

# **PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NQ**

## **« PROJET X »**

COMMUNE DE STRASSEN – route d'Arlon

### **PARTIE ECRITE**

<p><b>Objet :</b> Plan d'Aménagement Particulier NQ « Projet X » à Strassen</p>
<p><b>Commune :</b> Strassen 1 Place Grande-Duchesse Charlotte L-8001 Strassen</p>
<p><b>Date :</b> Novembre 2021</p>
<p><b>Parcelles :</b> 770/4133 + 770/4134 + 771/4136 + 770/4135 + 771/4137 + 769/3649 section A de Strassen</p>
<p><b>Maître de l'ouvrage :</b> FELTES &amp; ASSOCIÉS Promotions 135, avenue du X Septembre L-2551 Luxembourg Tél. : +(352) 248 488 - 1 Fax : +(352) 248 488 - 400</p>
<p><b>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :</b> BOITO Architectes sàrl 153-155 B, rue de Kiem L-8030 Strassen Tel : +352/26 45 99 90 Fax : +352/26 25 99 91</p>

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NQ « Projet X »

COMMUNE DE STRASSEN

## SOMMAIRE

PAGE

1.	Portée du règlement	4
2.	Mode d'utilisation du sol	4
3.	Degrés d'utilisation du sol	4
4.	Type et disposition des constructions	5
5.	Nombre d'unité de logement	5
6.	Reculs et saillies	5
7.	Niveaux	5
8.	Hauteur des constructions	6
9.	Toitures	6
10.	Parking en sous-sol	6
11.	Places de stationnement	6
12.	Remises de bicyclettes et voitures des enfants	6
13.	Local poubelles	6
14.	Zone de bruit	6
15.	Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	6
16.	Surfaces scellées	6
17.	Remblais/déblais	7
18.	Gestion des eaux usées et pluviales	7
19.	Cession de terrain	7

## 1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Strassen sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Les terrains situés à l'intérieur du présent plan d'aménagement particulier sont classés dans la zone mixte urbaine PAP-NQ Arlon-Kiem P-2(COS  $\leq$  0,55 / CUS  $\leq$  1,30 / CSS  $\leq$  0,95 / DL  $\leq$  90) zone d'habitation 2 PAP-NQ Arlon-Kiem P-3(COS  $\leq$  0,35 / CUS  $\leq$  0,95 / CSS  $\leq$  0,65 / DL  $\leq$  70).

La présente partie est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° PAP-001 du PAP).

## 2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un immeuble mixte. Les sous-sols seront destinés aux emplacements de stationnement aux techniques en commun et aux espaces de caves.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10 pour cent.

## 3. Degrés d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du présent PAP.

La surface brute du PAP est de 4149.46 m<sup>2</sup> [100%], 3854.40 m<sup>2</sup> [92.89%] dans la zone mix-u et 295.06 m<sup>2</sup> [7.11%] dans la zone hab-2.

La surface nette du PAP est de 3104 m<sup>2</sup> [74.81%]. Le 100% de la surface est dans la zone mix-u.

La surface cédée du PAP est de 1045.46 m<sup>2</sup> [25.20%], 750.40m<sup>2</sup> [18.09%] dans la zone mix-u et 295.06 m<sup>2</sup> [7.11%] dans la zone hab-2.

La surface d'emprise au sol de la construction envisageable est de maximum 1290 m<sup>2</sup> [COS=0.415 en zone mix-u].

La surface constructible brute de la construction envisageable est de maximum 5010.72 m<sup>2</sup> [CUS=1.30 en zone mix-u].

La surface du scellement du sol est de maximum 2550 m<sup>2</sup> [CSS=0.82 en zone mix-u].

La densité de logements s'élève à 88 unités de logements par hectare dans la zone mix-u.

#### **4. Type et disposition des constructions**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un immeuble mixte avec trois niveaux de sous-sols.

#### **5. Nombre d'unité de logement**

Le nombre maximum des unités de logement est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au minimum 10% de la surface construite brute dédiée au logement devra être réservée 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 seront arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi.

#### **6. Reculs et saillies**

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) et dimensions maximales sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades sont admis, sous condition que la surface construite brute maximale de la construction principale ne soit pas augmentée. Ils ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,5m. Le recul minimal, par rapport les limites voisins, peut être diminué de la même distance en gardant le recul minimal de 1,9m.

Les balcons pourront avoir une profondeur en saillie de 1,5 m par rapport à l'alignement de la façade principale.

Les loggias, terrasses et les balcons ne sont pas limitées en surface et ne sont pas prises en compte dans les calculs de surfaces construites, même au rez-de-chaussée.

#### **7. Niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

#### **8. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale du bâtiment est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

Le niveau de référence  $\pm 0.00$  est fixé dans la partie graphique.

## **9. Toitures**

La toiture est de type plat et peut accueillir des installations techniques liées au bâtiment.

## **10. Parking en sous-sol**

Le présent PAP prévoit les parkings collectifs distribués en trois niveaux des sous-sols.

## **11. Places de stationnement**

Pour le nombre d'emplacements voiture requis on peut se référer à l'art. 10.1 du PAG de la commune de Strassen (ref : 6C/015/2019).

## **12. Remises de bicyclettes et voitures des enfants**

Pour le nombre d'emplacements vélo requis on peut se référer à l'art. 10.2 du PAG de la commune de Strassen (ref : 6C/015/2019).

## **13. Local de poubelles**

Pour le nombre et dimensions de local poubelles requis on peut se référer à l'art. 59 du 'Règlement de bâtisses les voies publiques et les sites' de la commune de Strassen.

## **14. Zone de bruit**

Le PAP est couvert partiellement par la zone de bruit. Les actions à réaliser pour un meilleur confort seront mises en œuvre suivant l'étude acoustique.

## **15. Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

Les constructions existantes à démolir sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

## **16. Surfaces scellées**

Les surfaces scellées sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

Pour les constructions souterraines et couvertes de terre végétale la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%

## 17. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié de manière harmonieuse vis-à-vis des parcelles voisines.

## 18. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages ainsi que les eaux usées sont évacuées dans la canalisation située dans la Rue du Kiem.

Les eaux pluviales seront versées dans le bassin de rétention avant de se raccorder dans la canalisation publique.

Deux chambres de visite, pour eaux usées et pluviales, seront réalisées dans le lot. Les conduites destinées aux eaux usées et aux eaux pluviales seront réunies dans un regard de révision avant de se déverser dans le collecteur public.

## 19. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de terrain à la commune de 1045.46 m<sup>2</sup> qui représente une surface de 25.20% du terrain total brute du PAP.

Cette rétrocession vise l'élargissement futur de la route d'Arlon pour divers aménagements urbains, ainsi qu'un chemin voué à la mobilité douce entre la Route d'Arlon et la rue du Kiem, une partie de la voirie résidentielle prévue dans le schéma directeur, ainsi que le bassin de rétention des eaux pluviales.

<p><b>Vote définitif du conseil communal- Commune de Strassen</b></p>	<p><b>Approbation du Ministre de l'intérieur</b></p>
---	--