

PARTIE ECRITE

SITUATION DE DROIT

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. GENERALITES

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ intitulé « 143 rue Kiem », partie du PAP NQ SD « Arlon-Kiem – partie 3 » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Strassen approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 23 mars 2021.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20200304-LP-U001 indice N du 16.12.2022 qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Approuvé par délibération
du conseil communal de
Strassen



le 08 MARS 2023

le conseil communal,

N. Aul
S. Dominique
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Référence: 19364/6C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 10/04/2024
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

ART. 2. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur la parcelle 805/4367 (Commune de Strassen, section A de Strassen).

Le périmètre du PAP ne couvre pas l'entièreté de la parcelle car une partie (trottoir) est située en dehors de la zone soumise à PAP Nouveau Quartier. La partie concernée par le PAP présente une superficie totale d'environ 4 814 m². Les surfaces proviennent des fonds entièrement du domaine privé.

2.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et sont destinés principalement aux voies et espaces de circulation.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 1 179 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 24,49 % de la surface totale du domaine privé actuel.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

3.1 Mode d'utilisation du sol admissible en zone HAB-2

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte ainsi que des équipements de service public, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour chaque lot, au moins 80 % de la surface construite brute doit être affectée au logement.

3.2 Mode d'utilisation du sol en zone MIX-u

Le lot 7 situé dans la zone mixte urbaine est destiné à être intégré dans un autre PAP mettant en œuvre le même schéma directeur. Son potentiel n'est donc pas utilisé, il le sera ultérieurement.

3.3 Logements à coût modéré

Au moins 10 pour cent (10 %)¹ de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Les logements concernés par ces dispositions seront à déterminer lors de la phase d'exécution parmi 4 appartements situés dans la maison plurifamiliale du lot n°6.

¹ L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version antérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Partenariat de logement 2.0, s'applique au présent PAP, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée dans les six mois suivant la publication de ladite loi (article 14 de la loi du 30 juillet 2021).



ART. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et qui ne sont pas dotées d'une construction hors-sol peuvent être scellées suivant les dispositions de l'article 7.2.

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

4.2 Les limites de surfaces constructibles en sous-sol ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont reprises au cas par cas sur la partie graphique. Dans le cas où ces limites ne sont pas visibles, elles sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

4.3 Eléments techniques

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieures de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés en toiture. Leur installation en façade est interdite.

ART. 5. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

5.1 Surface scellée par une construction souterraine

On entend par « surface scellée par une construction souterraine » toute dalle de toiture du premier niveau en sous-sol et non surplombée d'un immeuble bâti hors sol.

Les surfaces scellées par une construction souterraine sont à couvrir de terre végétale d'une épaisseur de minimum quinze centimètres (15 cm). La partie intérieure de l'îlot formée par le bâtiment en « L » du lot 6 sera aménagée sous la forme d'un jardin comportant des plantations d'agrément et offrant un cadre verdoyant à ses habitants.

En application de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, 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 cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

5.2 Les hauteurs des constructions

Pour les maisons unifamiliales, les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant de la construction principale, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante projetée. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre chaque construction sont autorisés.

Pour le lot n°6, le niveau de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol est localisé à l'intersection de l'axe de la rampe d'accès au sous-sol et de la voirie desservante. Ce point est représenté sur la partie graphique.

5.3 Le nombre d'unités de logements

Pour la maison plurifamiliale, au moins 50 % des appartements seront traversants.

Pour les maisons unifamiliales, un logement intégré par maison unifamiliale est autorisé. Celui-ci n'est pas pris en compte dans le calcul du nombre de logements.

5.4 Profondeur de construction

Pour garantir une qualité de vie liée au potentiel d'éclairage naturel aux futurs occupants, la profondeur des bâtiments sur un niveau n'excédera pas 19 m. Dans le cas d'appartements traversants, la profondeur est limitée à 16 m.

5.5 Forme des toitures, étage en retrait et éléments techniques

□ Forme des toitures

Les habitations unifamiliales et plurifamiliales ont des toitures plates.



La pente des toitures plates est de maximum 10 degrés, mesurés par rapport à l'horizontale.

