Pour le calcul de S.T.H.O pour les niveaux hors sol sont exclues les surfaces non aménageables telles que: locaux techniques, buanderies, caves, séchoirs, stockage, locaux vélos.

Pour les niveaux sous-sols, les surfaces ne sont pas prises en compte dans le calcul du S.T.H.O.

Le mode de calcul du C.M.U. s'établit en fonction des dispositions suivantes :

- dans le cas des combles aménageables, sont comptabilisées les surfaces sur lesquelles la hauteur libre sous plafond est supérieure ou égale à 2,50 m.
- les surfaces en souterrain, les combles et 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 prises en compte.

Exemple de calcul :

- surface cadastrale de la parcelle : 5,00 ares respectivement 500m²
- C.M.U. : **1.00**
- surface brute construite maximale autorisée : $500 \times 1.0 = 500\text{m}^2$

Chaque parcelle est dotée d'un C.M.U. particulier, qui est inscrit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (Planche graphique N37_PP_GE01_1P et le tableau des surfaces). Le C.M.U. particulier constitue une valeur maximale, restreinte par des prescriptions réglementaires issues du présent règlement : niveaux, reculs, hauteur de corniche ou acrotère.

2.9 – DEFINITION DES RECULS

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement dès le nu de la façade, et non pas en tenant compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du point le plus rapproché au niveau du RDC et perpendiculairement à la limite de propriété / limite PAP.

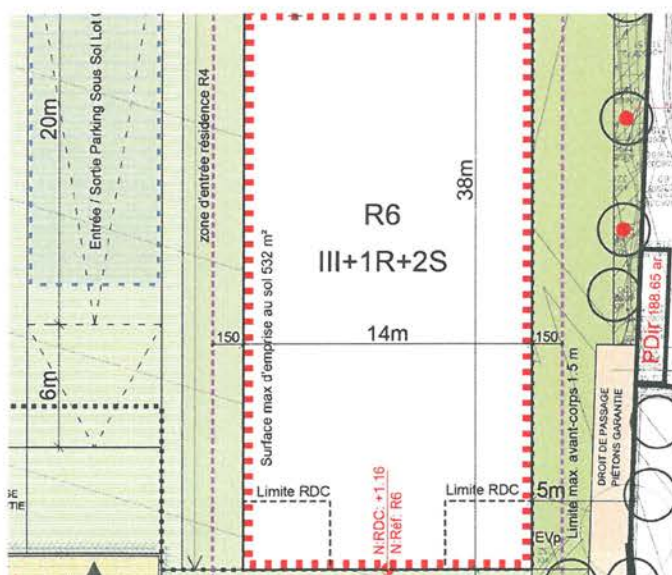
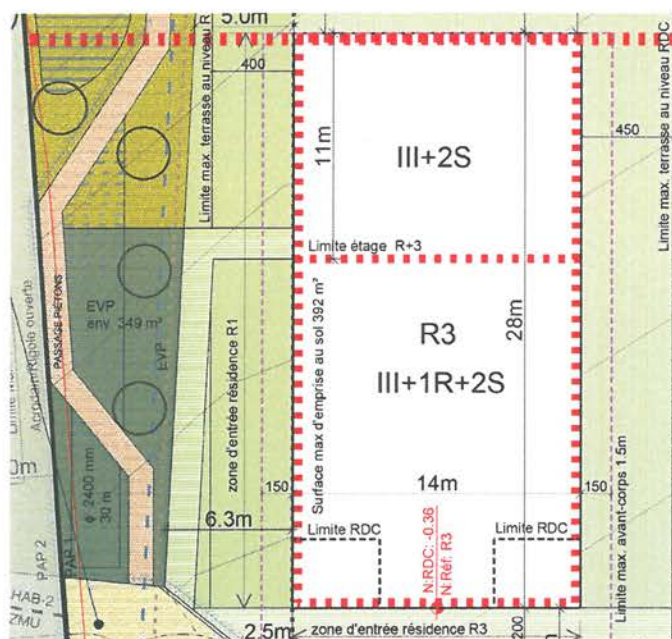
Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier (Planche graphique N37_PP_GE01_1N).

Néanmoins :

- la limite latérale minimale est de:

5.0 m pour la résidence R3 limite parcelle côté Est

5.0 m pour la résidence R6 limite PAP côté Ouest



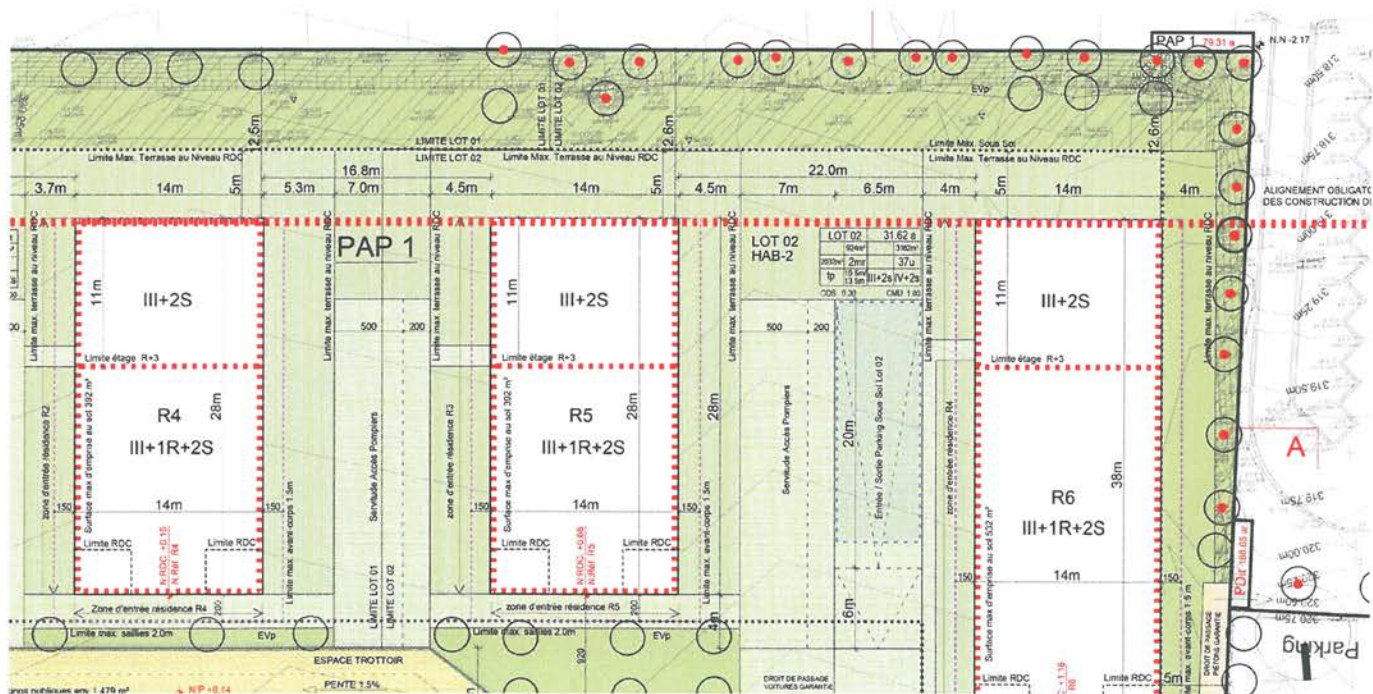
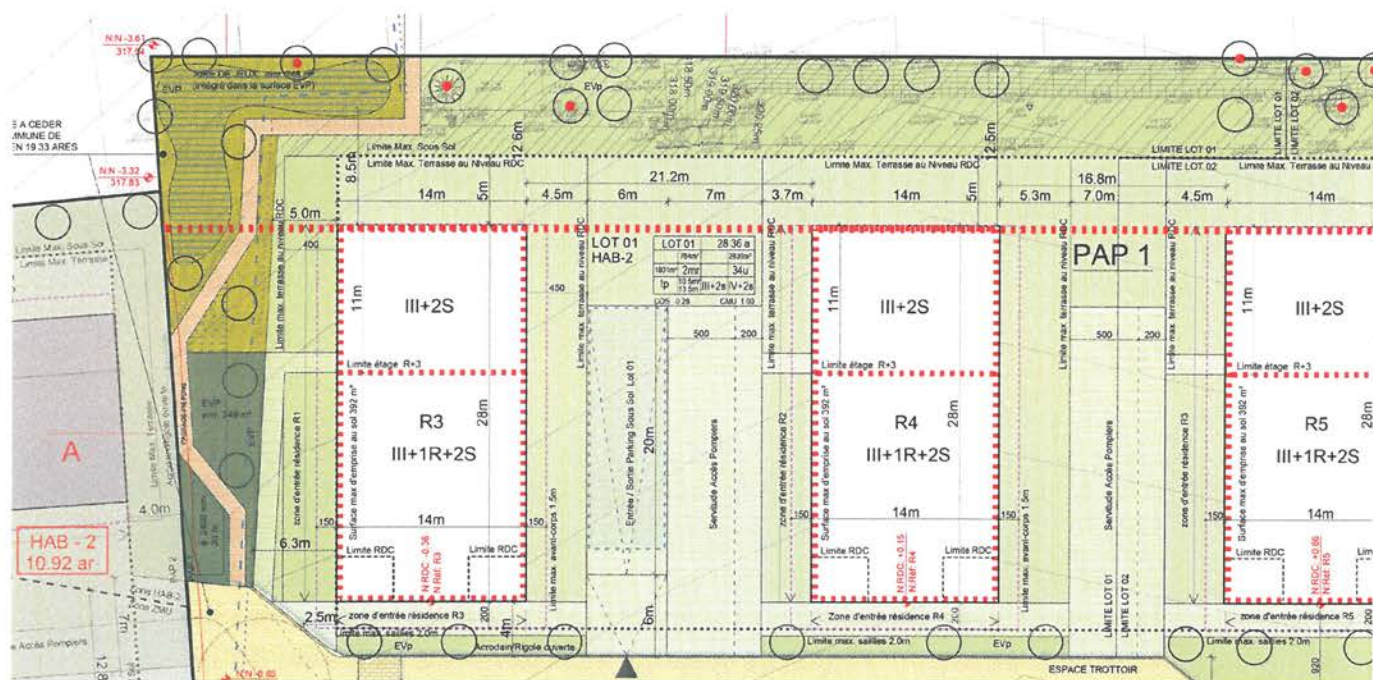
- la limite postérieure minimale est de:

