

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## « PAP ARLON-KIEM »

COMMUNE DE STRASSEN

### PARTIE ECRITE

Approuvé par délibération  
du conseil communal de  
Strassen



le 08 MARS 2023

le conseil communal,

N. R.

I. Dominiques

Référence: 19325/6C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 22/01/2024

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

<b>Objet :</b> Plan d'Aménagement Particulier « PAP ARLON-KIEM » à Strassen
<b>Commune :</b> Strassen 1, Place Grande-Duchesse Charlotte L-8001 STRASSEN
<b>Date :</b> Décembre 2022
<b>Parcelle :</b> 784, 784/2949, 789/3021, 789/3351, 789/3352, 789/2099, 797/4276, 801/4075, 801/3502, 804/2625 section A de STRASSEN
<b>Maître de l'ouvrage :</b> THOMAS ET PIRON LUXEMBOURG Boulevard Marcel Cahen 27B L-1311 Luxembourg
<b>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :</b> BOITO Architectes sàrl 153-155 B, Rue du Kiem L-8030 Strassen Tel : +352/26 45 99 90

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « PAP ARLON-KIEM 2-3 »

COMMUNE DE STRASSEN

## SOMMAIRE

PAGE

1.	Portée du règlement.....	4
2.	Mode d'utilisation du sol.....	4
3.	Degrés d'utilisation du sol.....	5
4.	Type et disposition des constructions.....	6
5.	Nombre d'unité de logement.....	6
6.	Logements à coût modéré.....	6
7.	Reculs et saillies.....	6
8.	Niveaux.....	7
9.	Hauteur des constructions.....	7
10.	Toitures.....	7
11.	Places de stationnement.....	7
12.	Pompes à chaleur.....	7
13.	Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	8
14.	Surfaces scellées.....	8
15.	Remblais/déblais.....	8
16.	Aménagements extérieurs.....	8
17.	Gestion des eaux usées et pluviales.....	8
18.	Evaluation de l'impact acoustique.....	8

## 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 (Arlon-Kiem – partie 2  $COS \leq 0,55$  /  $CUS \leq 1,30$  /  $CSS \leq 0,95$  /  $DL \leq 90$ ) et dans la zone d'habitation-2 (Arlon-kiem – partie 3  $COS \leq 0,35$  /  $CUS \leq 0,95$  /  $CSS \leq 0,65$  /  $DL \leq 70$ ) dans le Plan d'Aménagement Général de l'Administration Communale de Strassen.

La présente partie est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° PAP01 et PAP02 du PAP).

## 2. Mode d'utilisation du sol

Lot 1 (Mix U) : Au moins 25% de la surface construite brute est dédiée aux habitations.

Lots 2 et 3 (Hab-2) : Au moins 80% de la surface construite brute est dédiée aux habitations, la surface construite brute restants accueillera des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public (crèches...).

Lot 13 (Hab-2 et Mix-U) : Accueille deux maisons plurifamiliales (Bloc A et Bloc B).

Lots de 4 à 12 (Hab-2) : Accueillent neuf maisons unifamiliales (une par lot).

Zone Mix-U : Au moins 10% de la surface construite brute totale est dédiée à des fonctions autres que l'habitat (activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation). La SCB totale du PAP se trouvant en zone Mix-U est de 5335,2 m<sup>2</sup> (lot 1 : 5145,8 m<sup>2</sup> + lot 13 : 189,4 m<sup>2</sup>). Minimum 10% de cette SCB, soit 533,5 m<sup>2</sup>, seront dédiés aux fonctions autres que l'habitat. Le lot 13 n'accueillant que de l'habitation, elles seront réalisées exclusivement sur le lot 1.

Les lots s'établiront sur base du morcellement suivant la partie graphique.

### 3. Degrés d'utilisation du sol

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

- Dans la zone mixte urbaine :

La surface brute du PAP est de 4 104 m<sup>2</sup> [100%].

La surface nette du PAP est de 2 955,13 m<sup>2</sup> [72,01%].

La surface cédée du PAP est de 1 148,87 m<sup>2</sup> [27,99%].

La surface d'emprise au sol des constructions envisageables est de maximum 1 298,15 m<sup>2</sup> [COS = 0,439<0,55].

La surface constructible brute est de maximum 5 335,20 m<sup>2</sup> [CUS = 1,30].

La surface scellée maximale est de 2 807,37 m<sup>2</sup> [CSS = 0,95].

- Dans la zone d'habitation-2 :

La surface brute du PAP est de 8 209 m<sup>2</sup> [100%].

La surface nette du PAP est de 6 145,86 m<sup>2</sup> [74,87%].

La surface cédée du PAP est de 2 063,14 m<sup>2</sup> [25,13%].

La surface d'emprise au sol des constructions envisageables est de maximum 2 151,05 m<sup>2</sup> [COS = 0,35=0,35].

La surface constructible brute est de maximum 7 798,47 m<sup>2</sup> [CUS = 0,95].

La surface scellée maximale est de 3 994,42 m<sup>2</sup> [CSS = 0,65].

- Récapitulatif du PAP :

La surface brute du PAP (Zone MIX-U et HAB-2) est de 12 313m<sup>2</sup> [100%].

La surface nette du PAP (Zone MIX-U et HAB-2) est de 9 100,99 m<sup>2</sup> [73,91%].

La surface cédée du PAP (Zone MIX-U et HAB-2) est de 3 212,01 m<sup>2</sup> [26,09%].

La surface cédée vise :

- l'élargissement futur de la route d'Arlon pour divers aménagements urbains ;
- un chemin voué à la mobilité douce qui relie la Route d'Arlon avec la Rue du Kiem ;
- une voirie carrossable résidentielle (vitesse max 30km/h) ;
- un bassin de rétention des eaux pluviales.

#### 4. Type et disposition des constructions

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier comprenant :

- 3 immeubles mixtes (Lot 1, 2, 3)
- 2 maisons plurifamiliales (Lot 13A, et 13B), avec sous-sols en commun.
- 9 maisons unifamiliales en bande (Lots de 4 à 12) avec sous-sol. Dans les reculs postérieurs il est interdit d'ériger toute sorte de construction, à l'exception de constructions secondaires de type :

- Terrasses
- Couvertures autoportantes pour les terrasses (pergolas)
- Abris de jardin d'une surface maximale de 9,00 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol de l'abris de jardin sera à enlever dans l'emprise au sol totale du lot).

La hauteur des abris de jardin est de maximum 3,00 m mesurée à l'arrête de l'acrotère. Les reculs sont définis par la partie graphique de présent PAP.

Pour le Lot 1, la profondeur maximale de chaque corps de bâtiment destiné à l'habitation sera de 18m.

#### 5. Nombre d'unité de logement

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

#### 6. Logements à coût modéré

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.

Les surfaces dédiées aux logements à coût modérés seront réparties sur les lots 1, 2, 3 et 13 (habitation collectif).

#### 7. 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.

Le recul minimal, par rapport aux voisins, doit être au minimum de 2,00m.

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

Les balcons ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00m.

## **8. Niveaux**

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

La surface de l'étage en retrait couvre au maximum 80% de la surface de l'étage directement en-dessous.

## **9. Hauteur des constructions**

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

La hauteur à l'acrotère est mesurée à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP.

## **10. Toitures**

Les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisés pour tous les bâtiments du PAP.

## **11. Places de stationnement**

Pour le nombre d'emplacements voiture requis il faut se référer à l'art. 10.1 du PAG de la commune de Strassen (ref : 6C/015/2019) sauf pour le logement où le calcul suivant est à respecter :

Le nombre d'emplacements pour le logement <60 m<sup>2</sup> (surface habitable nette) est fixé à minimum 1 emplacement et maximum 1 emplacement.

Le nombre d'emplacements pour le logement ≥60 m<sup>2</sup> (surface habitable nette) est fixé à minimum 1 emplacement et maximum 2 emplacements.

Les emplacements en enfilade sont autorisés s'ils sont attribués au même logement ou à une même unité dédiée à des fonctions autres que l'habitat.

Les Park-lifts sont autorisés pour tous les bâtiments du PAP.

## **12. Pompes à chaleurs**

Dans le cas d'utilisation de pompe à chaleur celles-ci seront installées soit le long de la façade soit en toiture.

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

Toutes les constructions existantes sur la surface de PAP seront démolies.

### **14. Surfaces scellées**

La position et la forme des surfaces scellées et des accès aux bâtiments ont la possibilité de varier tant que la surface maximale par lot est respectée.

Les terrasses avec les soubassements perméables sont autorisées dans les pourtours des bâtiments et ne sont pas limitées en surface.

### **15. Remblais / déblais**

La modification des courbes de niveaux par rapport la partie graphique est autorisée avec une tolérance de +/- 1m. Les murets de soutènements d'une hauteur maximale de 1.50m sont autorisés à la limite de propriété.

### **16. Aménagements extérieurs**

Les éléments séparateurs des terrasses (pare-vue) sont admis jusqu'à une hauteur de 2,00 m. Pour les maisons plurifamiliales la profondeur maximale sera égale à la profondeur de la terrasse, pour les maison unifamiliales une profondeur maximale de 3,50 m est imposée.

Les surfaces des parties publiques seront à aménager avec des plantations.

Pour améliorer l'aspect visuel de l'accès au parking souterrain, il est obligatoire de réaliser une couverture de rampe avec une structure légère, végétalisée (type pergola).

### **17. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif et ils se verseront dans la canalisation mixte déjà existante dans la Rue du Kiem.

Les citernes d'eau de pluie sont autorisées pour les maisons unifamiliales.

Une demande d'autorisation à l'AGE sera à réaliser par un bureau autorisé.

### **18. Evaluation de l'impact acoustique**

Puisqu'une partie du PAP est situé dans une zone de bruit, une évaluation de l'impact acoustique (EIA) a été réalisé (Réf. : 31 089-5 du bureau Energie et Environnement - Ingénieurs conseils)

Les différents mesures organisationnelles et architecturales, reprise dans le chapitre 5 de l'évaluation de l'impact acoustique, seront à respecter.



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