

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale	4
1.3. Propriétés cadastrales	5
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	7
2.1. Plan d'aménagement général	7
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	15
3.1. Cadre Urbain.....	15
3.2. Cadre environnemental.....	20
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	23
4.1. Philosophie du projet	23
4.2. Programmation du PAP	25
4.3. Aménagement du domaine public	26
4.4. Aménagement du domaine privé.....	37
4.5. Logements abordables	45
5. VUES AXONOMÉTRIQUES	48
6. COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL	50
7. ANNEXE II : DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "NOUVEAU QUARTIER"	52
8. ANNEXES	53

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier (PAP) « Hueflach » à Strassen dans la commune de Strassen, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent PAP a pour objet de préciser et de mettre en œuvre les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Strassen, en vue de permettre l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel.

Le projet développe une approche urbanistique à vocation régénérative, intégrant pleinement les dimensions paysagères, environnementales et écologiques dans la conception du tissu urbain. L'ambition poursuivie ne se limite pas à la réduction des impacts environnementaux liés à l'urbanisation, mais vise également à contribuer activement à la régénération des ressources naturelles, à la valorisation de la biodiversité et au renforcement des écosystèmes locaux.

Dans cette perspective, le projet accorde une attention particulière à la qualité du cadre de vie, à la gestion durable des eaux pluviales, à l'intégration des mobilités douces, à la résilience climatique ainsi qu'à la création d'espaces publics paysagers favorisant les interactions sociales et la biodiversité urbaine.

1.1. Contexte

La localité de Strassen est située à l'ouest de la ville de Luxembourg et présente une superficie totale de 10,71 km² et compte 10.829 habitants (source : strassen.lu – 01.01.2026).

Strassen est limitrophe avec les communes de Kehlen, Mamer, Kopstal, Bertrange et Luxembourg.

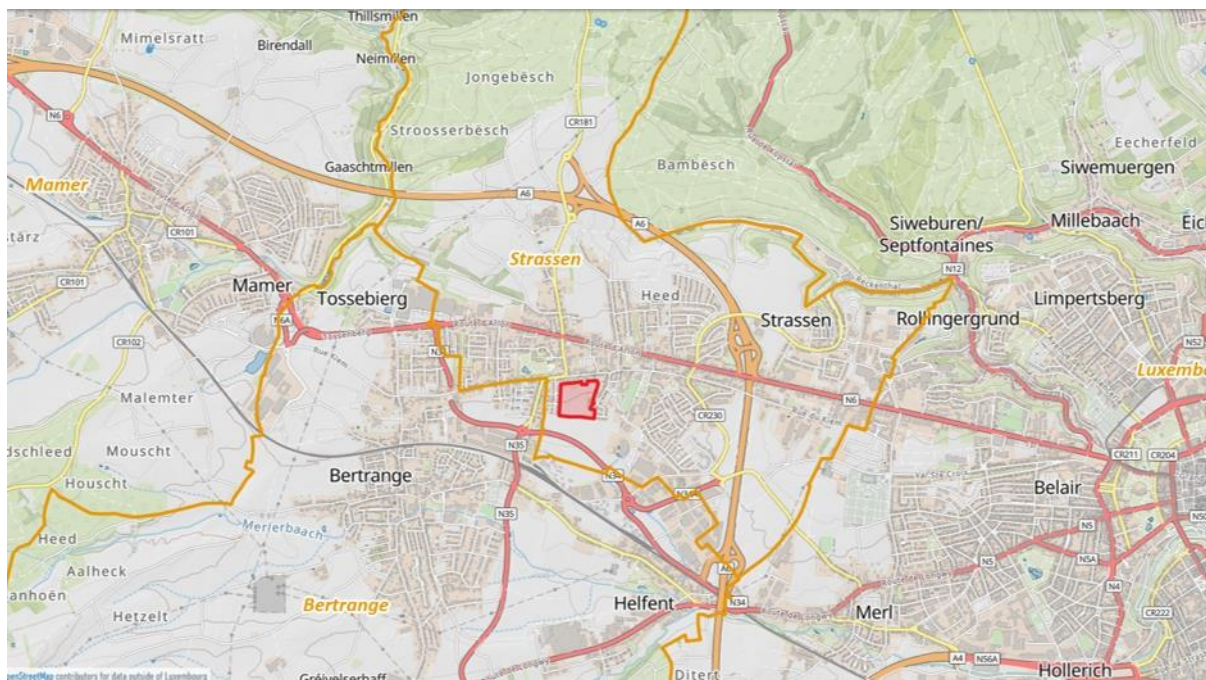


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet s'étend sur les parcelles cadastrées commune de Strassen, section A de Strassen, sous les numéros :

182/4339, 183/4342, 186/4113, 186/4116, 192/3410, 193/2956, 217/3205, 218/1098, 233/2825, 735/3482, 735/3894, 736/2695, 736/2865, 736/2866, 736/3654, 736/3655, 737, 738/212, 738/213, 740/2272, 742, 742/822, 742/823, 743/1721, 744/1722, 751, 752/2959, 753, 754, 754/2, 754/3, 754/4, 757/1105, 757/1106, 758/1626, 758/1647 et 758/3020.

La zone de projet présente une superficie totale de 61.670 m². Celle-ci a été déterminée par le bureau GEOCAD Géomètres officiels S.à r.l., dans le plan n° 15797-03(b), intitulé « plan de surface et de délimitation du PAP NQ », mis-à-jour en date du 12.09.2025.

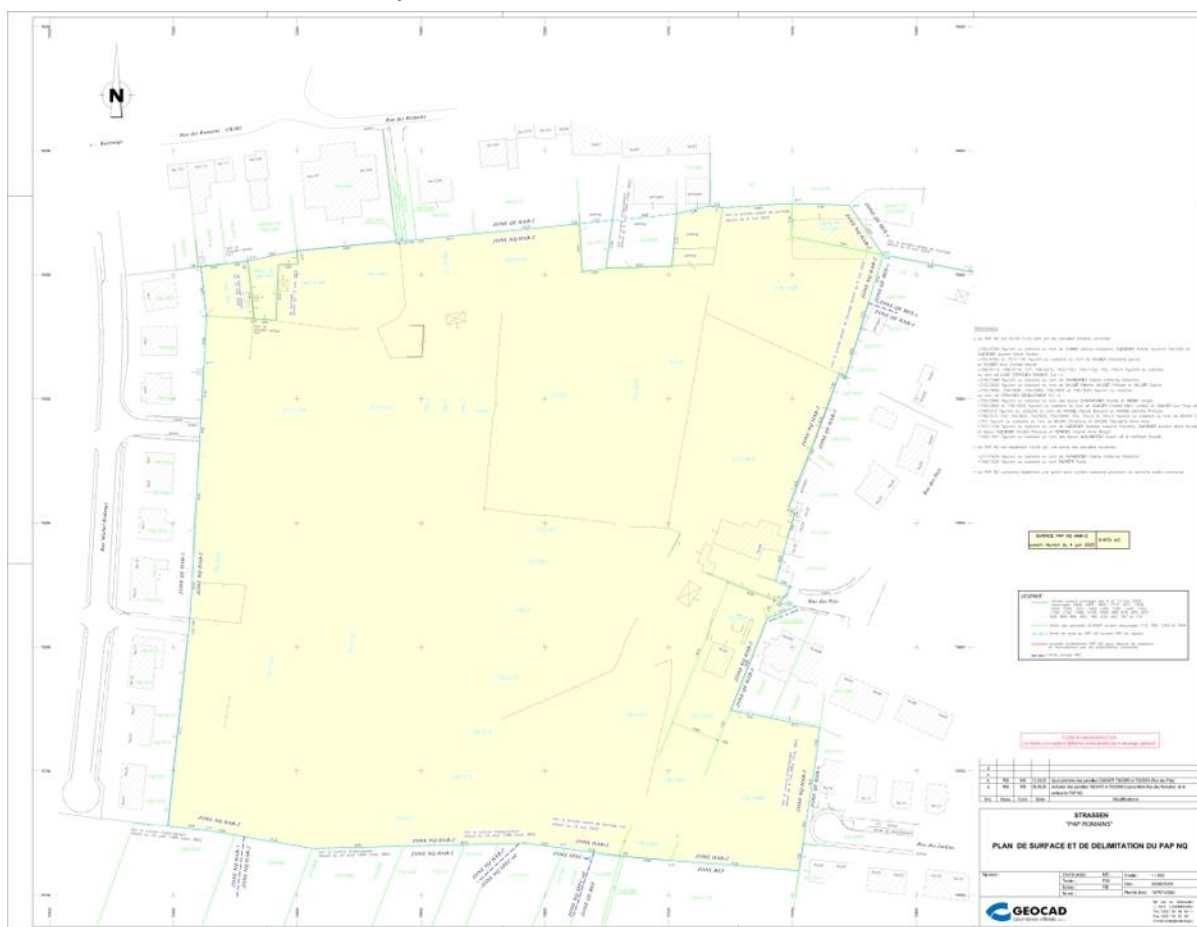


Figure 2 : Plan de surface et de délimitation du PAP NQ (Source : GEOCAD – 12.09.2025)

1.3. Propriétés cadastrales

Conformément à l'article 28, paragraphe 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, lesquels n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés. »

Le plan ci-après présente la répartition de la propriété foncière au sein du périmètre du PAP.



Figure 3: répartition de la propriété foncière au sein du périmètre du PAP (Source : BEST / GEOCAD)

Il ressort de cette analyse que les quatre initiateurs du projet sont propriétaires de parcelles représentant 72,7 % de la superficie du PAP. Ces parcelles correspondent à l'équivalent de **cinq** propriétaires cadastraux.

En complément de leurs propres terrains, les initiateurs disposent de mandats écrits portant sur sept parcelles, représentant 16,4 % de la superficie du PAP et correspondant à l'équivalent de **huit** propriétaires cadastraux.

À l'inverse, les propriétaires de cinq parcelles n'ont pas signé de mandat. Ces terrains représentent 10,8 % de la superficie du périmètre et correspondent à l'équivalent de **neuf** propriétaires cadastraux.

Enfin, un terrain public non cadastré, représentant moins de 0,1 % de la superficie totale du PAP, ne correspond à aucun propriétaire cadastral.

Au total, les initiateurs du projet disposent, directement ou par l'intermédiaire de mandats, de l'accord de 13 propriétaires cadastraux sur un total de 22, soit 59,1 % des propriétaires concernés, et maîtrisent 89,1 % de la superficie totale des terrains inclus dans le périmètre du PAP.

Les conditions fixées à l'article 28, paragraphe 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sont dès lors remplies, les initiateurs représentant à la fois plus de la moitié des propriétaires concernés et plus de la moitié de la superficie du périmètre du PAP.

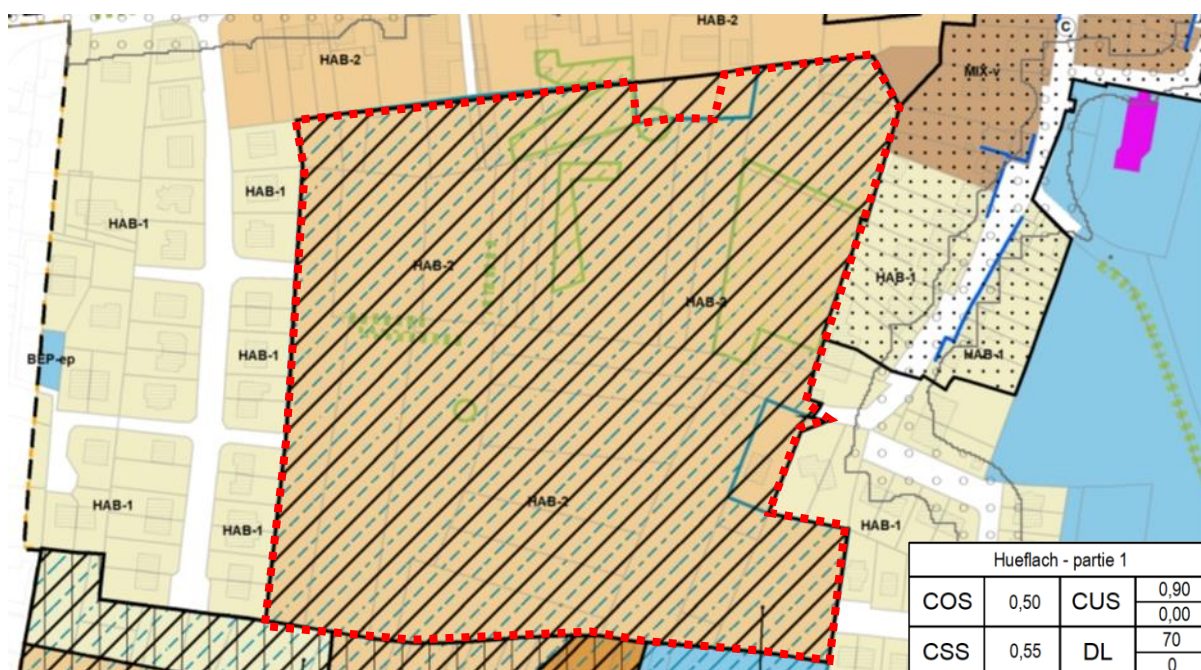
	Propriété	Parcelles	Propriétaires comptabilisés	
Maître d'ouvrage	MO_1	738/212, 738/213, 742, 742/822, 742/823, 752/2959, 754, 754/2 et 754/3	1	
	MO_2	186/4113, 186/4116, 737, 740/2272, 743/1721, 744/1722, 753 et 754/4	1	
	MO_3	735/3482, 736/2695, 736/2866, 736/3655 et 758/3020	1	
	MO_4	751	2	
Total			5	22,73%
Mandats	Mandat_1	182/4339	2	
	Mandat_2	757/1106	2	
	Mandat_3	183/4342 & 757/1105	2	
	Mandat_4	217/3205 & 218/1098	1	
	Mandat_5	758/1626	1	
Total			8	36,36%
Total	MO + Mandat		13	59,09%
Privés sans mandat	Privé_1	233/2825	3	
	Privé_2	735/3894	2	
	Privé_3	736/2865 & 736/3654	2	
	Privé_4	758/1647	2	
Total			9	40,91%
Public non cadastré				
	Public		0	
Total			0	0,00%
Total PAP			22	100,00%

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les terrains sont inscrits en « zone d'habitation 2 » et sont également superposés d'une zone soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier – "nouveau quartier" », au plan d'aménagement général de la Commune de Strassen, actuellement en vigueur (référence : 6C/017/2024).