12.6 m pour la résidence R3 limite parcelle côté Sud

12.5 m pour la résidence R4 limite parcelle côté Sud

12.6 m pour la résidence R5 limite parcelle côté Sud

12.6 m pour la résidence R6 limite parcelle côté Sud

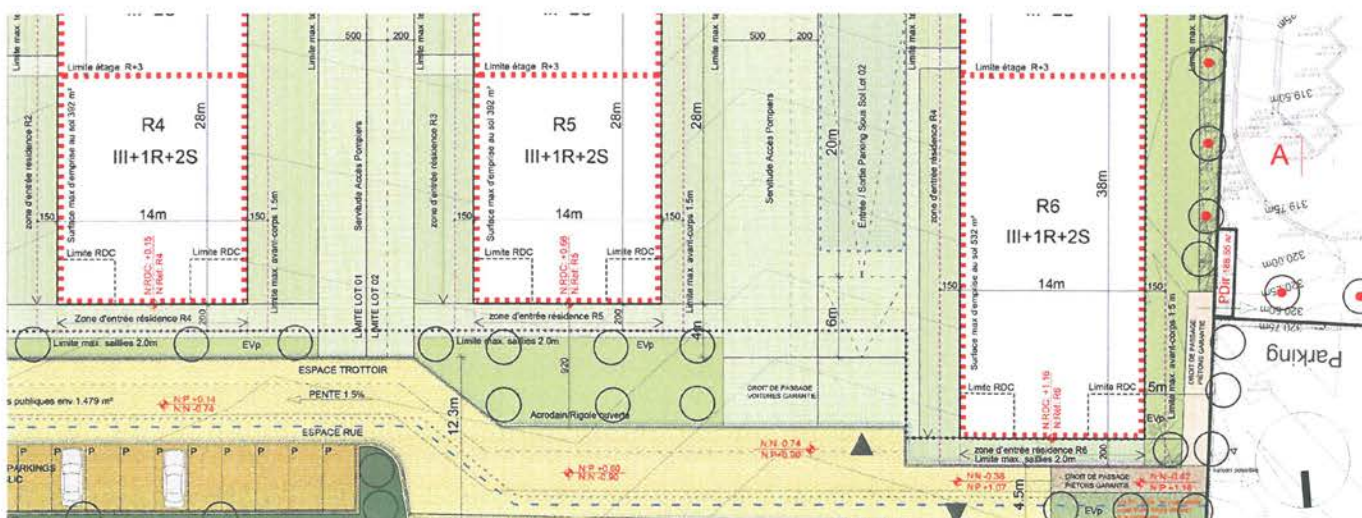
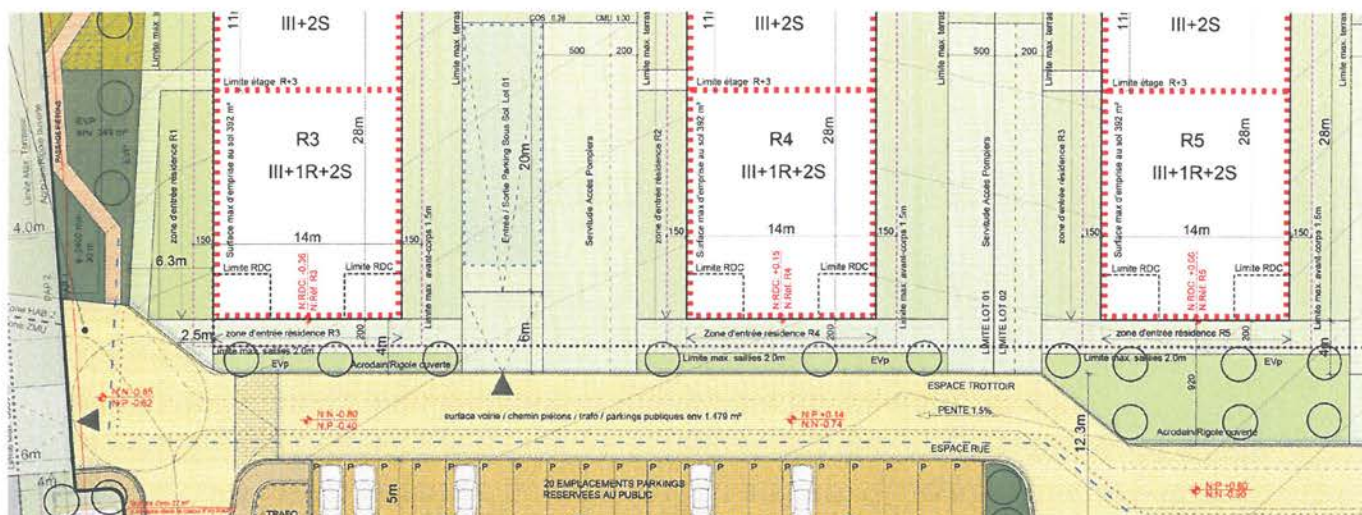


- la limite avant minimale est de:

4.0 m pour les bâtiment R3, R4 limite parcelle côté Nord

9.2 m pour les bâtiment R5 limite parcelle côté Nord

2.0 m pour le bâtiment R6 limite parcelle côté Nord



ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le Bureau d'Ingénieurs BEST, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations possibles :

- a. si les reculs effectifs se trouvent inférieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur ; les limites et dimensions des zones constructibles sont à reconsidérer.
 - b. si les reculs effectifs se trouvent supérieurs aux reculs imposés par le projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles sont à respecter strictement ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier.
- Parcellaires du projet d'aménagement particulier

Les parcelles concernées par le présent projet d'aménagement particulier PAP 1 Demec suivant le mesurage cadastral officielle du bureau BEST, No 114 163793 datant du 18.06.2012 sont:

1. 94/4015

Real Estate Luxembourg S.A



ART. 4 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction des **4** immeubles de résidences avec un minimum d'env. **63 unités** et un maximum d'env. **71 unités** d'habitations dont:

- **3 (trois)** immeubles (R3.R4.R5) à appartements, avec un minimum d'env. **15** appartements et un maximum d'env **17** appartements par résidence,
- **1 (un)** immeuble (R6) à appartements, avec un minimum d'env. **18** appartements et un maximum d'env **20** appartements par résidence,
- _ des places de stationnements publics (voir dossier technique TECNA en annexe),
- _ de l'infrastructure technique (gaz, eau, électricité, P&T, assainissement, rétention, etc.,
- _ un aire de jeux (voir dossier technique TECNA et N37_PP_GE01_1P, en annexe),
- _ des espaces verts publics (voir dossier technique TECNA et N37_PP_GE01_1P en annexe),
- _ des chemins de passage piétons (voir dossier technique TECNA et N37_P P_GE01_1P en annexe),



ART. 5 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, les permissions de voirie et de cours d'eau.

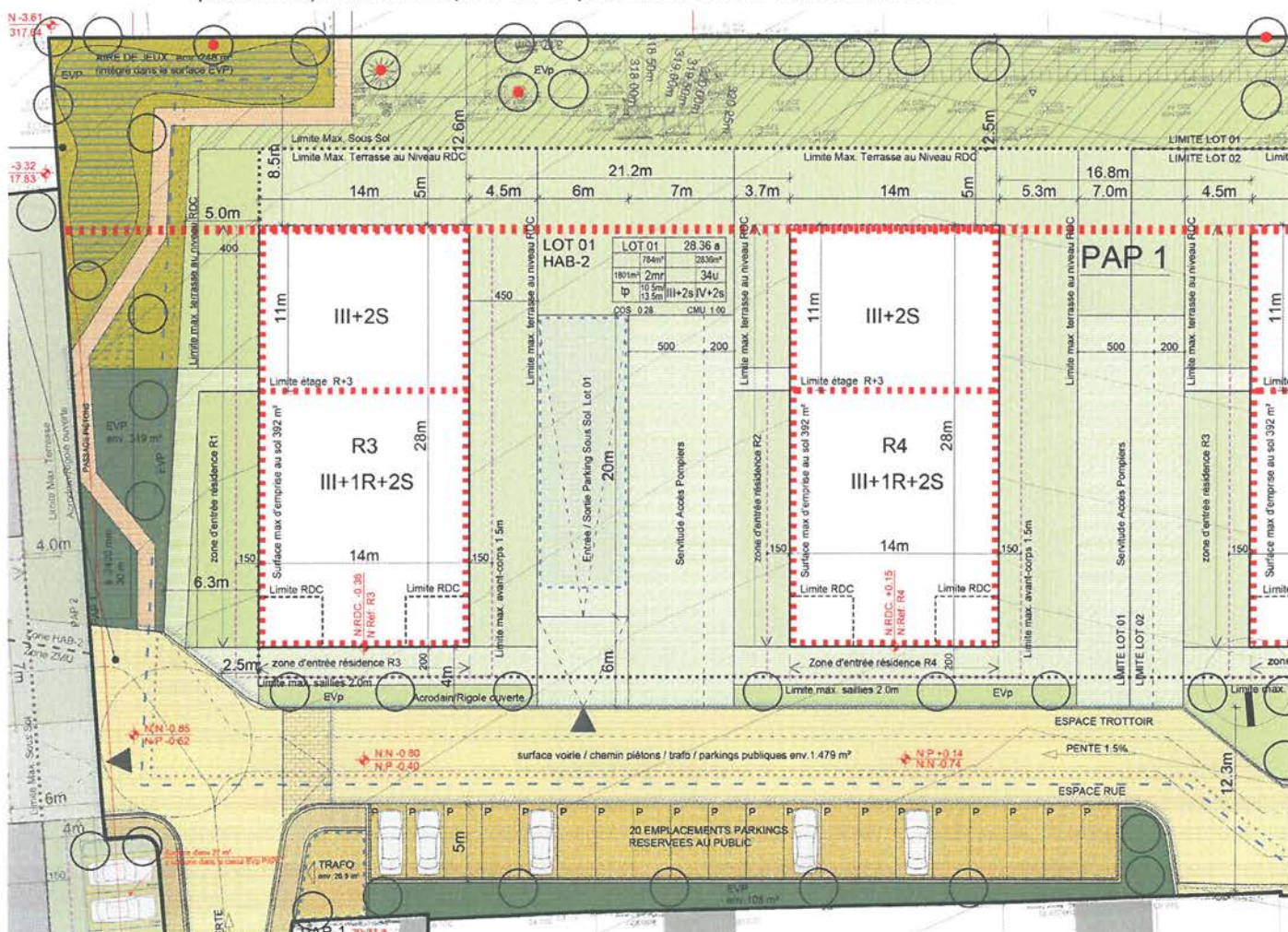
a. Espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics sont à implanter suivant leur représentation dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier PAP1 DEMEC.