❑ Étage en retrait

La superficie du niveau en retrait des habitations unifamiliales ne peut excéder quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface construite brute du dernier niveau plein. Il peut se situer à l'aplomb de la façade du niveau inférieur.

L'étage en retrait de l'habitation plurifamiliale se marque principalement le long de la rue du Kiem et pour marquer l'angle avec la voirie desservante.

❑ Éléments techniques en toiture

Les installations techniques (techniques de ventilation, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, etc.) peuvent être regroupées en toiture et doivent se trouver à une distance d'au moins 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade du niveau en retrait ou du dernier niveau plein.

Les installations techniques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère réglementaires de maximum 1,00 m.

5.6 Les avant-corps

Les avant-corps sont autorisés (oriel, bow-window, bay-window, ...).

Ils ne peuvent pas dépasser la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l'exception des avant-corps de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

La partie supérieure des avant-corps peut être aménagée comme terrasse.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps est de minimum 2,20 m.

5.7 Les saillies ouvertes des constructions et décalage des différents niveaux

Les différents niveaux de l'habitation plurifamiliale sise sur le lot n°6 peuvent être décalés les uns par rapport aux autres. Le décalage entre deux niveaux attenants ne dépassera pas 7,50 m.

Les saillies ouvertes sur les façades sont autorisées et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les balcons doivent avoir une saillie de maximum 7,50 m par rapport à l'alignement de façade auquel ils se rapportent. Les balcons peuvent être couplés avec des loggias et peuvent être disposés aux angles des constructions,
- les marquises doivent avoir une saillie égale ou inférieure à la profondeur de la terrasse ou du balcon qu'elles couvrent,



- les auvents sont autorisés au-dessus des entrées principales des constructions et doivent avoir une saillie de maximum 1,00 m par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.,
- les pergolas sont autorisées au-dessus des terrasses des maisons unifamiliales. Elles peuvent être fixées au sol ou à la façade et doivent avoir une saillie égale ou inférieure à la profondeur de la terrasse qu'elles couvrent.

5.8 La couleur et l'emploi des matériaux

☐ Les façades

Les matériaux autorisés pour les façades sont l'enduit, la pierre naturelle, la brique de parement et le bardage en bois, métallique ou en panneaux préfabriqué. Les couleurs vives sont interdites.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

☐ Les toitures

Les toitures plates du niveau supérieur (plein ou en retrait) sont à végétaliser au moins en partie. La surface restante peut également être recouverte de tout matériau non brillant, lestée de gravier ou aménagées en terrasse. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis en toiture.

La partie du dernier niveau plein des maisons unifamiliales non couverte par un niveau en retrait peut également être aménagée comme terrasse.

ART. 6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

6.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

☐ Stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement pour voitures sont limités à :

- Minimum 1 par logement ;
- Maximum 1 pour les logements dont la surface habitable nette est inférieure à 60 m² ;
- Maximum 2 pour les logements dont la surface habitable nette est supérieure ou égale à 60 m².

Ils sont à implanter de la manière suivante :

- dans les sous-sols des constructions principales (dans la limite des surfaces constructibles pour constructions souterraines),
- dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,
- en surface, à l'extérieur sur le lot privé,
- dans un rayon de 300 m de la parcelle privée concernée.

Au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de carport.

☐ Stationnement pour vélos

Chaque maison doit prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour vélo (minimum 2 par maison unifamiliale, minimum 1 par logement dans les maisons plurifamiliales). Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

6.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès aux garages ou carports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

La rampe d'accès au parking souterrain sera recouverte d'une structure paysagère aérienne de type « pergola » permettant de donner un support à la végétation et un aspect plus végétal à l'ensemble.

ART. 7. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

7.1 Abris de jardin et autres dépendances

Sous réserve de respecter la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique, l'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, uniquement dans le recul postérieur, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : 10 m²,
- hauteur hors tout maximale : 2,50 m,
- un recul arrière de minimum 1,00 m par rapport aux limites de lot est à respecter.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés. Sinon, un recul latéral de minimum 1,00 m par rapport à la limite de lot est à respecter.

