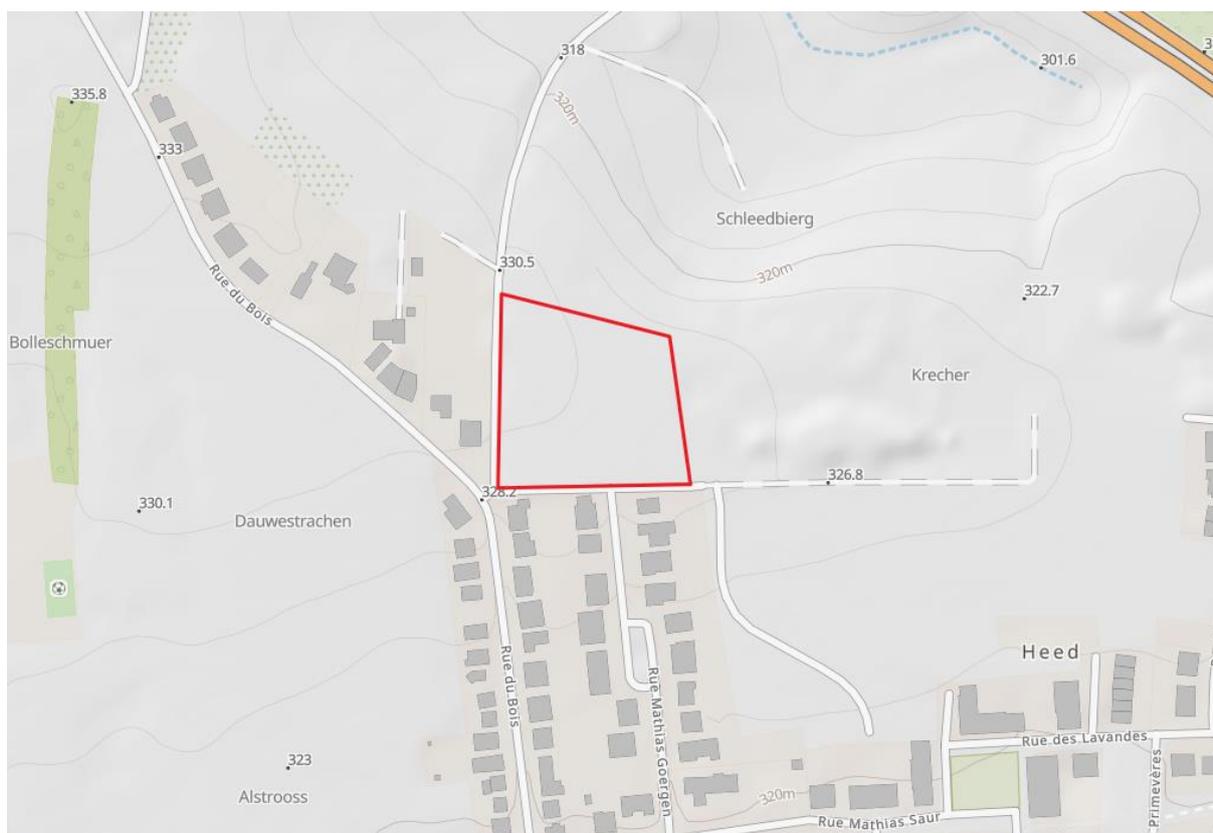


# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## « NOUVEAU QUARTIER »

### « Pescher V » à Strassen



## Rapport justificatif

Février 2022





**Commanditaires****Kikuoka Luxembourg S.A.**

14, rue de la Gare  
L-7535 Mersch  
Tél. : + 352 32 75 76

E-mail : urbanisme@na-cf.lu

**Stugalux S.A**

96, rue du Kiem  
L-8030 Strassen  
Tél. : + 352 45 48 48-1

E-mail : info@stugalux.lu  
Internet : www.stugalux.lu

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
Tél : + 352 26 39 0 – 1  
Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



**N° de référence du projet :** 20181261-LP

**Référence rapport :** 20181261\_C211\_rapport\_justificatif\_20220215

Rapport rédigé par : Simon BERTOUX 02/2022

Rapport vérifié par : Caroline DROUARD 02/2022

**Modifications du rapport**

Indice	Modifications	Date
A	Adaptations suite à la réunion du 14.02.2022	14.02.2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).





## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
1.1	Localisation du projet.....	7
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP.....	7
1.3	Vues d'ensemble du site .....	8
1.4	Infrastructures publiques environnantes.....	9
1.5	Contexte environnant .....	10
<b>2</b>	<b>EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR.....</b>	<b>16</b>
2.1	Partie graphique.....	16
2.2	Partie écrite.....	17
2.3	Schéma directeur .....	22
<b>3</b>	<b>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE .....</b>	<b>24</b>
3.1	Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine.....	24
3.2	Concept de développement urbain .....	26
3.3	Concept de mobilité.....	29
3.4	Concept environnemental et paysager .....	31
3.5	Concept d'assainissement.....	31
<b>4</b>	<b>CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR .....</b>	<b>33</b>
4.1	Conformité au Schéma directeur .....	33
4.2	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1.....	33
4.3	Degré d'utilisation du sol .....	34
4.4	Délimitation du domaine public et du domaine privé .....	35
<b>5</b>	<b>ILLUSTRATIONS DU PROJET .....</b>	<b>36</b>
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible .....	36
5.2	Axonométrie du projet.....	37
<b>6</b>	<b>FICHE DE SYNTHESE .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>LISTE DES FIGURES .....</b>	<b>39</b>



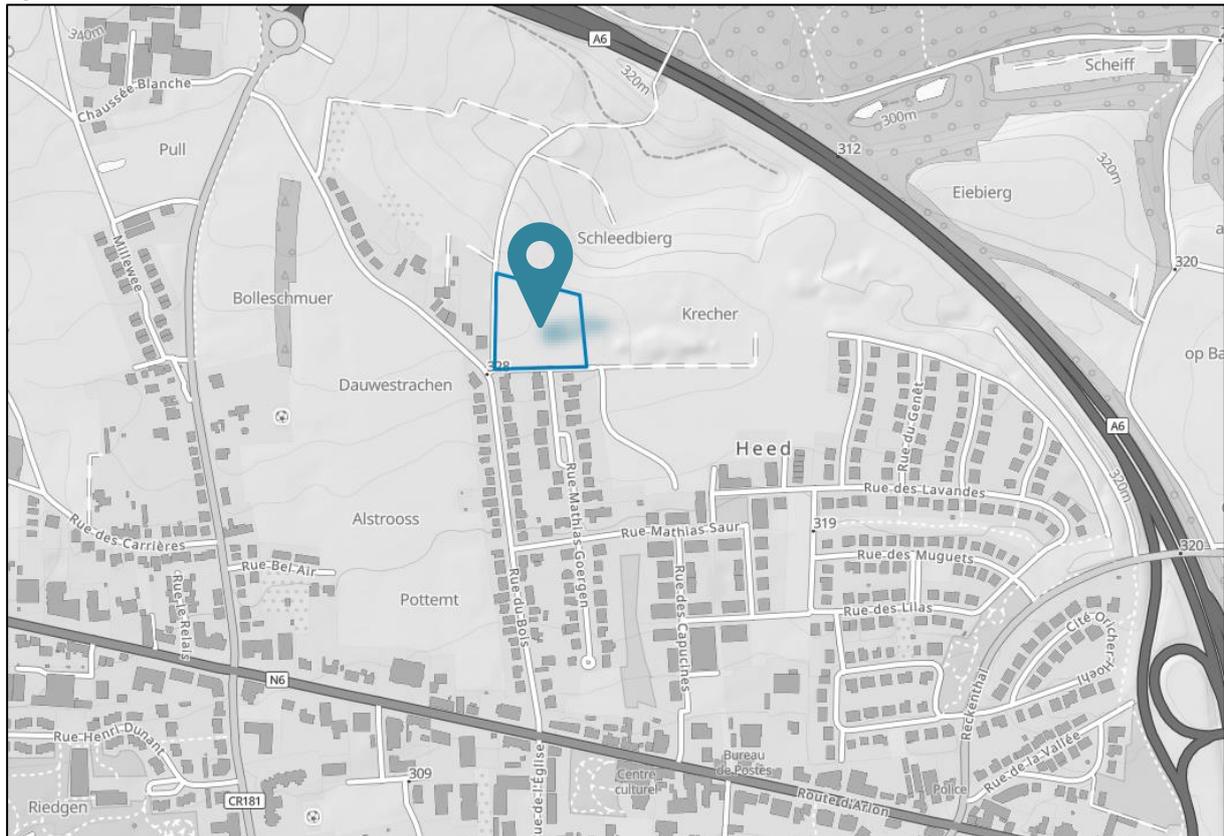


# 1 INTRODUCTION

## 1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » « Pescher V » sis à Strassen, commune de Strassen. Le projet se situe au nord de l'agglomération de la localité, le long de la rue « Mathias Goergen ».

