



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Gaaschtbiërg Partie 1 » à Strassen

Partie écrite réglementaire

03 décembre 2021

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Généralités	4
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
A.3.1. Courbes de Niveaux	4
Art. A.4. Réglementation pour les espaces publics	4
A.4.1. Généralités	4
A.4.2. Cession au domaine public	5
B. Lots privés	5
Art. B.1. Implantation	5
Art. B.2. Affectations	5
Art. B.3. Stationnements	6
B.3.1. Emplacements de stationnement automobile	6
B.3.2. Emplacements de stationnement vélo	6
Art. B.4. Niveaux	7
Art. B.5. Hauteur des constructions	7
Art. B.6. Forme, pente et orientation des toitures	8
Art. B.7. Superstructures	8
Art. B.8. Aménagements extérieurs	8
B.8.1. Accès carrossable	8
B.8.2. Surface scellée	8
B.8.3. Clôtures	8
C. Servitude	9
Art. C.1. Servitude de passage	9

Préambule

Objet	Projet d'aménagement particulier « Gaaschtbiërg - partie 1 » Partie écrite réglementaire
Commune	Strassen
Parcelles	656/4368 – 656/4280 – 656/4275 Section B des Bois
Conception	Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage	Stugalux Promotion SA 96, rue du Kiem L-8030 Strassen
Propriétaires	Stugalux Promotion SA
Date	03 décembre 2021



A. Généralités

Art. A.1. But et portée du règlement

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.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Strassen restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Art. A.2. Précision 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, 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.

Art. A.3. Topographie

A.3.1. Courbes de Niveaux

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Art. A.4. Réglementation pour les espaces publics

A.4.1. Généralités

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.



Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, 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, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.4.2. Cession au domaine public

La surface cédée au domaine public s'élève à 6,04 ares, soit 24,21 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

B. Lots privés

Art. B.1. Implantation

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines et les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. B.2. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 2 maisons unifamiliales jumelées
- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 11 logements de type collectif

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10%.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable, ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Strassen, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

Art. B.3. Stationnements

B.3.1. Emplacements de stationnement automobile

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

Pour les logements intégrés et les logements < 60 mètres carrés (surface habitable nette) :

- au minimum 1 emplacement par logement
- au maximum 1 emplacement par logement

Pour les logements de 60 mètres carrés à 90 mètres carrés (surface habitable nette) :

- au minimum 1 emplacement par logement
- au maximum 2 emplacements par logement

Pour les logements \geq 90 mètres carrés (surface habitable nette) :

- au minimum 1 emplacement par logement
- au maximum 3 emplacements par logement

Pour les activités de services administratifs et professionnels :

- au minimum 1 emplacement par tranche de 90 mètres carrés de surface construite brute
- au maximum 1 emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute

Pour les activités de commerce de détail ou d'artisanat (surface de vente directement liée à une activité artisanale) :

- Entreprises > 10 000 mètres carrés de surface de vente :
 - au minimum 1 emplacement par tranche de 35 mètres carrés de surface de vente
 - au maximum 1 emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface de vente
- Entreprises < 10 000 mètres carrés de surface de vente :
 - au minimum 1 emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface de vente

B.3.2. Emplacements de stationnement vélo

- Pour les logements unifamiliaux, il est requis au minimum 2 emplacements par logement
- Pour les logements plurifamiliaux, il est requis au minimum 1 emplacement par logement
- Pour les activités de services administratifs et professionnels, il est requis 1 emplacement par tranche de 500 mètres carrés de surface construite brute
- Pour les commerces de détail < 2.000 m² de surface de vente, il est requis 1 emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente
- Pour les commerces de détail \geq 2.000 m² de surface de vente, il est requis 1 emplacement par tranche de 200 mètres carrés de surface de vente

Art. B.4. Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé :

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- Lot 01 : III + 1R + 1S, définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur de 1,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante. Cette cote est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Le niveau défini dans le retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

- Lot 02 et 03 : II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante. Cette cote est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Le niveau défini dans les retraits pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Dépendances :

Les dépendances font 1 niveau plein au maximum.

Art. B.5. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé :

- Lot 01 :

La hauteur à l'acrotère est de :

- 10,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 14,00 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique)

- Lot 02 et 03 :

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein
- 11,50 mètres maximum pour l'étage en retrait (Soit 1R, tel que défini dans la partie graphique)

Dépendances

La hauteur totale d'une dépendance est de 3,00 mètres maximum mesurée à partir de l'axe de la voie desservante.

Pour les abris de jardin la hauteur totale est mesurée à partir du terrain remodelé.

Art. B.6. Forme, pente et orientation des toitures

Constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Cette toiture doit être végétalisée à raison d'au moins 70% de sa surface. Les surfaces recouvertes par des panneaux solaires sont considérées comme perméables. La toiture plate de l'étage en retrait ne peut pas être utilisée comme toit-terrasse.

Dépendances

Les dépendances auront une toiture plate. Celles-ci pourront être végétalisées, mais ne pourront pas être aménagées comme toiture-terrasse.

Art. B.7. Superstructures

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1,00 mètre du niveau de l'acrotère correspondant.

Art. B.8. Aménagements extérieurs

B.8.1. Accès carrossable

Tout accès carrossable doit être conçu et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées. Il doit être aménagé de manière à éviter toute perturbation anormale de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante.

B.8.2. Surface scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

B.8.3. Clôtures

Les types de clôture admis sur le PAP peuvent être composés de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités.

- La hauteur d'un muret ne peut dépasser 0,70 mètre
- Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 mètres à la limite séparative entre deux lots privés



- Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètre

Les clôtures sur la limite arrière des lots 02 et 03 sont à réaliser avec une combinaison des éléments précités mais doivent obligatoirement comporter au moins une haie.

C. Servitude

Art. C.1. Servitude de passage

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre le retournement des véhicules. La surface couverte par ladite servitude doit répondre aux critères suivants :

- Se trouver au même niveau que la voirie du domaine public adjoignant
- Ne pas présenter d'obstacle à la circulation des véhicules, tels que des clôtures, des potelets ou des bordures hautes. Cette surface ne peut donc pas être utilisée pour le stationnement ou un entreposage quelconque
- Présenter un revêtement adapté à la circulation automobile