

PARTIE ÉCRITE

DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Gaschtgrund» A STRASSEN

Portée et but du règlement

L'application du présent règlement est limitée à la présente parcelle et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de Strassen sont applicables dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Le présent règlement vise la parcelle énumérée ci-après. Elle est inscrite au cadastre de la commune de Strassen, Section B des Bois, sous le numéro 630/4057.

Au plan d'aménagement général de la Commune de Strassen, le terrain visé est classé en zone MD II (moyenne densité) et FD II (faible densité).

La zone applicable pour ce PAP est le «Secteur de faible densité II» (FD II).

Prescription selon l'art. 3 (3) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

1. Règlement pour chaque parcelle:

a) Pour le secteur de faible densité II le degré d'utilisation du sol est défini par:

le **COS** (surface d'emprise au sol) : coefficient maximal = 0,3

| | | | |
|-------|-----------------|---------------|---------------|
| Lot 1 | COS = 152,08 m2 | CMU=364,00 m2 | CSS=236,00 m2 |
| Lot 2 | COS = 131,33 m2 | CMU=333,00 m2 | CSS=231,00 m2 |
| Lot 3 | COS = 127,20 m2 | CMU=328,00 m2 | CSS=230,00 m2 |
| Lot 4 | COS = 120,00 m2 | CMU=321,00 m2 | CSS=230,00 m2 |

et par le **CMU** (surface construite brute) :

Le **CSS** (coefficient du scellement du sol) est toute surface considérée ou surplombée par une construction, y compris les chemins, terrasses et rampes d'accès.

La surface restante de chaque parcelle est l'espace vert privé.

b) Le nombre minimal d'**emplacements de stationnement** en surface ou à l'intérieur des constructions est défini par 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales. Une place de stationnement au moins par logement sera aménagée sous forme de garage ou carport. Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Pour un logement intégré, 1 emplacement couvert supplémentaire est à prévoir.

Pour les lots 1 à 3 un emplacement supplémentaire est possible dans le recul latéral de la construction.

c) Les **reculs à respecter sur les limites** de parcelles avant, latérales et arrière, définissent la fenêtre de construction à l'intérieur de laquelle doit être implantée la construction principale.

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée entre 3 et 6 mètres de la voie desservante.

Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison ne doit être inférieur à 3 m.

Les constructions jumelées ont une façade latérale implantée sur la limite de propriété.

Le recul des constructions principales sur la limite arrière de la parcelle est de 10 mètres au moins.

Le recul des constructions principales sur la limite latérale de la parcelle est de 3,5 mètres au moins.

Les constructions principales implantées en deuxième position par rapport à la voie desservante sont interdites.

d) Le nombre maximum admissible de niveaux pleins pour la construction principale est de 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Sans être considéré comme niveau plein, les combles ou les étages en retrait, peuvent être aménagés à des fins d'habitation, sous réserve que la surface aménageable sous toit soit inférieure ou égale à 80% de la surface d'un niveau plein. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau sous combles ou comme étage en retrait à des fins d'habitation. Des logements indépendants dans les combles ou dans l'étage en retrait sont interdits.

Un étage en sous-sol est admissible.

e) La hauteur maximale admissible de la construction principale est :

- de 7,0 mètres à la corniche pour des toitures à 1 ou 2 pentes
- de max. 9,6 mètres à l'acrotère pour les étages en retrait à toiture plate.
- la hauteur max. du faîte est défini par le gabarit établi à 45 degré sur la ligne de rive de la corniche mesurée conformément à l'art.32 du règlement des bâtisses.

Les hauteurs des dépendances de type abris de jardin, garages et carport sont précisées comme suit :

Dépendances: la hauteur maximale de la faîtière ou de l'acrotère de la dépendance sera de 3,0 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Garages ou car-ports: la hauteur à la corniche ne pourra excéder 3,5 mètres au maximum, mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie publique ou privée.

f) Le nombre d'unités de logements par bâtiment est au maximum de 1 (une) unité par maison d'habitation unifamiliale isolée ou jumelée. Un logement intégré est autorisé.

g) Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol:

Type de construction: Le PAP Secteur de faible densité II est destiné aux maisons unifamiliales et jumelée (« logement intégré » ou non), avec jardin, isolées ou jumelées à une unité, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ce secteur. Le nombre de maisons pouvant être accolées est limité à deux.