2.1.1. Partie graphique



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (Art. 3 PE PAG)

HAB-1 Zone d'habitation 1 (Art. 3.1 PE PAG)

HAB-2 Zone d'habitation 2 (Art. 3.2 PE PAG)

Zones superposées :

[Diagonales] Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Art. 15 PE PAG)

Biotopes protégés (art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)



ponctuel



linéaire



surfacique

Habitats protégés (art. 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif) (Art. 26 PE PAG)



Habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée à l'intérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Figure 4 : Extrait du PAG (Source : Commune de Strassen)

2.1.1. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Strassen.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

PARTIE 2 : REGLES D'URBANISME

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 3.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2 et prévoyant au maximum un nombre de logements égale ou supérieur à 10 unités à l'intérieur de ladite zone, au moins 15 pour cent des logements sont de type unifamilial, sauf pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) énumérés ci-dessous où le prorata de logements de type unifamilial peut être inférieur :

- PAP NQ « 16901/6C – partie 1 »
- PAP NQ « 17892/6C – partie 1 »
- PAP NQ « 17892/6C – partie 3 »
- PAP NQ « 18285/6C »
- PAP NQ « 18371/6C - partie 2 »
- NQ « Glass Center – partie 2 »
- NQ « Route d'Arlon-Carrefours – partie 2 »
- NQ « Pottent/Bolleschmuer – partie 1 »

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 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 m² 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 ² de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m ² au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m ²
ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE : nombre d'emplacements par nombre de m ² de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m ² au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m ²
ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) : nombre d'emplacements par nombre de m ² de surface de vente	
Entreprises > 10.000 m ² de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m ² au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m ²
Entreprises < 10.000 m ² de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ²
HABITAT (Logement <60 m ² surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT (Logement 60 m ² à 90m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 2 emplacement par logement
HABITAT (Logement ≥90 m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 3 emplacement par logement
HABITAT (Chambres meublées)	au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement
CAFES ET RESTAURANTS	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ² SCB
ECOLES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CRECHES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² 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 HOSPITALIERES	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits
CABINETS MEDICAUX ET SERVICES DE CONSULTATION DANS LES HOPITAUX	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 emplacement par chambre
STATIONS DE SERVICE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m ² 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.

Au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port. Les habitations légères ainsi que les logements intégrés sont exclues de cette prescription.

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 peut autoriser 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 m² ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :

Utilisation	Nombres minima d'emplacements pour vélos
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 ² de surface construite brute
ECOLES	1 empl. par tranche de 10 élèves/étudiants
COMMERCE DE DETAIL (< 2.000 m ² de surface de vente)	1 empl. par tranche de 50 m ² de surface de vente
COMMERCE DE DETAIL (≥ 2.000 m ² de surface de vente)	1 empl. par tranche de 200 m ² de surface de vente
CENTRES SPORTIFS	1 empl. par tranche de 100 m ² de surface construite brute
INFRASTRUCTURES CULTURELLES	1 empl. par tranche de 100 m ² de surface construite brute

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

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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 25m².

Les constructions existantes peuvent être rénovées.

Les constructions existantes et autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions des prescriptions urbanistiques en vigueur peuvent être reconstruites, sans qu'un PAP soit nécessaire, en cas de destruction involontaire, totale ou partielle, pouvant résulter d'un incendie, d'une catastrophe naturelle, d'un dégât des eaux, d'un cas de force majeure, ou d'un événement similaire, ainsi qu'en cas de nécessité reconnue de stabilisation de l'immeuble.

Art. 15.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS),
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Les coefficients de chaque casier se réfèrent aux surfaces comprises à l'intérieur du trait gras noir renseignant la délimitation du degré d'utilisation du sol. Le casier-type ci-après en explique la lecture :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			(min.)
CSS	max.	DL	max.
			(min.)

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de chaque zone.

Section 5 – Informations à titre indicatif et non exhaustif

Art. 26 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.

(Extrait de la partie écrite du PAG)

2.1.2. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP, ont fait l'objet du Schéma directeur « Hueflach » élaboré par le groupement constitué des bureaux Van Driessche, Efor_Ersa, S-Consult et Architecture + Aménagement s.a.

Il définit les lignes directrices pour l'urbanisation d'une prairie située au sud-ouest du centre historique de la commune et dont l'objectif est de compléter le tissu urbain existant jusqu'à la Route de contournement.

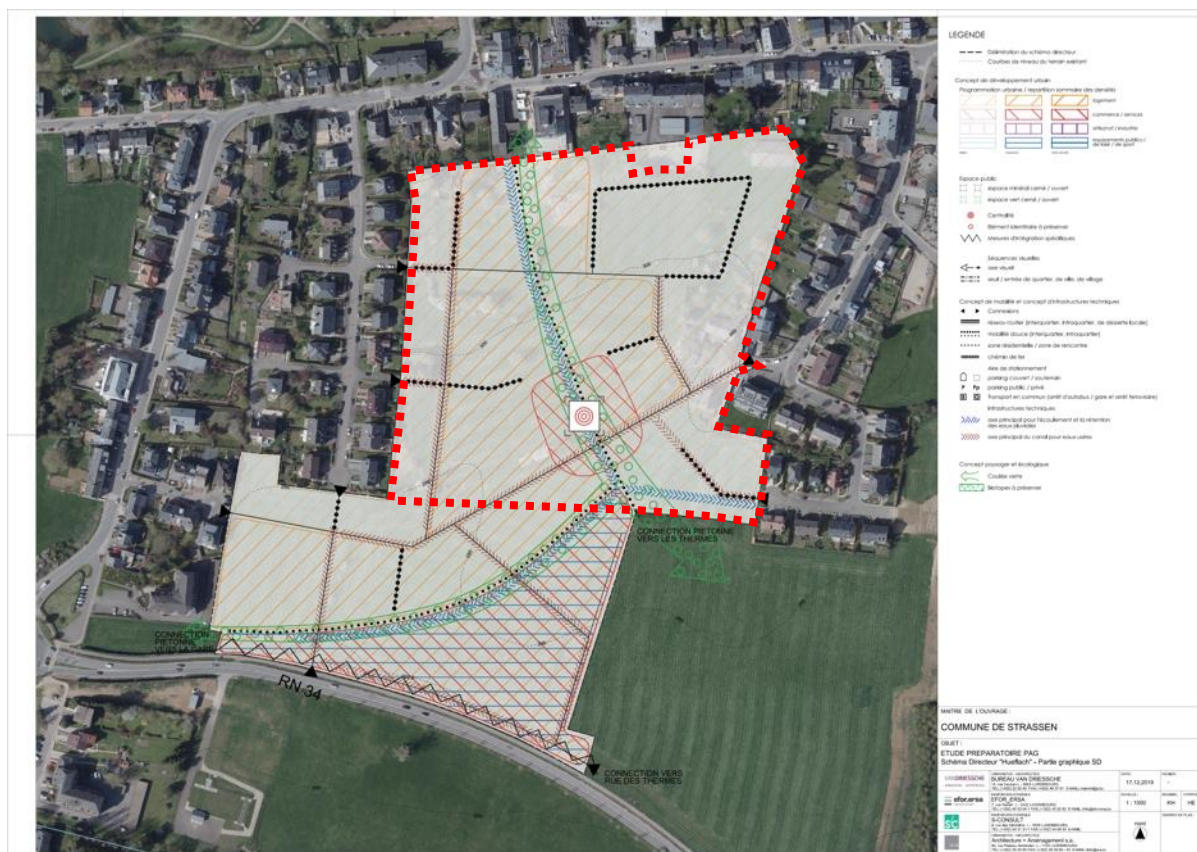


Figure 5: Schéma Directeur "Hueflach" (Source : A.C. Strassen)

Le PAP suit les orientations du Schéma Directeur « Hueflach » et porte uniquement sur la partie Nord de la zone couverte par le schéma directeur.

Les objectifs principaux du Schéma Directeur sont :

- Intégration harmonieuse dans le tissu existant ;
- Densification raisonnée ;
- Protection acoustique vis-à-vis de la RN34 ;
- Organisation efficace des accès sans surcharge des Rues résidentielles ;
- Coordination avec la restructuration du centre communal ;
- Création d'une liaison paysagère attractive entre les centres de Strassen et Bertrange et vers la gare.

Le présent projet a été développé dans le respect du schéma directeur mais il s'en écarte sur les points suivants afin de tenir compte des recommandations formulées par la plateforme de concertation et d'améliorer la qualité urbanistique du projet :

a) Nombre de niveaux de immeubles collectifs

Le PAP s'écarte du schéma directeur qui propose de limiter le nombre de niveaux des immeubles collectifs à maximum quatre ou cinq étages.

Le projet prévoit en effet des immeubles pouvant atteindre un maximum de sept niveaux. Cette adaptation vise à permettre une utilisation plus rationnelle du sol tout en maximisant les surfaces d'espaces verts au sein du quartier, contribuant ainsi à améliorer la qualité de vie des futurs résidents.

b) Concept de mobilité du quartier

Le schéma directeur prévoit que le nouveau quartier soit articulé autour de voiries structurantes traversant le nouveau quartier d'est en ouest et du nord au sud.

Le PAP propose de revoir cette structuration viaire en privilégiant une organisation dans laquelle les Rues existantes aboutissent à des noyaux bâtis structurés autour de placettes paysagères. Ces espaces, largement végétalisés et entourés de constructions unifamiliales et plurifamiliales, permettent de créer des espaces-Rues à échelle humaine tout en limitant les surfaces dédiées à la circulation automobile.

Ces différents noyaux bâtis sont reliés entre eux par des cheminements dédiés aux mobilités douces, favorisant ainsi le développement d'un quartier apaisé et valorisant les espaces verts.

c) Phasage

Le PAP s'écarte du schéma directeur qui propose un développement en 3 phases qui ne sont pas en adéquation avec la zone couverte par les terrains des initiateurs du projet.

C'est pourquoi le présent PAP propose un phasage différent de celui prévu par le schéma directeur, en envisageant de développer simultanément les phases I et II, afin de permettre la réalisation d'un projet urbanistique cohérent.

d) Place de quartier

Contrairement au schéma directeur, le PAP propose de positionner la place de quartier non pas au centre de la zone, mais en partie sud-est, le long de la voirie de desserte principale.

Ce choix permet de préserver et de renforcer la continuité de la coulée verte centrale, en lui conférant une dimension plus importante et un rôle structurant à l'échelle du quartier. Il contribue également à améliorer la lisibilité des espaces publics et à positionner la place de quartier en lien direct avec les flux de circulation, favorisant ainsi son accessibilité et son animation.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

Le périmètre du projet est délimité au nord par la Rue des Romains, à l'est par la Rue des Prés, à l'ouest par la Rue Michel Rodange, et au sud par une zone de prairies ouvertes. Situé au sud-ouest du centre historique de la commune, le site constitue une vaste dent creuse insérée dans un tissu urbain existant et accessible depuis quatre voiries périphériques.

L'environnement bâti immédiat est majoritairement composé de maisons unifamiliales de deux à trois niveaux, généralement couvertes de toitures à deux pans.

Au nord, le long de la Rue des Romains, le tissu se densifie avec la présence d'immeubles collectifs atteignant jusqu'à cinq niveaux (typologies III + 2C ou 4 + 1R). À l'est, le long de la Rue des Prés, deux immeubles collectifs jumelés de II + 1R niveaux sont implantés à l'entrée de la zone PAP.

