



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « 30 route d'Arlon » à Strassen

## Partie écrite réglementaire

17 février 2022

**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

<b>A. Généralités</b>	<b>4</b>
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
Art. A.4. Cession au domaine public	4
<b>B. Construction sur le lot 01</b>	<b>5</b>
Art. B.1. Affectations	5
Art. B.2. Hauteur des constructions	5
Art. B.3. Toitures	5
Art. B.4. Prescriptions architecturales	5
Art. B.5. Emplacements de stationnement	6
Art. B.6. Autres constructions	7
<b>C. Servitudes</b>	<b>8</b>
Art. C.1. Servitude de passage	8
<b>D. Définitions</b>	<b>9</b>
Terminologie du degré d'utilisation du sol, reprise du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.	9
Terminologie reprise 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 ».	12

# Préambule

Objet PAP nouveau quartier « 30 route d'Arlon » à Strassen

Partie écrite réglementaire

Commune

**Strassen**

Parcelles

138/4317 – 138/4318 – 138/4272 – 138/4270 – 138/4267

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

**Consorts KAYSER**

7, rue des Arquebusiers

L-1138 LUXEMBOURG

Propriétaires

**Consorts KAYSER**

Date

17 février 2022

# 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

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. Cession au domaine public

La surface cédée au domaine public s'élève à 4,04 ares, soit 30,22% de la surface du projet d'aménagement particulier.

## B. Construction sur le lot 01

### Art. B.1. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit :

- 1 maison plurifamiliale comprenant au maximum 8 logements de type collectif. Le rez-de-chaussée est à réserver à de l'activité tertiaire.

Au moins 10% de la surface construite brute est à réserver à de l'activité tertiaire.

### Art. B.2. Hauteur des constructions

#### Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à l'acrotère est de :

- 16,50 mètres maximum pour le dernier niveau plein

### Art. B.3. Toitures

#### Constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Les toit-terrasses sont autorisées à l'exception de la toiture du dernier niveau. La toiture du dernier niveau doit être végétalisée.

### Art. B.4. Prescriptions architecturales

Une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise, avec des unités de logement traversant ou au minimum exposés à deux orientations.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement
- local buanderie / séchoir commun
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- local poubelle, aéré et fermé, avec accès aisé depuis et vers la voirie publique, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété

## Art. B.5. Emplacements de stationnement

### Emplacements de stationnement automobile

Les emplacements de stationnement sont interdits dans le recul avant de la construction, c'est-à-dire côté Route d'Arlon.

Tous les emplacements de stationnement dédiés aux logements sont à aménager dans un parking sous-terrain.

Les emplacements de stationnements dédiés aux usages autres que le logement peuvent être aménagés sur la même parcelle que l'usage auquel ils se rapportent, ou sur une parcelle située dans un rayon de 300m.

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

- Pour les logements < 60 mètres carrés de surface habitable nette et les logements intégrés :
  - o minimum 1 emplacement par logement
  - o maximum 1 emplacement par logement
- Pour les logements de 60 mètres carrés à 90 mètres carrés de surface habitable nette :
  - o minimum 1 emplacement par logement
  - o maximum 2 emplacements par logement
- Pour les logements ≥ 90 mètres carrés de surface habitable nette :
  - o minimum 1 emplacement par logement
  - o maximum 3 emplacements par logement
- Pour les chambres meublées :
  - o minimum 1 emplacement par tranche de deux chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement
- Pour les cafés et restaurant :
  - o minimum 1 emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface construite brute
- Pour les crèches :
  - o au minimum 1 emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute, avec au minimum 3 emplacements
- Pour les cabinets médicaux et services de consultation dans les hôpitaux :
  - o au minimum 1 emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute

### Emplacements de stationnement vélo

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

- Au minimum 1 emplacement par logement plurifamilial
- Au minimum 1 emplacement par tranche de 500 mètres carrés de surface construite brute pour les activités professionnelles

## **Art. B.6. Autres constructions**

### **Espaces extérieurs pouvant être scellés**

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.

### **Rampe du parking sous-terrain**

La rampe d'accès au parking sous-terrain ne doit pas être implantée dans le recul avant de la construction. Elle peut être implantée dans le recul latéral et/ou arrière de la construction.

Sauf si cela engendre une incohérence technique ou architecturale, la rampe d'accès au parking sous-terrain doit être couverte par une pergola végétalisée, au moins concernant la partie de la rampe située au même niveau que le sous-sol.

### **Plantations et aménagements**

Seules sont autorisées des espèces indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les jardins minéraux (composés de graviers ou pierres), ou similaires de type parterre d'écorces, sont interdits.

### Déblais et remblais

Les déblais et remblais doivent être conformes au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Strassen.

### Clôtures, haies, murs, murets

Les clôtures, haies, murs et murets doivent être conformes au règlement les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Strassen.

## C. Servitudes

### Art. C.1. Servitude de passage

La servitude de passage, telle que délimitée dans la partie graphique, est une bande d'un mètre de large le long de la voirie.

Elle autorise le passage à tout véhicule ou toute personne, et doit de ce fait rester libre et sans obstacle pouvant entraver le passage.

La servitude de passage doit être recouverte d'un revêtement de sol adapté à la circulation automobile.



## D. Définitions

### Terminologie du degré d'utilisation du sol, reprise du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

#### 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.

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.

## 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/mètres carrés 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.

## Terminologie reprise 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 ».

### 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.

### **Etage 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 faîtage 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.

## **Ilot**

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.