

Plan d'aménagement particulier Carpel II

PARTIE ÉCRITE

modifié selon avis de la
Cellule d'Evaluation n°17674/6C



Administration Communale de Strassen

Août 2015

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Réf.: N° 17304 / 6C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 12.01.2017

Handwritten signature

Référence: 17304 / 6C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27.10.2017
Le Ministre de l'Intérieur
Handwritten signature
Ben Kersch

MAÎTRE D'OUVRAGE

Carpel s.à.r.l
Rue Glesener, 46
L - 1630 Luxembourg
T : +352 24 87 94 50
F : +352 24 87 94 55

RÉALISATION DU DOSSIER PAP

WW+
Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T : +352 26 17 76
F : +352 26 17 76 269
M : info@wwplus.eu
W : wwplus.eu



ARCHITECTURE | URBAN DESIGN | PROJECT MANAGEMENT

A

BASE JURIDIQUE

B

DÉLIMITATION ET CONTENANCE
DES LOTS, PARCELLES, ÎLOTS
(RGD 2011, Art.3.(1))

C

MODE D'UTILISATION DES SOLS
(RGD 2011, Art.3.(2))

- C.1 Mode d'utilisation des sols (tel que défini dans le PAG)
- C.2 Définition de la mixité des fonctions (valeur min., max. ou fixe)

D

DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS
(TEL QUE DÉFINI DANS LE PAG)
(RGD 2011, Art.3.(3))

E

PRÉCISION DU DEGRÉ
D'UTILISATION DU SOL
CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT
DU DOMAINE PRIVÉ
(RGD 2011, Art.3.(3))

- E.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés
- E.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions
- E.3 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions
- E.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol
- E.5 Hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- E.6 Nombre d'unités de logements par construction
- E.7 Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol
- E.8 Résumé des prescriptions dimensionnelles

F

PRESCRIPTIONS
SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
(RGD 2011, Art.3.(4))

- F.1 Formes, pentes, orientations des toitures
- F.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, garages, voies de circulation
- F.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations
- F.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées, terrasses
- F.5 Constructions et éléments naturels à sauvegarder, constructions à démolir
- F.6 Aménagement des dépendances, garages, carports et abris de jardins
- F.7 Esthétique, couleur, emploi de matériaux
- F.8 Locaux collectifs

G

FONDS NÉCESSAIRES À LA
VIABILISATION DU PROJET
(RGD 2011, Art.4)

- G.1 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet
 - G.1.1 Remblais et déblais de terre
 - G.1.2 Évacuation des eaux pluviales et usées, bassin de rétention
 - G.1.3 Aménagement des espaces publics et des plantations à prévoir
- G.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

H

ANNEXES

- H.1 Résumé des dérogations nécessaires au PAP

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

Cette partie écrite est complémentaire au PAG et au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Strassen.

Le plan d'aménagement général (PAG), partie écrite a été adopté provisoirement par le conseil communal le 27 juin 1975, adopté définitivement les 21 et 24 octobre 1978 et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 30 avril 1980.

Conformément à l'Art 108bis (1) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAG étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du présent PAP.

La présente partie écrite est indissociable du plan de référence n° URB_13_001_PAP_01_LA_250 qui constitue la partie graphique. Les parties écrites et parties graphiques du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la réglementation la plus restrictive sera applicable.

Délimitation et contenance des lots, parcelles, îlots

(RGD 2011, Art.3.(1))

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles de la section A de Strassen.
portant le numéro cadastral :

- 123/4077;
- 123/4080;
- 123/4083;
- 123/4086;
- 123/4090;
- 123/4143;
- 123/4145.

Le périmètre exact du PAP est renseigné par le Mesurage cadastral géoréférencé (N°1646) portant la référence cadastre N° 114/172235, réalisé par le bureau GEOCAD, géomètres officiels S.à.r.l.
Sa contenance est de 74,55 ares.

La partie graphique du PAP définit la délimitation des îlots et lots projetés.

Mode d'utilisation des sols (tel que défini dans le PAG)

(RGD 2011, Art.3.(2))

C.1 Mode d'utilisation des sols (tel que défini dans le PAG)

L'ensemble du terrain PAP est défini dans le PAG comme NQ MDI, soit :

- une zone d'habitation nouveau quartier
- un secteur de moyenne densité I

L'Art. 8 de la partie écrite du PAG définit :

“Les secteurs de moyenne densité I comprennent les parties du territoire communal destinées en principe aux immeubles d'habitation comportant un ou plusieurs appartements par étage, isolés, jumelés ou groupés en bande d'une longueur maximum de 40m et les édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat; y seront également acceptés les fonctions publiques et administratives, les établissements commerciaux et récréatifs, magasins, cafés, restaurants, salles de réunion, etc.

La part minimale de la surface à construire brute à réserver au logement ne pourra pas être inférieure à 70%. Les activités qui créent des nuisances (fumées, odeurs, poussières, bruits excessifs) sont interdites”.

C.2 Délimitation de la mixité des fonctions (valeur min., max. ou fixe)

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité”, alinéa a) est précisé comme suit :

Le PAP est dédié à la fonction résidentielle. Le PAP prévoit l'implantation de douze (12) maisons unifamiliales en bande et de deux (2) maisons plurifamiliales de maximum huit (8) unités de logement chacune.

D.

Degré d'utilisation des sols (tel que défini dans le PAG)

(RGD 2011, Art.3.(3))

D.1 Degré d'utilisation des sols (tel que défini dans le PAG)

Le degré d'utilisation des sols est défini dans l'art.23 "Prescriptions dimensionnelles" du PAG par un *"rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle"* de 30%.

Conformément à l'Art. 29 "Bâtiments accolés" du PAG, ce ratio s'applique dans le présent PAP par îlot : *"Pour la détermination des marges de reculement et du rapport entre surface bâtie et surface de propriété, l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction."*

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (RGD 2011, Art.3.(3))

E.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface construite brute, Emprise au sol**

La surface construite brute maximum et l'emprise au sol sont limitées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont définies dans la partie graphique du PAP.

Elles représentent des surfaces maximales.

Les parties non bâties comprises à l'intérieur de la bande de construction pourront être scellées.

La surface de scellement maximum du sol est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial uniquement :

Les espaces verts privés compris dans les reculs antérieurs pourront être interrompus par un accès de maximum 2,00m de large.

Les espaces verts privés compris dans les reculs postérieurs pourront être soit entièrement collectifs, soit partiellement privés pour les appartements situés au rez-de-chaussée.

E.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

- **Emplacements de stationnement en surface**

Les stationnements en surface sont interdits dans le PAP.

- **Emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions**

- Pour les constructions dédiées au logement de type unifamilial :

Les emplacements de stationnement privés devront se trouver à l'intérieur des limites maximales et des alignements obligatoires dédiés aux dépendances de type carports (CA). Un emplacement supplémentaire pourra être prévu à l'intérieur du gabarit maximal défini par les alignements obligatoires et les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial :

Les emplacements de stationnement privés devront se situer en sous-sol, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Deux (2) emplacements de stationnement maximum sont autorisés par logement.

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (RGD 2011, Art.3.(3))

E.3 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions

- **Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité I“, alinéa e) est précisé comme suit :

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 23 „Prescriptions dimensionnelles“, 24, e), marge de reculement minimum latérales est précisé comme suit :

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des limites de surface constructibles ainsi que des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé représentés dans la partie graphique du présent PAP.

On prendra en compte la hauteur d'acrotère du dernier niveau plein pour le calcul de la hauteur nécessaire à la définition du recul latéral.

- **Alignement**

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité“, alinéa c) est modifié comme suit :

Aucun alignement de façade n'est imposé par le présent PAP. Un jeu de recul dans l'implantation des bâtiments le long des rues est à privilégier. Les constructions pourront s'implanter librement dans la bande de construction délimitée par les limites de surface constructibles ainsi que des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.

- **Profondeur des constructions**

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité“, alinéa g) est modifié comme suit :

La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 14 m à partir de l'alignement des façades. La profondeur des constructions à rez-de-chaussée peut s'étendre au maximum sur 20 m. Ces profondeurs ne concernent que les volumes hors-sol. Les constructions souterraines doivent être comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances souterraines prévues dans la partie graphique du PAP.

- **Distance à observer entre constructions**

(sans objet pour le présent PAP)

E.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

- **Nombre de niveaux hors-sol**

PAG, Titre II - Ch. 1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité“, alinéa f) est précisé comme suit :

- Pour les constructions dédiées au logement de type unifamilial uniquement :

Le nombre de niveaux est fixé à 2,8 niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage en retrait dont la surface fera au maximum 80% de l'emprise du niveau ayant la plus grande superficie. L'étage en retrait pourra s'implanter librement dans le gabarit maximum constructible.

PAG, Titre II - Ch. 4 - l'article 59 "Superstructure et lucarnes" est modifié comme suit :

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial uniquement :

Le volume de l'étage en retrait, défini conformément au gabarit précisé dans l'Art. 59 a) du PAG, pourra être positionné librement sur le dernier niveau plein. Pour les maisons plurifamiliales (lot 3.3 et 4.3), un retrait d'au moins 0,80m est demandé par rapport aux façades du dernier niveau plein.

- **Nombre de niveaux sous-sol**

- Pour les constructions dédiées au logement de type unifamilial : un (1) niveau de sous-sol est autorisé, dédié à des caves.

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial : deux (2) niveaux de sous-sol sont autorisés pour l'aménagement des parkings souterrains et des locaux associés.

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (RGD 2011, Art.3.(3))

E.5 Hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte soit à l'acrotère

- **Hauteur des constructions à la corniche et au faîte**

(sans objet pour le présent PAP)

- **Hauteur des constructions à l'acrotère**

Les hauteurs des constructions à l'acrotère devront être comprises dans le gabarit maximum constructible défini dans le PAG..

- **Hauteur max. des dépendances et carports**

Les abris de jardins et carports ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 m, mesurée dès le niveau du terrain naturel.

E.6 Nombre d'unités de logements par construction

Les îlots 1 et 2, et les lots 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 sont dédiés à des logements de type unifamilial.

Les lots 3.3 et 4.3 sont dédiés à des logements de type collectif de maximum huit (8) unités d'habitations chacun. On favorisera à chaque fois que cela est possible l'implantation de logements traversants.

E.7 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

- **Type de construction**

Le type de construction est renseigné dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot de la partie graphique.

- **Disposition des constructions hors-sol**

Les constructions hors-sol à ériger devront être implantées à l'intérieur des alignements obligatoires et des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou pour dépendances.

- **Disposition des constructions sous-sol**

- Pour les constructions dédiées au logement de type unifamilial :
Les constructions sous-sol devront être implantées à l'intérieur des alignements obligatoires et des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.
- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial :
Les constructions sous-sol des maisons plurifamiliales devront être implantées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

(RGD 2011, Art.3.(3))

E.8 Résumé des prescriptions dimensionnelles

PAG, Titre II - Ch. 2 - l'article 23 - prescriptions dimensionnelles est précisé comme suit :

Déf. cf. art.		Zone d'habitation					
		secteur forte densité	secteur moyenne densité	secteur faible densité			
			route Arlon 1 & II	I	II	I	II
30	a) nombre maximum admissible des niveaux	4	4	3	Gabarit : 3 niv. + retrait Logement de type plurifamilial : 3 niv. + retrait Logement de type unifamilial : 2 niv. + retrait (max. 80'		
32	b) hauteur maximum admissible à la corniche	14 m	11 m	11 m	9 m (a)	9 m	9 m
31	c) profondeur max. des bâtiments D'habitation	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m
	d) prof. maximum des magasins au rez-de-chaussée	--	30 m	25 m	--	--	--
24	e) marges de recule- ment minimum: - à l'avant - à l'arrière - latérales	7 m 14 m ½ h (b)	7 m 12 m ½ h (a)	7 m 12 m ½ h (b)	7 m 10 m 10 m (c)	6 m 10 m 10 m (c)	6 m 10 m 10 m (c)
30	f) surface bâtie min. admissible	80 m ²	80 m ²	80 m ²	70 m ²	70 m ²	70 m ²
	g) rapport max. entre la surf. bâtie et la surf. totale de la parcelle	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
	h) rapport max. entre volume construit & surf. tot. de la parcelle (m ³ /m ²)	--	--	--	--	--	--
	i) définition et dispositions particulières cf. articles	--	32	8	9	10	10
	j) rapport max. entre surf. tot. des diff. niveaux et la surf. tot. de la parcelle (en m ² /m ²)	--	--	--	--	--	--

(Hauteur d'acrotère du dernier niveau plein)

- a) doit contenir l'étage en retrait ou les combles ;
b) peut être réduit à 2/5 de la hauteur, mais sans pouvoir tomber au-dessous de 3,5 m, s'il n'y a ni balcons, ni pièces principales dans la façade latérale, mais uniquement: cage d'escalier, bain ;
c) 10 m pour des terrasses ;

- a) de la hauteur à la corniche sans pouvoir tomber au-dessous de 4,5 m ;
b) la hauteur construction adjointe de la construction est mesurée au centre de la façade au niveau de la cote topographique du terrain naturel à la hauteur de la corniche la plus élevée, compte tenu tenu des déformations et déformations d'assurances ;

Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD 2011, Art.3.(4))

F.1 Formes, pentes, orientation des toitures

- **Forme des toitures**

Le Titre III - Ch.4 - l'article 58 „Toitures“ est modifié comme suit :

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP (dépendances et carports compris).