Il s'agit d'une surface totale d'env 349 m² dont une surface d'env 248 m² est réservée à une aire de jeux pour les enfants de 0-3 ans, Une autres surface publique d'env 105 m² derrière les emplacements publique est également prévue come espace verte.

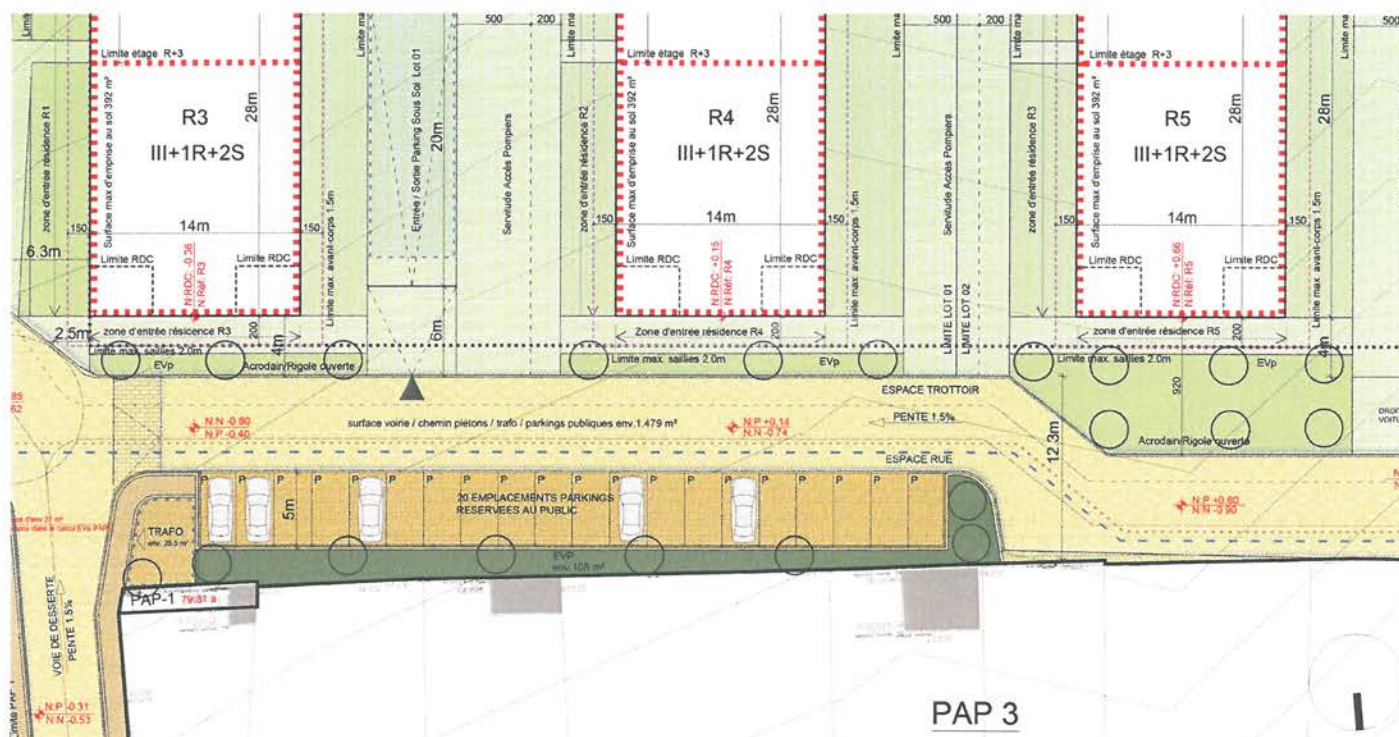
Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les arbres et plantations choisis (représentés à titre indicatif dans le projet d'aménagement particulier) sont à indiquer sur le plan d'exécution du lotissement.



b. Places de stationnement publiques

Le projet d'aménagement particulier prévoit **20 emplacements extérieurs** dans les espaces publics à céder gratuitement à la commune; ces emplacements sont spécifiés sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier (N37_PP_GE01_1P).



ART. 6 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

a. Constructions principales

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surface constructible pour constructions principales. L'emprise au sol maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges.

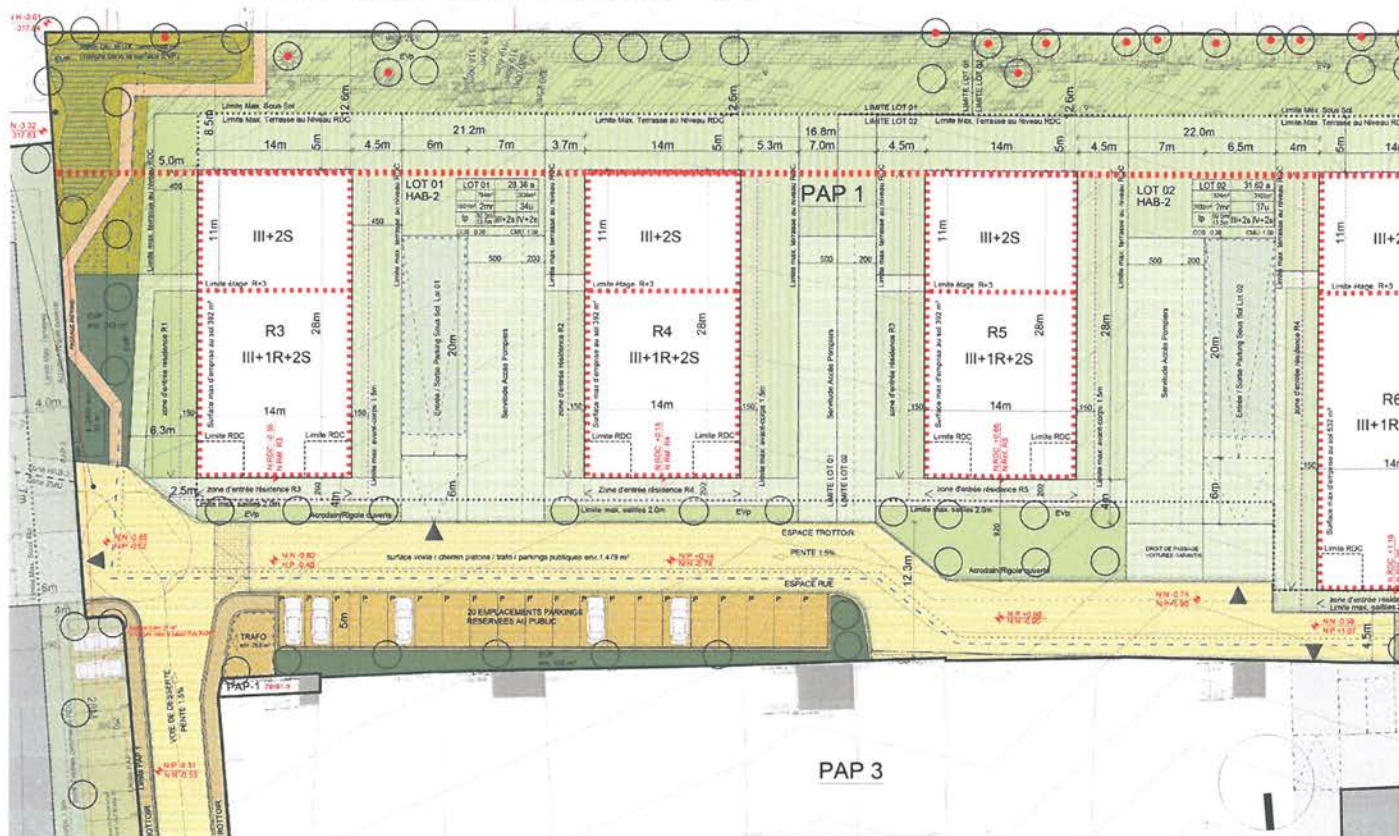
Les alignements obligatoires définis par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur, imposent sur l'entièreté du tracé l'alignement de la façade de la construction principale. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait, soit une marge effective de 50 cm.

b. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions souterraines. L'emprise au sol maximale des constructions souterraines est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés bruns.

c. Constructions avant-corps

Les alignements maximaux pour les avant-corps définis par un trait violets de 0.5 mm d'épaisseur, imposent sur l'entièreté du tracé l'alignement maximal des avant-corps pour chaque façade de la construction.



