

16 NOV. 2022



Commune de STRASSEN

Référence: 19120/PA1/6C
Le présent document appartient à ma décision
du: 01/03/2023
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

PROJET

**Projet d'aménagement particulier
NQ « Am Bëschelchen »**

N°

19022

DOCUMENT

Partie écrite

DATE

09/11/2021

**Modification ponctuelle - Version coordonnée
du 17/10/2022 modifiant la version du 10/11/21**

MAITRE D'OUVRAGE

REAL ESTATE STRASSEN S.A.

2, rue Thomas Edison
L-1445 STRASSEN

PLANIFICATION

Beiler François Fritsch

Beiler François Fritsch s. à r. l.
35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg

icb
Ingénieurs
Conseils en Urbanisme

BSC 

) AREAL (
LANDSCAPE ARCHITECTURE



Table des matières

A. GENERALITES.....	4
B. PRESCRIPTIONS	4
I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	4
I.1. Délimitation du domaine public communal	4
I.2. Espaces verts publics.....	4
I.3. Voies de circulation et places publiques.....	5
I.4. Emplacements de stationnement public.....	5
I.5. Approvisionnement et évacuation	5
Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	5
I.6. Modelage du terrain.....	5
II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	6
II.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	6
II.2. Mode d'utilisation du sol.....	6
Prescriptions particulières des fonctions.....	6
II.3. Degré d'utilisation du sol	6
II.3.1 Surface construite brute	6
II.3.2 Emprise au sol	7
II.3.3 Surface pouvant être scellée.....	7
II.3.4 Espaces verts privés	7
II.3.5 Surfaces constructibles	7
II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements	7
II.3.5.2 Saillies par rapport aux façades.....	7
II.3.5.2.1 Avant-corps clos et balcons	7
II.3.5.2.3 Débords de toiture	8
II.3.5.2.4 Installations techniques.....	8
II.3.5.2.5 Éléments architecturaux	8
II.3.5.2.6 Cours anglaises	8
II.3.5.2.7 Auvents et marquises.....	8
II.3.5.3 Retraits par rapport aux façades	8
II.3.5.3.1 Loggias	9
II.3.5.3.2 Arcades	9
II.3.6 Reculs	9
II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol	9
II.3.8 Hauteurs des constructions	9
II.3.9 Type des constructions	9
II.3.10 Type de dépendances	9
II.3.10.1 Dépendances dans les espaces libres.....	9
II.3.10.2 Dépendances en toiture.....	10
II.4. Accès	10
II.5. Forme des toitures.....	10
II.6. Emplacements de stationnement privé.....	10
II.6.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.....	10
II.6.2 Emplacements de stationnement pour vélos	10
II.7. Aménagement des espaces extérieurs privés.....	10
II.7.1 Espaces verts privés	11
II.7.2 Plantations	11
II.7.3 Espaces pouvant être scellés	11
II.7.4 Gestion des déchets	11

II.8. Modelage du terrain.....	11
II.8.1 Murs de soutènement.....	12
II.8.2 Talus	12
II.9. Clôtures	12
II.10. Matériaux et couleurs	12
II.10.1 Revêtement de sol	12
II.10.2 Traitement des façades.....	12
II.10.3 Enseignes.....	13
II.10.4 Toitures	13
II.11. Gestion des eaux pluviales et usées	13
III. ANNEXES	14

A. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan n° **19022_AR_PAP_55 001 Partie graphique, PAP NQ « Am Bëschelchen »**, appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables. Le plan et les coupes de la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

Le PAP NQ – « Am Bëschelchen » fait partie de la zone située au Nord de la zone spéciale « Administration » dite SPEC-AD de la commune de Strassen.

La surface totale du PAP est de 21.628 m².

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

I.1. Délimitation du domaine public communal

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

Surface cédée au domaine public : +/- 5.425 m² (±25,1 %)

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal sera fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.2. Espaces verts publics

Les différents espaces verts publics sont repris dans la partie graphique.

Les délimitations des espaces verts indiquées pourront être adaptées suivant le projet d'exécution, tant que la localisation et la superficie sont maintenues.

Ils ne peuvent accueillir aucun aménagement, à l'exception de :

- murets
- accès piétons et/ou cyclistes
- équipement technique pour la rétention d'eau
- mobilier urbain
- agrès de jeu
- réseaux enterrés d'approvisionnement et d'évacuation
- accès d'entretien ou d'intervention des services de secours

Les détails des espaces verts publics seront fournis dans le cadre de la convention d'exécution du présent PAP.