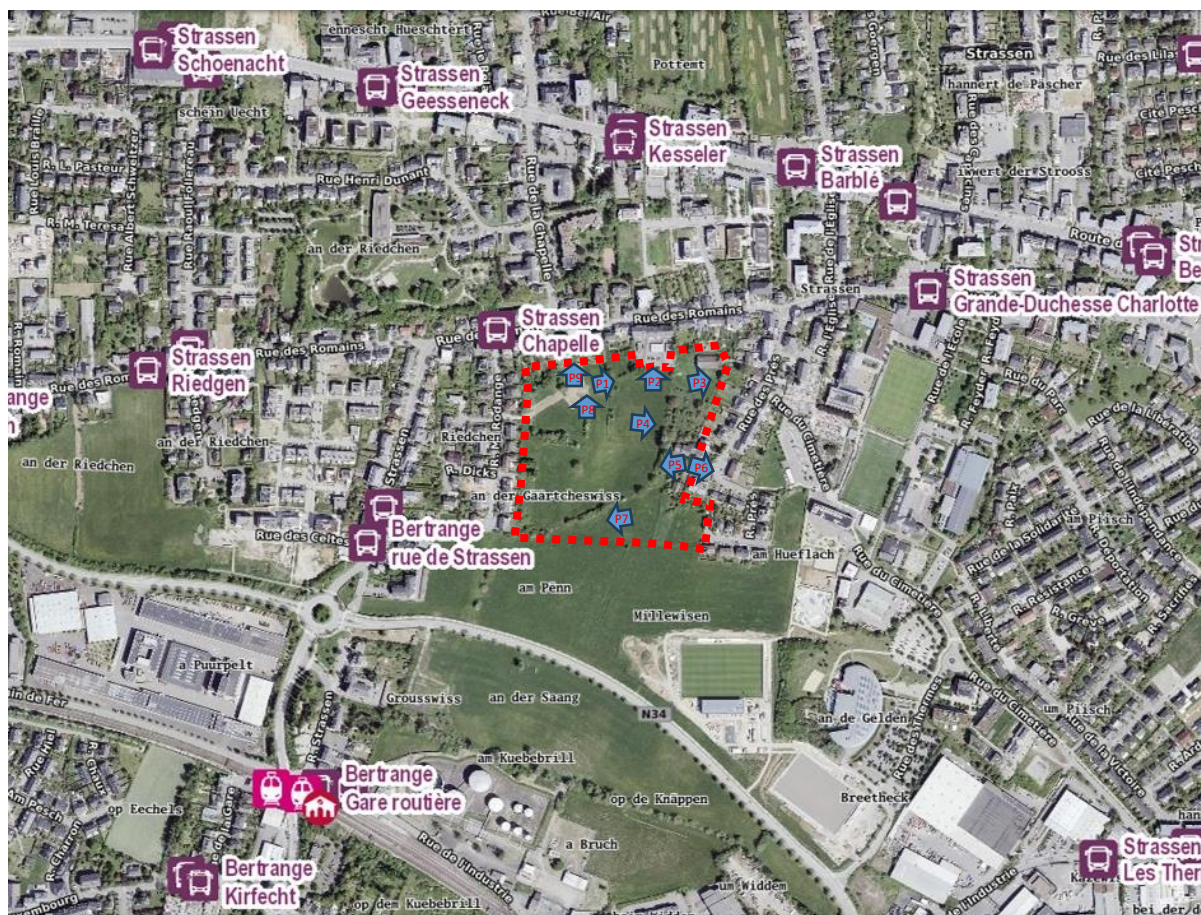


Figure 6: Vue aérienne avec localisation de la gare et des arrêts de bus ainsi que les prises de vue (Source : ACT – geoportail.lu)



Photo 1 : vue vers les constructions sises 93 à 97, Rue des Romains et l'église Saint-Laurent de Strassen (Source : BEST)



Photo 2 : vue sur l'arrière des constructions sises 93 à 97, Rue des Romains (Source : BEST)



Photo 3 : vue sur la partie nord-est du site et le hangar qui sera démolis (Source : BEST)



Photo 4 : vue sur le jardin boisé de la maison situé 38, Rue des Prés à Strassen (Source : BEST)



Photo 5 : vue depuis l'accès situé sur la Rue des Prés (Source : BEST)

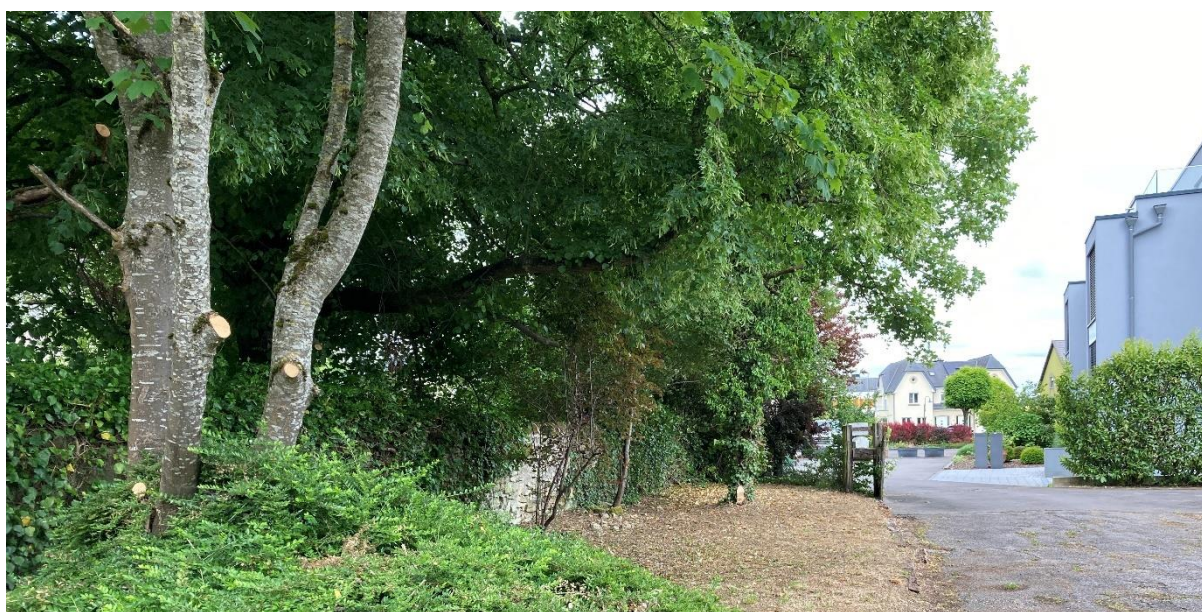


Photo 6 : vue vers la Rue des Prés (Source : BEST)



Photo 7 : vue vers la haie située au centre du site (Source : BEST)



Photo 8 : vue sur l'arrière des constructions sises 103a, 105 et 107, Rue des Romains (Source : BEST)



Photo 9 : vue sur l'arrière des constructions sises 103a, 105 et 107, Rue des Romains (Source : BEST)

3.1.2. Équipements publics et services

La localité de Strassen a une vocation résidentielle et dispose également d'une large gamme d'équipements et de services : commerces, Poste, commissariat de Police, centre d'intervention de Strassen, infrastructures scolaires (écoles, crèches, maisons relais...), des terrains et des halls multisports, les Thermes de Strassen, des médecins et des pharmacies, etc.

3.1.3. Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

La commune de Strassen bénéficie d'une desserte structurée par plusieurs axes majeurs du réseau routier national, parmi lesquels l'autoroute A6, la N6 (Route d'Arlon) et la N34 (Rue du Kiem).

L'autoroute A6 traverse la partie nord de la commune et est accessible directement via les échangeurs n°3 et n°6. Elle constitue un axe stratégique reliant le Luxembourg à la Belgique et à la France.

La N6, ou Route d'Arlon, représente l'axe historique de liaison entre Luxembourg-Ville et la Belgique. Traversant Strassen d'est en ouest, elle forme la colonne vertébrale urbaine et commerciale de la commune et concentre une part importante des flux de mobilité.

La N34, ou Rue du Kiem, joue un rôle de liaison et de contournement en connectant la N6, au niveau du centre commercial de la Belle Étoile, à la N5 (Route de Longwy). Située au sud du périmètre du présent PAP, elle assure la connexion vers la commune de Bertrange et vers Luxembourg-Ville, contribuant ainsi à la desserte des quartiers résidentiels et des zones tertiaires environnantes.

b) Transport en commun – arrêt de bus

Les deux arrêts de bus les plus proches sont « Strassen, Chapelle » et « Bertrange, Rue de Strassen » qui desservent les lignes scolaires suivantes :

- KI4 : Capellen - LUX, Ecole Européenne 1 (cs) ;
- CE1 : Capellen - Mamer - Ecole Gaston Thorn ;

L'arrêt de bus « Strassen, Chapelle » dessert également la ligne de bus régulière :

- 8 : BERTRANGE, Bartreng Waassertuerm - STRASSEN - LIMPERSBERG, Lycée M. Lucius

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Bertrange, à moins d'1 kilomètre au sud-ouest du PAP.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie

Les fonds couverts par le présent PAP, ont fait l'objet d'un lever topographique dressé par le bureau KNEIP Ingénieurs-Conseils S.à r.l. en date du 29 juillet 2024 et qui porte la référence 15797-01.

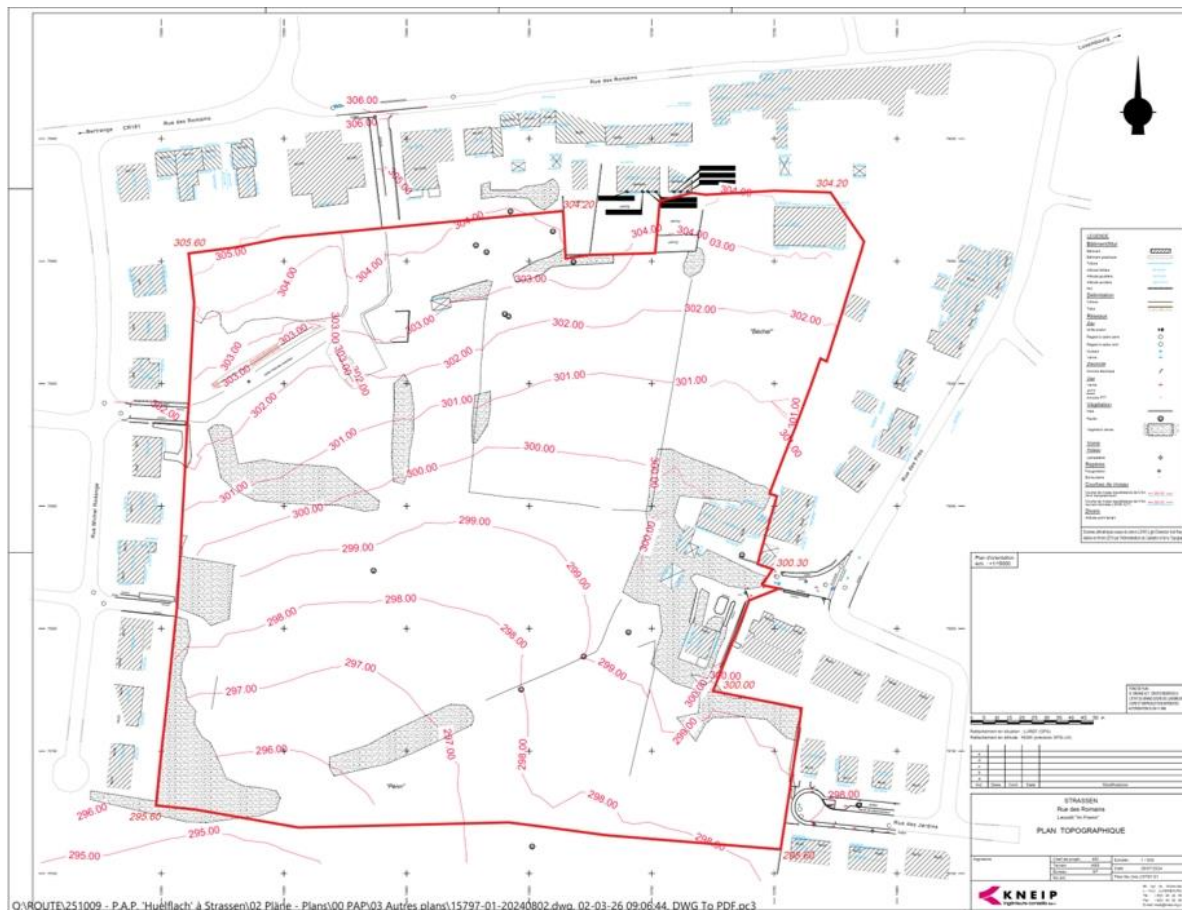


Figure 7 : Plan topographique (Source : KNEIP Ingénieurs-Conseils S.à r.l.)

L'altitude du terrain varie de 305,60 mètres au coin nord-ouest et descend à 295,60 au coin sud-ouest, soit une pente descendante de l'ordre de 4,35 % orientée vers le sud-ouest.

3.2.2. Végétation et biotopes

Actuellement, le site se compose principalement de prairies fauchées, entrecoupées de haies mixtes de type haies libres bocagères. Celles-ci se composent principalement d'espèces indigènes telles que l'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le prunellier (*Prunus spinosa*), le noisetier (*Corylus avellana*), l'églantier (*Rosa canina*) ainsi que le fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*). Ces haies présentent un bon état sanitaire et un développement satisfaisant.

Plusieurs arbres indigènes de taille importante sont observés au sein des haies et en lisière du site, notamment des noyers (*Juglans regia*), des charmes (*Carpinus betulus*) et des tilleuls à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*), parmi d'autres essences locales.

La présence d'un ancien verger a également été relevée dans la partie est du site. Celui-ci se compose notamment d'anciens pommiers, de mirabelliers et de noisetiers.

Les essais de sol réalisés ont mis en évidence la présence d'un sol argileux peu perméable. La présence de saules sur le site confirme par ailleurs le caractère naturellement humide du terrain.

Aucune espèce végétale invasive n'a été identifiée sur l'emprise du site.

Le plan ci-après reprend le relevé des biotopes réalisé par le service environnement du bureau BEST. La plupart des structures ligneuses correspondent à des biotopes protégés au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18.07.2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN).

