

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NQ

« 81-83 ROUTE D'ARLON »

COMMUNE DE STRASSEN

PARTIE ECRITE

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « 81-83 Route d'Arlon »
à Strassen

Commune :

Strassen
1, Place Grande-Duchesse Charlotte
L-8001 Strassen

Date :

Février 2026

Parcelles :

770/4489 + 771/4490 + 769/3649
Section A de Strassen

Elaboration du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl
153-155 B, Rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tél : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« 81-83 ROUTE D'ARLON »

COMMUNE DE STRASSEN

SOMMAIRE

PAGE

1. PARTIE ECRITE.....	4
1.1. Règles d'urbanisme	
Art. 1 Champ d'application.....	4
Art. 2 Affectations.....	4
1.2. Aménagement du domaine privé	
Art. 3 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol....	5
Art. 4 Implantation des constructions.....	5
Art. 5 Alignement obligatoire.....	5
Art. 6 Gabarit des constructions.....	6
Art. 7 Logements abordables.....	6
Art. 8 Toitures et superstructures.....	7
Art. 9 Saillies et avant-corps.....	7
Art. 10 Stationnement et équipements collectifs.....	7
Art. 11 Mesures sur la protection contre le bruit.....	8
Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs.....	8
Art. 13 Remblais et déblais de terre.....	8
1.3. Aménagement du domaine public	
Art. 14 Types d'aménagement dans le domaine public.....	9
Art. 15 Aménagement des espaces de circulation.....	9
Art. 16 Aménagement des espaces verts publics.....	10

1. PARTIE ECRITE

1.1. Règles d'urbanisme

Le PAG de la commune de Strassen définit l'affectation des terrains visés par le plan d'aménagement particulier « 81-83 Route d'Arlon » et précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques pouvant affecter les terrains en question.

Les terrains concernés par le projet d'aménagement envisagé sont classés dans le PAG en vigueur comme suit :

- Zone mixte urbaine [MIX-u]
- Zone d'habitation 2 [HAB-2]
- Zone de bruit
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Art. 15 PE PAG) :
 - Arlon-Kiem Partie 2
 - Arlon-Kiem Partie 3

Ces zones sont régies par la partie écrite et la partie graphique du PAG de Strassen, qui définissent également le degré d'utilisation du sol.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, ainsi que dans la partie graphique, il y a lieu de se référer aux dispositions du PAG de la commune de Strassen tel qu'il est actuellement en vigueur, ainsi qu'au règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « 81-83 Route d'Arlon » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre 41 ares et 49 centiares.

Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « 81-83 Route d'Arlon » se compose d'un lot à caractère privatif.

Le projet se compose de deux immeubles principaux. Le premier, dénommé Bloc A, est implanté le long de la Route d'Arlon, tandis que le second, dénommé Bloc B, est situé en deuxième position sur la parcelle. Le PAP est destiné à la réalisation d'immeubles à fonction mixtes.

La zone Mix-U suivant le PAG : est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.
Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver a des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10%.

1.2. Aménagement du domaine privé

Art. 3 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Le projet comprend deux bâtiments reposant sur un sous-sol commun. Le bâtiment A est une construction isolée le long de la Route d'Arlon. Le bâtiment B est un bâtiment isolé projeté à l'arrière de la parcelle.

Art. 4 Implantation des constructions

Les constructions hors sol et en sous-sol doivent être situées dans les limites des surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

La profondeur des corps de bâtiment principaux ne doit pas dépasser 18 m pour chaque étage séparément à l'exception des loggias/balcons qui viennent de s'ajouter et ne dépassent pas le gabarit de 21m. Toutefois, une exception est prévue pour le rez-de-chaussée à vocation commerciale du bâtiment implanté le long de la Route d'Arlon, pour lequel une profondeur maximale de 21 m est autorisée.

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence entre le lot et les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles.

Les cotes de recul, qui sont des minima, priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Le recul des constructions hors-sol sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des arrière-corps, des terrasses non-couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

Art. 5 Alignement obligatoire

Les alignements obligatoires sont définis dans la partie graphique.

L'alignement de la façade latérale est du bâtiment A côté route d'Arlon, pour la partie renseignée sur la partie graphique, est obligatoire.