**Figure 1 : Localisation du PAP « Pescher V » à Strassen**



Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

## 1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1 ha 24 a 66 ca, provenant du domaine privé, dont les parcelles cadastrales sont les suivantes :

- 523/3769, totale
- 524/3771, totale
- 531/3779, partielle
- 523/3770, partielle
- 524/3772, partielle
- 526/4178, partielle
- 528/4095, partielle
- 530/4161, partielle
- 531/3780, partielle
- 532/4162, partielle

Figure 2 : Extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu (décembre 2021)

### 1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 3 : Carte des prises de vues



Source : geoportail.lu (octobre 2021)

**Figure 4 : Vues d'ensemble du site**

Vue n°1 (ci-dessus) : La vue est prise depuis l'intersection entre la rue Mathias Goergen et la rue du Bois. Elle montre la partie Sud du périmètre qui est actuellement utilisé comme un pré de fauche. Le périmètre du PAP est complètement ouvert.



Vue n°2 : La vue est prise depuis le Schleidbiert, un peu plus au Nord vers le Sud-Est. Elle montre que la topographie est constante (légèrement descendante vers le Nord) et que l'utilisation du sol est identique sur l'ensemble du périmètre.  
Source : Google

## 1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

Le périmètre du PAP est situé au Nord de la localité de Strassen. A ses abords, les infrastructures publiques sont relativement bien développées. C'est notamment dû au fait que la Ville de Luxembourg est reprise comme un Centre d'Attraction et Développement de niveau national au PDAT.

Plus précisément, les infrastructures suivantes sont localisées à proximité :

- La crèche « Am Pescher » à 50 m au Sud ;
- Les infrastructures (plaines de jeux et espaces verts) des autres PAP Pescher à 400 m au Sud-Est ;
- Le centre équestre Kandel à 600 m au Nord-Est ;
- La crèche KidsCare à 1 000 m à l'Ouest ;
- Les différentes implantations des écoles fondamentales de Strassen à 1 200 m au Sud ;
- L'administration communale de Strassen à 800 m au Sud ;
- Le centre culturel de Strassen à 650 m au Sud ;
- Le hall omnisport de Strassen à 1 100 m au Sud ;
- Les Thermes de Strassen à 1 700 m au Sud ;
- La plaine de jeux de la rue Feyder à 1 700 m et le parc de Merl à 1 900 m au Sud-Est ;



En outre, une multitude d'autres infrastructures publiques, de commerces et services sont localisés dans le voisinage direct (essentiellement sur la route d'Arlon). Ils permettent de vivre et de travailler dans le quartier.

Enfin, en termes d'infrastructures, le PAP pourra se raccorder au réseau de chauffage urbain présent qui a été dimensionné en conséquence.

## 1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

### 1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

Le contexte urbain environnement est caractérisé par une certaine dualité. D'une part, les développements les plus anciens le long de la rue du Bois et de la rue Mathias Goergen présentent essentiellement des habitations unifamiliales isolées. D'autre part, les développements les plus récents réalisés dans le cadre du plan directeur Pescher sont plus denses et présentent essentiellement des habitations plurifamiliales aux gabarits plus importants.

De manière générale, la partie « ancienne » est la plus hétérogène tandis que les bâtiments « Pescher » possèdent une certaine cohérence d'ensemble.

La description des caractéristiques urbanistiques de quelques bâtiments du contexte est réalisée ci-après.

**Figure 5 : Illustration de constructions existantes environnantes**



Rue du Bois n°58

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison unifamiliale isolée parallèle à la voirie avec recul avant normal
- Gabarit : 1 niveau en sous-sol, un niveau plein et 1 niveau engagé sous les combles
- Volumétrie : Toiture à 2 versants avec lucarne, volume principal simples sans découpe ;
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte de tuiles rouges, soubassements en pierre



Rue du Bois n°55

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison unifamiliale isolée parallèle à la voirie avec recul important
- Gabarit : un niveau plein et 1 niveau sous la toiture mansardée
- Volumétrie : Volume simple tout en longueur avec toiture mansardée ;
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte d'ardoises



Rue des Orchis n°1

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison plurifamiliale isolée parallèle à la voirie avec très peu de recul.
- Gabarit : niveaux en sous-sol, trois niveaux pleins et 1 niveau supérieur en retrait.
- Volumétrie : Toiture plate, volume comprenant de nombreuses saillies et découpes ;
- Matériaux : Façade recouverte de pierres de parement et d'enduit



Rue des Lavandes n°44

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison plurifamiliale isolée parallèle à la voirie avec très peu de recul.
- Gabarit : niveaux en sous-sol, trois niveaux pleins et 1 niveau supérieur en retrait.
- Volumétrie : Toiture plate, volume comprenant de nombreuses saillies et découpes ;
- Matériaux : Façade recouverte de pierres de parement et d'enduit



Rue Mathias Goergen n°11 et 13

- Affectation : Logement
- Implantation : Maisons jumelées parallèles à la voirie avec recul important
- Gabarit : 1 niveau en sous-sol, un niveau plein et 1 niveau engagé sous la toiture mansardée
- Volumétrie : Toiture mansardée, volume principal simple
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte d'ardoises, soubassements en pierre



Rue Mathias Goergen n°4

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison isolée parallèle à la voirie avec recul important
- Gabarit : un niveau plein et 1 niveau engagé sous la toiture mansardée
- Volumétrie : Volume simple tout en longueur avec toiture mansardée ;
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte d'ardoises

Source : Google et Luxplan (2019)



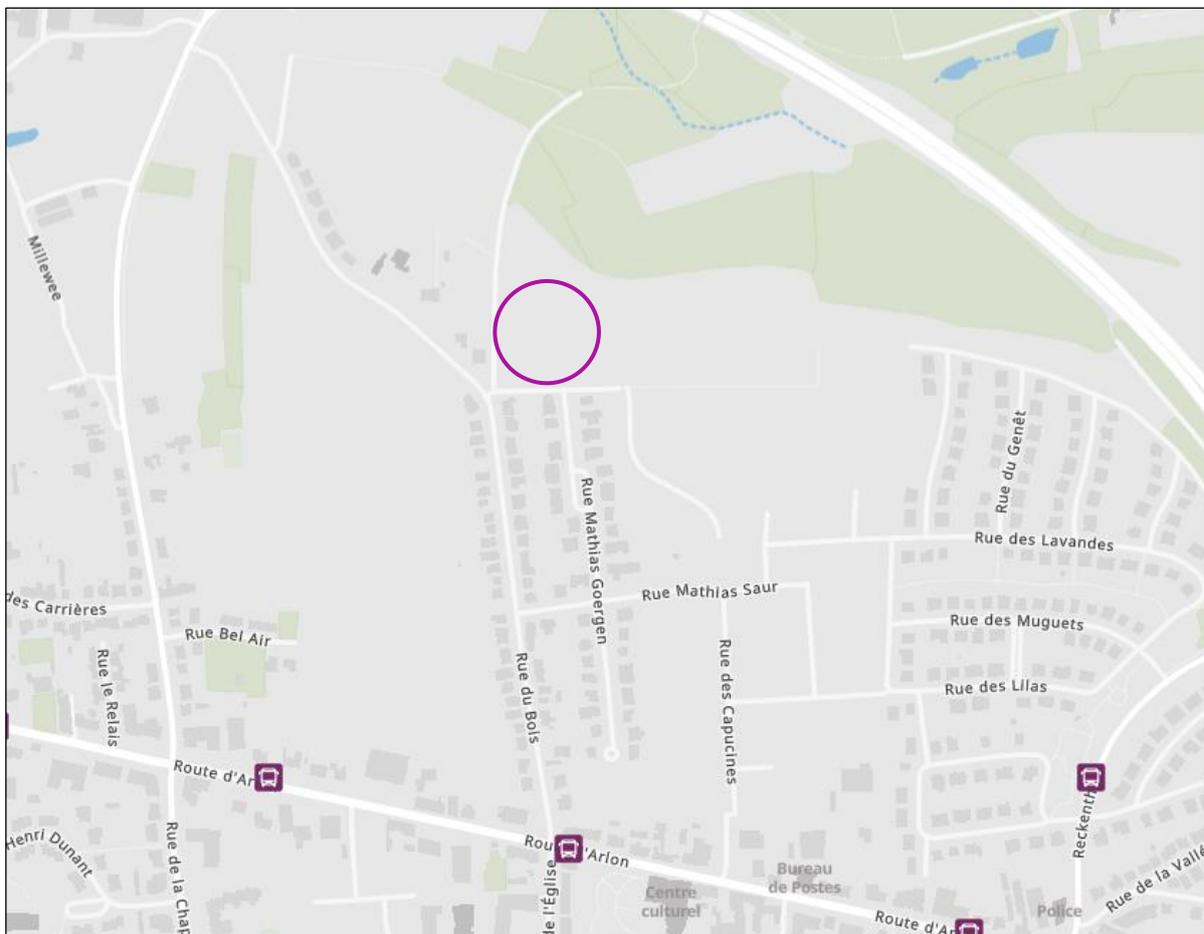
## 1.5.2 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

### ❑ Réseau de bus existant

L'arrêt de bus le plus proche du périmètre du PAP est l'arrêt « Barblé » situé sur la route d'Arlon à environ 600 m au Sud du PAP soit 6 minutes à pied. Les lignes qui s'y arrêtent sont les suivantes :

- 8 : « Bertrange – Strassen - Limpertsberg »
- 11 : « Bertrange – Strassen – Beggen – Walferdange - Steinsel »
- 16 : « Bertrange – Strassen – Kirchberg - Aéroport »
- 222 : « Kirchberg - Steinfort »
- 230 : « Howald P6R - Steinfort »
- 233 : bus scolaire « Luxembourg - Strassen »
- 248 : « Kirchberg – Eischen »
- 340 : « Luxembourg - Mersch »

Figure 6 : Localisation des arrêts de bus les plus proches



Source : mobiliteit.lu

### ❑ Réseau ferroviaire existant

La gare la plus proche du périmètre du PAP est celle de Bertrange/Strassen. Elle est située à environ 1,9 km au Sud. La gare est située sur la ligne « Luxembourg-Kleinbettingen ». Depuis cette gare, la gare centrale de Luxembourg est atteignable en 8 minutes.





