



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

NOUVEAU QUARTIER

« 1 RUE THOMAS EDISON » A STRASSEN

Partie écrite

design » shape » inspire

Références

N° de référence du projet : 20232854-URB

Référence rapport : LSC-20232854-URB-RAP-PAP-Partie-Ecrite-D

Modifications du rapport

-	Version initiale	22/09/2025
A	Modifications suite à la réunion avec le service urbanisme AC Strassen du 22/09/2025	29/09/2025
B	Modifications suite à la réunion plateforme de concertation du 11/12/2025	06/03/2026
C	Modifications parking public	20/05/2026
D	Modifications suite remarques SU AC Strassen	10/08/2026

TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
ART. 1	PORTÉE JURIDIQUE	7
ART. 2	DÉLIMITATION DU PAP	7
ART. 3	FUTUR DOMAINE PUBLIC	7
TITRE II	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	8
ART. 4	MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE SPÉCIALE « ADMINISTRATION »	8
ART. 5	TYPES DES CONSTRUCTIONS	8
5.1	Dépendances	8
ART. 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL	8
6.1	Généralités	8
6.2	Limites de surfaces constructibles	8
ART. 7	ÉLÉMENTS EN SAILLIE	8
7.1	Saillies fermées	8
7.2	Saillies ouvertes	8
7.3	Autres saillies du sol	9
ART. 8	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
8.1	Niveau de référence	9
8.2	Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles	9
ART. 9	NIVEAUX	9
9.1	Rez-de-chaussée	9
ART. 10	TOITURES	9
10.1	Formes des toitures	9
10.2	Ouvertures et aménagements en toiture de la construction destinée au séjour prolongé	9
ART. 11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ	10
11.1	Généralités	10
11.2	Traitement des façades	10
ART. 12	ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES	10
12.1	Panneaux solaires	10
12.2	Equipements techniques fixes	10
12.3	Superstructures	10
ART. 13	STATIONNEMENT	10
ART. 14	AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	11
14.1	Modelage de terrain	11

14.2	Espace vert privé	11
14.3	Espace vert privé pouvant être scellé	11
14.4	Arbre projeté	11
14.5	Espace pouvant être dédié au stationnement	11

TITRE III AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC 12

ART. 15 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC 12

15.1	Espace vert public	12
15.2	Espace vert public pouvant être scellé	12
15.3	Espace vert public avec chemin piéton	12
15.4	Arbre projeté	12
15.5	Espace pouvant être dédié au stationnement	12
15.6	Mise en œuvre	12

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 PORTÉE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ « 1 rue Thomas Edison » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Strassen, approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 23 mars 2021 et le Ministre de l'Environnement le 3 août 2020.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan LSC-20232854-URB-PLAN-0001-PAP-PLAN-COUPES, indice D, qui constitue la partie graphique.

ART. 2 DÉLIMITATION DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 57 ares 39 centiares.

ART. 3 FUTUR DOMAINE PUBLIC

Le futur domaine public représente 11 ares 50 centiares, soit 20% de la surface totale du PAP.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 4 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE SPÉCIALE « ADMINISTRATION »

Le présent PAP est destiné à accueillir des services administratifs ou professionnels, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m², des activités de loisirs, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

ART. 5 TYPES DES CONSTRUCTIONS

5.1 Dépendances

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances sont autorisées des abris pour vélos et abris destinés aux équipements techniques.

ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

6.1 Généralités

Le recul des constructions sur les limites séparatives est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, seuils, perrons, escaliers, cours anglaises, auvents, marquises, et autres installations semblables.

6.2 Limites de surfaces constructibles

Les surfaces se trouvant dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances qui ne sont pas construites, peuvent être traités comme des espaces pouvant être scellés ou des espaces verts privés. Le scellement du sol maximum admis par lot ne peut pas être dépassé.

ART. 7 ÉLÉMENTS EN SAILLIE

7.1 Saillies fermées

Les saillies fermées, tels que les avant-corps, sont autorisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

7.2 Saillies ouvertes

Les éléments ouverts en saillie, tels que les balcons, auvents ou cours anglaises, sont librement autorisés dans les limites des surfaces constructibles destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines et, en dehors de celles-ci, à condition de respecter un recul maximal de 1,50 m par rapport à celles-ci.

Les balcons peuvent être combinés avec des loggias.

7.3 Autres saillies du sol

Les saillies de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils sont autorisées librement dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ainsi que dans les limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

ART. 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Niveau de référence

Le niveau de référence indiquée en partie graphique représente le niveau existant de la voirie. En cas de discordance entre la partie graphique et la situation existante de la voirie, la situation existante fait foi.

8.2 Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles

Les hauteurs maximales de la construction destinée au séjour prolongé sont mesurées à partir du niveau de référence.

La hauteur maximale de la dépendance est de 4,00 m. Elle est mesurée à partir du terrain remanié.

ART. 9 NIVEAUX

9.1 Rez-de-chaussée

Le niveau plancher du premier niveau directement accessible depuis la voie desservante correspond :

- au niveau de référence, ou
- est supérieur à cette cote de maximum 1,00 m.

