

Vu et approuvé
Strassen,

le 3 DEC. 2014

le conseil communal,

PAP 'Rackebierg, lots 23/24'
commune de Strassen

octobre 2014

plan d'aménagement particulier



Vue du terrain et alentours avant défrichage

partie réglementaire

modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Référence: 17191/6c

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 10.03.2015

Le Ministre de l'Intérieur

Don Kersch

référence ministérielle : 17191/6c

avis de la Cellule d'Evaluation	24.09.2014
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE.....	5
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
art. 1 <i>Champ d'application</i>	7
art. 2 <i>Affectations</i>	7
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	9
art. 3 <i>Servitudes</i>	9
art. 4 <i>Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</i>	9
art. 5 <i>Degré d'utilisation</i>	9
art. 6 <i>Disposition des constructions</i>	10
art. 7 <i>Gabarit des constructions</i>	11
art. 8 <i>Surface habitable</i>	11
art. 9 <i>Toitures</i>	11
art. 10 <i>Ouvertures en toiture</i>	12
art. 11 <i>Garages</i>	12
art. 12 <i>Aménagement des espaces extérieurs</i>	12
PARTIE GRAPHIQUE	15
ANNEXES.....	17

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société Rackebierg Properties s.a., le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 », élaboré en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.

Le plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 » tient lieu de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Rackebierg, phase 1 », établi pour le développement d'une zone d'habitat à Strassen et approuvé par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 21/01/2013 (référence ministérielle 15804/6C).

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 » modifiée suivant l'avis de la Cellule d'évaluation du 24/09/2014. Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

1. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents, la partie graphique prime sur la partie écrite.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Rackebierg, lots 23/24 » est destiné à la construction d'une habitation unifamiliale, laquelle peut en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

art. 3 Servitudes

Une servitude environnementale est établie pour la protection d'un arbre remarquable, repris en partie graphique en tant qu'arbre à conserver. Celui-ci ne peut être abattu à moins que son état sanitaire, évalué préalablement à toute intervention par une personne compétente en matière d'environnement, ne constitue un danger pour la sécurité d'autrui.

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

Les constructions projetées sont de type maison isolée [mi].

Les dépendances sont admises dans les limites du présent règlement et pour autant qu'il s'agisse de carports¹, abri de jardin ou serre de jardinage. Les dépendances servant comme garages sont interdites.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante (rez-de-jardin par exemple) sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique. La surface habitable maximale définie à l'art. 8 doit cependant être respectée.

art. 5 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol²**, **surfaces constructibles brutes³** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée⁴) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

¹ On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

² On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

³ On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

⁴ Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

art. 6 Disposition des constructions

6.1 Implantation

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

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont tolérés :

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

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

6.2 Alignement obligatoire⁵

Le cas échéant, les constructions doivent respecter l'alignement obligatoire défini en partie graphique.

6.3 Reculs sur les limites de propriété

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

6.4 Avant-corps en surplomb

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

- saillie maximale de 1,00m par rapport à la façade correspondante,
- recouvrement maximal d'un tiers de la surface de la façade correspondante,
- considération des surfaces closes dans le calcul du degré d'utilisation.

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

⁵ On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

art. 7 Gabarit des constructions

7.1 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux pleins⁶ est fixé à 2. Un niveau sous combles ou en retrait est admis en sus, à condition de respecter la surface habitable maximale définie à l'art. 8.

7.2 Hauteurs

Pour les constructions destinées au séjour prolongé, la hauteur maximale à la corniche⁷ ou à l'acrotère⁸ peut varier entre 4m (au minimum) et 7m (au maximum). La hauteur au faîte⁹ est limitée à 11m.

Pour les dépendances, la hauteur maximale en tout point de la construction est fixée comme suit :

- carports : 3m par rapport au terrain naturel,
- abris de jardin et serres de jardinage : 2m par rapport au terrain aménagé.

art. 8 Surface habitable

Une surface maximale équivalant à 2,0 fois la surface d'emprise au sol des constructions destinées au séjour prolongé peut être utilisée pour l'aménagement de pièces et locaux habitables, halls et escaliers y compris (surfaces brutes). Les caves et greniers n'entrent pas dans ce calcul.

art. 9 Toitures

Pour les constructions destinées au séjour prolongé, sont admises :

- les toitures à deux versants (pentes de 30° à 35°),
- les toitures à versant unique (pente de 5° à 15°),
- les toitures plates.

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

Les dépendances sont à couvrir de toitures plates.

⁶ On entend par niveaux pleins les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

⁷ On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

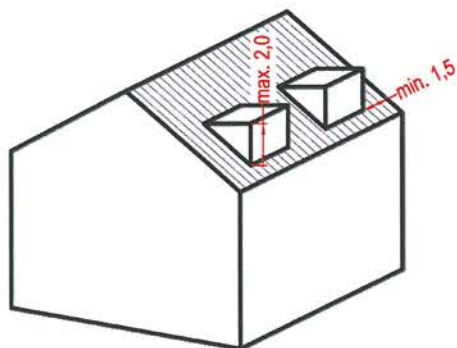
⁸ On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

⁹ On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées, ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

art. 10 Ouvertures en toiture

Sont autorisées, pour les constructions destinées au séjour prolongé :

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



art. 11 Garages

Les garages sont admis uniquement dans les emprises pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique.

art. 12 Aménagement des espaces extérieurs

N'y sont tolérés que les aménagements ou occupations réglementés ci-après. La réglementation en vigueur dans la commune de Strassen reste d'application.

12.1 Espaces verts privés

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

- les sentiers ou chemins de desserte aux constructions ;
- les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de 30m² par lot ;
- les serres de jardinage et abris de jardin implantés à plus d'un mètre des limites de propriété, d'une surface totale cumulée maximale de 12m² par lot.