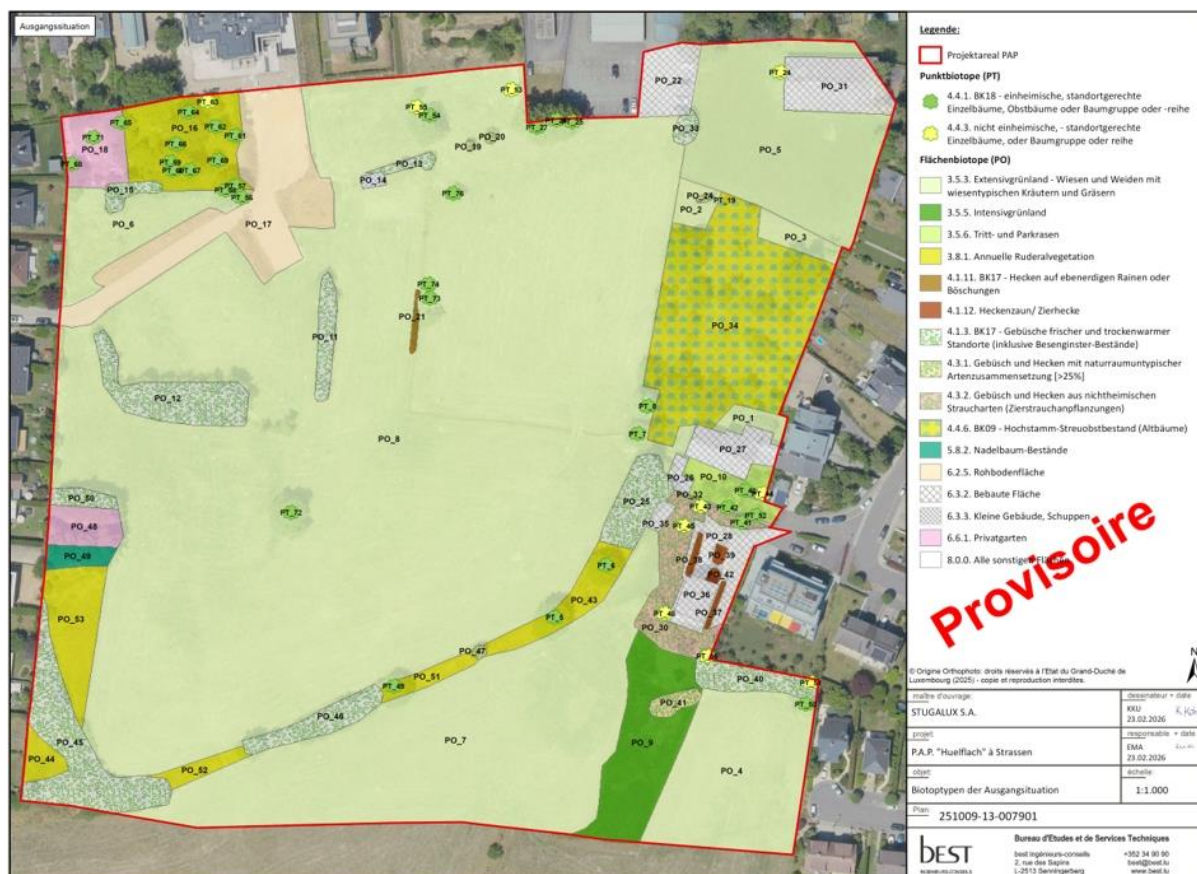


Figure 8 : Biotoptypen der Ausgangssituation (Source : Best)

En 2023, le bureau d'expertise MILVUS a réalisé une étude faunistique portant sur l'avifaune, le muscardin et les chauves-souris. Cette étude a mis en évidence la présence d'un couple nicheur de fauvette grisette (*Sylvia communis*) dans les haies de la zone centrale du projet, ainsi que de plusieurs nids de corbeaux freux (*Corvus frugilegus*) dans la partie nord-ouest du site du projet.

Par ailleurs, une utilisation régulière du site comme habitat d'alimentation a été constatée pour la noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) et la sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) sur l'ensemble de la zone d'étude.

En conséquence, des habitats protégés au sens des articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN) ont été identifiés. Des mesures d'atténuation, conformément à l'article 27 de la loi PN (mesures CEF), doivent être mises en œuvre afin de minimiser, voire d'annuler, les incidences significatives sur ces espèces protégées et d'éviter tout conflit avec l'article 21.

L'aménagement paysager qui est proposé tient compte de la perte de biodiversité induite par le projet et prévoit des mesures de compensation proportionnées et adaptées. L'habitat des corbeaux freux sera conservé dans son intégralité (lots 1, 2, 7a, 8a et 9a).

Enfin, une évaluation des écopoints, conformément à l'article 63 de la loi PN, devra être élaborée et intégrée dans le dossier de demande d'autorisation relative à la protection de la nature.

3.2.3. Bois et zones protégées

La localité de Strassen est entourée des zones protégées suivantes :

- La zone Habitat Natura 2000 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018), à une distance d'environ 1.000 mètres.
- La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Région du Lias moyen » (LU0002017) à une distance d'environ 1.600 mètres.



Figure 9 : Zones protégées (Source : geoportail.lu)

3.2.1. Zone de bruit

La zone de projet se trouve dans une zone de bruit de 55 à 60 dB(A) pour les données LDEN et de 45 à 50 dB(A) pour les données LNGT issus du trafic de la Route Nationale 34.

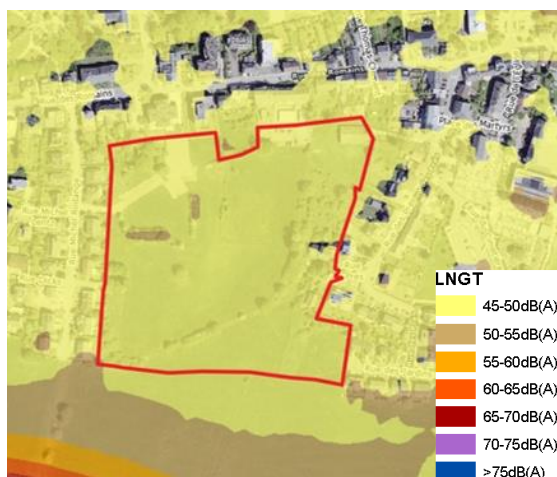


Figure 10 : Carte de bruit – LNGT (Source : geoportail.lu)

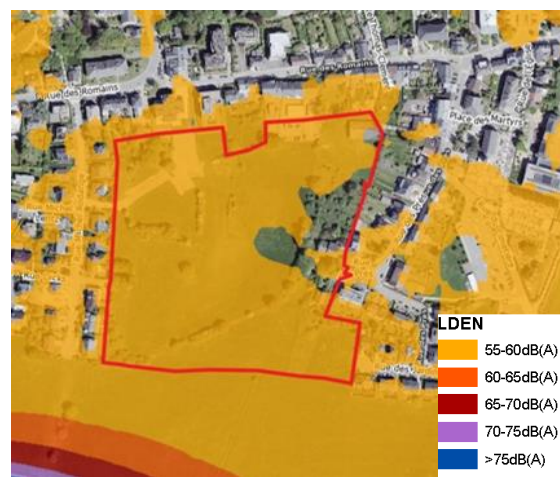


Figure 11 : Carte de bruit - LDEN (Source : geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Philosophie du projet

Développé en étroite collaboration avec les cabinets d'architectes A2M Architectes et Moreno Architecture & Associés, ainsi qu'avec le bureau de paysage Green SURF, le projet vise une intégration harmonieuse des dimensions architecturales, paysagères et fonctionnelles.

Le projet s'organise autour d'une coulée verte structurante, conçue comme l'élément fédérateur du nouveau quartier. Celle-ci contribue à créer un cadre de vie attractif et durable, tout en développant une identité forte permettant aux futurs habitants de s'approprier les espaces et de renforcer leur sentiment d'appartenance au quartier.

Dans cette perspective, les bureaux Moreno et A2M ont développé une approche de conception intégrée dans laquelle les phénomènes naturels sont considérés comme de véritables matériaux de projet. Le vent, l'eau et la végétation sont ainsi appréhendés comme des composantes urbaines à part entière, au même titre que les perspectives, les alignements ou les matérialités telles que l'acier, la pierre ou le bois.

De la même manière, certaines propriétés physiques des matériaux — notamment l'albédo, l'effusivité ou l'émissivité — sont prises en compte dans la conception, au même titre que leurs caractéristiques visuelles et symboliques (couleur, texture, expression architecturale). Les phénomènes naturels tels que la convection de l'air ou l'évaporation participent également à la composition urbaine, au même titre que les principes classiques d'organisation spatiale tel que la perspective, la symétrie ou l'alignement.

Afin d'optimiser l'implantation des constructions et la qualité du cadre de vie, une étude paramétrique approfondie a été réalisée. Celle-ci comprend notamment une analyse des flux de vent, une évaluation de la répartition des températures en tenant compte des matérialités des sols à l'horizon 2025 et 2080, une étude de l'ensoleillement annuel, une analyse des ombrages portés ainsi qu'une étude de l'UTCI (Universal Thermal Climate Index). Cet indice permet d'évaluer la perception thermique du climat extérieur par l'être humain en intégrant plusieurs paramètres tels que la température de l'air, l'humidité relative, la vitesse du vent et le rayonnement.



Evaluation des flux du vent

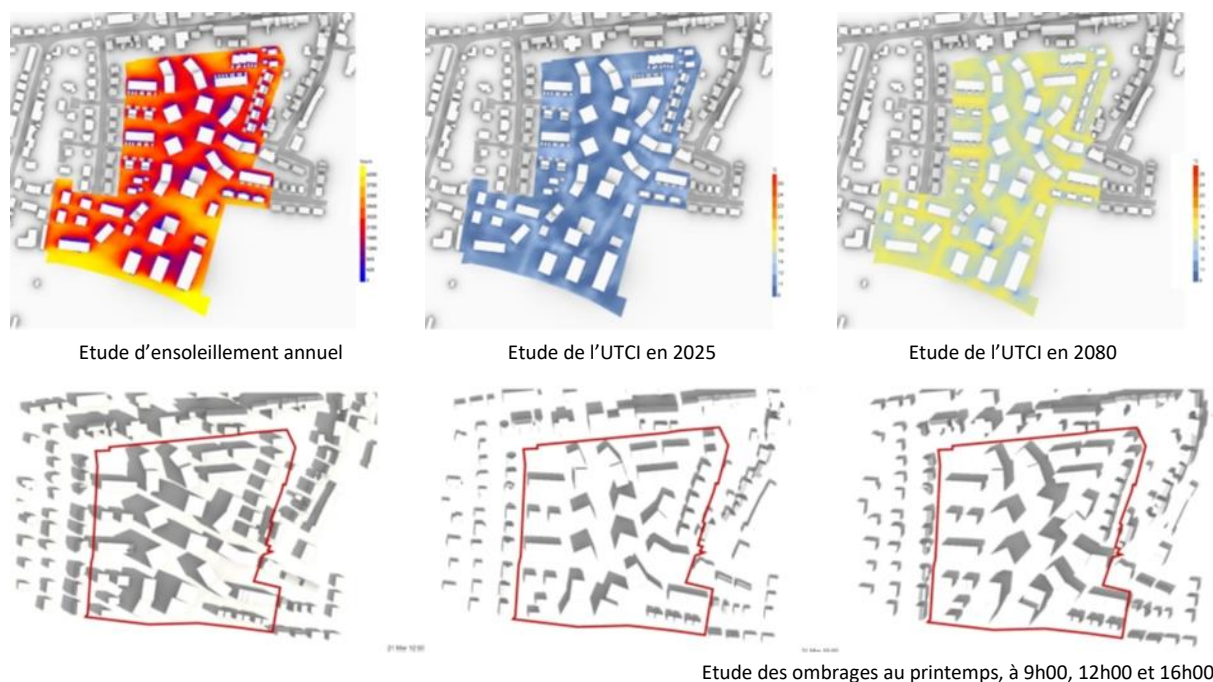


2025



2080

Evaluation de la répartition de la température en tenant compte des matérialités du sol



Ces différentes analyses ont permis de déterminer l'implantation la plus pertinente des bâtiments et des espaces publics au sein du site. Elles ont également contribué à la conception d'un quartier à vocation régénérative, intégrant pleinement la nature et la biodiversité dans le tissu urbain. L'ambition du projet ne se limite pas à réduire l'impact environnemental de l'aménagement, mais vise également à contribuer activement à la régénération des ressources naturelles et des écosystèmes locaux.



Figure 12 : Plan directeur (Source : BEST)

4.2. Programmation du PAP

La zone de projet présente une superficie de 6,1670 ha.

Les terrains sont inscrits en « zone d'Habitation 2 » et sont également superposés d'une zone soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier – "nouveau quartier" » au plan d'aménagement général de la Commune de Strassen, actuellement en vigueur

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

Hueflach – Partie 1		HAB-2	
COS	0,50	CUS	0,90
			0,00
CSS	0,55	DL	70
			0

Le projet prévoit la création de 89 lots privés répartis comme suit :

- 67 lots destinés à des maisons unifamiliales
- 10 lots destinés à des constructions plurifamiliales, permettant la réalisation de maximum 364 unités d'habitations, pouvant intégrer, en plus du logement, d'autres fonctions telles que des services ou des commerces ;
- 3 lots dédiés à des locaux de stockage pour vélos ;
- 1 lot destiné à l'aménagement d'une centrale énergétique ;
- 2 lots affectés en jardins privés pour des maisons situées Rue des Romains ;
- 4 lots affectés en jardins privés : lots 7a, 8a, 9a et 72a ;
- 2 lots correspondant à des passages pour voitures existants, déjà entièrement scellé.

L'ensemble représente un total de 431 unités de logement du marché libre.

