



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'aménagement particulier

## Nouveau Quartier

### « Gaaschtbiereg Partie 1 » à Strassen

#### Partie écrite réglementaire

Modifié suivant avis 19261/6C – 13 septembre 2022

Approuvé par délibération  
du conseil communal de  
Strassen



le 26 OCT. 2022

le conseil communal,

Référence: 19261/6C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 12/10/2023  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Talna Boffending

**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. Réglementation pour les espaces publics	4
A.4.1. Cession au domaine public	4
<b>B. Lots privés</b>	<b>4</b>
Art. B.1. Affectations	4
Art. B.2. Stationnements	5
B.2.1. Emplacements de stationnement automobile	5
B.2.2. Emplacements de stationnement vélo	5
Art. B.3. Niveaux	6
Art. B.4. Hauteur des constructions	6
Art. B.5. Forme, pente et orientation des toitures	7
Art. B.6. Superstructures	7
Art. B.7. Aménagements extérieurs	7
B.7.1. Accès carrossable	7
B.7.2. Surface scellée	7
B.7.3. Clôtures	7
<b>C. Servitude</b>	<b>8</b>
Art. C.1. Servitude urbanistique « écran vert »	8



# Préambule

Objet	Projet d'aménagement particulier « Gaaschtbiérg - partie 1 » Modifié suivant avis 19261/6C Partie écrite réglementaire
Commune	<b>Strassen</b>
Parcelles	656/4368 – 656/4280 – 656/4275 Section B des Bois
Conception	<b>Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage	<b>Stugalux Promotion SA</b> 96, rue du Kiem L-8030 Strassen
Propriétaires	<b>Stugalux Promotion SA</b>
Date	13 septembre 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

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 7,09 ares, soit 28,42 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

# B. Lots privés

## Art. B.1. 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.4. Hauteur des constructions

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.5. 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.6. 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.7. Aménagements extérieurs

### B.7.1. Accès carrossable

La rampe d'accès au parking du lot 01 doit être au moins en partie couverte par une toiture végétalisée.

### B.7.2. 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.7.3. 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 urbanistique « écran vert »

La servitude urbanistique « écran vert » telle que définie dans la partie graphique vise à créer une surface tampon entre les futures constructions et le hangar voisin.

En ce sens, une haie composée d'essences indigènes doit être plantée dans l'emprise de la servitude.