Un minimum de 8 arbres à haute tige d'essences rustiques adaptées aux conditions de plantation (standortgerecht), priorité à donner aux espèces indigènes, devront être plantés dans les espaces verts publics, côté rue Thomas Edison.

Ces zones de plantations doivent être drainées.

I.3. Voies de circulation et places publiques

Les différents types de voiries et de circulation sur le domaine public sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

Sur la zone piétonne destinée à être cédée au domaine public, des accès sont autorisables pour les véhicules d'intervention des secours et de livraisons inhérentes aux besoins.

I.4. Emplacements de stationnement public

Les emplacements de stationnement sur le domaine public sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

I.5. Approvisionnement et évacuation

Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Le lot doit être raccordé au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Le concept d'assainissement du présent PAP reprend le tracé de la canalisation pour eaux pluviales y compris l'exigence de rétention requise ainsi que les débits autorisés.

Le tracé des eaux pluviales est repris dans la partie graphique à titre indicatif.

Le tracé des eaux usées est repris dans la partie graphique à titre indicatif.

Le détail des installations d'évacuation des eaux usées sera défini dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.6. Modelage du terrain

Les cotes de niveaux existants et projetées des surfaces publiques sont reprises dans la partie graphique.

Les niveaux projetés peuvent être adaptés à la situation telle que construite.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

Les murs de soutènement sont autorisables pour reprendre les différences de niveaux, comme par exemple :

- au niveau des bassins de rétention
- le long de la limite de propriété à l'ouest

II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

II.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP prévoit la création d'un seul lot privé constructible.

La nomination et la surface de terrain à bâtir nettes de ces lots est indiquée dans les tableaux de « Représentation schématique du degré d'utilisation de sol » de la partie graphique.

Sous réserve de l'autorisation administrative, le morcellement ultérieur de la parcelle et le découpage ultérieur du lot est autorisé.

II.2. Mode d'utilisation du sol

Prescriptions particulières des fonctions.

Le lot du présent PAP est dédié à des services administratifs ou professionnels tels que des professions libérales ou bureaux, à des commerces, des hôtels, des centres/cabinets médicaux et des services, des activités de récréation, des crèches, des restaurants, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons clientèles, des salles de fitness et des salles de réceptions.

Aucun logement n'y est admis à l'exception de logement de service à l'usage du personnel.

Les sous-sols comprennent des emplacements de stationnement voiture et vélos, des caves, des locaux d'archives et des locaux techniques. Exceptionnellement des commerces peuvent aussi être aménagés au niveau 1S.

Des emplacements de stationnement voiture et vélos sont également admis hors sol dans le bloc F.

Les locaux techniques peuvent être situés au dernier niveau du gabarit ne dépassant pas 50% de la surface de celui-ci.

La toiture peut être utilisée pour des activités de loisir.

II.3. Degré d'utilisation du sol

II.3.1 Surface construite brute

Le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » inséré à la partie graphique reprend la surface construite brute maximale pour le lot.

II.3.2 Emprise au sol

Le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » inséré à la partie graphique reprend la surface d'emprise au sol maximale pour chaque lot.

II.3.3 Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface pouvant être scellée maximale pour chaque lot.

II.3.4 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être adaptées suivant le projet d'exécution.

L'aménagement des espaces verts privés est précisé dans l'article II.7 « Aménagement espaces verts privés ».

II.3.5 Surfaces constructibles

II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements

Les constructions, hors sol et en sous-sols, doivent s'implanter dans les différentes limites de surfaces constructibles et alignements prévues dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.5.2 Saillies par rapport aux façades

II.3.5.2.1 Avant-corps clos et balcons

Les avant-corps clos et balcons sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

A partir du niveau III, les avant-corps clos ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

Les balcons ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

La surface cumulée de tous les balcons d'un niveau ne peut pas dépasser 1/3 de la surface brute du niveau concerné.

II.3.5.2.2 Coursives

Les coursives sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.3 Débords de toiture

Les débords de toiture sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

II.3.5.2.4 Installations techniques

Les installations techniques autres que celles en sous-sol sont uniquement admissibles dans le gabarit de construction défini par la partie graphique. Elles sont à intégrer au volume du dernier étage.

