

AD_PP_82538
Luxembourg, le 04/04/2023
MOPO du 26/11/2025

Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)
PAP NQ-006 HOTEL KANDEL à Strassen

Partie écrite

Planification :

BALLINIPITT architectes urbanistes
39, Val St. André
L 1128 Luxembourg

Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)
PAP NQ-006 HOTEL KANDEL à Strassen
Partie écrite

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Conditions nécessaires pour la viabilisation du site.	4
2.1 Zone de bruit.....	4
2.2. Tolérance.....	4
3. Domaine Privé	4
3.1 Degré d'utilisation des sols	4
3.2 Affectation des lots.....	4
3.3 Aménagement des espaces verts privés	4
3.4 Emplacements de stationnement	5
3.5 Accès carrossables	5
3.6 Matériaux.....	5
3.7 Les constructions	5
3.8 Les structures légères et abri de jardin, abris de poubelles	5
3.9 Couverture sur rampe d'accès	5
3.10 Remblais et déblais	5
4. Domaine Public.....	5
4.1 Aménagement des espaces publics.....	5
4.2 Concept de gestion des eaux pluviales	5
4.3 Cession	6

Projet d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)
PAP NQ-006 HOTEL KANDEL à Strassen

Partie écrite

Le présent PAP NQ a été élaboré conformément :

- à la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- à la loi du 3 mars 2017 dite Omnibus, portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- aux règlements grand-ducaux 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 ainsi que le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- aux parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Strassen, et au règlement sur les bâtisses et les voies publiques actuellement en vigueur.

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP comprend la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Strassen, section B, des BOIS sous le numéro :

922 4401 (0ha 36a 32ca) ; située Chaussée Blanche à Strassen

Contenance totale du PAP : 0ha 36a 32ca

Surface à céder au domaine public communal : 00ha05a88ca. (16,19 %)

Terrain surface nette : 0ha 30a 44ca

La délimitation et la contenance des nouveaux lots ou parcelles sont reprises dans la partie graphique, document « AI29_PA_PP1_GE01_I »

2. Conditions nécessaires pour la viabilisation du site.

2.1 Zone de bruit

ETUDE D'IMPACT SONORE de INCA du 30.11.2022 (annexe 1). L'étude sera mise à jour au niveau du projet d'exécution.

Une zone de bruit supérieure entre 65dB(A) et 70dB(A) est présente sur le site.

Le bâtiment devra être conçu de façon que les nuisances dues au bruit soient minimisées.

- Le terrain de l'hôtel est à protéger acoustiquement au niveau du RDC vers le bruit provenant du rondpoint par des éléments d'une hauteur min de 200cm. Ces éléments doivent s'intégrer dans l'ensemble du bâti en façon harmonieuse.

- avec introduction d'une autorisation à bâtir une preuve par rapport aux exigences des valeurs - dB des fenêtres des chambres est à fournir

- les fonctions au RDC, qui sont destinées à un séjour prolongé, (fonctions comme bar / café / restaurant / terrasses extérieures) sont à orienter vers le côté sud du terrain.

2.2 Tolérance

Il y a une tolérance de 50cm sur l'ensemble des cotes du PAP.

3. Domaine Privé

3.1 Degré d'utilisation des sols

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier dans la vignette « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot »

3.2 Affectation des lots

Lot unique (LOT 1) : Destiné aux fonctions prévues dans la zone spéciale HOTEL.

3.3 Aménagement des espaces verts privés

Les nouvelles plantations seront des espèces indigènes, en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Sur la surface indiquée dans la partie graphique comme espace vert privé (EVp)

- une coulée verte est à créer par plantation d'au moins 8 arbres à feuilles caduques de forme colonnaire.
- des pavés drainants sont permis sur 15% de la surface verte afin de permettre l'aménagement d'une zone « terrasse ».

Sur la surface indiquée en partie graphique comme espace vert privé pouvant être scellé, les surfaces scellées seront limitées à 25%.

3.4 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile à respecter est défini à l'article "Emplacements de stationnement automobile" de la partie écrite du PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir.

3.5 Accès carrossables

Un accès carrossable est prévu par le rondpoint. La voirie provisoire est positionnée sur une parcelle privée. Permission de voirie (accord de principe) du 26.8.2022 (annexe 2)

3.6 Matériaux

Les surfaces carrossables sont à réaliser avec des pavés béton ou avec du béton asphaltique.
Les surfaces d'accès piéton sont à réaliser avec des pavés en béton ou en pierre naturelle.
Les surfaces de stationnement sont à réaliser avec des pavés drainants dans les zones sans construction au Sous-Sol.

3.7 Les constructions

La détermination des constructions concernant leur implantation, leur nombres de niveaux, leur hauteurs et leur forme de toiture sont décrites dans la partie graphique du PAP. Dans le cas où la toiture est en pente, la pente sera comprise entre minimum 20 et maximum 45 degrés de pente.
Les locaux techniques d'une hauteur max. de 2,5m hors gabarit sont permis. Ils sont à traiter de façon soignée (bardage ou enduit similaire à la façade) et sont à doter d'une façon identique à celles des niveaux accueillant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
Les avant-corps et balcons pourront empiéter sur la zone de recul de un mètre maximum, à l'angle nord-ouest de la zone V+1C+3S.

3.8 Les structures légères et abri de jardin, abris de poubelles

Sont à implanter dans le gabarit de surface construisible.

3.9 Couverture sur rampe d'accès

La rampe d'accès est à couvrir par une toiture verte.

3.10 Remblais et déblais

Les remblais et déblais sont limités à 1,50m par rapport au terrain naturel.

4. Domaine Public

4.1 Aménagement des espaces publics

Les espaces publics sont à aménager selon les indications de la partie graphique.
Des infrastructures publiques telles que les transformateurs ou les voies d'accès sont permises sous condition que l'imperméabilisation soit limitée au minimum.

4.2 Concept de gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention en contrebas du site et seront raccordées au réseau existant.
Le projet est soumis pour autorisation à l'administration de la gestion de l'eau.

Une conduite d'eau DN 400 doit être déviée selon des plans d'exécution faisant la preuve du fonctionnement d'évacuation des eaux pluviales et de la rétention des eaux pluviales lors d'une demande d'autorisation de bâtir.

4.3 Cession

Des surfaces de 16,19% sont à céder afin de permettre le fonctionnement de la rétention, de donner espace à une conduite DN400 d'eau potable et de permettre une liaison future vers la chaussée du bois