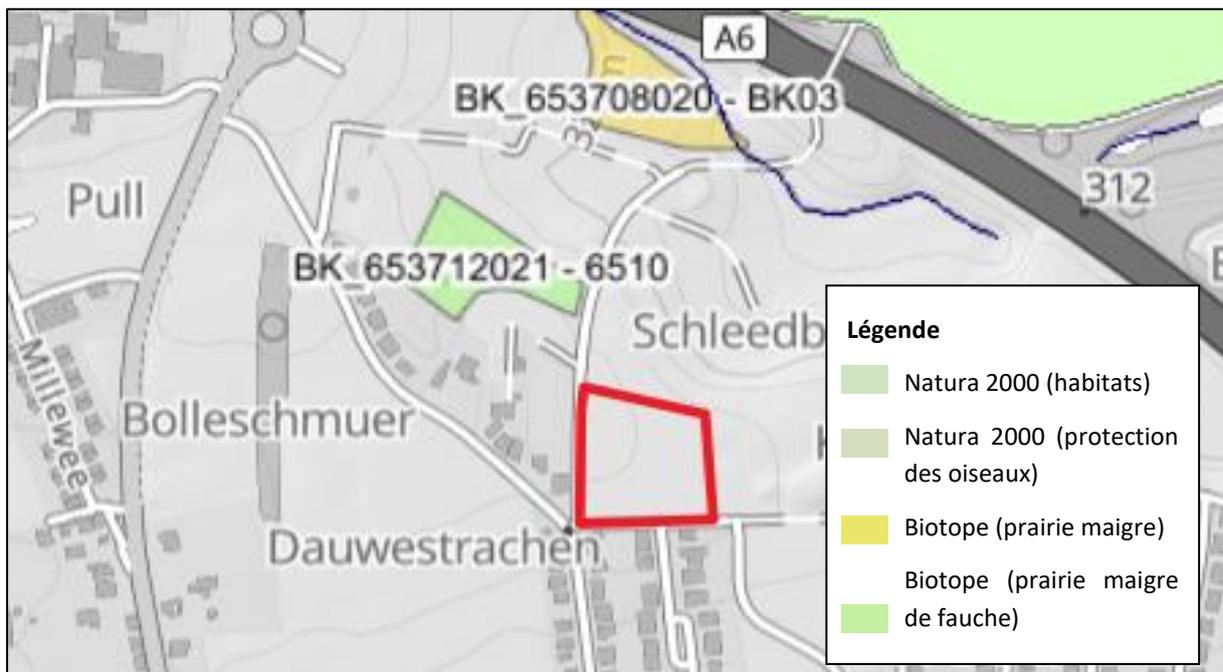
Enfin, du point de vue environnemental, le contexte est fortement marqué par la présence de l'autoroute et de l'ancienne décharge de déchets inertes aujourd'hui remblayée et qui pourrait devenir un futur espace vert. L'autoroute limite la circulation des espèces tandis que l'activité récente sur le site de la décharge a également pu déranger certaines espèces.

Dans les environs, le massif Natura 2000 le plus proche est situé au Nord à environ 400 m, de l'autre côté de l'autoroute. Il s'agit du Bambësch qui fait partie du site LU0001018 Vallée de la Mamer et de l'Eisch. Les deux autres biotopes recensés sont :

- Une prairie maigre de fauche à ~80 m au Nord-Ouest ;
- Un complexe de prairies maigres à ~250 m au Nord. Celui-ci date de 2008. Il est vraisemblable que ce biotope ait été détruit par le remblayage de la décharge pour déchets inertes.

Sur le site du PAP, les terrains sont entretenus et sont également utilisés comme pré de fauche.

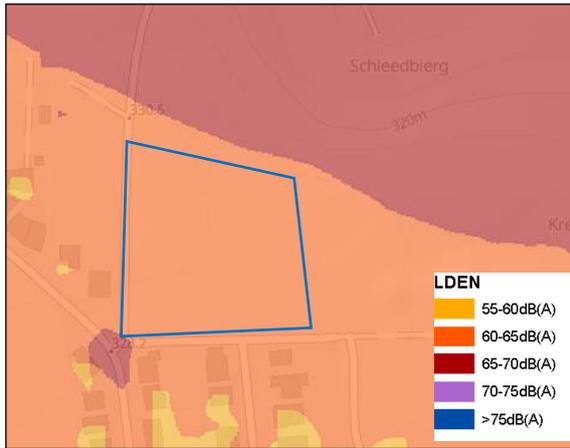
Figure 8 : Structure naturelle et zones de protection autour du périmètre du PAP



Source : geoportail.lu (décembre 2021)

#### 1.5.4 ENVIRONNEMENT SONORE

La cartographie modélisant le bruit environnemental sur les axes routiers de 2016 montre que le site Pescher Vlb présente des niveaux sonores relativement élevés. Ce niveau sonore est dû principalement à la présence de l'autoroute A6.

**Figure 9 : Modélisation du bruit générés par les routes principales en 2016**

Source : geoportail.lu

Par ailleurs, le PAG de la commune de Strassen reprend également une zone de bruit sur le périmètre du PAP Pescher V. Une étude de bruit étant nécessaire, celle-ci a été réalisée par le bureau Schroeder & Associés en février 2022. Elle est jointe en annexe au dossier de PAP.

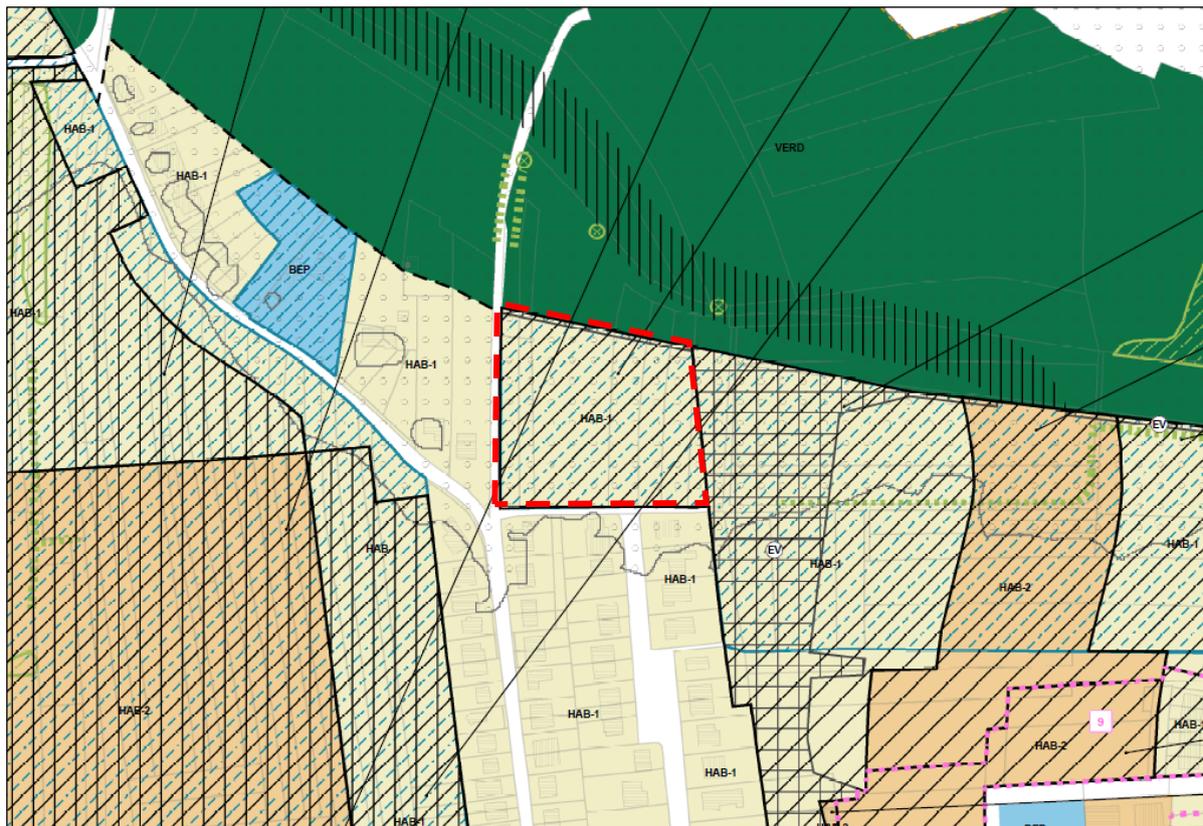
## 2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

### 2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Le PAG en vigueur a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23.03.2021 et porte la référence C006. Le PAG a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Figure 10 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



-  Périmètre PAP Pescher V (à titre indicatif)
-  Zone d'habitation 1
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
-  Zone d'habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée
-  Zone de bruit
-  Zone de servitude « urbanisation espace-vert »
-  Zone d'habitation 2
-  Zone de verdure
-  Zone de bâtiments et d'équipements publics

Source : Administration Communale de Strassen (décembre 2021)



Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base HAB-1.