ART. 7 – TOPOGRAPHIE

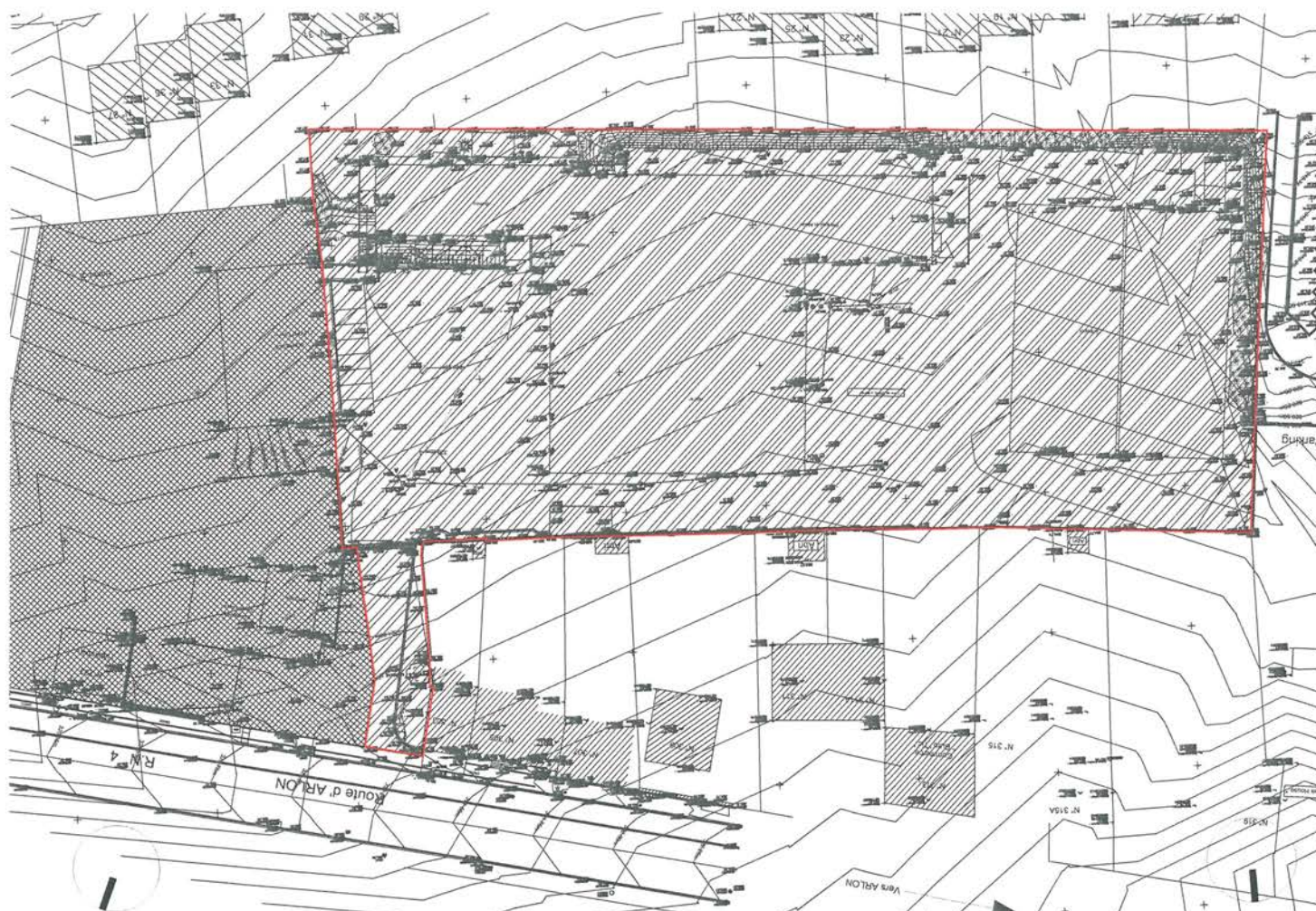
a. Courbes de niveaux

----- La partie graphique du projet d'aménagement particulier définit des courbes de niveaux initiales, qui correspondent à la morphologie du **terrain existant**, avant toute intervention humaine.

— La partie graphique précise des courbes de niveaux modifiées, qui définissent la morphologie du **terrain remodelé**. Ces courbes de niveaux sont obligatoires, et définissent les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux modifiées, définies par la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter :

- Strictement sur le pourtour de la parcelle,
- Avec une tolérance de 50 cm à l'intérieur de la parcelle, y compris pour l'aménagement de surface établie en terrasse



b. Déblais et remblais

Les travaux de déblai et de remblais sont à exécuter conformément à la partie graphique du projet d'aménagement particulier indiquant le remaniement du terrain (Planche graphique N37_PP_GE01_1P).

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

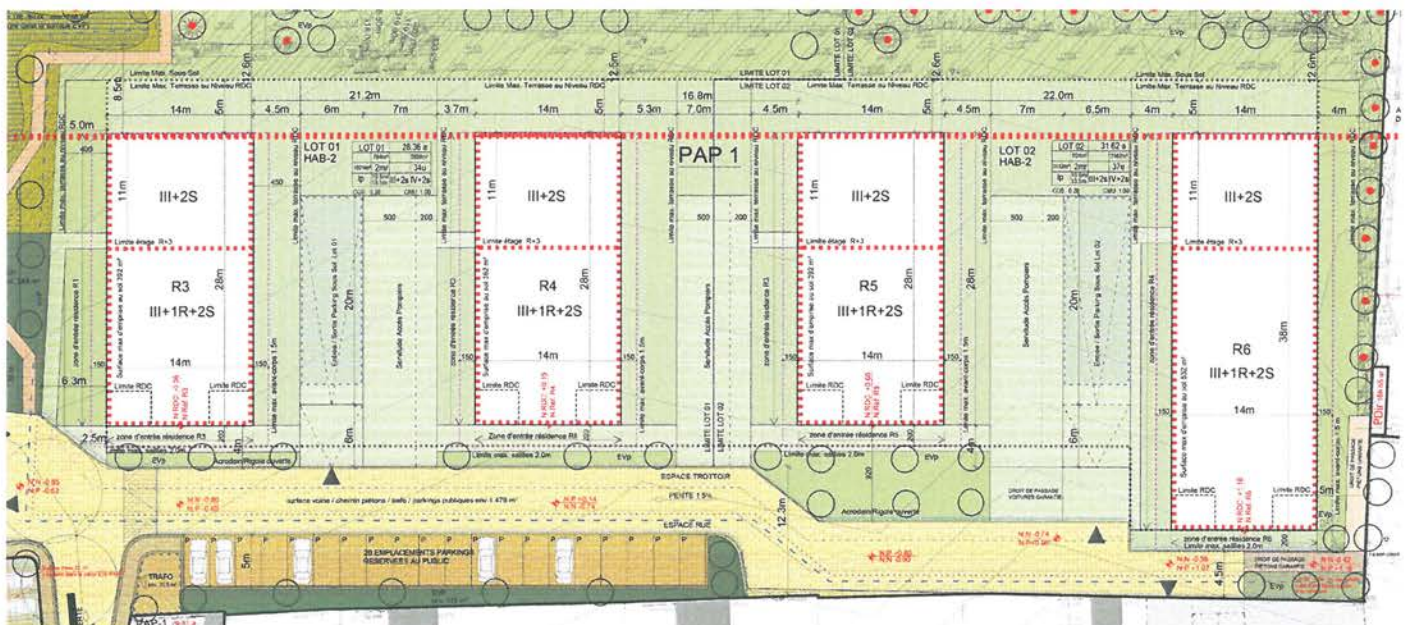
ART. 8 – OCCUPATION EN ETAGE

On entend par l'étage plein, l'étage qui est entièrement hors sol.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque bâtiment, les nombres d'étages pleins suivants :

- 3 - 4 niveaux (III+2S et III+1R+2S) correspondants aux gabarits maxima définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Ces gabarits correspondent aux dimensions des gabarits telles que définies dans la modification ponctuelle du PAG et également dans le projet du Plan Directeur "PDir COLIMEX / DEMEC.
- L'implantation de garages dans les niveaux souterrains est autorisée sur l'ensemble du projet.
- Dans tous les cas l'implantation d'habitation ou surfaces aménageables dans les autres niveaux du sous-sol souterrains ne sont pas autorisés.
- L'implantation de caves, archives et locaux techniques dans tous les niveaux souterrains est autorisée.

- Résidences d'habitations R3, R4, R5, R6 : 3 (trois) étages plein et 1(un) étage en retrait, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier N37_PP_GE01_1P



ART. 9 – NIVEAUX D'IMPLANTATION

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot constructible les niveaux d'implantation obligatoires définis ci-après.

▪ Niveaux de référence

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour chaque bâtiment R3-R6. Les niveaux de référence sont implantés sur des intersections des axes de façade et l'axe de la voie de desserte du côté Nord pour les résidences R3-R6, tels que sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

▪ Niveaux de RDC

Pour tous les bâtiments du Lot 01 et Lot 02 du présent PAP le niveau du RDC est obligatoirement le même que le niveau définie dans la partie graphique (N37_PP_GE01_1P).

Néanmoins le niveau du RDC pour tous les bâtiments peut avoir une différence de 50 cm dans les deux directions (en haut ou en bas) par rapport au niveau de référence.

▪ Niveau maximal de l'acrotère sur terrasse

Le niveau maximal de l'acrotère est la différence entre le niveau de l'axe rue (voirie publique) et le point le plus haut de l'acrotère du bâtiment.

Il peut dépasser le niveau fini de la terrasse de maximum **1.10 m**.

Les niveaux définis ci-après et indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant. Les distances altimétriques indiquées entre le niveau de référence et les niveaux maximaux des acrotères, sont à respecter.

▪ Niveau de l'acrotère sur toiture-terrasse

Le niveau de l'acrotère sur la terrasse est la différence entre le niveau de l'axe rue (voirie publique) et le point le plus haut du dernier étage plein du bâtiment.

Il peut dépasser le niveau fini de la terrasse de l'étage en retrait de maximum **1.10 m**.

Les niveaux définis ci-après et indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant. Les distances altimétriques indiquées entre le niveau de référence et les niveaux des acrotères, sont à respecter.