Art. 6 Gabarit des constructions

Dispositions relatives au dernier étage

Le dernier étage peut accueillir un étage entier ou en retrait, sans obligation d'alignement ou de retrait par rapport à la façade principale.

Niveaux en sous-sol

Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est limité à deux, avec la possibilité d'un troisième niveau partiel du côté de la Route d'Arlon. Les niveaux souterrains destinés à l'habitation sont strictement interdits.

Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à l'acrotère sont déterminées à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP.

Art. 7 Logements abordables

Conformément à l'article 29*bis* 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 réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29*bis* précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29*bis* précité.

Lot	SCB destinée exclusivemen t au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	3846 m ²	577 m ²	10 u.	6 u.	34 u.	9 u.
Tot.	3846 m ²	577 m ²	10 u.	6 u.	34 u.	9 u.

Les logements abordables sont localisés dans l'immeuble B.

Art. 8 Toitures et superstructures

Les bâtiments doivent être équipés de toitures plates ayant une pente maximale de 5°. Celles-ci peuvent accueillir des installations techniques telles que les pompes à chaleur, caisson de climatisation, de ventilation, cages d'ascenseur, panneaux solaires et autres installations techniques.

Ces installations et superstructures peuvent être mise en place à condition de respecter le gabarit maximal théorique, dont le point de départ est le niveau le plus élevé de l'acrotère du dernier étage complet ou de l'étage en retrait, et doivent être en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des façades.

Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien.

Dans l'intérêt des améliorations de la biodiversité, lutte contre la surchauffe urbaine, intégration dans un quartier existant et optimisation de la qualité de vie, chaque toiture plate à l'exception des dépendances et/ou car-ports doivent être végétalisés à raison d'au moins 70% de sa surface.

Les toitures des constructions souterraines peuvent être couvertes par des espaces nécessaires à la réalisation des voies de circulation, des chemins piétons, des chemins pompiers, des terrasses et tout autre aménagement essentiel au fonctionnement et à l'entretien des immeubles.

Les couvertures de type pergolas sont admises.

Les terrasses en toiture sont autorisées sur la toiture du dernier niveau plein des constructions principales.

Art. 9 Saillies et avant-corps

Les avant-corps et saillies sont autorisés. Les avant-corps, en saillie par rapport au plan des façades, peuvent être intégrés dans la construction principale, sous réserve de ne pas augmenter la surface constructible brute maximale de la construction principale. Leur profondeur ne doit pas excéder 2,00 m à partir du plan de façade adjacent.

Les saillies de type porches, perrons, escaliers, socles, seuils, cours anglaises et sauts-de-loup sont autorisées librement dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les pergolas sont acceptées au-dessus des terrasses.

Art. 10 Stationnement et équipements collectifs

En ce qui concerne l'ensemble des dispositions relatives au stationnement des voitures et des vélos, il convient de se référer aux prescriptions du PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

Art. 11 Mesures sur la protection contre le bruit

Étant donné qu'une partie du PAP se trouve dans une zone exposée au bruit, une évaluation de l'impact acoustique est requise.

Les différentes mesures organisationnelles et architecturales présentées dans cette étude devront être respectées.

Art. 12 Esthétique, matériaux et couleurs

Façades

Les matériaux autorisés pour les façades sont : l'enduit, la pierre naturelle, la brique, ainsi que le bardage, qu'il soit en bois, en métal, en pierre reconstituée ou composé de panneaux composites préfabriqués.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts, les matériaux chromés réfléchissants et le verre miroitant (Spiegelglas) sont interdits.

Toutes les teintes sont admises pour les composants de façade. Toutefois, la pierre, la brique et le bois sont à utiliser dans leur teinte naturelle. Le bois peut être traité et/ou couvert d'une lasure ou d'un verni incolore.

Revêtements extérieurs

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées, en respectant le coefficient de scellement du sol, et situées à proximité de l'espace public doivent présenter des textures et des couleurs en harmonie avec celles de l'environnement urbain, adjacent notamment avec celles de la rue et du trottoir.