Cette répartition permet de satisfaire l'exigence du PAG, qui impose un minimum de 15 % de maisons unifamiliales du marché libre dans la zone couverte par le PAP.

En complément, le nouveau quartier intégrera 3 lots dédiés à la réalisation de 91 logements abordables.

Par ailleurs, le PAP prévoit que les lots 35 et 46 puissent accueillir des activités commerciales, des services administratifs ou professionnels ainsi que des établissements de restauration, dans une limite de surface construite brute maximale de respectivement 600 m² et 400 m².

La commune de Strassen compte 10.829 habitants (source : strassen.lu – 01.01.2026). Les 522 unités de logement supplémentaires projetées sont susceptibles d'accueillir environ 1.253 habitants (sur la base de 2,4 hab./ménage), ce qui correspond à une croissance démographique estimée à 11,57 % pour la localité.

4.3. Aménagement du domaine public

4.3.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...) »

Le présent PAP comprend une surface d'environ 183,80 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 29,80 % de la surface totale du PAP, afin d'assurer la viabilisation du projet.

Cette cession se répartit comme suit :

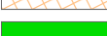
	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	: 1.213 m ²
	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	: 5.597 m ²
	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	: 1.873 m ²
	Surface destinée au stationnement public	: 1.311 m ²
	Surface destinée à l'espace vert public	: 8.386 m ²
	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	: 0.000 m ²
- Total		: 18.380 m²



Figure 13 : Aménagements publics du PAP (Source : BEST)

4.3.2. Voiries

Le site est accessible depuis la Rue Michel Rodange à l'ouest ainsi que depuis la Rue des Prés et la Rue des Jardins à l'est. Ces voiries sont actuellement aménagées en zone 30.

Le PAP prévoit que la nouvelle voirie connectée à la Rue des Prés et se prolongeant jusqu'à la N34 au sud soit également aménagée en zone 30. Elle présentera une largeur comprise entre 5,50 m et 6,00 m et sera équipée de deux trottoirs de 1,50 m. Des rétrécissements ponctuels accompagnés d'îlots plantés permettront d'apaiser le trafic et de renforcer la végétalisation de l'espace public. Un

aménagement situé devant le lot 35 permettra par ailleurs à un bus articulé provenant de la N34 d'effectuer un demi-tour.

Les autres voiries carrossables du quartier seront aménagées sous forme de voiries résidentielles, intégrant des aménagements paysagers tels que plantations, noues de gestion des eaux pluviales et stationnements écologiques.

Une partie des cheminements publics traversant la coulée verte centrale sera dimensionnée pour permettre le passage des véhicules de secours, tandis que les autres chemins seront dédiés aux mobilités douces, assurant une liaison nord-sud à travers le quartier.

Au nord, un chemin sera connecté au terrain public situé entre les parcelles des résidences situées 103A et 105, Rue des Romains permettant de connecter le nouveau quartier à ladite Rue.

Le projet prévoit également plusieurs poches de stationnement public réparties dans le quartier ainsi que trois parkings vélos, implantés sur des parcelles privées et accessibles depuis les cheminements cyclo-piétons.

L'ensemble des aménagements du domaine public a fait l'objet d'une étude paysagère spécifique réalisée par le bureau Green Surf, afin de garantir leur bonne intégration et une qualité de vie élevée pour les futurs habitants.

Le projet prévoit également l'aménagement d'un raccord routier à la N34, traversant la zone ZAD. Ce tracé permettra également le passage des réseaux techniques nécessaires à la viabilisation du PAP.

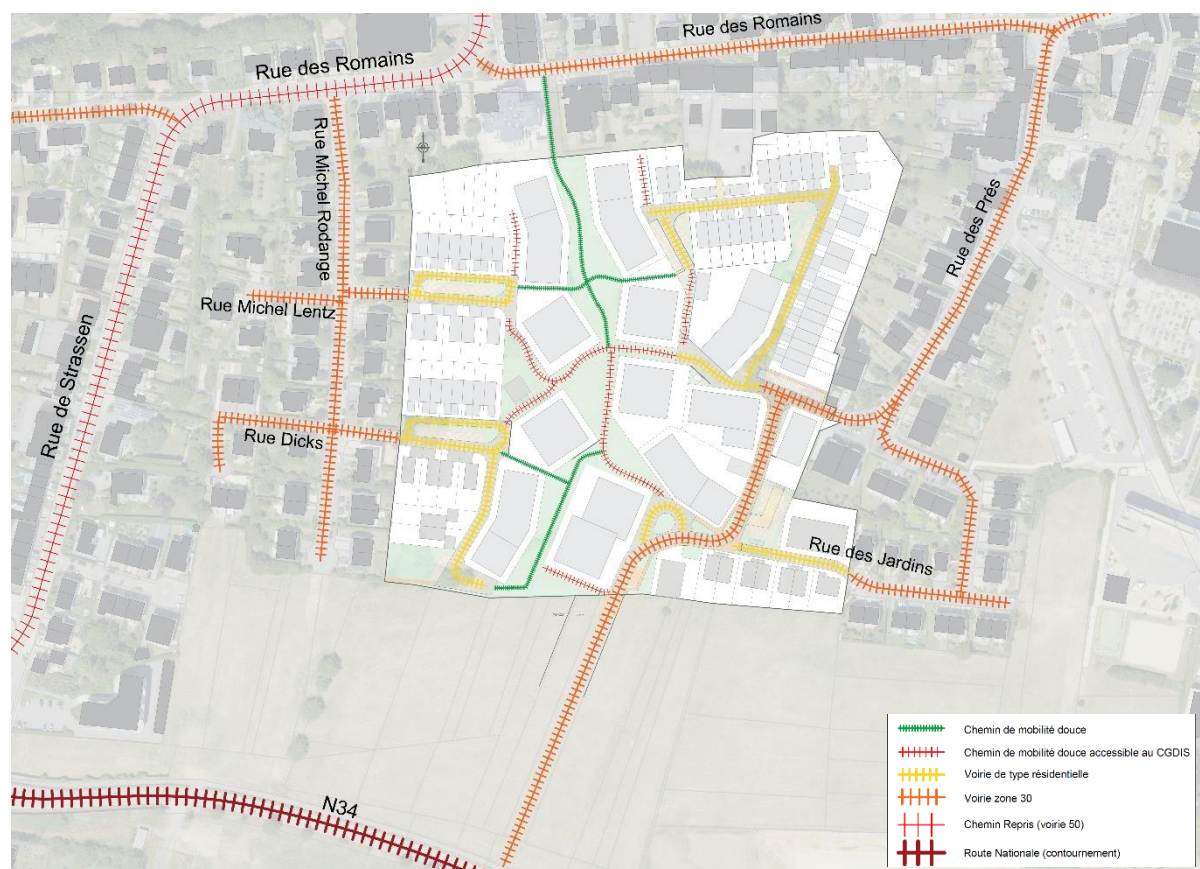


Figure 14 : Hiérarchie des voiries (Source : BEST)

4.3.3. Sous-quartiers

La configuration des voiries et les différents accès motorisés à la zone de projet conduisent à la structuration du quartier en cinq sous-quartiers, reliés entre eux par un réseau de cheminements dédiés aux mobilités douces.

Le projet prévoit la répartition équilibrée de 93 emplacements de stationnement destinés aux visiteurs, soit 0,18 emplacement par logement du marché libre. Ces emplacements sont répartis au sein des différents sous-quartiers, chacun bénéficiant d'un espace dédié au stationnement public afin de répondre aux besoins des visiteurs tout en limitant le stationnement sur la voirie.

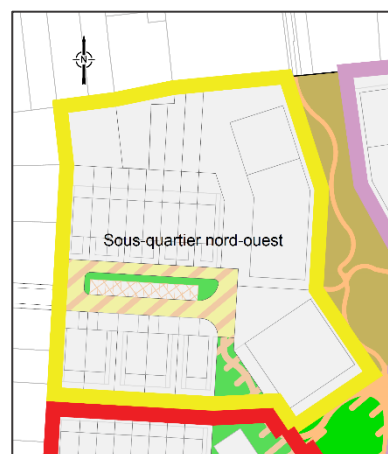
a) Sous-quartier nord-ouest

Ce sous-quartier se développe dans le prolongement de la Rue Michel Lentz et dessert les lots 1 à 17. Il s'organise autour d'une placette paysagère intégrant 14 emplacements de stationnement ainsi que des plantations d'arbres. Cet espace est aménagé sous la forme d'un espace partagé de type shared space, favorisant la cohabitation entre les différents usagers et conférant une ambiance plus villageoise à ce secteur.

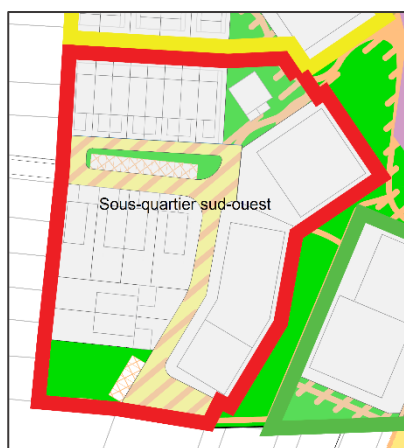
L'aménagement comprend un espace carrossable principal d'une largeur de 6,00 m permettant l'accès aux maisons des lots 13 à 17 ainsi qu'aux résidences situées sur les lots 11 et 12.

Les maisons implantées sur les lots 3 à 10 seront quant à elles desservies par une venelle d'une largeur de 4,00 m. Afin de garantir un espace suffisant pour la manœuvre des véhicules privés, les carports de ces habitations seront implantés avec un recul de 2,00 m par rapport au domaine public.

La partie terminale de la placette, située devant les lots 11 et 12, est dimensionnée de manière à permettre à un camion poubelles d'effectuer un demi-tour.



b) Sous-quartier sud-ouest



L'accès à ce sous-quartier, qui s'étend sur les lots 18 à 34, reprend les mêmes principes d'aménagement que ceux développés dans le sous-quartier nord-ouest. Il se développe dans le prolongement de la Rue Dicks et s'ouvre directement sur une placette paysagère de configuration similaire.

En complément à cette placette, une voirie résidentielle d'une largeur de 6,00 m se prolonge vers le sud de la zone de projet et permet de desservir plus spécifiquement les lots 31 à 33. Cette voirie se termine par un espace dimensionné pour permettre le retournement des camions du CGDIS.

Outre les 14 emplacements de stationnement prévus sur la placette située à l'entrée du sous-quartier, le PAP prévoit également l'aménagement de 6 emplacements de stationnement supplémentaires au niveau de l'aire de retournement située au sud.

c) Sous-quartier centre-sud

Cet espace constitue l'accès principal du nouveau quartier et s'inscrit dans le prolongement de la Rue des Prés. La voirie y sera aménagée en zone 30 et présentera une largeur comprise entre 5,50 m et 6,00 m, avec deux trottoirs de 1,50 m de part et d'autre de la chaussée.

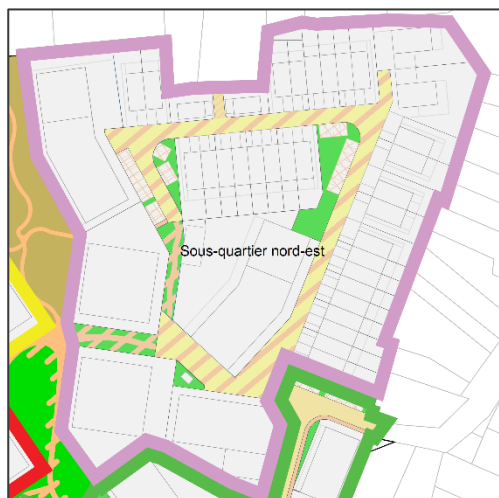
Au sud du lot 51, le PAP prévoit l'aménagement d'un espace comprenant 11 emplacements de stationnement, accompagnés d'îlots végétalisés destinés à structurer l'espace public et à renforcer la présence de la végétation.



Entre les lots 44 et 46, un espace multifonctionnel regroupera des emplacements de stationnement, des postes de transformation, des espaces verts publics et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La voirie se prolonge ensuite vers le sud, en passant devant le lot 35, afin de permettre à terme une connexion routière avec la Route Nationale 34. Sur cette portion, quatre emplacements de stationnement seront aménagés, accompagnés d'espaces verts publics, de plantations et de noues paysagères destinées à la gestion des eaux pluviales.

Devant le lot 35, le PAP prévoit l'aménagement d'une placette dimensionnée pour permettre le demi-tour d'un bus articulé. Cet aménagement vise à faciliter la desserte du quartier par les transports en commun depuis la N34. Un arrêt de bus pourra être implanté à proximité, soit devant le lot 35, soit légèrement plus au sud.



d) Sous-quartier nord-est

Ce sous-quartier se développe autour des lots 47, 48 et 51 à 88 et est structuré autour de trois placettes.

La première placette est située au sud, devant les lots 47 et 48. Elle se présente sous la forme d'un élargissement de la voirie sur une largeur d'environ 10 m et sera aménagée avec des plantations et de petits espaces verts.

La seconde placette se situe devant les lots 61 à 63. Elle comprendra une voirie de circulation d'une largeur de 6 m, un espace permettant l'aménagement d'au minimum 12 emplacements de stationnement, ainsi que des dispositifs

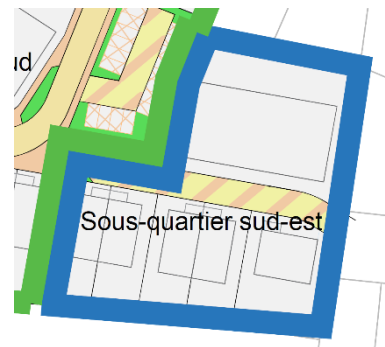
d'évacuation des eaux et des plantations. Elle se prolongera vers le nord par une courte amorce de voirie permettant de desservir les lots 64 et 65.