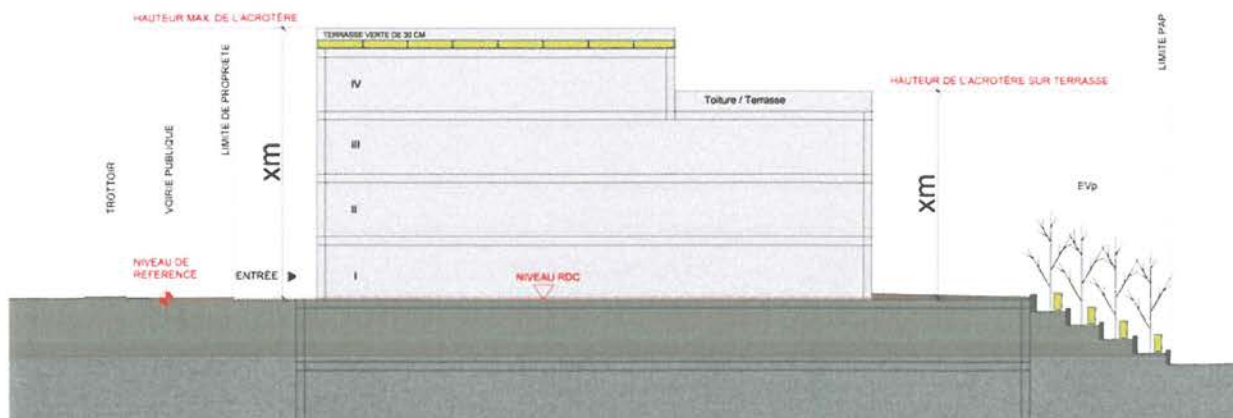
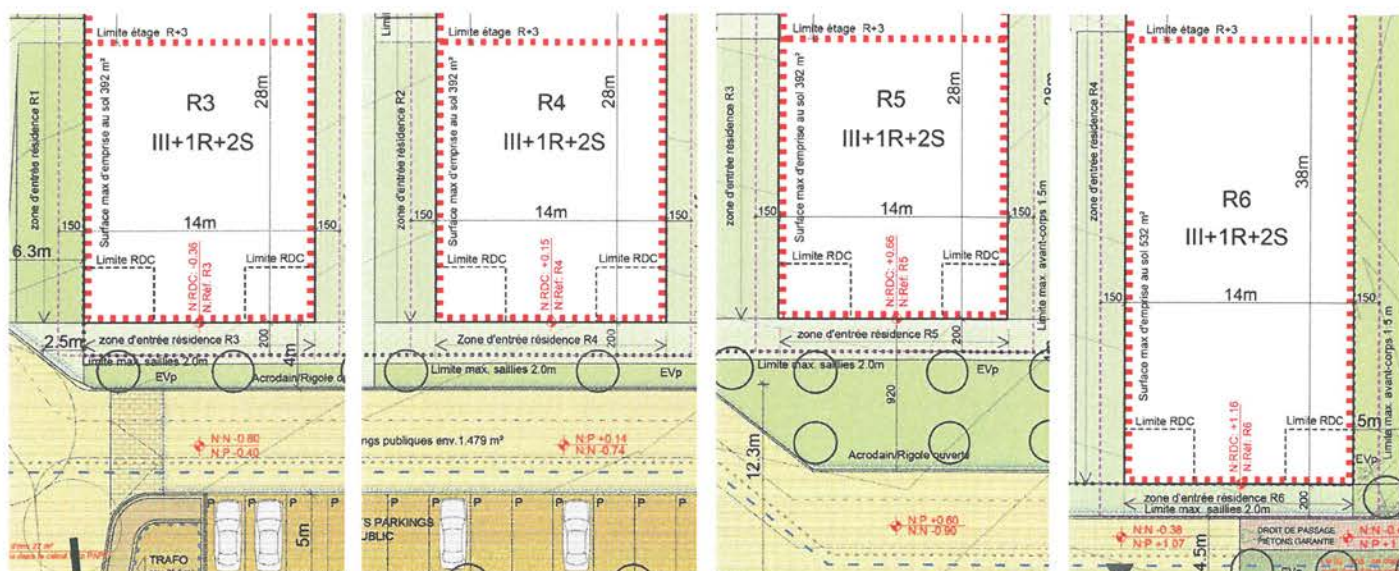


Tableau récapitulatif des niveaux d'implantation pour chaque bâtiment du PAP Colimex/Demec.

Bâtiment	Niveau de référence (N:RDC R3-R6)	Planche graphique N°
R3	C = 320.79 m	N37_PP_GE01_1P
R4	D = 321.30 m	N37_PP_GE01_1P
R5	E = 321.79 m	N37_PP_GE01_1P
R6	F = 322.31 m	N37_PP_GE01_1P

REMARQUES

- Le niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales (système Kruger).
- En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.
- Les niveaux définis ci-après, et indiqués dans la partie graphique seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant. Les distances altimétriques indiqués entre niveau de référence et les niveaux de l'entrée, du garage niveau souterrain, de l'entrée et garage, de la corniche, de l'acrotère, sont à respecter.



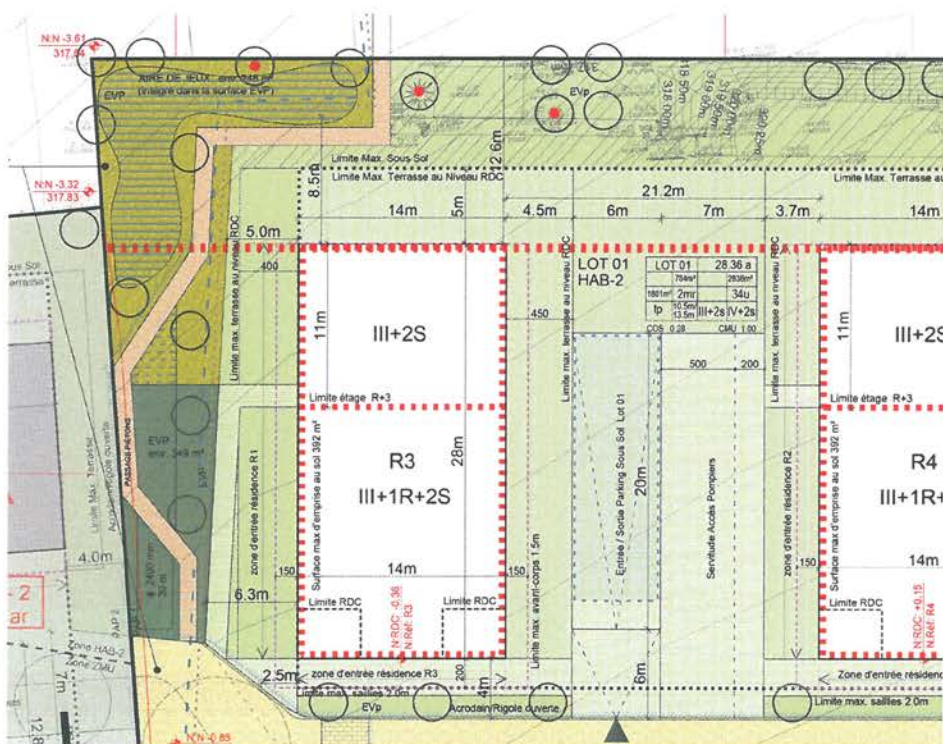
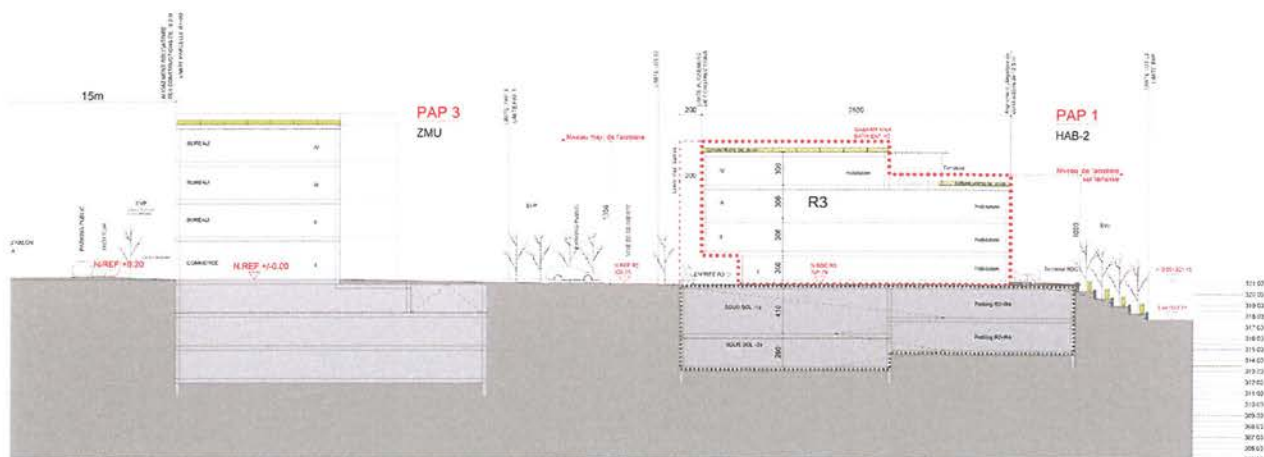
Le recul minimal des constructions sous-sol du Lot PAP1 est d'un min. de 2.50 m.



ART. 11 – PRESCRIPTIONS DETAILLES POUR LES BATIMENTS / RESIDENCES

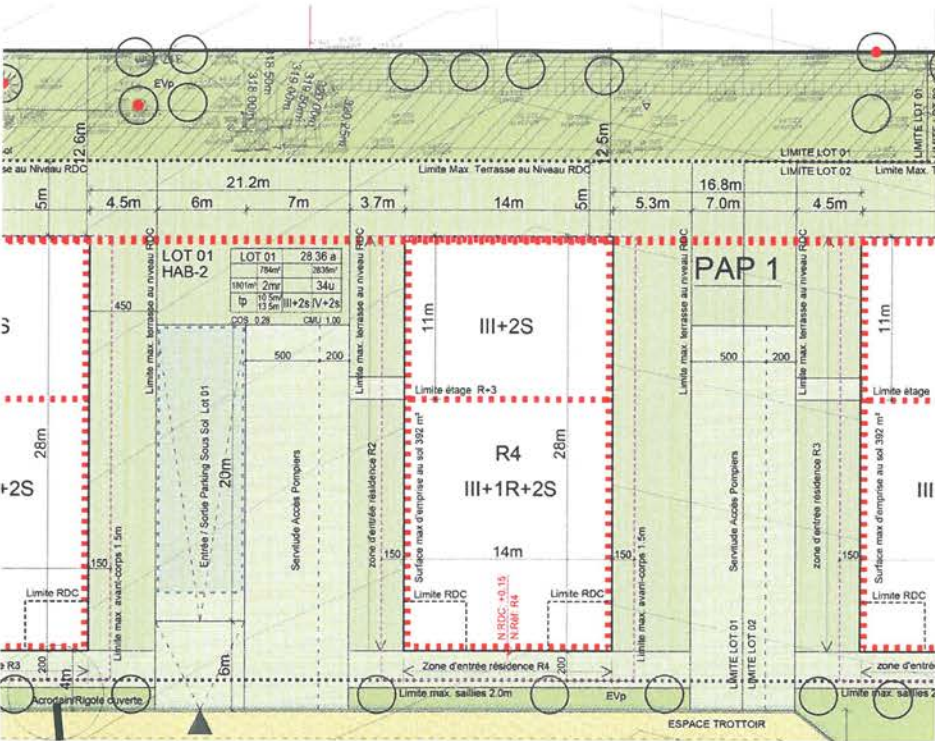
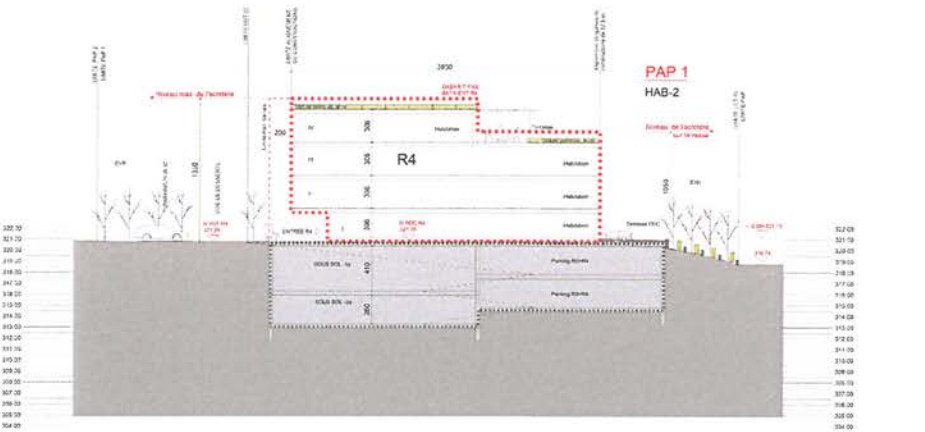
BÂTIMENT R3:

