

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Nouveau quartier »

« SONORE » à Strassen

Référence : 19.527/6C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du : 01/12/2023
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PARTIE ECRITE

12 Mai 2023

Approuvé par délibération
du conseil communal de
Strassen



le 27 JUIL. 2023

le conseil communal.

Welter *And* *Marlin*
[Signature] *H. Jellung* *[Signature]*
Siering *[Signature]*
N. W.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	2
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	3
2.1 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL & SOUS-SOL	3
2.1.1 AFFECTATION	3
2.1.2 REPARTITION DES USAGES	3
2.2 GABARIT.....	3
2.2.1 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL	3
2.2.2 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	3
2.3 FORMES ET MATERIAUX DE TOITURES.....	3
2.4 MODELAGE DU TERRAIN.....	3
2.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVES.....	4
2.6 ACCES AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVES	4
2.7 AMENAGEMENT PAYSAGER DU REcul POSTERIEUR – ESPACE VERT	4
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	4
3.1 CESSION DES FONDS AU DOMAINE PUBLIC	4
3.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES	4

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Sonore » concernant des fonds situés à Strassen, commune de Strassen, au lieu-dit « 48, Route d'Arlon » exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la Commune de Strassen.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique du présent projet. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

Servent de fond plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de levé topographique n°20200817_LP_T001 du 28/05/2020
- Le plan de mesurage cadastral n°1530 du 20/01/2011
- Le plan de délimitation de zones n°2020119STRA PLAN DE DELIMITATION DE ZONES Route d'Arlon à Strassen 1.250 du 09/03/2020

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la présente partie écrite, il y a lieu de se référer à la partie graphique du présent PAP et au PAG (partie graphique et écrite) en vigueur de la Commune de Strassen.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL & SOUS-SOL

2.1.1 AFFECTATION

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation d'un (1) immeuble à usage mixte. Le type de construction admis pour le lot 1 est la maison plurifamiliale comportant un ou plusieurs niveaux à usage non résidentiel (usage mixte).

2.1.2 REPARTITION DES USAGES

Comme défini à l'article concernant la zone mixte urbaine du PAG en vigueur, la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de minimum 25% par construction principale.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10%.

2.2 GABARIT

2.2.1 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux pleins hors sol maximal est fixé à cinq (5) niveaux pleins.

Le nombre de niveaux de sous-sol maximum est de deux (2).

2.2.2 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur admissible des constructions principales avec 5 niveaux hors-sol est de **maximum 18 mètres** à l'acrotère.

La hauteur admissible des constructions principales avec 1 niveau hors-sol est de **maximum 5 mètres** à l'acrotère. Dans le cas de toiture verte, la hauteur à l'acrotère pourra être dépassée dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de **0,50 mètre maximum**.

Les superstructures des constructions, telle que cabanons d'ascenseur, cages d'escaliers, équipements de conditionnement d'air, antennes et installations techniques ne sont pas tenu de respecter les hauteurs prescrites. Elles resteront toutefois inscrites, dans un gabarit établi à 35 degrés à partir de la ligne de rive de l'acrotère.

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade principale donnant sur la voie desservante et mesurée perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

2.3 FORMES ET MATERIAUX DE TOITURES

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, la toiture plate (tp) et la toiture plate verte (tpV) sont admises.

Les toitures plates devront avoir une pente inférieure à 7°.

La toiture verte est de type intensive/extensive avec minimum 30cm d'épaisseur de couverture de terre végétale.

La toiture peut accueillir des installations techniques liées au bâtiment.

Les toitures et leurs superstructures doivent être couverts de matériaux non reluisants de teinte grise ou foncée.

Les toitures métalliques sont autorisées.

2.4 MODELAGE DU TERRAIN

Le niveau du terrain naturel peut être modifié dans la mesure où il conserve ses niveaux en bordure de limites cadastrales. Des remblais et déblais du terrain naturel sont autorisés s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou pour l'aménagement de rampes, terrasses et de jardins.

De manière générale, le remblai/déblai doit intégrer la réalisation de talus / de murs de soutènement ainsi que le drainage.

2.5 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVES

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis est fixé aux valeurs minimales suivant l'article « Emplacements de stationnement automobile » dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Strassen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

2.6 ACCES AUX EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVES

L'accès aux emplacements de stationnement se fait via une rampe à végétaliser dans le recul latéral de la parcelle concernée par le présent PAP.

2.7 AMENAGEMENT PAYSAGER DU RECU POSTERIEUR – ESPACE VERT

Les espaces verts privés ont pour vocation d'être aménagées prioritairement comme jardins privatifs avec des surfaces perméables. Les surfaces non scellées à l'intérieur de la « surface pouvant être scellée » ainsi que les parties non construites à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » doivent également être aménagées comme jardins privatifs. Les nouvelles plantations sont indigènes.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 CESSION DES FONDS AU DOMAINE PUBLIC

25,08% de la surface brute de la parcelle est à rétrocéder à la commune, soit 266,8 m².

La surface à rétrocéder est divisée en deux zones :

- Une bande de 185.43 m², le long de la route d'Arlon, dédiée au réaménagement futur du réseau de transport public. L'usage et l'entretien de cette bande restent à l'usage de l'immeuble tant que les autorités compétentes n'entament pas la réalisation du projet d'aménagement sur la route d'Arlon.
- Une bande de 81,37 m², en fond de parcelle, dédiée à des usages d'espace vert public.

3.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie recueillies par les surfaces de toiture sont collectées dans des canalisations qui devront présenter un point ouvert en limite de propriété pour d'éventuels contrôles. Une rigole de type « Acodrain » est à prévoir en limite de propriété entre la parcelle de l'immeuble et la parcelle sur rue rétrocédée à la Commune au niveau du chemin d'accès carrossable lorsque celui-ci adopte une pente vers la rue.