La troisième placette sera aménagée devant les lots 75 à 78. Elle accueillera 16 emplacements de stationnement accompagnés de plantations. Cette placette sera reliée à la première par un chemin de mobilité douce dimensionné de manière à permettre également le passage des véhicules du CGDIS.

e) Sous quartier sud-est

Ce sous-quartier, correspondant aux lots 39 à 44, est desservi par une voirie à caractère résidentiel d'une largeur de 6,00 m, aménagée dans le prolongement direct de la Rue des Jardins.

À la jonction avec la voirie de desserte principale du PAP, la largeur de la chaussée sera réduite à 4,00 m ce qui permettra de marquer la transition vers la voirie principale du PAP qui présente un niveau de hiérarchie viaire plus élevé. Ce rétrécissement sera équipé d'une borne amovible destinée à limiter l'accès des véhicules motorisés et à éviter tout trafic de transit. Cet équipement garantit néanmoins le passage des camions de collecte des déchets et des véhicules d'intervention du CGDIS.



Cet aménagement contribue ainsi à renforcer le caractère résidentiel du sous-quartier, à maîtriser les flux de circulation et à assurer une desserte sécurisée et adaptée aux besoins du quartier.

4.3.4. Mobilité douce

(cf. Manuel urbanistique et paysager – Green Surf)

Le projet prévoit un réseau structuré de circulations cyclo-piétonnes traversant la coulée verte centrale. Un axe principal permettra la traversée du parc et intégrera ponctuellement des élargissements formant des espaces de rencontre, afin de favoriser la promenade et les mobilités douces au-delà de la seule fonction de déplacement.

Cet axe principal sera réalisé en pavés béton semi-perméables dont l'intégration paysagère sera renforcée par des débordements latéraux en dalles béton/gazon, permettant également le passage occasionnel des véhicules du CGDIS. Des massifs plantés contribueront à préserver l'intimité des habitations voisines et à accompagner la transition vers les espaces paysagers centraux.

Un réseau secondaire de cheminements doux complétera cette structure et assurera les liaisons intra-quartier entre les zones résidentielles et la coulée verte. Ces cheminements, à vocation plus locale, seront traités avec des revêtements perméables (de type dolomie) afin de limiter l'imperméabilisation et de favoriser une intégration paysagère naturelle. Certains passages permettront également la traversée des bassins de rétention d'eau pluviale, notamment au moyen de pas japonais ou de pontons en bois surélevés.

4.3.5. Accès pompiers

Le présent PAP a été élaboré dans le strict respect du « Guide d'aménagement pour l'accès des services de secours – Projets urbanistiques et architecturaux en zones résidentielles et mixtes » édité en 2025 par le Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS).

L'ensemble des voiries projetées ainsi que l'implantation des constructions ont été dimensionnés de manière à garantir une desserte complète et efficace de la zone de projet. Les largeurs des voiries, rayons de giration, reculs et espaces de manœuvre ont été étudiés afin d'assurer en tout temps l'accessibilité et le passage des véhicules d'intervention du CGDIS.

Conformément aux prescriptions de l'inspection du travail et des mines (ITM), l'ensemble des maisons unifamiliales, les constructions prévues sur les lots 44, 49 ainsi que sur les parties de immeubles des lots 11, 77 et 87 présentant uniquement trois niveaux, sont qualifiées de « bâtiments bas ». À ce titre, le projet garantit l'accessibilité des façades principales au moyen d'une échelle portable, permettant l'intervention des services de secours dans des conditions réglementaires.

Les constructions prévues sur les autres lots relèvent de la catégorie des « bâtiments moyens ». Conformément aux exigences en vigueur, chaque bâtiment — ou partie d'un ensemble de bâtiments — est accessible aux auto-échelles et véhicules des services de secours sur au moins une des façades principales de chaque aile. Ces constructions sont implantées avec un recul compris entre 4,00 et 10,00 mètres par rapport à la limite du domaine public et sont directement connectées à une voirie dont le gabarit est adapté au passage et au stationnement des véhicules du CGDIS.

Ainsi, l'ensemble du projet garantit une accessibilité conforme aux exigences réglementaires en matière de sécurité incendie et d'intervention des services de secours.



Figure 15 : Accessibilité CGDIS (Source : BEST.)

Les cheminements destinés aux services de secours, traversant la coulée verte, seront équipés de bornes d'accès. Ces dispositifs permettront de restreindre l'accès à cet espace aux seuls véhicules du CGDIS ainsi qu'aux véhicules communaux chargés de l'entretien, garantissant ainsi la sécurité et la préservation du caractère paysager de cet espace.

4.3.6. Concept paysager

(cf. Manuel urbanistique et paysager – Green Surf)

Le projet a été élaboré en collaboration avec le bureau paysager « Green-SURF » afin de créer des synergies entre des espaces naturel et un site fortement utilisé par l'être humain.

« La création de nouveaux espaces végétalisés permet de renforcer la trame verte de Strassen, d'améliorer la biodiversité locale et, à plus grande échelle, les liaisons écologiques. À plus long terme, ces plantations permettront également de réduire les effets du changement climatique. Il s'agit surtout des effets bénéfiques de la future coulée verte.

Les divers types de plantations, comme les arbres, les arbustes et les prairies fleuries, offrent une diversité d'habitats qui n'existent pas actuellement sur le site.

Les concepts et idées développées par le bureau paysager « Green Surf » couvrent tous les aspects de l'aménagement des terrains publics et privés de la zone de projet et sont détaillés dans le « manuel paysager » (voir annexe).



Figure 16 : Plan paysager. Sources : Green Surf

4.3.6.1. Aménagements urbains

Aménagement de jardin de pluie (noues) le long des voiries afin de privilégier au maximum la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert.

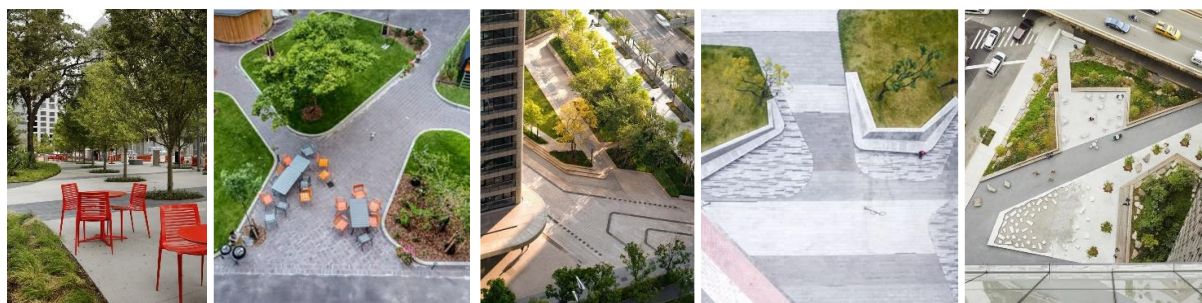
Le concept paysager propose de traiter les espaces de parking à l'aide de revêtements perméables afin d'atténuer l'impact visuel de ces aménagements. Ces espaces intégreront des jardins de pluie permettant de capter les eaux de ruissèlement.

Les différentes placettes urbaines seront traitées en zone de rencontre urbaine afin de favoriser une ambiance villageoise. Elles utiliseront un revêtement différent des voiries d'accès provenant des quartiers voisins.



Images de référence d'ambiances recherchées. Sources : A2M Moreno, www.pinterest.com et Fabemi

La placette située devant le lot 35 présentera un traitement similaire à celui des deux autres placettes urbaines formant l'entrée des sous-quartiers nord-ouest et sud-ouest. Cette placette sera un espace convivial mêlant assises, terrasses et plantations, conçu pour soutenir les commerces voisins. Un matériau perméable et une palette limitée assureront une esthétique cohérente, tandis que la végétation réduira les îlots de chaleur. L'aménagement intégrera un espace de dépose-minute et offrira une transition douce vers le parc central.



Images de référence d'ambiances recherchées. Sources : www.pinterest.com

4.3.6.2. Coulée verte - parc

La coulée verte centrale sera aménagée en parc fortement végétalisé pour limiter l'imperméabilisation, renforcer la biodiversité et créer des îlots de fraîcheur grâce à une canopée dense et majoritairement indigène. Une stratification végétale variée générera des ambiances allant de zones intimes à des espaces ouverts. Une gestion différenciée sera appliquée, incluant haies libres, prairies fleuries et gazon écologique.

Des profondeurs de substrat adaptées (30 à 80 cm) permettront une grande diversité de plantations, avec un recul minimal de 2 m entre arbres et limites privées. Le parc intégrera une succession de bassins de rétention conçus selon le principe des « keylines » pour collecter les eaux du site. Les

circulations, limitées en surfaces imperméables, distingueront les flux principaux et secondaires et seront ponctuées de zones de rencontre et de jeux, notamment autour des bassins aménagés en style d’amphithéâtre.



Images de référence d’ambiances recherchées. Sources : www.pinterest.com

4.3.6.3. Aire de jeux et équipements sportifs

Des aires de jeux naturelles et multigénérationnelles, intégrées dans la végétation, seront réparties dans la coulée verte, avec une grande zone au nord. Les équipements seront en matériaux naturels et seront posés sur copeaux de bois afin de contribuer à une bonne intégration dans le parc ainsi que pour favoriser l’aventure et la motricité. Des modules sportifs ponctuels compléteront un parcours sportif à travers le parc.



Images de référence d’ambiances recherchées. Sources : www.pinterest.com

4.3.6.4. Enrichissement de la biodiversité

Le projet prévoit l’enrichissement de la biodiversité grâce à une gestion différenciée des espaces verts, c’est-à-dire un entretien adapté à chaque zone selon son usage et ses caractéristiques écologiques. Cette approche favorise la biodiversité, limite les interventions d’entretien, réduit les coûts et améliore la résilience face au changement climatique. Une zone de réserve au nord-ouest du site est également prévue pour offrir des habitats à la petite faune.

Plusieurs aménagements sont proposés :

- Prairies fleuries et tonte raisonnée : remplacement des gazons traditionnels par des prairies plus riches en espèces, favorables aux insectes pollinisateurs. La fréquence de tonte varie selon l’usage des zones (espaces fréquentés, zones de transition, prairies naturelles).
- Haies libres et mixtes : composées d’espèces indigènes adaptées au climat, elles offrent nourriture et abri à la faune tout en demandant peu d’entretien.
- Massifs de vivaces indigènes (« punk garden ») : apportent diversité végétale, floraisons saisonnières et améliorent le cadre de vie avec peu d’entretien.

- Installation de nichoirs : pour les oiseaux et les chauves-souris, afin de compenser la perte d'habitats naturels. Ils peuvent être fixés aux arbres ou intégrés aux bâtiments sans endommager les supports.
- Abris naturels en pierre sèche ou gabions : créent des refuges pour insectes, petits mammifères, reptiles et amphibiens, tout en participant à la gestion naturelle de l'eau et à la formation d'écosystèmes humides et secs.

4.3.6.5. Palette végétale

La palette végétale est uniquement constituée d'espèces indigènes ou adaptées au climat, majoritairement mellifères, afin de soutenir la biodiversité et les pollinisateurs. Les plantations doivent assurer des floraisons continues du printemps à l'automne. L'usage d'espèces horticoles doit être limité et les espèces invasives sont strictement interdites, conformément aux listes officielles du Luxembourg et de l'Union européenne.

4.3.7. Évacuation des eaux

(cf. Manuel urbanistique et paysager de Green Surf et étude AGE de BEST)

La gestion des eaux pluviales du projet est conçue conformément aux exigences de l'Administration de la Gestion de l'Eau et aux normes DWA 117 et DWA 138. Elle vise à compenser l'imperméabilisation des sols et à limiter les débits de pointe des eaux de ruissellement.

La stratégie repose sur une gestion décentralisée des eaux pluviales, combinant l'utilisation de revêtements perméables, la maximisation des surfaces végétalisées et la mise en place de plusieurs dispositifs de rétention répartis sur l'ensemble du site. Cette approche permet de ralentir l'écoulement des eaux, de favoriser leur stockage temporaire et de réduire les volumes nécessaires pour les ouvrages de rétention.

Le projet prévoit notamment :

- la maximisation des surfaces en pleine terre et des espaces végétalisés ;
- l'utilisation de revêtements perméables pour les cheminements, placettes et parkings ;
- l'intégration de toitures vertes extensives sur au moins 70 % des toitures des habitations ;
- l'aménagement de toitures vertes et bleues sur les immeubles afin de stocker temporairement les eaux pluviales et de les restituer progressivement ;
- la création de jardins de pluie le long des voiries ;
- l'aménagement de noues et de bassins secs de rétention à ciel ouvert au sein de la coulée verte centrale.

Ces aménagements permettront de temporiser les eaux de ruissellement avant leur évacuation vers les canalisations publiques situées hors PAP. Les ouvrages de gestion des eaux à ciel ouvert présentent également l'avantage de favoriser l'évapotranspiration, de faciliter l'entretien et de valoriser l'eau de pluie dans le paysage.

Compte tenu de la nature argileuse des sols présents sur le site, les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés en considérant une capacité d'infiltration nulle.