Au-dessus de ce dernier niveau en toiture, seuls des panneaux photovoltaïques sont admis.

II.3.5.2.5 Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

La surface cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne doit pas dépasser 1/3 de la surface de la façade.

Ils ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.6 Cours anglaises

Les cours anglaises sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2 mètres sur le domaine privé à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.7 Auvents et marquises

Les auvents sont autorisables au niveau du rez-de-chaussée et sont à intégrer au concept architectural.

Les marquises ne sont pas autorisables.

Les auvents ne peuvent pas dépasser une profondeur de 1.5 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée et ne peuvent pas dépasser sur le domaine public.

II.3.5.3 Retraits par rapport aux façades

II.3.5.3.1 Loggias

Les loggias sont autorisables.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

La surface cumulée de toutes les loggias d'un niveau ne peut pas dépasser 1/3 de la surface brute du niveau concerné.

II.3.5.3.2 Arcades

Les arcades ne sont pas autorisables.

II.3.6 Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables pour chaque lot.

Le nombre de niveaux se réfère au terrain remodelé.

II.3.8 Hauteurs des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique définissent les hauteurs maximales des constructions pour chaque lot.

La hauteur maximum des constructions est définie par rapport à la hauteur de référence d'implantation pour chaque zone de construction :

- Lot 1 : 325,50 m

Cette hauteur peut être adaptée suivant les niveaux définitifs des futures infrastructures et suivant la convention d'exécution du présent PAP, en accord avec l'administration communale.

II.3.9 Type des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le type de construction pour chaque lot.

II.3.10 Type de dépendances

II.3.10.1 Dépendances dans les espaces libres

Les dépendances dans les espaces libres ne sont pas autorisables à l'exception des entrée/sortie piétonnes des parkings souterrains. La surface maximale de chaque entrée/sortie ne doit pas dépasser les 30 m². Les dépendances peuvent contenir des escaliers, des ascenseurs et des systèmes automatisés de stationnement pour vélos. Les détails d'aménagement et la localisation seront précisés dans le cadre du projet d'exécution.

II.3.10.2 Dépendances en toiture

Les terrasses de toit sont autorisées. Mise à part les dépendances sous formes d'ouvrage technique précisées dans l'article II.3.5.2.4 « Installations techniques », aucune construction n'est autorisable en toiture.

II.4. Accès

La partie graphique reprend les deux accès carrossables au parking souterrain entre les blocs B /A et F, depuis le shared space.

II.5. Forme des toitures

Les formes des toitures sont reprises par lot, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du présent PAP.

II.6. Emplacements de stationnement privé

II.6.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pas de stationnement prévu sur le terrain privé. Les emplacements de stationnement sont prévus, soit dans les deux parkings souterrains collectifs situés sous les blocs B/C et E/F, soit dans un parking couvert et ouvert au niveau du bloc F.

Un minimum de 2% des emplacements dans le souterrain devront être dédiés aux véhicules pour personnes à mobilité réduite, respectons les prescriptions en vigueur.

II.6.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Au minimum 50% du nombre d'emplacements pour vélos sont à intégrer aux volumes des constructions et 5% du minimum directement accessible de plain-pied de manière à pouvoir accéder depuis l'extérieur. Des emplacements complémentaires pour visiteurs à l'extérieur seront à préciser dans le cadre du projet d'exécution. Des systèmes automatisés de stationnement pour vélos sont admis sur les espaces verts privés.

II.7. Aménagement des espaces extérieurs privés

II.7.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces verts privés indiquées pourront être adaptées dans le projet d'exécution.

Les dépendances admises sont reprises dans l'article II.3.10.1.

Les aménagements dans les espaces verts privés doivent s'orienter vers l'expression évocatrice de milieux naturels, voir écosystémiques.

II.7.2 Plantations

Les plantations doivent se composer d'essences rustiques.

Pour toute zone de plantation sur dalle, les épaisseurs de terre végétale ou substrat de plantation doivent être suffisantes pour les plantations avec un minimum de 30cm de substrat.

Pour la plantation d'arbre hors dalle, un volume de 12m³ de terre (terre arable ou substrat de plantation) sont à prévoir.

Une épaisseur minimale de 60cm est à respecter sur dalle.