Profondeur des constructions: Les bâtiments d'habitation, maisons isolées ou jumelées ont une profondeur maximale de 14 mètres, compte non tenu des terrasses non-couvertes, des seuils, des perrons des balcons (fermés latéralement ou pas) et autres installations semblables.

Implantation des constructions hors sol et sous-sol: Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur de la fenêtre de construction résultant de l'application des reculs prescrits sous point c et g.

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne du terrain naturel mesuré du niveau de la voie publique ou dépasse cette cote de max. 20 cm à cause de la pente de la voie publique.

Les dépendances de type abri de jardin peuvent être implantés en dehors de ladite fenêtre de construction dans les conditions fixées par la partie graphique du PAP.

2. Règlement pour chaque îlot:

- a) /
- b) /
- c) /
- d) /

3. Les prescriptions dimensionnelles du point 1 relatives au degré d'utilisation du sol définissent pour ce PAP les valeurs maximales.

4. Règlementations supplémentaires pour le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »:

a) Les toitures à double pente, pente unique ou toiture plate sont autorisées.

- Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et d'un plan fictif de la toiture dont la pente maximale est de 45 degrés.
- L'étage en retrait à 1 ou 2 pentes, doit se situer à l'intérieur de ce gabarit.
- L'étage en retrait à toiture plate, peut dépasser ce gabarit, selon les dimensions définies dans les coupes de principes de la partie graphique.
- À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des récepteurs paraboliques, les superstructures des constructions, telles que les toitures, les lucarnes, les rampes d'appui, les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.

b) Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation sont définis pour chaque parcelle par les surfaces colorées en gris dans la partie graphique. (légende: espace extérieur pouvant être scellé)

c) Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont définies pour chaque parcelle/lot par l'espace vert privé.

d) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre doivent garantir une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche. (Le niveau du rez-de-chaussée est défini par la cote de l'axe de la voie desservante et ne peut être supérieur à cette dernière de plus de 20 cm.

Toute surface d'une parcelle en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert (jardin d'agrément, potager, verger), sous réserve de l'utilisation d'une plantation indigène.

- Les remblais et déblais sont marqués dans les coupes de principe de la partie graphique. Le remblais max. est de 1,20 mètre. Le déblais max. est de 20 cm.

e) Sur la parcelle du PAP il n'y a ni une construction ni un élément naturel à conserver.

f) L'aménagement des dépendances (abris de jardin, serres ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle) est autorisé dans les zones marquées dans la partie graphique du PAP. Les dépendances ont une surface max. de 9 m². La hauteur max. à l'acrotère ou à la corniche est de 3,00 m, mesurée du niveau du terrain naturel. Le gabarit max. est défini dans la partie graphique.

Les garages ou carports sont à intégrer dans la partie du volume principale à un niveau plein.

Un carport supplémentaire peut se trouver devant la partie du volume principale à un niveau plein comme définit dans la partie graphique.

Prescriptions selon l'art.3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

La cession du terrain à la commune repris sur le plan document N° 1427-11 daté le 13 août 2015 se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La surface de 2,92 ares sera cédée à la Commune de Strassen, soit 14,16% de la surface du plan d'aménagement particulier, destinée à des usages publics, jardins publics, aires de jeux et de plantation. Vu que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25% une indemnité compensatoire

selon la loi communale serait en principe à payer par l'initiateur du projet. Les modalités concrètes sont à définir par le conseil communal.

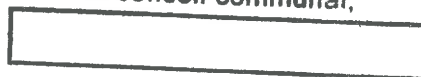
La Commune certifie que le réseau de canalisation existant dans la rue des Carrières (système séparé) est suffisant pour le raccordement des 4 maisons unifamiliales/jumelées.

Les frais en relation avec les travaux d'infrastructures sont à la charge du propriétaire.

Vu et approuvé
Strassen,

le 08 JUIN 2016

le conseil communal,



AR
Minister *Besly*
J. A. T. ...
Hepp
...
...

| |
|--|
| Référence: <u>17633/6c</u> |
| Le présent document appartient à ma décision |
| d'approbation du: <u>23.08.2016</u> |
| Le Ministre de l'Intérieur |
| <i>[Signature]</i> Dan Kersch |