- _ Sur les 4 (quatre) niveaux (hors sol) l'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.
- _ Niveau de Réf: 320.75
- _ Hauteur maximum acrotère : 13.50 m, respectivement 10.50 m.
- _ Distance de minimum 8.50 m du côté Sud (espace vert public EVP)
- _ Distance de minimum 5.00 m du côté Est (voirie publique, voie de desserte)
- _ Distance de minimum 21.20 m du côté Ouest (bâtiment voisin R4)
- _ Nombre max. d'unités d'habitation env.17
- _ Nombre min. de parking env. 43 emplacements
- _ Nombre max. de parking env.50 emplacements



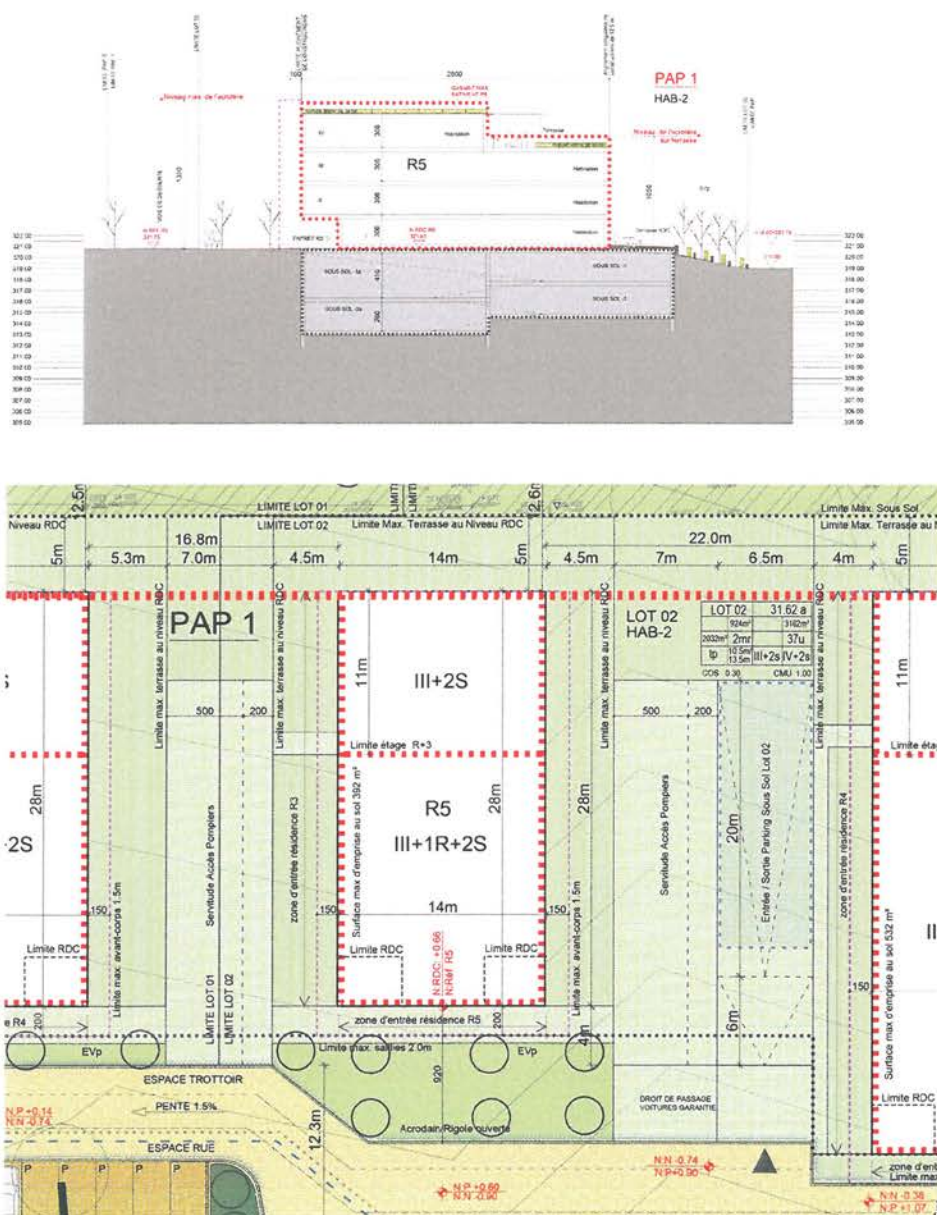
BÂTIMENT R4:

- _ Sur les 4 (quatre) niveaux (hors sol) l'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.
- _ Niveau de Réf: 321.29
- _ Hauteur maximum acrotère : 13.50 m, respectivement 10.50 m.
- _ Distance de minimum 12.50 m du côté Sud (Limite Sud du PAP/Limite Lot 01)
- _ Distance de minimum 21.20 m du côté Est (bâtiment voisin R3)
- _ Distance de minimum 16.80 m du côté Ouest (bâtiment voisin R5)
- _ Nombre max. d'unités d'habitation env. 17
- _ Nombre min. de parking env. 43 emplacements
- _ Nombre max. de parking env.50 emplacements



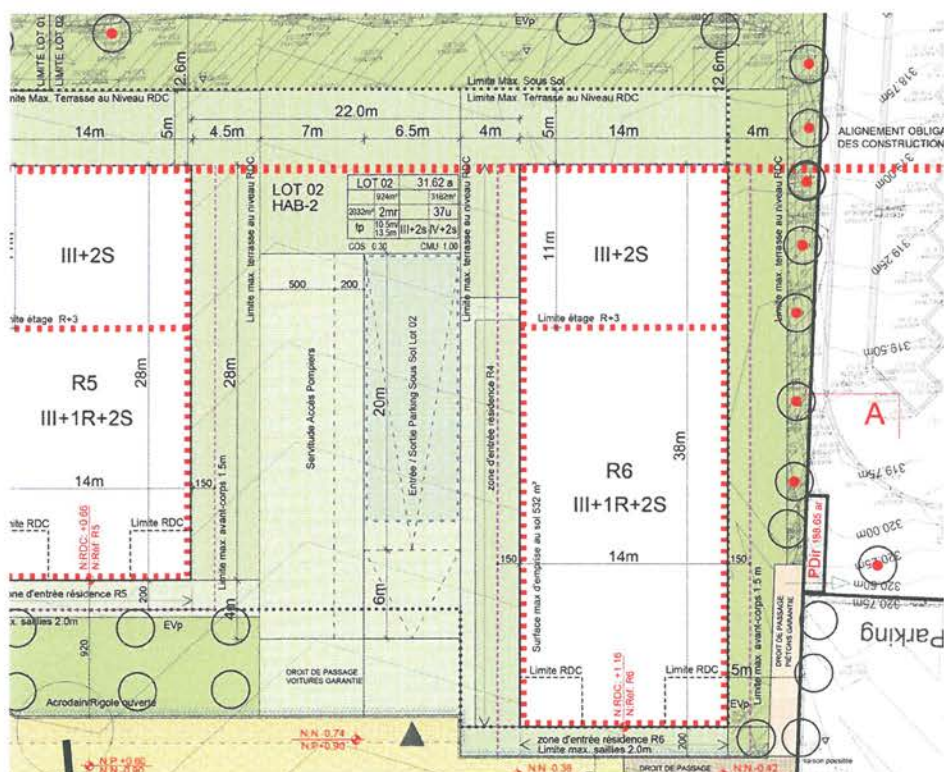
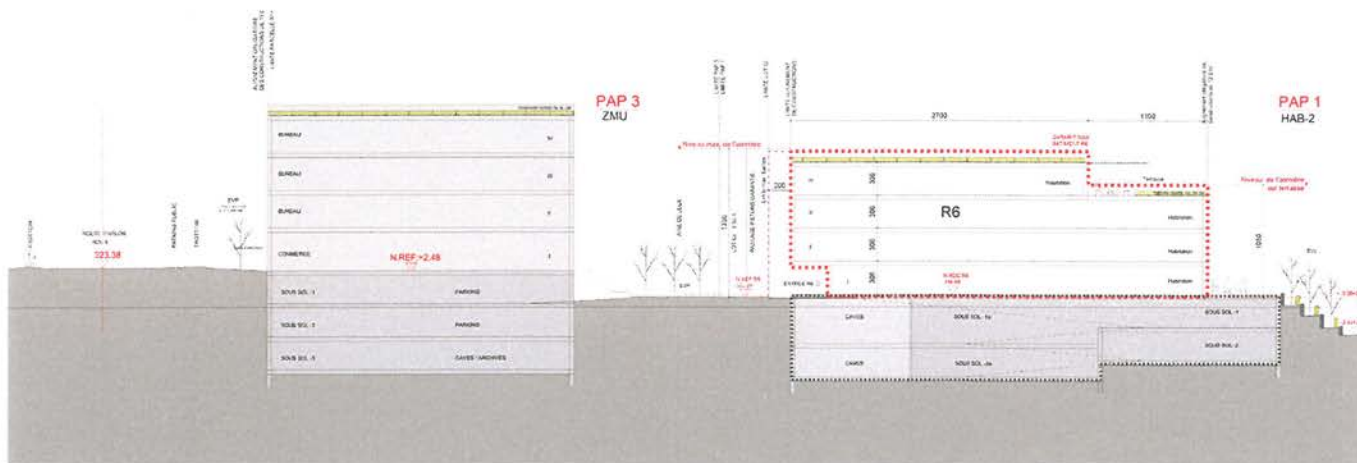
BÂTIMENT R5:

