

Projet d'aménagement particulier

« nouveau quartier »

Commune de Strassen

Localité de Strassen

« Schafsstrachen »

(partie du PAP NQ / SD « Arlon-Schafsstrachen »)

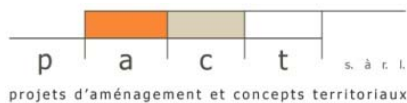
PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



octobre 2025

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En collaboration avec



BELVEDERE ARCHITECTURE S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 Contern

Grevenmacher, le 31.10.2025

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».*

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	5
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	6
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	6
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	7
4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère.....	7
4.4. Les toitures.....	8
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	8
4.6. Les emplacements de stationnement.....	8
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés	8
5.2. Les accès.....	9
5.3. Les murets et clôtures	9
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux	9
5.5. Arcades	10
5.6. Servitudes	10
5.7. Définitions	10
6. Partie graphique du PAP	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La contenance des lots privés est estimative, du fait qu'elle provient de la soustraction, des parcelles initiales brutes, des infrastructures publiques dont la contenance est estimative. La contenance des lots privés peut dès lors être dépassée. Elle sera fixée après le mesurage définitif des infrastructures publiques.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le plan de mesurage, la surface totale du PAP s'élève à ~ 254,2 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface à céder totale s'élève à environ ~76,2 ares, ce qui correspond à environ 30,0 % de la surface totale du projet.

La surface du domaine public sera fixée après le mesurage définitif des infrastructures publiques, après l'achèvement des travaux d'infrastructures publiques.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles respectivement l'approvisionnement du site (p.ex. trafos, armoires électriques, éclairages, fontaines, etc.) ou mobilier urbain, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics et les surfaces scellées de l'espace rue seront définis dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Ainsi, la configuration exacte de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre, de l'espace vert public, des emplacements de stationnement, l'emplacement des arbres et plantations projetés ou l'emplacement des trafos peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP NQ par rapport à la représentation dans la partie graphique.

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue.

Les espaces de verdure adjacents à la voie de circulation sont à aménager de manière à améliorer la gestion de l'eau (« ville éponge » / « Schwammstadt »).

Les emplacements publics sont à réaliser avec des matériaux perméables.

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix des arbres et plantations doit être fait parmi les plantes non invasives et adaptées aux lieux.

La partie graphique définit plusieurs espaces qui sont aussi à définir dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Espace pour le couloir pour projets routiers ou ferroviaires

L'espace défini comme *espace pour le couloir pour projets routiers ou ferroviaires* tel qu'indiqué sur la partie graphique, correspond à l'espace réservé pour le couloir pour projets routiers ou ferroviaires dans le PAG

Espace verdurisé pour aire de jeux, chemin piéton

L'espace défini comme *espace verdurisé pour récréation, aire de jeux, chemin piéton* tel qu'indiqué sur la partie graphique, ne peut être aménagé qu'en tant que respectivement comporter :

- aires de récréation, aires de jeux, terrains de sports ou installations similaires (aménagements à réaliser obligatoirement)
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne,
- espace extérieur pouvant être scellé,

- espace vert avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles,
- des constructions légères en relation avec l'affectation
- la modélisation du terrain naturel (remblais et déblais) pour l'aménagement de la rétention et des aménagements
- des clôtures ou filets de protection en relation avec l'affectation
- des murets ou murs de soutènement,
- des accès pour services incendies et services publics ou techniques d'entretien,

Espace pour l'implantation du trafo

Un éventuel troisième trafo d'une surface maximale de 30 m² pourra être installé à l'intérieur de l'espace pour l'implantation du trafo et est à définir dans le cadre du projet d'exécution.

3. Mode d'utilisation du sol

Les lots 1 à 21 et 27 à 34 sont destinées à accueillir des logements de type unifamilial ou plurifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement pour ces lots est de 100 pour cent.

Les lots 25 et 26 sont destinées à accueillir des logements de type plurifamilial, des activités de commerce, en ce inclus le self-stockage au sous-sol, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les crèches sont uniquement autorisées au premier niveau plein (rez-de-chaussée) des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure ou latérale directement accessible depuis la crèche.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Logements abordables

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	266	m ²		m ²		u.
2	266	m ²		m ²		u.
3	266	m ²		m ²		u.
4	290	m ²		m ²		u.
5	688	m ²	688	m ²	6	u.
6	296	m ²		m ²		u.
7	266	m ²		m ²		u.
8	266	m ²		m ²		u.
9	271	m ²		m ²		u.
10	309	m ²		m ²		u.
11	266	m ²		m ²		u.
12	266	m ²		m ²		u.
13	296	m ²		m ²		u.
14	266	m ²		m ²		u.
15	266	m ²		m ²		u.
16	266	m ²		m ²		u.
17	266	m ²		m ²		u.
18	266	m ²		m ²		u.
19	266	m ²		m ²		u.
20	266	m ²		m ²		u.
21	290	m ²		m ²		u.
22	266	m ²		m ²		u.
23	266	m ²		m ²		u.
24	296	m ²		m ²		u.
25	5.200	m ²		m ²		u.
26	800	m ²		m ²		u.
27	1.740	m ²		m ²		u.
28	1.901	m ²	1.901	m ²	17	u.
29	240	m ²	240	m ²	1	u.
30	264	m ²		m ²		u.
31	850	m ²		m ²		u.
32	264	m ²		m ²		u.
33	264	m ²		m ²		u.
34	264	m ²		m ²		u.
Total	18.779	m²	2.829	m²	24	u.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol**4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles**