Ces fonds sont également couverts par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Zone de servitude « urbanisation espace-vert » ;
- Zone d'habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée ;
- Zone de bruit.

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS maximum : 0,70 ;
- COS maximum : 0,40 ;
- CSS maximal : 0,50 ;
- DL maximale : 15.

## 2.2 PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprends les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

### **Art. 3 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
- zones d'habitation 2 [HAB-2] ;

#### **Art. 3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

**Art. 10 Emplacements de stationnement****Art. 10.1 Emplacements de stationnement automobile**

Les emplacements de stationnement automobile requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 300m de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire.

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :

**ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS:**

nombre d'emplacements par nombre de m<sup>2</sup> de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m<sup>2</sup>

au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup>

**ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE**

:

nombre d'emplacements par nombre de m<sup>2</sup> de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup>

au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup>

**ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) :** nombre d'emplacements par nombre de m<sup>2</sup> de surface de vente

Entreprises > 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m<sup>2</sup>  
au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup>

Entreprises < 10.000 m<sup>2</sup> de surface de vente au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup>

**HABITAT** au minimum 1 emplacement par logement

(Logement <60 m<sup>2</sup> surface habitable nette et logements

intégrés)

**HABITAT** au minimum 1 emplacement par logement

(Logement 60 m<sup>2</sup> à 90m<sup>2</sup> surface habitable nette)

**HABITAT** au minimum 1 emplacement par logement

(Logement ≥90 m<sup>2</sup> surface habitable nette)

**HABITAT** au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres

(Chambres meublées) meublées, avec au minimum 1 emplacement

**CAFES ET RESTAURANTS** au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> SCB

**ECOLES** au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> SCB

**CRECHES** au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> SCB, avec

au minimum 3 emplacements

**SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES** au minimum 1 emplacement par tranche de 10 sièges

**ACTIVITES DE CULTE** au minimum 1 emplacement par tranche de 5 sièges

**CONSTRUCTIONS** au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits

<b>HOSPITALIERES</b>		
CABINETS MEDICAUX SERVICES CONSULTATION DANS HOPITAUX	ET DE LES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup> SCB
<b>CONSTRUCTIONS HOTELIERES</b>		
STATIONS SERVICE	DE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m <sup>2</sup> SCB, avec au minimum 4 emplacements par installation

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Pour les immeubles d'habitation au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et véhicules à utilité commercial.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou une partie des places imposées, le bourgmestre autorise une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement-taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

Une dérogation totale ou partielle à l'obligation du minimum à emplacements de stationnement pour voitures peut être autorisée dans le cadre des projets pilotes « Quartier d'habitation apaisé sans voiture ».



**Art. 10.2 Emplacements de stationnement vélo**

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup> ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :

Utilisation	Nombres minima d'emplacements pour vélos
MAISON UNIFAMILIALE	2 empl.
MAISON PLURIFAMILIALE	1 empl. par logement
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	1 empl. par tranche de 500m <sup>2</sup> de surface construite brute
ECOLES	1 empl. par tranche de 10 élèves/étudiants
COMMERCE DE DÉTAIL (< 2.000 m <sup>2</sup> de surface de vente)	1 empl. par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
COMMERCE DE DÉTAIL (≥ 2.000 m <sup>2</sup> de surface de vente)	1 empl. par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de vente
CENTRES SPORTIFS	1 empl. par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute
INFRASTRUCTURES CULTURELLES	1 empl. par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute

Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

**Art. 15.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m<sup>2</sup>.

#### **Art. 17.1 Servitude « urbanisation – espace vert » (EV)**

La servitude « urbanisation – espace vert » comprend des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones vertes. Elle a pour but de réserver des surfaces destinées à l'aménagement d'espaces verts continus.

Ces surfaces sont à aménager comme espaces verts selon un concept d'ensemble et selon les principes d'un aménagement écologique (extensif, matériaux naturels, espèces indigènes adaptées à la station etc.). Aucune construction n'est admise dans ces surfaces en dehors des places de jeux, du mobilier urbain tels que les bancs, les éléments d'éclairage (non nocif pour les insectes/chiroptères), des chemins piétons et pistes cyclables ainsi que des réseaux d'infrastructures et des bassins de rétention.

Les surfaces scellées projetées seront réduites au minimum.

#### **Art. 21 Zone de bruit**

La « zone de bruit » délimite à titre indicatif les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur  $L_{den}$  de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur  $L_{night}$  de 55 db(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement. Ces cartes ont été établies conformément au règlement grand-ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Ces cartes sont soumises à une mise à jour périodique et leur empreinte sur le terrain est susceptible de changer.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » une étude acoustique est à élaborer afin de démontrer comment le site est effectivement affecté par les nuisances phoniques résultant du trafic routier, et de déterminer des mesures anti-bruit. Les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont également à prendre en compte. En site inscrit en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Strassen.



## Art. 25 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2010, 2013 et 2018, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats protégés et habitats d'espèces protégées à l'intérieur des zones urbanisées et destinées à être urbanisées, tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune de Strassen, en application des articles 17 et/ou 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

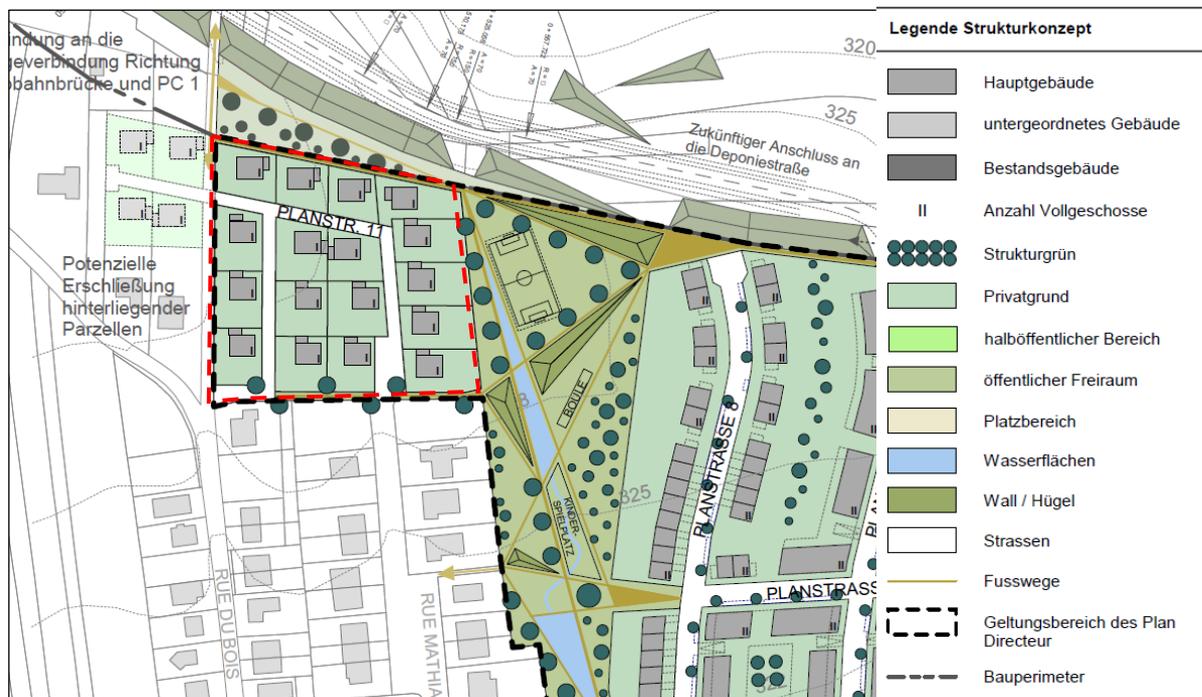
Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Source : Commune de Strassen

## 2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le présent PAP. Ce dernier se nomme « Pescher 5 & 6b – partie 5 » et renvoie au Plan Directeur Pescher (phase 4, 5 et 6) de décembre 2009.

Figure 11 : Extrait du plan Directeur Pescher, phases 4, 5 et 6



Source : Commune de Strassen

Le schéma directeur renvoie au plan directeur. Le plan directeur comprend des objectifs généraux pour l'ensemble de la zone et des objectifs locaux qui portent exclusivement sur le périmètre « Pescher V ». De manière synthétique, les objectifs généraux du plan directeur sont les suivants :

- Développement urbain :
  - Densification adaptée à la structure urbaine existante ;
  - Utilisation mixte, fonctions compatibles avec le logement ;
  - Des espaces publics « vivants » et mieux occupés.
- Mobilité
  - Circulation motorisée individuelle : l'adapter à la localité, éviter son développement et limiter le trafic de transit ;
  - Transports publics : Renforcer l'utilisation des transport publics à travers une bonne accessibilité et une conception de qualité ;
  - Circulation non motorisée : Connecter les quartiers, améliorer l'accessibilité et renforcer les liaisons locales.
- Espaces verts et espaces libres
  - Adapter l'habitat au paysage ;
  - Développer des corridors verts et se connecter aux connexions vertes existantes ;
  - Protection de la nature : Verdurer et mettre les biotopes en réseau ;
  - Structures vertes : créer des espaces, diriger les connexions et compléter les structures ;
  - Climat : Laisser libres les corridors d'air frais et de verdurisation ;
  - Protection des eaux : minimiser le scellement et favoriser l'infiltration écologique.

Les principaux points spécifiques à retenir pour la zone « Pescher V » sont les suivants :

- Développement urbain :
  - Utilisation du sol : Logement avec possibilité pour professions libérales
  - Densité et structure : faible densité (COS max : 0,4 ; CMU max : 0,6), structure plus ouverte ;
  - Typologie du bâti : habitations unifamiliales isolées avec un étage plein et un étage engagé sous les combles ou deux étages pleins et des combles non aménageables ;
  - Exigences architecturales :
    - Toiture à versants
    - 1 emplacement de parking privé par logement
    - Parking souterrain à au moins 3 m des limites de parcelle
    - Pour les maisons unifamiliales la superficie dédiée au stationnement ne peut pas excéder au maximum 10 % de la surface de la propriété ;
- Mobilité et infrastructures techniques :
  - Conserver l'accès à l'Ouest à la rue du Bois ;
  - Rues résidentielles avec connexion pour les modes doux ;
- Espaces verts et espaces libres :
  - Concept de réseau vert : Liaisons vertes vers le parc du Pescher VIb et vers le Nord et le potentiel parc « um Krecher » (+vert le pont de l'autoroute et de la piste cyclable n°1)
  - Concept des espaces verts : parc public au Nord sur l'arrière (Um Krecher) et
  - Concept des structures vertes : plantation de rangées d'arbres ;
  - Concept de gestion quasi naturelle des eaux pluviales : minimiser le scellement sur les emplacements publics et dans la voirie.



### 3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

#### 3.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

L'ensemble du site Pescher est développé suivant des principes d'aménagement et d'orientation territoriale mettant en valeur la mixité au sein du quartier, c'est-à-dire :

- Mixité des fonctions : habitat, mais également des commerces et des services de proximité ;
- Mixité des typologies d'habitat par la présence de bâtiments correspondant à des immeubles à appartements, à des maisons unifamiliales ou bi-familiales en bande, individuelles à un, deux étages ou plus ;
- Mixité des populations s'installant à Pescher. La mixité d'habitat aura pour conséquence d'attirer des personnes de différents générations, de différentes classes sociales et des ménages de différentes tailles.

Le PAP Pescher V constitue la phase II du développement du site retenu dans le plan directeur « Plan directeur Pescher – Phases 4, 5 & 6 ». La programmation urbaine se conforme aux principes d'aménagement retenus dans le plan directeur en s'adaptant à la typologie du bâti existante et en limitant la densité de manière délibérée. En effet, le quartier Pescher V est censé faire la liaison avec le quartier de la rue Mathias Goergen, de la rue du bois et le quartier Pescher Vlb projeté. Il doit, en outre, concevoir la transition vers la zone rurale au nord.

Figure 12 : Plan directeur Pescher



Source : Comme de Strassen

Le PAP « Pescher V » s'intègre donc au plan directeur développé pour l'ensemble du quartier et le PAP se veut également complémentaire des autres projets d'aménagement conçus ou à concevoir (Pescher IV, VIa et VIb).

Le PAP « Pescher V » développe un type d'habitat à la fois différent et complémentaire de ce qui est ou a été développé au sein des autres phases du Plan directeur « Pescher ». Le reste des terrains inclus dans le plan directeur se caractérise par une typologie d'habitat de type :

- Collectif par la présence de résidences à appartements ou de maisons bi-familiales ;
- Individuel à travers des maisons unifamiliales en bande de deux ou trois étages.

Le PAP « Pescher V » met en avant une mono-fonctionnalité résidentielle, représentée par un habitat de type unifamilial individuel pavillonnaire. Le projet se veut qualitatif pour les habitants avec une densité de logements moins élevée que pour les autres PAP, avec des maisons individuelles sur des parcelles de taille confortable et agrémenté d'un espace vert privé sous forme de jardin.

Le PAP reprend les motifs exposés au chapitre III du plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5 & 6 ». Cette urbanisation répond à une volonté communale, traduite par un plan directeur ainsi que dans son PAG en vigueur.

Le contexte et la localisation justifient la typologie de logements choisie pour le présent projet. L'implantation de maisons unifamiliales jumelées par dépendance ou isolées apparaît comme étant la typologie de logement la plus adaptée pour le site : elle s'adapte et s'intègre parfaitement dans le tissu bâti existant. Chaque maison dispose d'un espace vert privé d'une taille appropriée qui assure une qualité de vie aux habitants.

À cet effet, le PAP met en œuvre une partie des terrains repris par le plan directeur « *Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5 & 6* » pour l'aménagement de 18 maisons unifamiliales isolées et jumelées telles qu'elles sont définies dans le plan directeur, dans la partie réservée aux concepts.

De plus, la présente typologie de logement répond de manière adéquate à la demande. Le projet offre des conditions suivantes :

- Une unité de logement avec jardin ;
- Un environnement calme et paisible (à proximité du parc du Plan Directeur « Pescher ») ;
- La proximité de Luxembourg-Ville ;
- La proximité directe aux différents modes de transport.

Le présent PAP comptant 18 unités de logement, il ne prévoit pas de logements à coût modéré. Ceux-ci sont principalement destinées à accueillir de grandes structures familiales puisque la surface construite brute des différents lots varie entre 370 m<sup>2</sup> et 675 m<sup>2</sup>.

Actuellement, aucune construction existante n'est présente sur le périmètre du PAP.



Figure 13 : Plan masse existant et projeté



Source : Luxplan SA (janvier et février 2022)

## 3.2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

### 3.2.1 DEVELOPPEMENT, IMPLANTATIONS, DENSITE

Le périmètre du PAP est situé en bordure de la localité de Strassen entre de futurs développements (Pescher Vlb) et un quartier d'habitations isolées existantes. Le concept de développement en tient compte et il consiste donc à :

- Achever l'urbanisation de cette partie Nord de la localité de Strassen, notamment en terminant le réseau de voiries en attente (principalement la rue Mathias Goergen et la rue du Bois) ;
- Assurer la transition entre les habitations existantes, les nouveaux développements et le parc ;
- Utiliser tout le potentiel disponible pour une utilisation rationnelle du sol ;
- Offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants en rapport avec cette localisation périphérique.

La densité sera en rapport avec le degré d'utilisation du sol du PAG tandis que les habitations unifamiliales seront isolées comme prévu dans le schéma directeur et donneront une structure ouverte.

L'implantation des constructions projetées s'organise autour d'un réseau viaire en forme de « U » inversé. Des jonctions fonctionnelles sont programmées avec la rue Mathias Goergen et la rue du bois. Chaque jonction est cernée par des constructions projetées implantées en limite du domaine public. L'ensemble des constructions restantes est desservi par la zone de rencontre et s'organise de part et d'autre de celle-ci. Les dix-huit maisons d'habitation programmées constituent ainsi le prolongement de la structure urbaine existante pour le quartier formé par la rue Mathias Goergen et la rue du Bois.

### 3.2.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Le PAP prévoit pour les maisons unifamiliales des gabarits de deux niveaux pleins hors sol et un niveau en retrait. La réalisation d'un niveau en sous-sol est également autorisée. Cette disposition s'écarte du plan directeur qui prévoit un seul niveau plein avec combles aménagés ou deux niveaux pleins avec combles non aménageables.