Un abri à vélo et un abri poubelles peuvent être implantés dans le recul avant des constructions principales. Leur hauteur est de maximum 1,80 m. S'ils sont aménagés de manière analogue à un carport (cf. terminologie), ils ne sont pas comptabilisés dans les calculs d'emprise au sol et de surface construite brute.

7.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux accès carrossables, aux accès et cheminements piétons, ainsi qu'aux terrasses. Quant aux abris de jardin, ils sont facultatifs et peuvent être implantés en dehors de l'espace extérieur pouvant être scellé.

7.3 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les espaces verts privés sont à aménager et entretenir comme tels. Sur le lot n°6, des aménagements spécifiques de type « bacs à plantation » peuvent être aménagés.

À l'exception des surfaces pouvant être scellées, l'espace vert privé doit garantir l'infiltration des eaux pluviales.

7.4 Le modelage de terrain

À l'exception des niveaux en sous-sol, un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain projeté est autorisé.

7.5 Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façades et les limites parcellaires latérales et arrière pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Des éléments de séparation visuelle d'une hauteur maximale de 2,00 m peuvent être utilisés ponctuellement en limite de propriété entre cours et terrasses mitoyennes. Leur longueur est de maximum celle de la cours ou terrasse sise sur la limite de propriété.



AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

8.1 Voies et surfaces de circulation

Les voiries sont de type zone résidentielle. Elles sont réalisées sans bordures saillantes. Elles sont destinées à être partagées entre les modes doux (piétons, cyclistes, ...) et les véhicules motorisés. Le stationnement y est interdit, sauf si des emplacements publics y sont expressément prévus. Le revêtement de cette zone doit favoriser le déplacement piéton et se différencier du revêtement des voiries de circulation motorisée telles que la rue du Kiem.

Les chemins de mobilité douce sont réalisés en dur ou en matériaux compatibles avec les pentes du terrain naturel, permettant de les emprunter sans danger. Des marches ou des bordures sont autorisées. Le détail de leur emplacement ainsi que leur dimensionnement, notamment leur largeur finie, seront à préciser dans la convention d'exécution.

8.2 Stationnement public

Les emplacements de stationnement publics ou destinés à l'usage du public sont intégrés dans la voie de circulation de type zone résidentielle, 7 emplacements seront aménagés. Les emplacements sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles engazonnée, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint engazonné ou en concassé stabilisé). Leurs emplacements précis au sein de la zone résidentielle seront déterminés lors de la phase d'exécution.

8.3 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers les bassins de rétention prévus à cet effet sur le périmètre du PAP voisin.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

8.4 Espace vert public

L'Espace Vert Public est destiné à recevoir des plantations, du mobilier urbain (ex : abri bus), des dispositifs destinés à la rétention des eaux pluviales ou des infrastructures techniques (ex : cabine CREOS).



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

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.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

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

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.



Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage 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.

Hauteur à la corniche

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur à l'acrotère

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.



Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.



c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Définitions complémentaires

Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein.

Immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un volume bâti hors sol, indépendamment de la configuration du (ou des) niveau(x) en sous-sol. Plusieurs immeubles bâtis, sis sur le même lot, peuvent être desservis par une même construction souterraine.

Les accès d'une telle construction souterraine sont mutualisés et le dimensionnement de cette construction souterraine est en lien avec les niveaux hors sol.

Précisions concernant la surface construite brute

Conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 24 novembre 2021 :

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour



chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.



ANNEXES

- ☐ Avis de la Cellule d'évaluation annoté du 19 avril 2022 (réf. 19364/6C)
- ☐ Tableau synthétique annoté de prise en compte des adaptations suite à l'avis de la cellule d'évaluation
- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel 1787 du 2 mai 2019
 - Plan de délimitation des zones
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Strassen
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du schéma directeur en vigueur
- ☐ Mandat
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Etude acoustique « Schallschutz Gutachten – PAPNQ Arlon Kiem : rue du Kiem 143 » réalisée par Schroeder & associés (réf. 21/1178 du 12.01.2022)
- ☐ Compte rendu de la réunion avec l'AGE du 11.01.2022
- ☐ Accord de principe de l'AGE du 11.05.2022
- ☐ Courrier du CNRA du 06.08.2021
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique