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

Pour le lot 26, un « espace alignement obligatoire pour intégration des façades principales » est défini sur la partie graphique pour les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*. La façade en question devra se trouver à l'intérieur de cet « espace alignement obligatoire ».

Les reculs à respecter obligatoirement pour les étages en retrait sont représentés sur la partie graphique du PAP. Ces reculs ne s'appliquent pas aux circulations verticales (cage d'escaliers, ascenseurs).

Sur la partie graphique, pour les lots privés, si les limites de surfaces constructibles pour sous-sols ne sont pas visibles, elles correspondent aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les lots 27, 28, 29 et 30 pourront avoir des sous-sols communs ou séparés.

Carports / garages

Les carports doivent être installés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* « CP ». Ils peuvent empiéter partiellement dans les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Pour les maisons unifamiliales avec *limites de surfaces constructibles pour dépendances* « CP » au moins un emplacement devra être réalisé sous forme de carport.

Recouvrement de l'accès souterrain

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* du lot 31 doit être réalisé un recouvrement de la rampe d'accès au sous-sol de type « carport » ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en matériaux légers et avec toiture végétalisée.

Toutes les autres rampes d'accès qui sortent éventuellement des limites de *surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* du côté arrière respectivement dans l'espace vert privé de l'intérieur du lot doivent aussi être couverts.

Autres dépendances, abris de jardin ou constructions similaires

Sur chaque parcelle individuelle ne peut être admise qu'un seul abri de jardin ou construction similaire et une dépendance, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux, dont la surface au sol ne peut dépasser 9 m², sous condition d'être érigée:

- dans l'espace vert privé ou espace extérieur pouvant être scellé jusqu'à une distance de 1,00 m du terrain voisin ou
- à l'intérieur et sur la partie arrière des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* « CP » indiquées sur la partie graphique.

Sont autorisées en plus d'un abri de jardin ou construction similaire et sous condition de respecter les surfaces du scellement du sol maximales pour le lot :

- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas un mètre (1 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.
- autres dépendances comme terrasses couvertes, pergola, gloriettes et autres constructions similaires

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Tous les étages en retrait doivent respecter un maximum de quatre-vingt pour cent (80%) de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les lots 25 et 26, le 3e niveau sous-sol doit respecter un maximum de quatre-vingt pour cent (80%) de la surface construite brute du 2e niveau sous-sol.

4.3. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Il est différencié entre la hauteur maximale à l'acrotère du dernier étage plein de la construction principale (ha-p) et la hauteur maximale à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-r).

Le garde-corps sur le dernier étage plein ne peut dépasser la hauteur de l'acrotère ainsi définie de plus de 1,10 m et peut être intégré dans la prolongation de la façade.

La différence d'hauteur entre le terrain projeté au niveau de la façade sur rue de la construction et le premier niveau plein ne doit pas dépasser 1,50 m sur toute sa longueur.

Les hauteurs, les toitures et les retraits de deux constructions jumelées respectivement en bande doivent toujours présenter une configuration adaptée afin de créer un ensemble architectural cohérent.

DEPENDANCES

La hauteur à l'acrotère des carports ne pourra excéder 3,50 m, mesurée par rapport au terrain remodelé.

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires et autres dépendances, la hauteur hors-tout ne doit pas excéder 3,00 m. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain remodelé.

4.4. Les toitures

Les parties de toitures des constructions principales non accessibles et non couvertes par des équipements techniques ou des panneaux solaires doivent être exécutées sur au moins 80% de leurs surfaces en toiture plate végétalisée avec des épaisseurs de substrat de minimum 10 cm.

La toiture-terrasse est interdite sur la toiture du dernier niveau en retrait et sur les dépendances.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive de l'acrotère maximal formant saillie de 0,75 mètres.

Tous les équipements techniques en toitures doivent être cachés / entourés avec des bardages qui reprennent le langage architectural des façades principales.

Les dépendances sont à exécuter en toiture plate.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque de glissement.

Pour l'aménagement des espaces verts privés, le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais ou de 1,00 m par des déblais. Les buttes de terre rapportées, ne correspondant pas au relief naturel du terrain, sont exclues de cette prescription.

Les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

4.6. Les emplacements de stationnement

Le minimum de nombre d'emplacements de stationnement est repris suivant le PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de bâtir.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

A l'exception des surfaces au-dessus des niveaux en sous-sol, des accès aux constructions et emplacements, des terrasses, les surfaces privées (vertes ou consolidées) libres sont à aménager majoritairement de façon perméable.

Les surfaces scellées sont visualisées à titre indicatif sur la partie graphique du PAP.

La surface maximale scellée dans le cadre du présent PAP est fixée par lot dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique du PAP.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les plantes non invasives et adaptées aux lieux.

Les jardins minéraux sont interdits.

Chaque lot destiné à une maison unifamiliale doit comporter au moins un arbre à haute tige. Cette obligation ne s'applique pas en cas de contraintes techniques avérées, telles que la présence de réseaux souterrains, d'ouvrages de sous-sol ou d'autres aménagements empêchant la plantation.

Les emplacements des arbres projetés sont indiqués à titre indicatif sur la partie graphique du PAP.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (accès pour les garages, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes ne pourra être supérieure à 15 %. Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages et aux carports sont à aménager majoritairement en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé à joints ouverts, dalle-gazon...).

5.3. Les murets et clôtures

MURETS, CLOTURES

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,70 m au-delà du niveau de l'axe de la voirie.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 1,50 m. Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m, dans ce cas un maximum de 0,80 m est admissible pour le mur.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1,00 m à la limite du terrain et les remblais derrière ces murs doivent respecter une pente de 45° au maximum.

5.4. La couleur et l'emploi des matériaux

Traitement des façades

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits.

A l'exception des châssis des ouvertures / fenêtres, des matériaux en PVC sur les façades sont interdits.

Les façades orientées vers le front de rue doivent être à dominante verticale et être segmentées structurellement ou visuellement.

Les séquences verticales des façades peuvent entre autres varier par leur composition architecturale comprenant, le choix des matériaux ou de revêtement, la couleur, le rythme ou la trame des éléments de façade.

Traitement du premier niveau plein du côté de l'espace public des lots 25 et 26

Le premier niveau plein doit se différencier soit par sa couleur soit par ses matériaux soit par sa conception par rapport aux autres étages, jusqu'à une hauteur entre 3,50 m et 8,00 m. Une adaptation respective de la hauteur du socle est obligatoire pour toutes les fonctions au premier niveau plein.

La part de la surface vitrée de la façade doit être entre 60% et 90%.

Chaque façade doit présenter une fenêtre ou une porte au moins tous les 10,00 m, afin de garantir une relation visuelle avec l'intérieur.

5.5. Arcades

Pour les lots 25 et 26, la réalisation d'arcades est admissible sur toutes les façades du pourtour de lot. Les arcades sont autorisées jusqu'à une hauteur entre 4,50 et 9,00 m et une profondeur jusqu'à 4,00 m.

Les façades adjacentes doivent présenter une configuration adaptée afin de former un ensemble architectural cohérent avec le domaine public.

5.6. Servitudes

Servitudes de passage pour services incendie

L'espace défini comme servitude de passage pour services incendies garantit l'accès des services de secours en cas d'urgence, jusqu'à ce que la deuxième entrée et sortie de la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre sur la route d'Arlon à l'est. La servitude est à garder libre de toute construction et de toute plantation sur une largeur minimale de 3,00 mètres et être réalisée de manière à garder une perméabilité aux eaux pluviales.

Servitudes de passage sous-sol

Pour les lots 31, 32, 33 et 34, des servitudes de passage qui sont chaque fois prolongées à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* garantissent les accès d'un lot à l'autre. En cas de construction de sous-sols communs, ces mêmes servitudes de passage sont aussi applicables pour les lots 27, 28, 29 et 30.

Servitude de passage hors-sol

Des servitudes de passage pour piétons sont établies sur les lots 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 33 et 34 (respectivement sur des lots adjacents) afin de garantir l'accès aux jardins de ces lots. Celle-ci doivent rester accessible et dégagées.

5.7. Définitions

Arcades

On entend par « arcades » des espaces piétons couverts, ouverts latéralement, ménagés dans l'emprise du rez-de-chaussée et du premier étage des bâtiments et librement accessibles depuis l'espace public, assurant la continuité des cheminements et la protection des usagers (pluie, ensoleillement).

Self-stockage

La destination « self-stockage » désigne un établissement dont l'activité principale consiste à mettre à disposition des unités de stockage privatives, closes et individualisées (boxes, conteneurs ou locaux) à des particuliers et/ou des professionnels.

Unité de co-living

On entend par « unité de co-living », 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. Un co-living est constitué d'un ensemble de maximum 6 chambres. Des locaux annexes à l'espace commun sont également autorisés comme une buanderie, une terrasse, etc. Une unité de co-living est considérée comme une unité de logement dans le cadre réglementaire de la densité de logement autorisée dans la zone du PAP.

6. Partie graphique du PAP