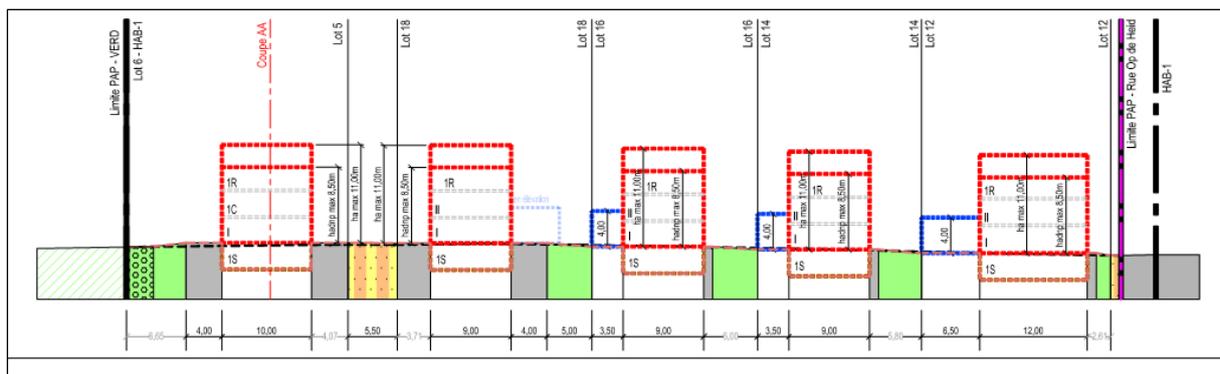
Dans les environs, les habitations existantes présentent, pour la plupart, 1 niveau plein et des combles aménagés. Toutefois, ces habitations présentent des emprises au sol très importantes. Celles-ci vont d'environ 150 m<sup>2</sup> jusqu'à environ 250 -300 m<sup>2</sup>. Dans le cas présent, l'intention de s'écarter légèrement des orientations du plan directeur est destinée à éviter de répliquer ce type de bungalow. Des maisons plus hautes permettront d'utiliser toute la SCB disponible en laissant plus de place pour les espaces verts privés. La raison évoquée dans le plan directeur pour justifier ces maisons relativement basses est l'unité urbanistique. Or, sur ce point, il est peut-être préférable de s'affranchir d'un modèle périurbain plus gourmand en ressource sol. A cet égard, les habitations les plus récentes de la rue du Bois présentent également un gabarit de deux niveaux pleins et un niveau hors-sol. Aussi, bien que le PAG ait été approuvé récemment, le plan directeur Pescher est assez ancien puisque son approbation remonte à il y a plus de 12 ans.

En ce qui concerne les toitures, une toiture plate est privilégiée pour le PAP. Cette configuration permet de poursuivre la continuité avec le PAP Pescher VIb qui prévoit également des toitures plates. Ce parti est pris pour avoir une unité d'ensemble forte sur les nouveaux développements qui, après mise-en-œuvre, seront majoritaires par rapport aux habitations existantes de la rue du Bois et de la rue Mathias Goergen.

Pour les raisons précitées, et afin d'être cohérent avec les hauteurs des constructions environnantes, le présent PAP fixe les hauteurs suivantes :

- Hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp) de 8,00 m ;
- Hauteur maximale à l'acrotère (ha) de 11,00 m.

Figure 14 : Gabarits des constructions projetées (Coupe BB')



Source : Luxplan SA (février 2022)

### 3.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

(RGD Art. 2.4 c)

Les marges de reculement antérieures, postérieures et latérales devront être aménagées en jardin, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être réalisés en matériaux semi-perméables, afin de permettre une infiltration maximale des eaux de pluie. Les espaces verts privés seront traités de manière à assurer des structures vertes de qualité avec des plantations indigènes. En raison de la taille des lots, aucune plantation n'est imposée, mais toute plantation d'éléments verts indigène est permise.

Figure 15 : Localisation des espaces extérieurs privés et publics



Source : Luxplan SA (février 2022)

Aussi, le PAG prévoit une servitude d'urbanisation « espace vert » dans sa partie Nord. L'aménagement des espaces extérieurs privés des lots concernés (lots 4 à 7) sera légèrement plus contraint (cf. 3.4 Concept environnemental et paysager).

### 3.2.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

L'espace public est principalement constitué de la voirie résidentielle et des aires de stationnement. Les espaces verts publics sont assez limités en superficie et jouent uniquement un rôle d'agrément pour l'aménagement des espaces de stationnement. Cela ne signifie pas pour autant qu'aucun espace public n'est prévu. En effet, ils sont principalement situés sur le périmètre du PAP Pescher VIb. C'est également le cas du bassin de rétention.

La raison principale de cette situation est la configuration des zones PAG et du plan directeur. Le PAP Pescher V se limite à la zone d'habitation 1 située à l'Ouest du parc. Or, ce très grand parc repris dans le plan directeur est situé dans le périmètre du PAP Pescher VIb. Cette répartition est plus cohérente car elle permet l'utilisation du potentiel constructible que confère le parc.

Figure 16 : Localisation des espaces publics



Source : Luxplan SA (février 2022)

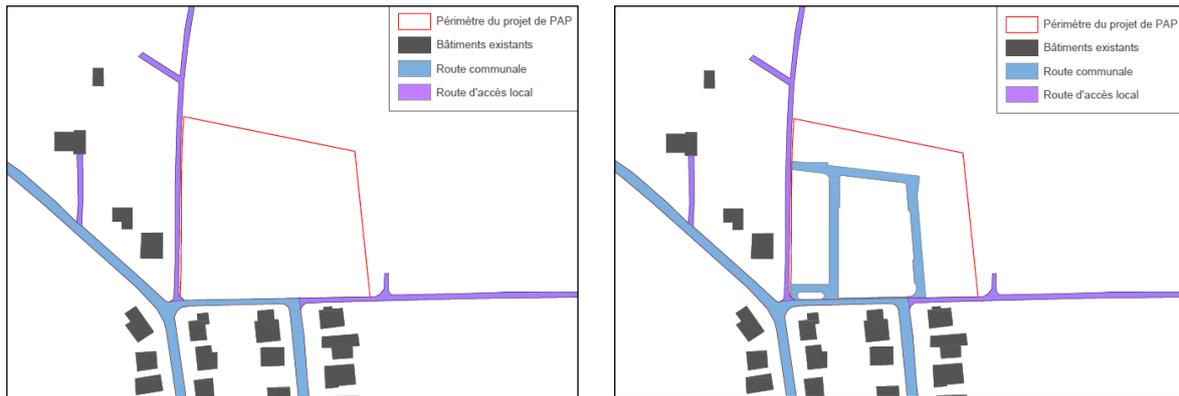
### 3.3 CONCEPT DE MOBILITE

#### 3.3.1 RACCORDEMENT A LA TRAME VIAIRE EXISTANTE

En bordure du périmètre, le réseau viaire existant est constitué de la rue du Bois à l'Ouest et au Sud, de la rue Mathias Goergen au Sud et du chemin « Schleedberg » à l'Ouest. A l'Est, le réseau existant n'est pas développé mais le sera par la suite conformément au plan directeur. A cet égard, le raccordement prévu à la trame viaire existante se fait conformément au plan directeur.

La volonté est de développer un concept de mobilité réduisant les impacts de la circulation motorisée et mettant en valeur les déplacements doux inter-quartiers. Concrètement, ces idées directrices se traduisent par une circulation motorisée limitée à 20 km/h et l'aménagement du quartier en zone de rencontre où l'espace est partagé. De plus, un cheminement doux est prévu au sud du site permettant à ses futurs habitants de rejoindre le futur parc.

Figure 17 : connexion du PAP aux voies desservantes existantes



Source : Luxplan SA (décembre 2021)

### 3.3.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

Le stationnement sur domaine privé pourra se faire sous différentes formes. De manière générale, l'idée est que toutes les maisons puissent avoir la possibilité de disposer de deux emplacements de stationnement couverts soit dans le volume principal et/ou dans une dépendance (un garage double, un garage et un carport ou deux carports). En outre, le stationnement sera possible dans le recul avant des habitations.

En voirie, quatre poches de stationnement sont localisées à différents endroits du PAP. Elles permettent le stationnement des visiteurs et sont présentes en suffisance puisqu'il y en aura 11. Le ratio serait donc de plus de 61 % d'emplacement public par logement.

Figure 18 : Localisation du stationnement public et privé



Source : Luxplan SA (février 2022)

### 3.3.3 CONCEPT DE MOBILITE DOUCE

Le PAP entend développer l'espace-rue en zone de rencontre pour réduire la vitesse des automobilistes et rendre ces derniers attentifs aux piétons et aux modes de déplacement doux. Le quartier Pescher V ne sera pas concerné par un trafic de transit. En règle générale, les flux se limiteront aux habitants du quartier, ce qui permet d'en faire un quartier relativement apaisé du point de vue trafic. Pour rejoindre le centre de la localité de Strassen, les futurs habitants pourront, à terme, emprunter la coulée verte du plan directeur Pescher qui rejoint la route d'Arlon.