Les toitures des derniers niveaux pleins pourront être aménagées en terrasse.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

- **Pentes, orientation des toitures**

(sans objet pour le présent PAP)

F.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, garages, voies de circulation

- **Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement**

(sans objet pour le présent PAP)

- **Accès carrossables relatifs aux garages et carports**

Les accès carrossables permettant l'accès aux carports et aux parkings souterrains sont représentés dans la partie graphique comme espaces pouvant être scellés.

L'accès aux parkings souterrains des lots 3.3 et 4.3 se fera par une rampe située sur le lot 4.3.

L'accès au parking souterrain pourra être couvert d'une couche de terre.

- **Accès carrossables relatifs aux voies de circulation**

(sans objet pour le présent PAP)

F.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations

- **Plantation des Espaces verts privés**

Les haies et arbres à hautes tiges d'essences locales sont autorisés à l'intérieur des espaces verts privés (EVp).

Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

(RGD 2011, Art.3.(4))

F.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées, terrasses

- **Remblais et déblais de terre**

Dans les espaces privés, seuls les terrassements strictement nécessaires pour la construction et le raccordement aux voiries de desserte sont autorisés.

- **Murs et clôture**

(sans objet pour le présent PAP)

- **Surfaces consolidées / Terrasses**

Il est possible d'implanter des terrasses dans le recul postérieur des constructions à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour terrasses représentées dans la partie graphique du PAP. Si une terrasse n'est pas souhaitée ou si sa profondeur n'occupe pas l'intégralité de la fenêtre prévue à cet effet, l'espace non occupé devra être remplacé par un espace vert privé (EVp).

F.5 Constructions et éléments naturels à sauvegarder, constructions à démolir

- **Constructions à sauvegarder, constructions à démolir**

(sans objet pour le présent PAP)

- **Éléments naturels à sauvegarder**

Les biotopes détruits devront être compensés, en accord avec le Ministère de l'Environnement.

Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD 2011, Art.3.(4))

F.6 Aménagement des dépendances : garages, carports et abris de jardins

• Carports

PAG, Titre III, Ch. 1 - l'article 36 „Dépendances (garages)” est précisé comme suit :

Un emplacement par maison unifamiliale est prévu dans des dépendances de type carports (CA) à implanter conformément à la partie graphique du PAP.

Les carports seront ouverts sur au moins deux côtés et réalisés en matériaux légers.

• Garages

Les maisons unifamiliales pourront avoir un second emplacement dans un garage compris à l'intérieur des limites constructible et des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé prévus dans la partie graphique du PAP.

• Abris de jardin

Il est possible d'implanter des abris de jardin (AJ) de maximum 12m², dans les lots des îlots 1 et 2, dans le respect des limites de surfaces constructibles pour dépendances prévues dans la partie graphique du PAP. Ils sont compris dans le calcul de l'emprise au sol bâtie maximale des îlots 1 et 2.

Les abris de jardin ne sont pas autorisés pour les autres lots.

F.7 Esthétique, couleur, emploi de matériaux

PAG, Titre III - Ch. 4 - L'article 48 “Esthétique” est précisé comme suit :

PAG, Titre III - Ch. 4 - L'article 54 “couleurs et matériaux” est précisé comme suit :

Les constructions accolées entre elles devront être conçues de manière homogène, d'un même style architectural (emploi de teintes et matériaux similaires).

F.8 Locaux collectifs

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial :

• Remise de bicyclettes, local à ordures, locaux complémentaires

PAG, Titre III - Ch.3 - L'article 45 “Remise de bicyclettes” est précisé comme suit :

Ces locaux devront être spacieux et si possible d'accès direct vers l'espace public. On comptera 1,2 m²/vélo avec min. 1 emplacement par appartement, et un espace de 2,5m² minimum par logement (surface de circulation incluse).

PAG, Titre III - Ch.3 - L'article 46 “Local de poubelles” est précisé comme suit :

Le local devra être aménagé de telle sorte qu'il puisse stocker des conteneurs pour recyclage. Ce local devra être bien aéré et à l'abri des regards des passants.

Locaux complémentaires :

Un certain nombre de locaux complémentaires devront être intégrés aux résidences : un local séchoir, une buanderie, un local pour compteurs, des caves, un local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété.

• Escaliers, halls d'entrée et cage d'ascenseur

PAG, Titre IV- Ch.1 - L'article 70 “Escaliers et ascenseurs” est précisé comme suit :

- L'implantation d'ascenseurs est obligatoire pour toutes les résidences. Les paliers devront être assez larges au niveau des ascenseurs pour permettre le passage et les manoeuvres d'une chaise roulante ou d'une poussette.

- Les halls d'entrée et les cages d'escaliers devront avoir un éclairage naturel.

- Il faudra prévoir un sas d'entrée.

Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

(RGD 2011, Art.4)

G.1 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet

G.1.1 Remblais et déblais de terre

(sans objet pour le présent PAP)

G.1.2 Évacuation des eaux pluviales et usées, bassin de rétention

Les réseaux existants et projetés d'eaux usées, eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Les bassins de rétention devront être réalisés en berges aplaties et devront être végétalisés.

G.1.3 Aménagement des espaces publics et des plantations à prévoir

- **Aménagement des espaces publics**

Les aménagements des espaces publics du PAP devront être pensés en cohérence avec les espaces publics du PAP limitrophe (16204/6C). Les espaces verts publics pourront comprendre des murs en gabions ou en maçonnerie sèche.

Le chemin piéton prévu au centre des îlots 3 et 4 doit être perméable.

PAG, Titre III - Ch. 3, art. 43 „Places de jeux” est précisé comme suit :

Une aire de jeux publique devra être implantée conformément à la partie graphique du PAP.

- **Plantations à prévoir**

Le recours aux essences locales est obligatoire. La végétation projetée doit être définie en accord avec le Ministère du développement durable et des infrastructures, en fonction des mesures compensatoires exigées. »

G.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés au domaine public communal sont représentés dans la partie graphique du PAP. Ils représentent 22,35 % de la surface brute du PAP.

H.1 Résumé des dérogations nécessaires au PAP

H.1.1 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions : alignement (Art. E.3 de la partie écrite)

PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité“, alinéa c) est modifié comme suit :

Aucun alignement de façade n'est imposé par le présent PAP. Un jeu de recul dans l'implantation des bâtiments le long des rues est à privilégier. Les constructions pourront s'implanter librement dans la bande de construction délimitée par les limites de surface constructibles ainsi que des alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé.

H.1.2 Nombre de niveaux hors-sol (Art. E.4 de la partie écrite)

PAG, Titre II - Ch. 4 - l'article 59 "Superstructure et lucarnes" est modifié comme suit :

- Pour les constructions dédiées au logement de type plurifamilial uniquement :

Le volume de l'étage en retrait, défini conformément au gabarit précisé dans l'Art. 59 a) du PAG, pourra être positionné librement sur le dernier niveau plein. Pour les maisons plurifamiliales (lot 3.3 et 4.3), un retrait d'au moins 0,80m est demandé par rapport aux façades du dernier niveau plein.

H.1.3 Formes, pentes, orientation des toitures : forme des toitures (Art. F.1 de la partie écrite)

Le Titre III - Ch.4 - l'article 58 „Toitures“ est modifié comme suit :

Des toitures plates végétalisées sont imposées sur l'ensemble du PAP (dépendances et carports compris) des toitures des étages en retrait du PAP.

Les toitures des derniers niveaux pleins pourront être aménagés en terrasse.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

H.1.4 Profondeur des constructions (E.3 profondeur des constructions)

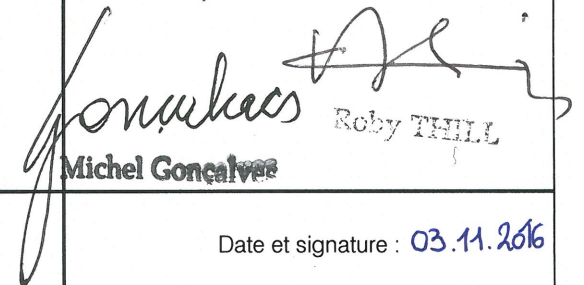
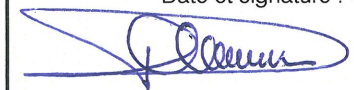
PAG, Titre II - Ch.1 - l'article 8 „Secteur de moyenne densité“, alinéa g) est modifié comme suit :

La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 14 m à partir de l'alignement des façades. La profondeur des constructions à rez-de-chaussée peut s'étendre au maximum sur 20 m. Ces profondeurs ne concernent que les volumes hors-sol. Les constructions souterraines doivent être comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances souterraines prévues dans la partie graphique du PAP.

Maître d'ouvrage :

Carpel s.à.r.l
Rue Glesener, 46
L-1630 Luxembourg
T : +352 24 87 94 50
F : +352 24 87 94 55

Date et signature : 03/11/2016



Roby THILL

Michel Gonçalves

Maître d'œuvre :

WW+
Rue de l'Usine 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T : +352 26 17 76
F : +352 26 17 76 269
M : info@wwplus.eu
W : wwplus.eu

Date et signature : 03.11.2016