- _ Sur les 4 (quatre) niveaux (hors sol) l'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.
- _ Niveau de Réf: 321.75
- _ Hauteur maximum acrotère : 13.50 m, respectivement 10.50 m.
- _ Distance de minimum 12.60 m du côté Sud (Limite Sud du PAP/Limite Lot 02)
- _ Distance de minimum 16.80 m du côté Est (bâtiment voisin R4)
- _ Distance de minimum 22.00 m du côté Ouest (bâtiment voisin R6)
- _ Nombre max. d'unités d'habitation env.17
- _ Nombre min. de parking env. 43 emplacements
- _ Nombre max. de parking env.50 emplacements



BÂTIMENT R6:

- _ Sur les 4 (quatre) niveaux (hors sol) l'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.
- _ Niveau de Réf: 322.25
- _ Hauteur maximum acrotère : 13.50 m, respectivement 10.50 m.
- _ Distance de minimum 12.60 m du côté Sud (Limite Sud du PAP)
- _ Distance de minimum 22.00 m du côté Est (bâtiment voisin R5)
- _ Distance de minimum 5.0 m du côté Ouest (Limite Lot 02 / Limite PAP 1)
- _ Nombre max. d'unités d'habitation env. 20
- _ Nombre min. de parking env. 50 emplacements
- _ Nombre max. de parking env.55 emplacements



ART. 12 – TOITURES

a. Constructions principales

Les résidences R3, R4, R5 et R6 auront obligatoirement une toiture plate. Elles seront obligatoirement des toitures vertes avec une épaisseur d'env.30 cm de terre végétale sur la totalité de la surface de toiture.

b. Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être mats, et de teinte foncée.

ART. 13 – TERRASSES

On entend par terrasse toute plate-forme découverte, reposant sur un corps de bâtiment ou sur un sous-sol. Tout aménagement de terrasse, est à réaliser dans le respect des articles 678, 679 et 680 du Code Civil (livre II, titre 1^{er}, chapitre II, section III).

On entend par toiture-terrasse toute plate-forme découverte, servant de toiture à des locaux de l'étage inférieur.

Pour les résidences R3-R6, la profondeur maximale autorisée des terrasses sur les sous-sols est de max. 5.0 m.

Pour les résidences d'habitations les toitures-terrasses au-delà des 5.0 m, la partie non aménageable en terrasse de la toiture doit être définie en toiture verte, avec un minimum de 30 cm de terre végétale.

ART. 14 –BALCONS

On entend par balcon toute plate-forme en surplomb, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Tout aménagement de balcon, est à réaliser dans le respect des articles 678, 679 et 680 du Code Civil (livre II, titre 1^{er}, chapitre II, section III).

Pour les résidences R3 - R6, l'aménagement de balcons sont autorisés sur toutes les façades.

Ils peuvent dépasser le nue de la façade y afférente de max. **2.0 m**.

La surface totale des balcons sur chaque façade doit être inférieur ou égale à 50% de la surface totale de la façade y afférente.

ART. 15 –VERANDAS

Toute construction de vérandas, à l'extérieur des limites (rouge) maximales de surface constructible, est interdite.

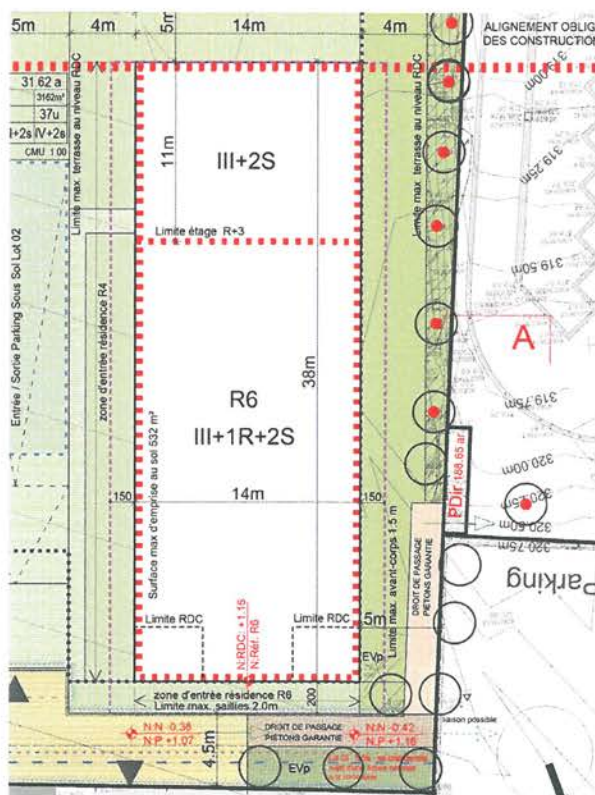
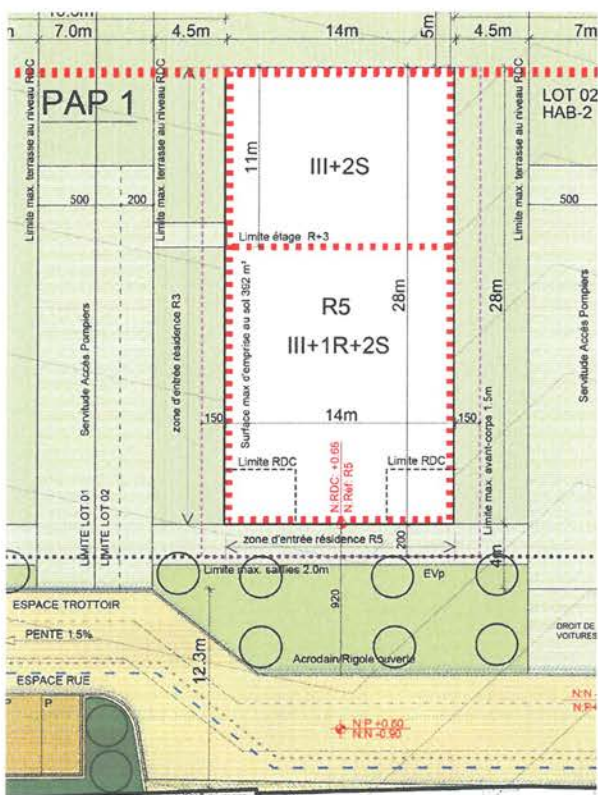
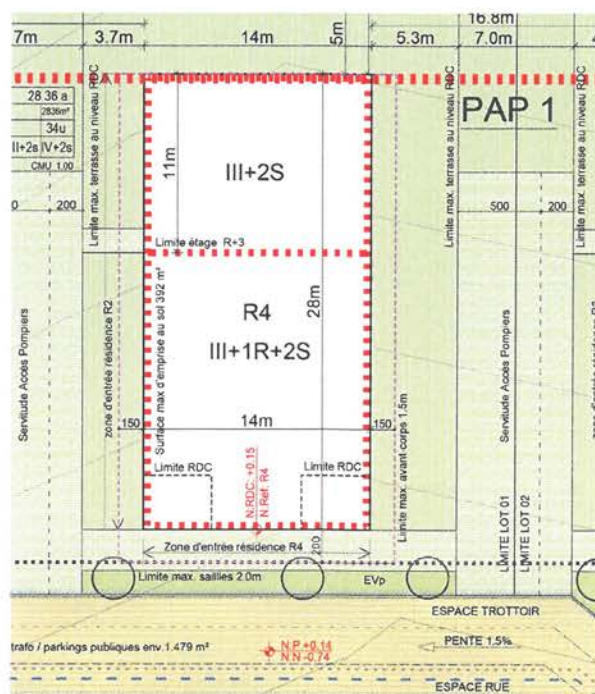
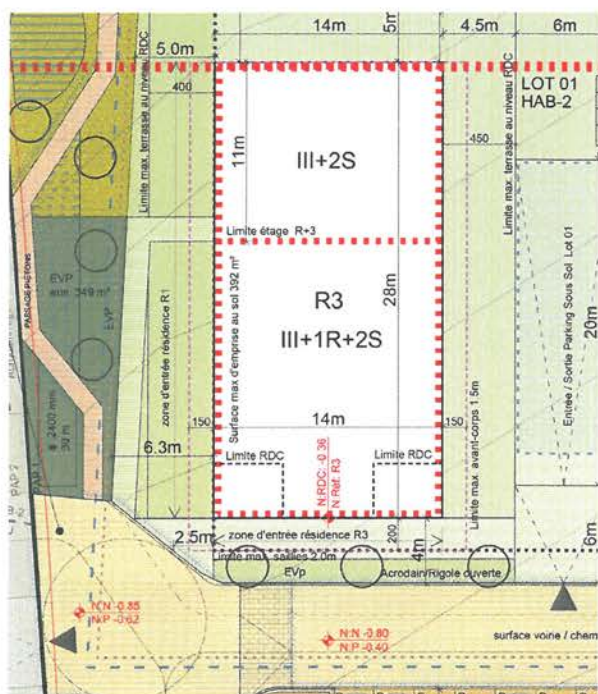
ART. 16 –SAILLIES DE FAÇADES

a. Avant-corps (Saillies de façades)

Des saillies de façades sont autorisées avec une profondeur maximale de 1.5 m; la largeur totale des saillies sur une façade doit être inférieure ou égale à 1/3 (un tiers) de la largeur totale de la façade y afférente.

La totalité de la surface des saillies peut être distribuée sur tous les niveaux, sauf le niveau du RDC et sur toutes les façades.