### 3.4 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

L'environnement naturel actuel est domestiqué, le site servant actuellement aux cultures agricoles. La construction d'une zone d'habitat sur des cultures et leur remplacement par des jardins privatifs arborés n'est pas à même de représenter une perte substantielle pour l'environnement naturel. Le site n'est pas ni concerné par l'un ou l'autre type de végétation à sauvegarder, ni par d'éventuels biotopes reconnus par la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Toutefois, une servitude d'urbanisation « espace vert » est inscrite sur l'arrière des lots n°4 à 7.

Cette servitude fait partie du domaine privé puisqu'elle est porte sur les fonds de jardin des lots précités. L'objectif de cette servitude tel qu'il est repris dans le PAG est de « réserver des surfaces destinées à l'aménagement d'espaces verts continus ». Toujours selon le PAG, « ces surfaces sont à aménager selon un concept d'ensemble et selon les principes d'un aménagement écologique (extensif, matériaux naturels, espèces indigènes adaptées à la station etc.) ». Dans le cadre du présent projet, la servitude va opérer une liaison entre le parc à l'Est et des fonds de jardin à l'Ouest. Le but recherché étant la continuité écologique, deux arbres à haute-tige d'espèce indigène devront être planté par lot dans les fonds de jardin concernés.

### 3.5 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement se présente sous la forme d'un réseau séparatif. Les eaux usées sont récoltées par voie gravitaire et acheminées vers la canalisation mixte de la rue Mathias Goergen.

Quant aux eaux pluviales, elles sont récoltées par un système de canalisations enterrées. Elles sont acheminées de manière gravitaire vers un bassin de rétention ouvert situé au Sud-Est, sur le périmètre du PAP « Pescher VIb ». Celui-ci présente une capacité de rétention de 75 m<sup>3</sup> et une profondeur limitée à 50 cm. La profondeur des parties ouvertes des deux bassins n'excède pas 50 cm. Sa surface est végétalisée et permet de le traverser quand le bassin est sec. Les enfants peuvent jouer à ses abords (et même dedans) en toute sécurité.

Sa partie enterrée (caissons de rétention) a une capacité de 145 m<sup>3</sup>. Ensuite, le débit de fuite de ce dispositif est régulé à 17 l/s et l'eau est envoyée vers l'axe pluvial existant des phases antérieures du plan directeur Pescher qui se rejette plus au Sud dans le « Aalbach ».

Au total, sur les 220 m<sup>3</sup>, 24 m<sup>3</sup> proviennent du PAP Pescher VIb.



Figure 19 : Extrait du concept d'assainissement



Source : Luxplan SA (décembre 2021)



## 4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

### 4.1 CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR

L'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit que « le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère. ».

Dans le cadre du développement du projet, les défis urbains et les objectifs visés par le schéma directeur sont respectés (cf. 2.3 Schéma directeur), mais il s'avère qu'il y a lieu d'adapter certaines orientations du schéma directeur. Il s'agit précisément des deux éléments suivants :

- Le gabarit : le projet de PAP prévoit un maximum pour les constructions de 2 niveaux pleins plus un niveau en retrait. Or, le plan directeur prévoit de se limiter à un niveau plein plus des combles aménageables. L'écart par rapport au plan directeur permet de :
  - o Maximiser la surface construite brute tout en limitant l'emprise des bâtiments ;
  - o Ne pas répliquer le style pavillonnaire bas et étalé du quartier de la rue du Bois ;
  - o Favoriser la qualité de vie des futurs habitants qui ne sont pas limités par des combles.
  
- La volumétrie à toiture plate exclusivement : Le PAP est situé entre un quartier d'habitation existant avec des toitures à deux versants et les développements récents des PAP Pescher (IV et VIa) qui présentent des toitures plates. Les constructions du PAP Pescher VIb sont également prévues avec des toitures plates. Pour favoriser une cohérence d'ensemble, c'est la situation projetée qui a été prise en compte et non la situation existante.

### 4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

Le projet respecte le PAG concernant le mode d'utilisation du sol de la zone HAB-1. Il destine les constructions au logement et en majorité puisque tous les logements sont de type maison unifamiliale.

Enfin, le PAG prévoit que au moins 90 % de la surface construite brute est à dédier au logement. Cette disposition est intégrée dans la partie écrite.

### 4.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

Au niveau du degré d'utilisation du sol, le tableau ci-dessous démontre la conformité du PAP au coefficients issus du PAG en vigueur :

Figure 20 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif																																	
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)																																	
<b>Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol</b>										Zone HAB-1 "Pescher 5 et 6 B - Partie 5"																							
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</i>																																	
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>																																	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <span style="float: right;">124,66 ares</span>																																	
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">DL</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CUS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">COS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CSS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 15</td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 0,70</td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 0,40</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,50</td> </tr> </table>													DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum			/ 15		/ 0,70		/ 0,40		0,50				
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum																									
		/ 15		/ 0,70		/ 0,40		0,50																									
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>																																	
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> non</span>																																	
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>																																	
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : <span style="float: right;">_____ %</span>																																	
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)</b>																																	
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : <span style="float: right;">_____ ares</span>																																	
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <span style="float: right;">_____ %</span>																																	
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis <span style="float: right;">_____ m<sup>2</sup></span>																																	
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <span style="float: right;">_____ %</span>																																	
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">DL</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CUS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">COS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CSS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>													DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum													
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum																									
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>																																	
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée																				
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum																				
1	6,57 ares	/	1 u.	/	525 m <sup>2</sup>	473 /	525 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	245 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>																				
2	5,85 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	245 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>																				
3	5,97 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	245 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>																				
4	6,71 ares	/	1 u.	/	675 m <sup>2</sup>	608 /	675 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	280 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>																				
5	5,91 ares	/	1 u.	/	520 m <sup>2</sup>	468 /	520 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>																				
6	5,48 ares	/	1 u.	/	520 m <sup>2</sup>	468 /	520 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>																				
7	6,68 ares	/	1 u.	/	520 m <sup>2</sup>	468 /	520 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>																				
8	6,49 ares	/	1 u.	/	500 m <sup>2</sup>	450 /	500 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>																				
9	6,74 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>																				
10	6,83 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>																				
11	6,83 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>																				
12	4,77 ares	/	1 u.	/	380 m <sup>2</sup>	342 /	380 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>																				
13	5,55 ares	/	1 u.	/	380 m <sup>2</sup>	342 /	380 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>																				
14	4,15 ares	/	1 u.	/	370 m <sup>2</sup>	333 /	370 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	200 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>																				
15	7,14 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>																				
16	4,20 ares	/	1 u.	/	370 m <sup>2</sup>	333 /	370 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	200 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>																				
17	6,45 ares	/	1 u.	/	510 m <sup>2</sup>	459 /	510 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	250 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>																				
18	4,75 ares	/	1 u.	/	390 m <sup>2</sup>	351 /	390 /	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	220 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>																				
<b>Total</b>	<b>107,08 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>18 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>8 720 m<sup>2</sup></b>	<b>7 849 /</b>	<b>8 720 /</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>4 235 m<sup>2</sup></b>	<b>5 353 m<sup>2</sup></b>																				
Coefficients résultants du projet de PAP : <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">DL</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CUS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">COS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum / maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CSS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">maximum</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Log-abo</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">minimum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 14,439</td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 0,700</td> <td></td> <td style="text-align: center;">/ 0,395</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,500</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,000 %</td> </tr> </table>													DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum			/ 14,439		/ 0,700		/ 0,395		0,500		0,000 %
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum																							
		/ 14,439		/ 0,700		/ 0,395		0,500		0,000 %																							
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">DL</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CUS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">COS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">CSS</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">oui</td> </tr> </table>													DL	oui	oui	CUS	oui	oui	COS	oui	oui	CSS	oui	oui									
	DL	oui	oui	CUS	oui	oui	COS	oui	oui	CSS	oui	oui																					

Source : Luxplan SA (janvier 2022)



#### 4.4 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Dans le périmètre du PAP, la surface suivante est destinée à être cédée au domaine communal public :

- La voirie de type « zone résidentielle » (20 km/h) ;
- Les emplacements de stationnement publics ;
- Les quelques espaces verts publics cernant les zones de stationnement.

Figure 21 : Délimitation du domaine public et du domaine privé



Bilan des surfaces :

- Surface brute du PAP : 12 466 m<sup>2</sup>
- Futur domaine public : 1 758 m<sup>2</sup>
- Surface nette : 10 708 m<sup>2</sup>

Source : Luxplan SA (janvier 2022)

La surface ainsi dédiée au futur domaine public communal est de 0 ha 17 a 58 ca (1 758 m<sup>2</sup>), soit 14,10 %. Ce taux de cession largement inférieur à 25 % s'explique par la présence du bassin de rétention sur le périmètre du PAP Pescher VIb. Sur le périmètre de ce PAP, le pourcentage de cession dépasse les 25 % car il englobe un parc d'une superficie importante.