La dimension des arbres à la plantation correspond à des forces de 18/20 ou 20/25 (diamètre du tronc mesuré à 1,20 de hauteur par rapport au collet de l'arbre). Les arbres sont fournis en motte grillagée.

La plantation d'arbre du présent PAP doit respecter les prescriptions suivantes :

- L'espace séparant les constructions du bloc A et F doit être planté de 4 arbres haute tige, ou en cépée. Le choix des arbres doit être adaptée aux conditions de plantation (standortgerecht), priorité à donner aux espèces indigènes.
- L'espace séparant les constructions du bloc B et C doit être planté de min.4 arbres haute tige, ou en cépée.

II.7.3 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellées sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces pouvant être scellés indiquées peuvent être adaptées suivant le projet d'exécution.

II.7.4 Gestion des déchets

Les emplacements pour les poubelles à l'air libre sont interdits.

Les locaux poubelles pour les immeubles collectifs sont intégrés aux volumes des constructions (sous-sol ou RDC) et doivent être facilement accessibles.

II.8. Modelage du terrain

Les cotes de niveaux existants et projetées des surfaces privées sont reprises dans la partie graphique.

Les niveaux projetés peuvent être adaptés à la situation telle que construite.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers sont précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

II.8.1 Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisables.

La hauteur des murs de soutènement dépend des exigences des différences de niveaux. Les murs autoportants pour s'asseoir à différentes hauteurs sont également autorisés.

II.8.2 Talus

Les talus sont autorisables

La hauteur d'un talus ne peut dépasser 1 mètre à mesurer entre le niveau le plus bas et le niveau le plus haut qu'il relie.

II.9. Clôtures

Les clôtures sont réglées par le règlement sur les bâtisses communal.

II.10. Matériaux et couleurs

Les couleurs doivent être choisies en fonction du contexte du site. Les immeubles sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue esthétique et de la conception architecturale.

II.10.1 Revêtement de sol

Les revêtements de sol sur les surfaces adjacentes à l'espace public doivent être aménagés de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public.

II.10.2 Traitement des façades

La matérialité, les teintes et la composition des façades visent une cohérence sur la totalité des entités/volumes bâtis constituant le lot sans exclure la diversité des traitements architecturaux. Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits.

Les teintes des façades sont à choisir dans les tons naturels.
Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

II.10.3 Enseignes

L'ensemble des enseignes et à regrouper sur des totems situés à l'extérieur, intégré de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs et en cohérence au point de vue esthétique de la conception architecturale.

Des enseignes peuvent être intégrées à l'architecture du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée.

II.10.4 Toitures

Les derniers niveaux des constructions sont dotés principalement d'une toiture plate, accessible. Un minimum de 50% des surfaces cumulées de ces toitures plates, hors surfaces dédiées aux terrasses et aux panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques, devra être végétalisé.

Les toitures peuvent être équipées de panneaux photovoltaïques ou/et solaires thermiques.

II.11. Gestion des eaux pluviales et usées

Les espaces verts privés peuvent accueillir des installations de rétention et des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales (ex. : fossés à ciel ouvert, rigoles, cunettes etc.)

Si la configuration technique l'exige, les réseaux des eaux pluviales et des eaux usées canalisées en sous-sol peuvent passer sur l'emprise des lots voisins de celui à raccorder par le biais de servitudes (strictement à l'intérieur du présent PAP).

III. ANNEXES

Les annexes comportent :

Annexe 1	Certificat d'urbaniste de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils
Annexe 2	Extrait cadastral
Annexe 3	Plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Strassen (Parties écrite et graphique)
Annexe 4	Schéma directeur « Umwandlung Zone administrative und Biekesbiert »
Annexe 5	Plan de mesurage par le géomètre officiel Geocad
Annexe 6	Plan topographique par le géomètre officiel Geocad
Annexe 7	Plan existant par le géomètre Metrico
Annexe 8	Dossier de demande d'accord de principe EAU par ICB + Accord de principe de l'Administration de la Gestion des Eaux
Annexe 9	Principe d'évacuation des eaux pluviales par le bureau d'étude ICB
Annexe 10	Tableau récapitulatif
Annexe 11	Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
Annexe 12	Concept paysager par AREAL
Annexe 13	Étude Protection de la Nature et des Ressources Naturelles
Annexe 14	Avis du centre de recherche archéologique