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Ainsi, le PAP prévoit l'aménagement de plusieurs bassins de rétention répartis au sein de l'espace public. Dans les espaces verts, ceux-ci prendront la forme de bassins de rétention ouverts, tandis que le long des voiries, ils seront aménagés sous forme de noues paysagères végétalisées, contribuant à une gestion naturelle des eaux pluviales tout en participant à la qualité paysagère des espaces publics.

En complément, un système de rétention de type « toitures vertes et bleues » sera mis en place sur les toitures des constructions collectives. Ce dispositif permettra de stocker temporairement une partie des eaux pluviales directement à la source, contribuant ainsi à réduire le volume de rétention nécessaire dans le domaine public et à améliorer la gestion globale du cycle de l'eau à l'échelle du quartier.



Figure 17 : Concept AGE (Source : BEST)

4.4. Aménagement du domaine privé

4.4.1. Projet

Le projet prévoit la création d'un nouveau quartier résidentiel structuré autour de 89 lots privés destinés à accueillir des maisons unifamiliales, des jardins, des locaux pour vélos, une centrale énergétique ainsi que des constructions plurifamiliales pouvant intégrer, en complément, des fonctions de proximité telles que des services ou des commerces. L'ensemble représente 431 logements du marché libre, auxquels s'ajoutent trois lots dédiés à la réalisation de 108 logements abordables, développés sous forme de constructions plurifamiliales, afin de favoriser la mixité et la diversité du quartier.

La programmation résidentielle répond aux exigences du Plan d'aménagement général (PAG), qui impose un minimum de 15 % de maisons unifamiliales dans cette zone. Le projet en prévoit 67, complétées par 364 logements collectifs, assurant un équilibre entre densité, qualité de vie et intégration paysagère.

La répartition spatiale a été conçue afin de renforcer la cohérence urbaine de l'ensemble. Les maisons unifamiliales — qu'il s'agisse de typologies en bande, jumelées ou isolées — sont principalement implantées en périphérie du quartier, constituant une transition douce avec le tissu bâti existant. Les immeubles à appartements sont quant à eux principalement localisés au cœur du périmètre, autour de la coulée verte structurante. Leur hauteur augmente progressivement depuis les abords du site vers le centre, permettant une densification maîtrisée tout en assurant une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

Cette organisation spatiale et typologique vise à créer un quartier lisible, cohérent et durable, conciliant diversité résidentielle, qualité architecturale et respect des prescriptions réglementaires.

Le nouveau quartier sera accessible depuis les voiries existantes des quartiers voisins, notamment la Rue Michel Lentz et la Rue Dicks à l'ouest, ainsi que la Rue des Prairies et la Rue des Jardins à l'est. Le projet s'organise ainsi en quatre sous-quartiers, chacun accessible depuis ces différentes voiries et relié aux autres par des espaces verts publics équipés de réseaux de cheminements dédiés à la mobilité douce ainsi que par des voies permettant l'accès des services de secours.

4.3.2 Typologie des constructions

Les maisons unifamiliales ainsi que les constructions plurifamiliales présenteront différentes typologies architecturales, afin de favoriser la diversité urbaine, de créer une identité de quartier cohérente et d'assurer une mixité morphologique et volumétrique.

L'ensemble des constructions sera réalisé avec des toitures plates végétalisées. De plus, les résidences seront couvertes de toitures dites « bleues », intégrant un dispositif de rétention temporaire des eaux pluviales, contribuant ainsi à la gestion durable des eaux de pluie et à la résilience climatique du quartier.

Les 108 logements abordables, non soumis à l'obligation de respecter le quota de 15 % de maisons unifamiliales, seront intégralement aménagés dans des bâtiments de type collectif. Cette organisation permet d'optimiser la densité, la fonctionnalité et la gestion de ces ensembles résidentiels tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu projeté.



Figure 18 : Typologie des constructions (Source : BEST)

a) Typologie 1 (T1) : Maisons en bande

La première typologie, majoritairement représentée dans le projet, concerne les lots 3 à 10, 18 à 25, 51 à 59, 66 à 72 et 79 à 86.

Ces lots sont destinés à l'implantation de maisons unifamiliales en bande, développées sur deux niveaux hors sol, avec la possibilité d'un sous-sol.

Un emplacement de stationnement couvert sous forme de carport, d'une superficie maximale de 24 m², pourra être aménagé dans le recul avant.

La hauteur à l'acrotère du volume principal sera limitée à 7,50 m maximum, tandis que celle du carport ne pourra excéder 3,50 m.

Ces habitations présenteront une profondeur maximale comprise entre 13,40 m et 14,40 m, ainsi et qu'une surface construite brute maximale de 190 m².

b) Typologie 2 (T2) : Maisons jumelées 1

La deuxième typologie concerne les lots 13 à 17, 27 à 33, 60 à 63, 75 et 76. Elle comprend des maisons jumelées offrant une surface habitable plus importante, pouvant atteindre 250 m².

Ces constructions se développeront sur deux niveaux pleins d'une profondeur maximale de 14,40 m, disposeront d'un étage en retrait et auront la possibilité d'aménager d'un sous-sol.

La hauteur à l'acrotère sera limitée à 7,50 m pour le dernier niveau plein et à 10,50 m pour l'étage en retrait.

Ces constructions disposent, dans leur recul antérieur, d'une dépendance d'une superficie maximale de 42 m² destinée à l'aménagement d'un garage.

c) Typologie 3 (T3) : Maisons jumelées 2

La troisième typologie concerne les lots 38 à 43, sur lesquels seront implantées des maisons unifamiliales jumelées dont la surface habitable pourra atteindre 275 m².

La profondeur des constructions variera entre 10 m pour les lots 42 et 43, et 12 m pour les lots 38 à 41.

Ces maisons disposeront de deux niveaux pleins et d'un étage en retrait, avec la possibilité d'un sous-sol. La hauteur à l'acrotère sera limitée à 7,50 m pour le dernier niveau plein et à 10,50 m pour l'étage en retrait.

Elles comprendront au moins un emplacement de stationnement couvert aménagé dans le volume principal et pourront également aménager un emplacement de stationnement non couvert dans le recul latéral.

d) Typologie 4 (T4) : Constructions « d'architecte »

Le projet prévoit également la possibilité d'ériger deux constructions dites « d'architecte » sur les lots 64 et 65. Ces habitations offriront une surface habitable plus importante, d'environ 360 m².

Elles pourront se développer sur deux niveaux pleins et un étage en retrait, avec la possibilité d'un sous-sol. Leur largeur sera limitée à 9 m maximum pour une profondeur maximale de 15 m.

Leur hauteur à l'acrotère sera limitée à 7,50 m pour le dernier niveau plein et à 10,50 m pour l'étage en retrait.

Ces maisons disposeront en outre d'une dépendance d'une superficie maximale de 48 m², au sein de laquelle pourra être aménagé un garage.

e) Typologie 5 (T5) : Petites maisons isolées

Les lots n°73 et n°74 sont destinés à l'implantation de deux petites maisons isolées, dont la superficie construite brute ne pourra excéder 125 m² par unité.

Ces constructions pourront se développer sur un maximum de deux niveaux hors sol avec la possibilité d'un sous-sol.

Elles présenteront une hauteur maximale à l'acrotère de 7,00 mètres et disposeront chacune d'un emplacement de stationnement couvert, réalisé sous la forme d'un carport.

f) Typologie 6 (T6) : Résidences « barres »

Les lots 11, 33, 46, 77 et 87 sont destinés à l'aménagement de résidences comprenant entre trois et cinq niveaux hors sol.

Ces bâtiments sont structurés autour d'un volume principal composé de deux parties : une partie plus basse orientée vers les limites extérieures du PAP et une partie plus élevée orientée vers le cœur du quartier. Cette disposition contribue à assurer une transition volumétrique progressive.

La partie basse présente une forme carrée de 19,10 m de côté, tandis que la partie plus haute adopte une forme plus allongée d'environ 35,00 m de long pour 19,10 m de profondeur.

Les constructions des lots 11 et 77 présenteront trois niveaux pour la partie basse et quatre niveaux pour la partie haute.

Celles des lots 33 et 46 présenteront quatre niveaux pour la partie basse et cinq niveaux pour la partie haute.

La construction du lot 87 comprendra trois niveaux pour la partie basse et cinq niveaux pour la partie haute.

Les bâtiments situés sur les lots 44, 48 et 49 présenteront une morphologie plus classique, avec un nombre de niveaux variant entre trois et cinq.

g) Typologie 7 (T7) : Les tours

Des constructions de plus grande hauteur sont prévues sur les lots 12, 34, 35, 47 et 78, situés dans une position plus centrale dans le projet.

Ces bâtiments adopteront une forme carrée d'environ 27,20 m de côté et pourront atteindre jusqu'à sept niveaux hors sol.

Les tours situées sur les lots 12, 34, 47 et 78 seront reliées, via un sous-sol commun, à un second bâtiment plus bas implanté sur une parcelle mitoyenne.

Le lot 35 accueillera deux bâtiments carrés de respectivement sept et cinq niveaux, qui structureront une placette minérale constituant l'un des espaces publics principaux du nouveau quartier. Ces constructions pourront accueillir, en complément de la fonction résidentielle, d'autres fonctions telles que des commerces ou des services.

4.3.3 Emplacements de stationnement privés

a) Emplacements de stationnement voitures

Le projet devra respecter les dispositions édictées à l'article 10.1 de la partie écrite du PAG concernant les emplacements de stationnement pour voitures.

Les emplacements de stationnement privés seront aménagés sur les parcelles privées. Le PAP prévoit qu'au moins un emplacement devra être réalisés soit sous forme de carports ou de garages pour les maisons unifamiliales, soit dans les sous-sols des constructions plurifamiliales.

b) Emplacements de stationnement vélos

De manière analogue aux emplacements de stationnement pour voitures, le projet devra respecter les dispositions édictées à l'article 10.2 de la partie écrite du PAG concernant les emplacements de stationnement pour vélos.

Les emplacements pour vélos des logements collectifs, dont le nombre est déterminé conformément aux prescriptions du PAG, pourront être aménagés soit à l'intérieur des constructions, soit dans des abris vélos prévus sur les lots 26, 45 et 86.

Ces abris ne sont pas associés à un bâtiment spécifique et pourront accueillir les vélos de plusieurs logements collectifs selon les besoins du quartier.

Ces constructions feront l'objet d'une conception architecturale et d'une finition soignée afin d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain du nouveau quartier.



Images de référence d'un exemple de carports vélos. Sources : www.pinterest.com

4.3.4 Installations techniques en toiture

Le PAP propose de définir un gabarit théorique permettant l'aménagement d'équipements techniques fixes en dehors du gabarit réservé aux constructions destinées au séjour prolongé, tel que défini dans la partie graphique du PAP.

Ce gabarit théorique est établi selon un plan incliné à 45° à partir du niveau de l'acrotère du dernier niveau plein. La hauteur maximale de ces éléments techniques est limitée à 3,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

Les équipements techniques fixes situés à l'extérieur des bâtiments, tels que les installations de ventilation, les pompes à chaleur, les panneaux solaires et photovoltaïques, les édicules d'ascenseur ou de ventilation (liste non exhaustive), devront être choisis et installés de manière à éviter toute nuisance sonore ou vibration susceptible de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour la tranquillité des riverains.

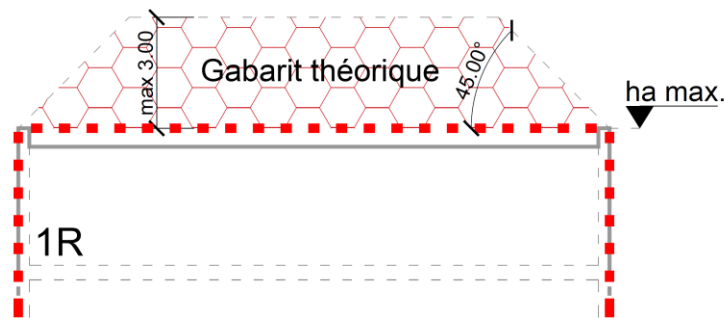


Figure 19 : Gabarit théorique (Source : BEST)

4.3.5 Aménagement des espaces verts privés

Les dispositions relatives aux espaces verts privatifs visent à assurer une bonne intégration du projet dans le paysage local.

Le PAP introduit des dispositions plus restrictives que le RBVS en interdisant l'installation de clôtures et de haies dans les reculs avant des lots, afin de préserver la qualité urbanistique du quartier ainsi que la sécurité et la lisibilité des espaces publics.

Une exception est toutefois prévue pour les lots 31, 32 et 65 qui, en raison de leur implantation particulière et de la profondeur plus importante de leur recul avant, pourront être clôturés en partie antérieure. Pour les lots 31 et 32, cette clôture devra respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite avec le domaine public.

Dans les reculs arrière et latéraux, les séparations entre terrains pourront être réalisées au moyen de haies, de clôtures grillagées, de murs de clôture et/ou de clôtures opaques, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les murs de clôture et les clôtures opaques seront toutefois limités à une profondeur maximale de 4,00 mètres à partir du plan de la façade postérieure. Au-delà de cette limite, les clôtures devront être réalisées au moyen de grillages et/ou de haies, afin de garantir une meilleure intégration paysagère des espaces de jardin.

Les jardins privatifs pourront accueillir les plantations adaptées au site et non invasives qui sont listées dans le document intitulé « Plantations en milieu urbain sur le terrain de la Commune de Strassen ».