## 5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

### 5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4 a))

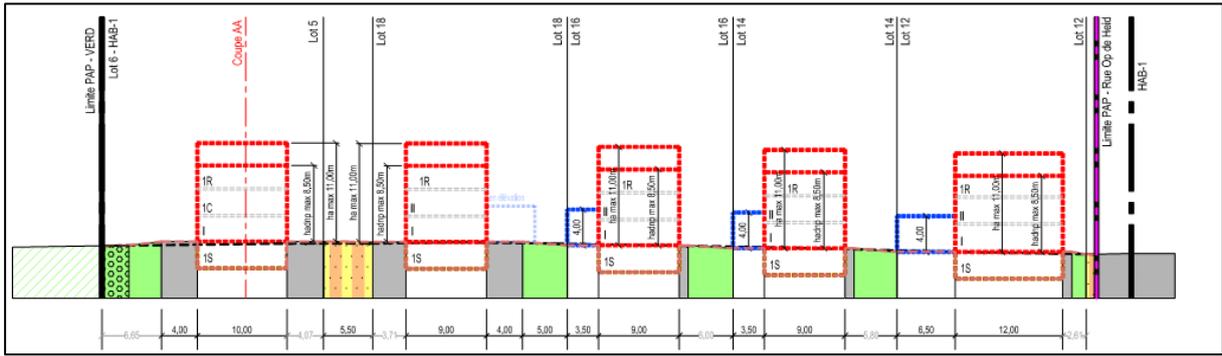
Figure 22 : projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA (février 2022)



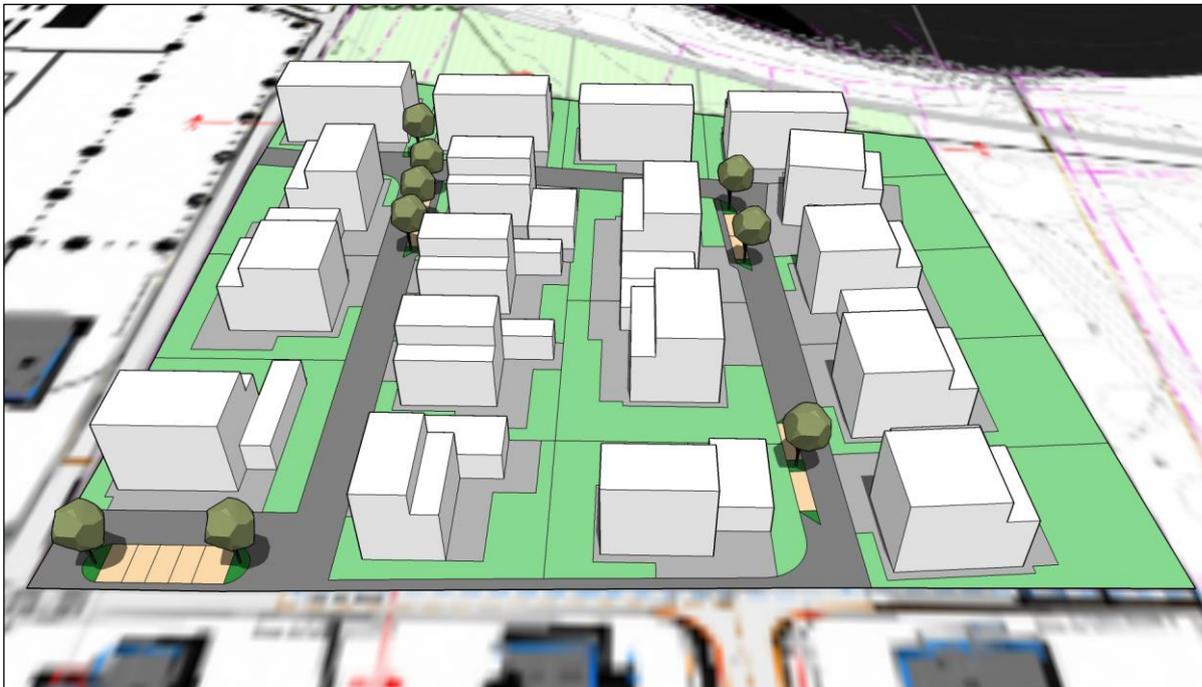
Figure 23 : vues en coupe (hors échelle)



Source : Luxplan SA (février 2022)

## 5.2 AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 24 : axonométrie (hors échelle)



Source : Luxplan SA (février 2022)

## 6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 25 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	KIKUOKA Luxembourg   Stugalux	Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	Luxplan SA	Date d'approbation ministérielle	
<b>Situation géographique</b>		<b>Organisation territoriale</b>	
Commune	Strassen	CDA	
Localité	Strassen	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	X
Lieu-dit	Pescher V	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecole, crèche, terrains de sport, terrains de jeux, commissariat, gare, poste	
		Piscine, centres culturels, centres sportifs, ...	
<b>Données structurantes du PAG</b>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>	
N° de référence du PAG	6C/015/2019	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Zone soumise à PAP NQ	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	400 m
	Servitude urbanisation espace vert	Présence de biotope(s)	
	Zone de bruit	Zone de bruit	X
	minimum maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	- 0,40	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	- 0,70	Sites et Monuments	
CSS	- 0,50	Inventaire suppl.	
DL	- 15	Monument national	
Emplacements de stationnement	Logement 1 / log Entre 2 et 3 / log	Zone SEVESO	
	Service 1 / 90 m <sup>2</sup> 1 / 60 m <sup>2</sup>	Autres	
	Commerces 1 / 20 m <sup>2</sup> -		
<b>Terrain</b>			
Surface brute	1,2466 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,1757 ha
Surface nette	1,07 ha	Taux de cession	14,09 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit	0,00 m <sup>2</sup> 0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0,16 ha soit	1 559,00 m <sup>2</sup> 12,51 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit	0,00 m <sup>2</sup> 0,00 %
Surface destinée au stationnement public		0,01 ha soit	140,00 m <sup>2</sup> 1,12 %
Surface destinée à l'espace vert public		0,01 ha soit	58,00 m <sup>2</sup> 0,47 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,00 ha soit	0,00 m <sup>2</sup> 0,00 %
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>		<b>0,18 ha soit</b>	<b>1 757,00 m<sup>2</sup> 14,09 %</b>
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	<b>0,5353 ha</b>	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	<b>18</b>
	49,99 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	5,95 a.
<b>Constructions</b>		<b>Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)</b>	
Surface constructible brute	minimum maximum	Nombre de logements de type	minimum maximum
Emprise au sol	- 8 720 m <sup>2</sup>	unifamilial	- 18
Nombre de logements	- 4 235 m <sup>2</sup>	bifamilial	- -
Densité de logements / hectare brut	- 18	collectif (> 2 log/bât.)	- -
Personnes estimées / logement	- 14 u./ha	Surf. / nombre de log. à coût modéré	- -
Nombre d'habitants	- 3,50		
	- 63		
Surface de vente maximale	- m <sup>2</sup>	Surface brute de bureaux maximale ou surface de vente maximale	871 m <sup>2</sup>
<b>Axe(s) de desserte</b>		<b>Emplacements de stationnement</b>	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)	activités	habitat
Route Nationale	-	publics	- 11
Chemin Repris	-	privés (min.)	- 36
Chemin communal Rue du Bois, Rue Mathias Goergen	-	privés (max.)	- 36
		<b>total (max.)</b>	<b>47</b>
<b>Offre de transports en commun</b>			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	600 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	1 900 m
<b>Infrastructures techniques</b>			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	~300 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	- m <sup>2</sup>
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	~390 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	314 (hors PAP) m <sup>2</sup>

Source : Luxplan SA (février 2022)



## 7 LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du PAP « Pescher V » à Strassen .....	7
Figure 2 : Extrait du plan cadastral.....	8
Figure 3 : Carte des prises de vues.....	8
Figure 4 : Vues d'ensemble du site .....	9
Figure 5 : Illustration de constructions existantes environnantes .....	10
Figure 6 : Localisation des arrêts de bus les plus proches .....	12
Figure 7 : Extrait de la partie Sud du schéma du réseau ferroviaire du Luxembourg .....	13
Figure 8 : Structure naturelle et zones de protection autour du périmètre du PAP.....	14
Figure 9 : Modélisation du bruit générés par les routes principales en 2016.....	15
Figure 10 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur .....	16
Figure 11 : Extrait du plan Directeur Pescher, phases 4, 5 et 6.....	22
Figure 12 : Plan directeur Pescher .....	24
Figure 13 : Plan masse existant et projeté .....	26
Figure 14 : Gabarits des constructions projetées (Coupe BB').....	27
Figure 15 : Localisation des espaces extérieurs privés et publics .....	28
Figure 16 : Localisation des espaces publics .....	29
Figure 17 : connexion du PAP aux voies desservantes existantes .....	30
Figure 18 : Localisation du stationnement public et privé.....	30
Figure 19 : Extrait du concept d'assainissement.....	32
Figure 20 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot .....	34
Figure 21 : Délimitation du domaine public et du domaine privé .....	35
Figure 22 : projet vue en plan (hors échelle) .....	36
Figure 23 : vues en coupe (hors échelle).....	37
Figure 24 : axonométrie (hors échelle) .....	37
Figure 25 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse .....	38