ART. 10 TOITURES

10.1 Formes des toitures

Une toiture est considérée plate lorsque la pente de recouvrement du toit ne dépasse pas 5 degrés.

10.2 Ouvertures et aménagements en toiture de la construction destinée au séjour prolongé

Les ouvertures en toiture plate de type puits de lumière sont autorisées.

Au minimum 70% de la surface totale des toitures doit être végétalisée.

Seuls les retraits peuvent être aménagées comme toitures-terrasses accessibles. Les potagers sont autorisés.

ART. 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ**11.1 Généralités**

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les matériaux brillants tel que le verre miroir sont interdits.

11.2 Traitement des façades

Les matériaux autorisés sont :

- l'enduit,
- le bois,
- la pierre naturelle,
- la brique de parement
- le calepinage composite ou métallique,
- le verre.

Les façades peuvent être végétalisées.

ART. 12 ELÉMENTS TECHNIQUES ET SUPERSTRUCTURES**12.1 Panneaux solaires**

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïque est admise sur la toiture plate du dernier niveau.

Sur les toitures plates, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

12.2 Equipements techniques fixes

Les installations techniques, telles que les systèmes de climatisation, de ventilation et les pompes à chaleur, sont autorisées uniquement à l'intérieur des limites des surfaces constructibles destinées aux dépendances ainsi qu'en toiture de la construction destinée au séjour prolongé.

12.3 Superstructures

A l'exception des cabanons d'ascenseur, souches de cheminée et de ventilation et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau et les fenêtres de toiture, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de la construction destinée au séjour prolongé.

ART. 13 STATIONNEMENT

Le nombre minimum d'emplacements de stationnements requis par affectation, à aménager sur le même bien fond privé, est fixé conformément à l'article relatif aux emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Strassen au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

Les emplacements de stationnements sont autorisés :

- à l'intérieur du gabarit constructible de la construction souterraine ;
- à ciel ouvert, dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

ART. 14 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

14.1 Modelage de terrain

Les courbes de niveau projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de 0,50 m.

14.2 Espace vert privé

Les espaces verts privés sont à aménager en surfaces végétalisées perméables. Elles doivent être constituées principalement de pelouse et être complétées par des plantations d'arbres, d'arbustes et de vivaces. Les espèces végétales sont à choisir dans la liste des plantations annexée au présent PAP.

14.3 Espace vert privé pouvant être scellé

Cette surface doit être aménagée soit en revêtement minéral ou semi-perméable soit en espace vert privé. Au maximum 50% de la surface de cette zone peut être scellée.

Les éléments suivants y sont autorisés :

- des surfaces engazonnées et des plantations d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces conformément à l'article 14.2;
- des emplacements pour vélos ;
- des chemin d'accès aux emplacements de stationnements ;
- des chemin d'accès pour véhicules de secours ;
- des chemins et accès piétons ;
- des murets, clôtures, escaliers ;
- du mobilier urbain ;
- des installations techniques accessoires (p.ex. : éclairage).

14.4 Arbre projeté

Les arbres projetés, tels qu'indiqués dans la partie graphique, sont à choisir parmi les espèces figurant sur la liste des plantations annexée au présent PAP.

14.5 Espace pouvant être dédié au stationnement

Le revêtement des emplacements de stationnement doit être perméable à l'eau (p.ex. dalles ou pavés engazonnés).

TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 15 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

15.1 Espace vert public

Les espaces verts publics sont à aménager en espaces paysagers à dominante végétale. Les espèces végétales sont à choisir dans la liste des plantations annexée au présent PAP.

Les éléments suivants y sont autorisés :

- des surfaces engazonnées et des plantations d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces;
- du mobilier urbain ;
- des murets, clôtures, escaliers ;
- des installations techniques accessoires nécessaires à l'aménagement ou au fonctionnement de ces espaces.

15.2 Espace vert public pouvant être scellé

Le revêtement de cet espace carrossable doit être perméable à l'eau (p.ex. pavés engazonnés).

15.3 Espace vert public avec chemin piéton

Les éléments à prévoir obligatoirement dans la zone sont les suivants :

- un chemin piéton d'une largeur de minimum 2,50 m ;
- des espaces verts publics conformément à l'article 15.1.

15.4 Arbre projeté

Les arbres projetés, tels qu'indiqués dans la partie graphique, sont à choisir parmi les espèces figurant sur la liste des plantations annexée au présent PAP.

15.5 Espace pouvant être dédié au stationnement

A l'exception des emplacements PMR, le revêtement des emplacements de stationnement doit être perméable à l'eau (p.ex. dalles ou pavés engazonnés).

En l'absence d'emplacements de stationnement, les surfaces concernées sont à traiter comme des espaces verts publics conformément à l'article 15.1.

15.6 Mise en œuvre

La forme et la disposition des aménagements du domaine public tels que repris en partie graphique peuvent être adaptés ponctuellement à condition de respecter les principes d'aménagements prévus.