12.2 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux emplacements de stationnement et accès carrossables ainsi qu'aux surfaces d'accès aux bâtiments. Ils sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés et définis ci-dessus (non représentés en partie graphique).

12.3 Emplacements de stationnement et accès carrossables

Le stationnement de véhicules et les accès carrossables ne sont admis que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement, tels que définis en partie graphique.

Leur pente est limitée à 15%. L'usage de revêtements perméables (coefficient de perméabilité minimum de 0,50, sous-couche et revêtement considérés) est obligatoire.

12.4 Clôtures

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à 0,8m.

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

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

12.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,5m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

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

En tout point, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,8m.

12.6 Plantations

La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E0071159A-20 « Plan et coupes réglementaires », et E071159A/xx14e100 « Représentation axonométrique », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

[cf. plan E071159A-20 « Plan et coupes réglementaires » ci après]

[cf. plan E071159A /xx14e100 « Représentation axonométrique » ci après]

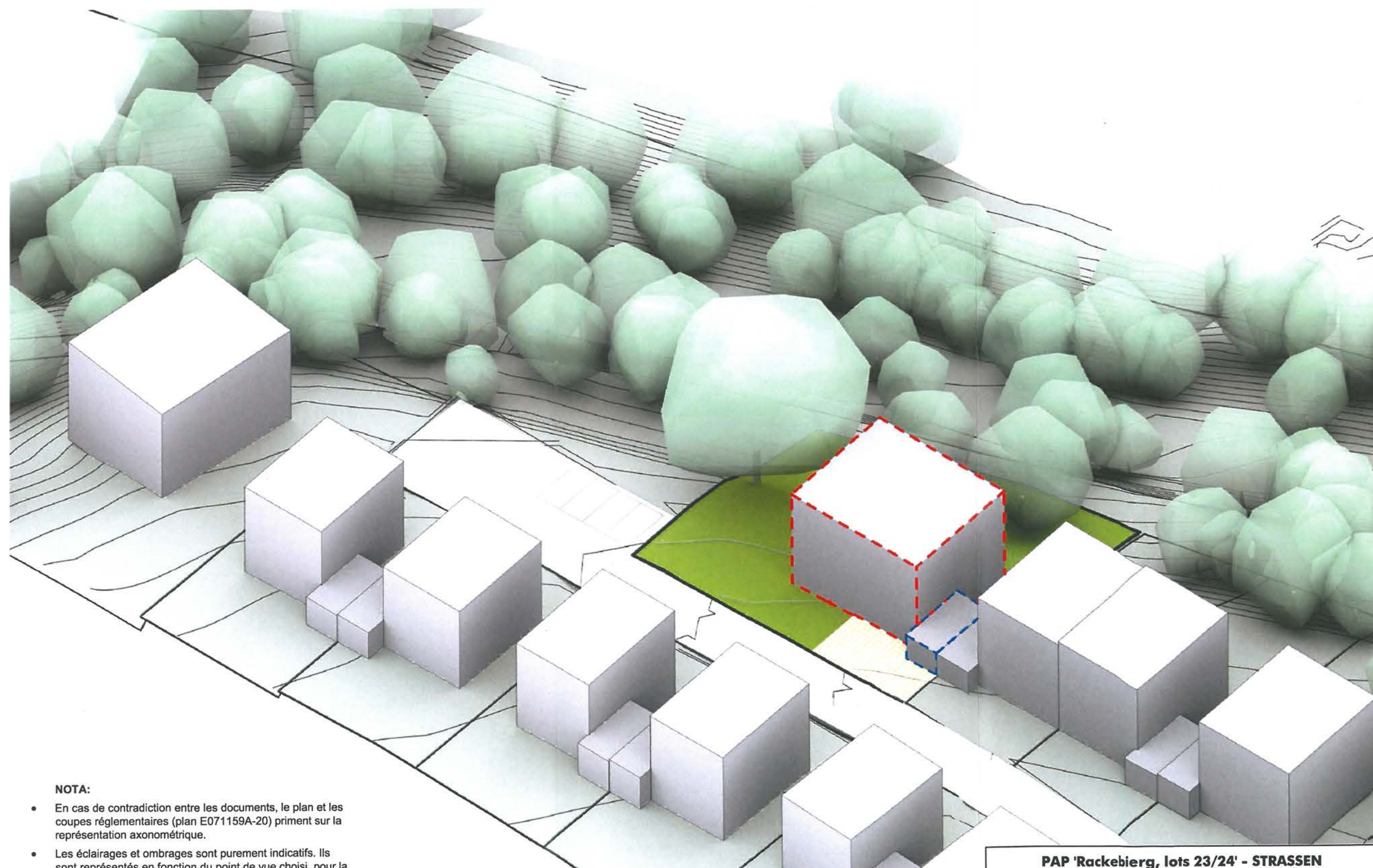
ANNEXES

- projet de morcellement établi par BCR s.à r.l., daté du 7 août 2014-10-16
- avis de la Cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur, daté du 24 septembre 2014

LEGENDE

Gabarit des immeubles

- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour dépendances



NOTA:

- En cas de contradiction entre les documents, le plan et les coupes réglementaires (plan E071159A-20) priment sur la représentation axonométrique.
- Les éclairages et ombrages sont purement indicatifs. Ils sont représentés en fonction du point de vue choisi, pour la visualisation optimale des volumes et des espaces, sans correspondre à l'orientation effective de ceux-ci.

PAP 'Rackebierg, lots 23/24' - STRASSEN
représentation axonométrique



PNC/E071159A/xx14e100.dwg - 07/05/2014