Des allées de jardin ou chemins piétons en dur, des accès, des terrasses, murs, clôtures, éléments de mobilier, emplacements de stationnement PMR, zones de livraison, accès CGDIS et entrées de garages peuvent y être aménagés à condition de ne pas dépasser le coefficient de scellement ou d'être réalisés en revêtements minéraux perméables.

A l'exception des espaces pouvant être scellés, les espaces extérieurs privés qui ne sont pas couverts par une construction principale ou une dépendance, sont à traiter comme des espaces verts privés pour au moins 20% de leur surface.

Les jardins et gazons synthétiques ou équivalents sont proscrits.

Art. 13 Remblais et déblais de terre

Les travaux de soutènement, de remblai, de déblai, de fixation de talus et de drainage doivent être conçus de sorte à éviter tout tassement des constructions, des aménagements et des terrains sur les fonds propres et limitrophes.

Lors des travaux de remblai et de déblai, les terrains et constructions adjacents doivent, si nécessaire, être renforcés par des ouvrages de soutènement ou d'autres installations adéquates. Tout mouvement de terre (remblais, déblais) apporté au niveau naturel du terrain, ne doit conduire ni à la formation de nouveaux talus dépassant 45° et ni à l'installation de murs de soutènement entre deux terrains à bâtir

dépassant 1,50 m. Pour des raisons d'ordre technique ou liées à la topographie du site, le bourgmestre dispense exceptionnellement des obligations du présent alinéa.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les talus dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, de manière à éviter tout risque d'éboulement.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain ne doivent en aucun cas contenir des matières organiques, polluantes ou dangereuses.

Les remblais et déblais qui portent préjudice à la sécurité, notamment en matière de circulation ainsi qu'à la salubrité, sont interdits. Sont également proscrits, les travaux qui modifient de manière substantielle le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

En cas de travaux de remblai et de déblai effectués à proximité immédiate d'une construction située sur un fonds voisin ou en cas de travaux de déblai dans une nappe phréatique, le maître d'ouvrage doit établir avant le commencement des travaux, un état des lieux des constructions et des aménagements menacés de dommages lors du chantier.

En cas d'une configuration géologique du site qui risque de nécessiter des mesures géotechniques spécifiques, le bourgmestre peut exiger du maître d'ouvrage de compléter le dossier de la demande d'autorisation de construire par une étude géotechnique.

Les courbes de niveaux indiquées dans la partie graphique du PAP sont fournies à titre indicatif et pourront être modifiées pour permettre un aménagement harmonieux du terrain, avec une tolérance de plus au moins 0,5m

1.3. Aménagement du domaine public

Art. 14 Types d'aménagement dans le domaine public

Le PAP s'étend exclusivement sur des terrains privés et peut être raccordé aux infrastructures existantes situées sur la Route d'Arlon et la Rue du Kiem. Une surface de 1 059 m², représentant 25,5 % de la superficie totale du PAP, sera cédée à la commune. Cette cession permettra la réalisation d'aménagements urbains variés, notamment des chemins dédiés à la mobilité douce, une voirie résidentielle carrossable, un espace vert public et un bassin de rétention pour les eaux pluviales.

L'aménagement du domaine public sera déterminé par la convention d'exécution du PAP et son projet d'exécution y relatif sera exécuté sous la supervision du service technique de la commune de Strassen.

La surface exacte de la superficie en rapport avec ces aménagements au bénéfice du domaine public sera déterminée par le mesurage réalisé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie après la réalisation de ces infrastructures publiques.

Art. 15 Aménagement des espaces de circulation

Les revêtements des rues, ainsi que ceux des voies dédiées à la mobilité douce, devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales, conformément à la convention d'exécution et son projet d'exécution y relatif, qui devront être approuvés par le conseil communal.

Art. 16 Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont destinés à être aménagés avec du gazon et des plantations. Aucune construction ou installation n'y est autorisée, à l'exception des équipements suivants : infrastructures nécessaires à la viabilisation ou à l'assainissement du site, tels que les accotements de voirie, transformateurs électriques, armoires de réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés et dispositifs de rétention. Les matériaux utilisés devront garantir une perméabilité maximale (pavés alvéolaires engazonnés, dolomie, ...).