



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'aménagement Particulier Nouveau Quartier « Arlon Kiem – partie 2 » à Strassen

Partie écrite réglementaire

31 août 2022 - modifié suivant avis 19262/6C

Référence: 19262/6C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 12/10/2023
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

Approuvé par délibération
du conseil communal de
Strassen



le 26 OCT. 2022
le conseil communal,








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
Art. A.4. Réglementation pour les espaces publics	4
A.4.1. Cession au domaine public	4
B. Lots privés	5
Art. B.1. Affectations	5
Art. B.2. Stationnements	5
B.2.1. Emplacements de stationnement automobile	5
B.2.2. Emplacements de stationnement vélo	6
Art. B.3. Niveaux	6
Art. B.4. Forme, pente et orientation des toitures	6
Art. B.5. Superstructures	6
Art. B.6. Aménagements extérieurs	7
B.6.1. Surface scellée	7
B.6.2. Clôtures	7
C. Servitudes	7
Art. C.1. Servitude urbanistique « couloir pour projets routiers »	7
Art. C.2. Servitude urbanistique « intégration visuelle »	7
Art. C.3. Servitude de passage	8

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier « Arlon Kiem - partie 2 » Modifié suivant avis 19262/6C Partie écrite réglementaire
Commune	Strassen
Parcelles	778/1521 – 778/1557 – 780/1811 – 780/1812 Section A de Strassen
Conception	Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage	M. et Mme Jos Bourg-Jacobs 1, rue du Kiem L-1857 Luxembourg
Propriétaires	Bourg, Joseph Martin Jacobs, Georgette Marie Anne
Date	31 août 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 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

Les 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. Cession au domaine public

La surface cédée au domaine public s'élève à 2.86 ares, soit 16.91% de la surface du projet d'aménagement particulier.



B. Lots privés

Art. B.1. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 15 logements de type collectif

La part minimale de la surface construite brute à réserver à des fins de logement ne pourra être inférieure à 60 %.

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

Art. B.2. Stationnements

B.2.1. 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.2.2. 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 ≥ 2.000 m² de surface de vente, il est requis 1 emplacement par tranche de 200 mètres carrés de surface de vente

Art. B.3. Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé :

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

- 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.

Art. B.4. 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.

Art. B.5. 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.6. Aménagements extérieurs

B.6.1. 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.

Le lot privé doit disposer d'une aire de jeux privée pour enfants sans dépasser la surface totale de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

B.6.2. 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.

C. Servitudes

Art. C.1. Servitude urbanistique « couloir pour projets routiers »

Ces couloirs correspondent aux espaces à réserver pour assurer la réalisation de projets routiers, intégrant un couloir pour mobilité douce. Ils doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier. Toutefois, ils pourront servir à l'aménagement d'emplacements de stationnements provisoires.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa ci-dessus ne produisent plus d'effets.

La commune se réserve le droit de déterminer l'aménagement de la zone dans le cadre du projet d'exécution.

Art. C.2. Servitude urbanistique « intégration visuelle »

La servitude urbanistique « intégration visuelle » a pour objectif d'intégrer visuellement la rampe vis-à-vis du voisinage.

Des éléments végétaux qui permettent l'intégration visuelle de la rampe doivent être implantés dans l'emprise de la servitude. Vu la faible largeur disponible, il peut par exemple s'agir d'arbres palissés, de plantes grimpantes, ou autres.



Art. C.3. Servitude de passage

Cette servitude de passage a pour objectif d'autoriser le passage des véhicules des futurs usagers du parking sous-terrain de la parcelle voisine (778/1556). L'accès se fera depuis le parking sous-terrain du présent projet d'aménagement particulier et vers le futur parking sous-terrain de la parcelle voisine (778/1556).

Son emplacement et sa surface pourront être modifiés, suivant les nécessités, afin de garantir une utilisation pérenne.