Pour tous les bâtiments du projet "PAP 1 DEMEC" les saillies au niveau du RDC ne sont pas autorisées.



ART. 17 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction de par sa situation, son architecture, ses dimensions, et autre considération esthétique ne doit porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

b. Structures légères et ouvertes

Les auvents au-dessus des entrées principales des constructions sont autorisés avec une profondeur maximale de **1.5 m**, et une largeur maximale de **2.0 m**.

ART. 18 – MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

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

ART. 19 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

Les emplacements extérieurs sont à réaliser comme surfaces perméables.

ART. 20 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**a. Garages et emplacements privés**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- **2.5** environ d'emplacements pour véhicules automobiles par unité d'habitation, à l'intérieur de la construction principale en niveaux souterrains.

Les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir. L'espace définissant l'accès vers le garage ne peut en aucun cas définir un espace d'emplacement pour véhicule.

Les dimensions d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

- min. **5.0 m** de longueur,
- min. **2.50 m** de largeur,
- min. **2.00 m** de hauteur dans les niveaux du parking souterrain

Sauf précision dans la partie graphique, les rampes d'accès sont interdites.

Les garages, accès carrossables et entrée de parkings souterrains devront être implantés aux endroits prévus par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sous respect des niveaux d'implantation (définis à l'article 9 du présent règlement).

La largeur maximale admise pour un accès carrossable est de **6.0 m**.

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

b. Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres. Des arbres indigènes sont obligatoires pour les espaces privés en co-propriété.

Les espèces d'arbres et de plantes seront définies lors de l'autorisation du présent projet d'aménagement particulier "PAP DEMEC" (Planche N37_PP_GE01_1P).

c. Clôtures, haies, murets, palissades

Les clôtures par rapport à la rue seront sous forme de haies, ou de murets ; les haies ne peuvent pas dépasser 1.00 m par rapport à la rue, pour les murets il y a lieu d'appliquer les dispositions du règlement des bâtisses de la commune de Strassen.

Les clôtures sur les limites latérales et postérieures, vers les espaces publics seront sous forme de haies et ne peuvent dépasser 1.80 m par rapport au terrain voisin. Un grillage sur les limites des espaces publics est seulement autorisé en combinaison avec des plantations de haies.

d. Abris de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Les abris de jardins dans tous les cas sont interdits.

e. Abris de poubelles (non spécifié dans la partie graphique)

Les abris de poubelles à l'extérieur de toute construction principale dans tous les cas sont interdits.

f. Murs de soutènement

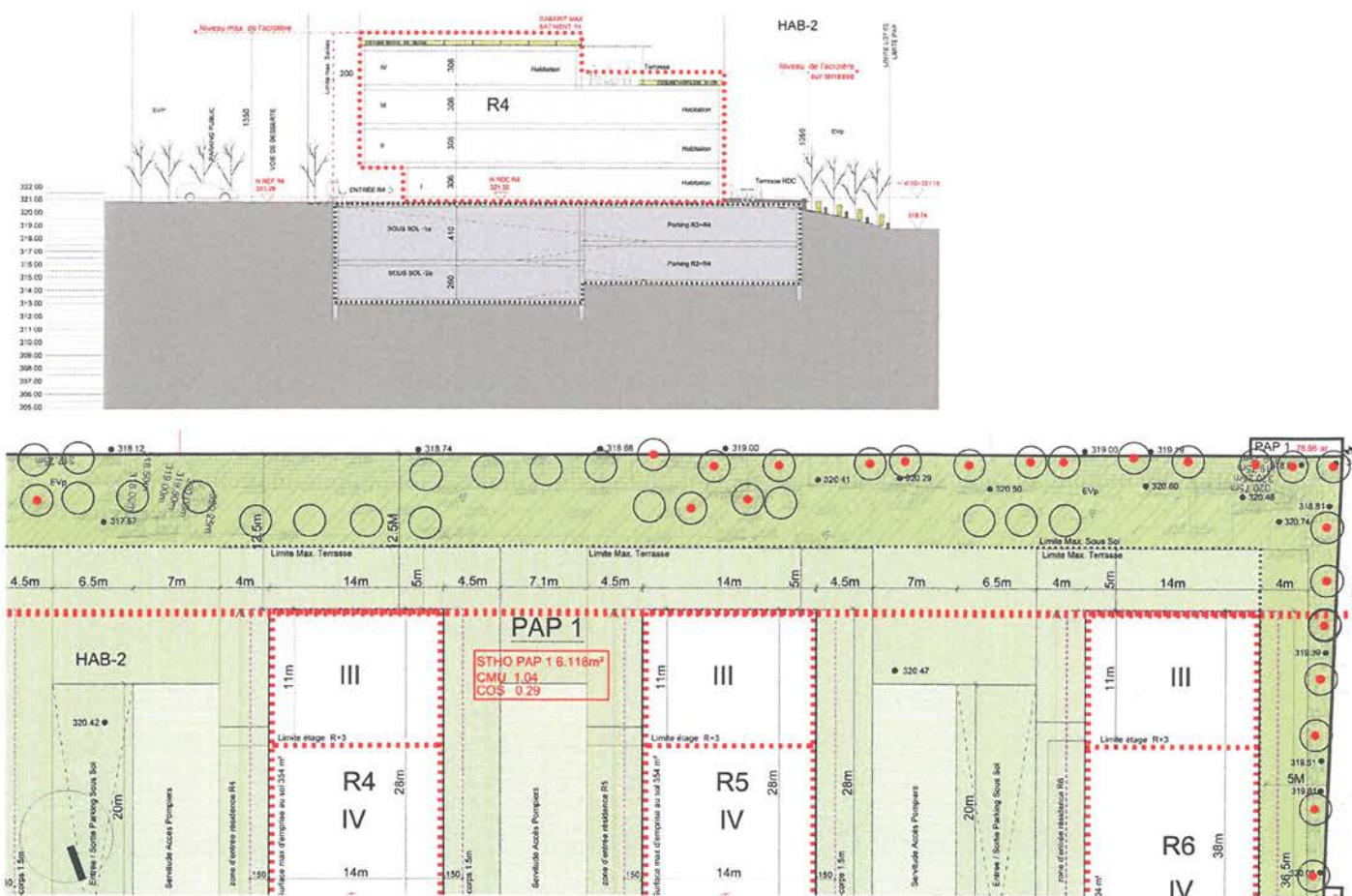
Les murs de soutènement sont à respecter strictement selon les implantations définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier N37_PA_PAP_GE0/1_1P.

Les murs de soutènement projetés ne devront pas dépasser une hauteur maximale hors-terre de 1.00 m et devront être réalisés en béton armé. Ils seront impérativement de teinte grise. L'éclairage public des chemins piétons, qui se trouve à côtés des murs de soutènements, sera impérativement y intégré.

g. Zone de servitude (non spécifié dans la partie graphique)

Le Lot 01 et Lot 02 doit laisser libre de toute construction un espace de servitude, côté Sud des résidences R3-R6, **non précisé** dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Cette zone de servitude constitue une zone de drainage pour l'écoulement des eaux de pluie ; seules des clôtures légères et les murets en pierre naturelle y sont autorisés.



ART. 21 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES RESIDENCES

Dans chaque résidence d'habitation R3. R4. R5 et R6, devront impérativement être aménagés les éléments suivants, afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif :

- une cave d'une surface d'env. 6 m² au minimum par logement
- dans les immeubles d'habitations comportant plus de quatre logements, il faudra aménager une buanderie de 8,00 m² minimum à l'intérieur des constructions en sous-sol. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1,00 m² minimum par logement en plus des 8.00m² au minimum.
- un local à vélo d'env. 1.5 m² au min par logement.
- local poussette / landaus d'env. 2.0 m² au min par logement.
- un (ou plusieurs, avec un maximum de trois) local commun offrant la place pour les poubelles ménagères, conformément au règlement communal concernant l'enlèvement des ordures, facilement accessibles, bien aérées et à l'abri des regards des passants est à prévoir.
- un local de compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communal est à disposer en étage sous-sol 1et/ou sous-sol -2.
- des locaux techniques en disposition de la co-propriété
- une répartition sur plusieurs locaux (avec un maximum de 5 unités) peut se faire à condition de respecter l'exigence de surface minimale dans son intégralité.

ART. 22 – REMARQUE GENERALE

Tout ce qui n'est pas prévu dans la présente partie écrite, sera réglé d'après les dispositions du règlement des bâtisses en vigueur (à la date d'autorisation officielle du présent projet d'aménagement particulier) de la commune de Strassen et dans le respect des lois y afférentes.

ART. 23 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

N° LOT	N° PLANCHE REFERENTIELLE	ZONE	SURFACES (ares)	COS	CMU	TYPE / NOMBRE / S.T.H.O.
1	N37_PA_PAP_G0_1P	HAB-2		0.29	1.00	S.T.H.O. PDir max. : m ² 6.118m
TOTAL PAP 1 DEMEC						5.998 m ²

ART. 24 – TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET SURFACES PRIVES

Densité du projet PAP (logements / ha)	Surface Totale	Surface Privée	Surface Publique
Min.80 logements / ha (approximatif) Max.90 logements / ha (approximatif)	79.31 ares soit 100%	59.98 ares soit 75.6 %	19.33 ares soit 24.4 % de surface publique à céder
			20 places de stationnement public

MAITRE D'OUVRAGE :

IMMO301 PROMOTION S.A.
2, rue de l'Ecole
L – 8226 Mamer
LUXEMBOURG

Téléphone : + 352 31 30 66
Fax : + 352 31 00 06

Date et signature :

MAITRE D'OEUVRE :

BalliniPitt architects & urbanistes S.A.
39, Val Saint Andre
L - 1128 Luxembourg-ville
LUXEMBOURG

Tel : 45 31 01
Fax : 45 40 70
e-mail : info@ballinipitt.lu

Date et signature :

Marc OSWALD

AVIS DU SERVICE DU MINISTERE DE L'INTERIEUR

Date et signature :

VOTE PROVISoire – COMMUNE DE STRASSEN

Date et signature :

VOTE DEFINITIF – COMMUNE DE STRASSEN

Date et signature :

APPROBATION DU MINISTERE DE L'INTERIEUR

VUE 3D PAP 1 'DEMEC' A STRASSEN