« Le cœur d'îlot des résidences pourra accueillir des potagers communautaires en bacs surélevés, complétés par quelques arbres fruitiers locaux. Cet espace de jardinage partagé permettra aux habitants de se reconnecter à la nature, tout en favorisant la cohésion sociale, la sensibilisation et des activités collectives autour de la production alimentaire. » (cf. Manuel urbanistique et paysager – Green Surf)

4.3.6 Topographique et Déblais / remblais

Le présent projet autorise la réalisation de remblais jusqu'à un maximum de 1,00 mètre au-dessus du terrain remodelé ainsi que des déblais jusqu'à un maximum de 1,00 mètre en dessous de celui-ci.

Dans un rayon de 5,00 m autour des arbres projetés, un remblai pouvant atteindre 1,50 mètre au maximum est admis autour du tronc, afin de garantir la protection et la pérennité des arbres dans le cadre de l'aménagement du site.

4.4.2. Biotopes

Comme déjà évoqué au chapitre 3.2.2, seuls les arbres situés sur les lots 1, 2, 7a, 8a et 9a pourront être préservés.

Le concept paysager proposé par GreenSurf prévoit en revanche la plantation de nombreuses haies et d'arbres à l'intérieur du projet, ainsi que l'aménagement écologique des espaces verts.

Ces mesures permettront de créer de nouveaux habitats et de renforcer la biodiversité sur le site, compensant ainsi en partie les impacts liés à l'aménagement.

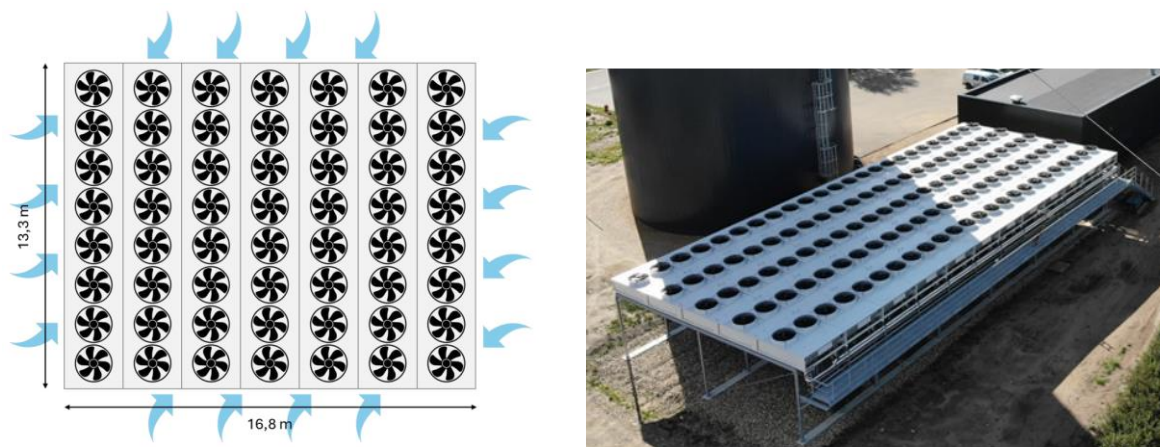


4.3.7 Concept énergétique

Le concept énergétique élaboré par le bureau Goblet Lavandier & Associés Ingénieurs-Conseils S.A. propose l'aménagement d'une centrale énergétique sur le lot 36 du PAP. Celle-ci est dimensionnée pour assurer la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) pour l'ensemble des constructions plurifamiliales du nouveau quartier.

Cette centrale sera composée de sept éléments évaporateurs d'une dimension de 13,3 m × 2,4 m chacun, développant une puissance électrique approximative de 1 200 kW afin d'alimenter les différentes résidences du quartier en chaleur.

Le PAP prévoit également la possibilité d'étendre cette centrale énergétique jusqu'à la limite sud de la zone de projet afin de permettre son agrandissement lors du développement de la seconde phase du schéma directeur.



Les maisons unifamiliales seront quant-à-elle équipées de pompes à chaleur individuelles.

Cette approche, combinant un réseau de chaleur commun pour les résidences et des pompes à chaleur individuelles pour les maisons unifamiliales, a été retenue car elle constitue un compromis optimal pour plusieurs raisons.

D'une part, elle permet de regrouper les besoins thermiques là où ils sont plus concentrés :

- Longueur limitée du réseau de chaleur ;
- Réduction de puissance installée grâce au facteur de simultanéité ;
- Réduction de la surface technique nécessaire dans les résidences (simples échangeurs) ;
- Minimisation des coûts de production de chaleur.

D'autre part, elle offre davantage de flexibilité pour les maisons unifamiliales :

- Indépendance du phasage des travaux
- Pas d'obligation de connexion au réseau
- Intégration possible avec d'autres systèmes smart (photovoltaïque, stockage d'électricité, ...)

4.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et prévoit un nombre de logements supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ».

Le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Compte tenu de la surface construite brute prévue pour le logement et d'autres activités au sein du PAP, celui-ci réservera une SCB minimale de 9.048 m² sur les lots 44, 48 et 87 pour la création de logements abordables.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)		SCB minimale réservée au logement abordable		Nombre minimal de logements				Nombre maximal de logements			
					du marché libre		abordables		du marché libre		abordables	
1	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
2	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
3	181	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
4	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
5	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
6	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
7	162	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
7a	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
8	162	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
8a	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
9	162	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
9a	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
10	181	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
11	3.215	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	32	u.		u.
12	3.070	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	31	u.		u.
13	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
14	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
15	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
16	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
17	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
18	181	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
19	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
20	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.

21	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
22	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
23	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
24	171	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
25	181	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
26	0	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
27	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
28	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
29	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
30	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
31	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
32	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
33	4.131	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	42	u.		u.
34	4.320	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	43	u.		u.
35	6.600	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	60	u.		u.
36	0	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	0	u.		u.
37	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
38	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
39	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
40	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
41	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
42	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
43	275	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
44	1.450	m ²	1.450	m ²	-	u.	-	u.	-	u.	15	u.
45	0	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	0	u.		u.
46	3.215	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	28	u.		u.
47	4.320	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	43	u.		u.
48	3.650	m ²	3.650	m ²	-	u.	-	u.	-	u.	36	u.
49	1.020	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	10	u.		u.
50	0	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
51	193	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
52	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
53	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
54	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
55	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
56	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
57	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
58	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
59	193	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
60	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
61	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
62	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
63	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
64	365	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
65	365	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
66	193	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
67	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
68	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.

69	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
70	0	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
71	165	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
72	177	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
72a	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
73	125	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
74	125	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
75	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
76	250	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
77	3.215	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	32	u.		u.
78	4.320	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	43	u.		u.
79	193	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
80	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
81	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
82	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
83	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
84	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
85	182	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
86	193	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
87	4.000	m ²	4.000	m ²	-	u.	-	u.		u.	40	u.
88	-	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	-	u.		u.
Total	59.649	m ²	9.100	m ²	-	u.	-	u.	431	u.	91	u.

5. VUES AXONOMÉTRIQUES





6. COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL

Les surfaces et le nombre de logement admis dans la zone de projet sont listés dans le tableau suivant:

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol						Zone d'habitation 2					
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											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 616,70 ares											
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :											
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	
		70			0,90			0,50		0,55	
Application des dispositions de l'article 29bis											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui											
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %											
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 60.649 m ²											
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 9.097 m ²											
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : ares											
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100 %											
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 55.503 m ²											
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 1.275 m ²											
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) : 5.422 m ²											
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 60.925 m ²											
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109,77 %											
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :											
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	
	0	70		0,000	0,988		0,000	0,549		0,604	
Analyse de la conformité du PAP au PAG											
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale	SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale
		minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement		minimum	minimum	maximum	maximum
Lot											
1	3,08 ares		0 u.		9 m ²					9 m ²	9 m ²
2	4,18 ares		0 u.		9 m ²					9 m ²	9 m ²
3	3,05 ares		1 u.		181 m ²	181 m ²				99 m ²	140 m ²
4	1,94 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
5	1,94 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
6	1,94 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
7	1,94 ares		1 u.		162 m ²	162 m ²				94 m ²	121 m ²
7a	1,24 ares		0 u.		9 m ²					9 m ²	9 m ²
8	1,94 ares		1 u.		162 m ²	162 m ²				94 m ²	121 m ²
8a	1,63 ares		0 u.		9 m ²					9 m ²	9 m ²
9	1,94 ares		1 u.		162 m ²	162 m ²				94 m ²	121 m ²
9a	1,78 ares		0 u.		9 m ²					9 m ²	9 m ²
10	2,86 ares		1 u.		181 m ²	181 m ²				99 m ²	140 m ²
11	23,68 ares		32 u.		3.215 m ²	3.215 m ²				1.105 m ²	1.348 m ²
12	15,03 ares		31 u.		3.070 m ²	3.070 m ²				740 m ²	1.075 m ²
13	4,17 ares		1 u.		250 m ²	250 m ²				150 m ²	187 m ²
14	3,31 ares		1 u.		250 m ²	250 m ²				150 m ²	187 m ²
15	3,31 ares		1 u.		250 m ²	250 m ²				150 m ²	187 m ²
16	3,31 ares		1 u.		250 m ²	250 m ²				150 m ²	187 m ²
17	3,16 ares		1 u.		250 m ²	250 m ²				150 m ²	187 m ²
18	2,96 ares		1 u.		181 m ²	181 m ²				99 m ²	140 m ²
19	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
20	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
21	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
22	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
23	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
24	1,88 ares		1 u.		171 m ²	171 m ²				94 m ²	130 m ²
25	3,00 ares		1 u.		181 m ²	181 m ²				99 m ²	140 m ²
26	1,44 ares		0 u.		0 m ²	0 m ²				0 m ²	144 m ²

Rapport Justificatif
PAP « Hueflach – phase I », à Strassen

27	4,67	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		187	m ²	
28	3,40	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		187	m ²	
29	3,40	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		187	m ²	
30	4,38	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		187	m ²	
31	5,00	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		215	m ²	
32	4,45	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		200	m ²	
33	17,57	ares		/	42	u.		/	4.131	m ²		/	4.131	/	4.131	m ²		m ²		/	1.105	m ²		1.200	m ²	
34	14,53	ares		/	43	u.		/	4.320	m ²		/	4.320	/	4.320	m ²		m ²		/	740	m ²		1.050	m ²	
35	24,22	ares		/	60	u.		/	6.600	m ²		/	6.600	/	6.000	m ²		m ²		/	1.440	m ²		1.700	m ²	
36	6,21	ares		/	0	u.		/	230	m ²		/		/		m ²		m ²		/	230	m ²		281	m ²	
37	3,10	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
38	3,04	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
39	2,93	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
40	2,83	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
41	2,73	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
42	2,62	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	125	m ²		180	m ²	
43	4,45	ares		/	1	u.		/	275	m ²		/	275	/	275	m ²		m ²		/	145	m ²		210	m ²	
44	11,81	ares		/	0	u.		/	1.450	m ²		/	1.450	/	1.450	m ²		1.450	m ²		/	544	m ²		480	m ²
45	1,02	ares		/	0	u.		/	0	m ²		/	0	/	0	m ²		m ²		/		m ²		99	m ²	
46	17,78	ares		/	28	u.		/	3.215	m ²		/	3.215	/	2.815	m ²		m ²		/	1.105	m ²		1.150	m ²	
47	16,80	ares		/	43	u.		/	4.320	m ²		/	4.320	/	4.320	m ²		m ²		/	740	m ²		1.350	m ²	
48	15,71	ares		/	0	u.		/	3.650	m ²		/	3.650	/	3.650	m ²		3.650	m ²		/	867	m ²		950	m ²
49	8,59	ares		/	10	u.		/	1.020	m ²		/	1.020	/	1.020	m ²		m ²		/	435	m ²		750	m ²	
50	0,35	ares		/	0	u.		/	0	m ²		/	0	/		m ²		m ²		/	0	m ²		35	m ²	
51	3,36	ares		/	1	u.		/	193	m ²		/	193	/	193	m ²		m ²		/	104	m ²		135	m ²	
52	2,10	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
53	2,07	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
54	1,87	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
55	1,85	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
56	1,85	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
57	1,84	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
58	1,84	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
59	2,88	ares		/	1	u.		/	193	m ²		/	193	/	193	m ²		m ²		/	104	m ²		155	m ²	
60	3,35	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		190	m ²	
61	3,37	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		190	m ²	
62	3,54	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		190	m ²	
63	3,45	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		190	m ²	
64	6,51	ares		/	1	u.		/	365	m ²		/	365	/	365	m ²		m ²		/	195	m ²		292	m ²	
65	6,37	ares		/	1	u.		/	365	m ²		/	365	/	365	m ²		m ²		/	195	m ²		305	m ²	
66	2,99	ares		/	1	u.		/	193	m ²		/	193	/	193	m ²		m ²		/	104	m ²		140	m ²	
67	1,93	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		130	m ²	
68	1,94	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		130	m ²	
69	1,99	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		130	m ²	
70	0,69	ares		/	0	u.		/	0	m ²		/	0	/	0	m ²		m ²		/	0	m ²		69	m ²	
71	1,63	ares		/	1	u.		/	165	m ²		/	165	/	165	m ²		m ²		/	90	m ²		120	m ²	
72	2,53	ares		/	1	u.		/	177	m ²		/	177	/	177	m ²		m ²		/	90	m ²		130	m ²	
72a	0,06	ares		/	0	u.		/	0	m ²		/	0	/	0	m ²		m ²		/	0	m ²		0	m ²	
73	1,90	ares		/	1	u.		/	125	m ²		/	125	/	125	m ²		m ²		/	63	m ²		105	m ²	
74	2,08	ares		/	1	u.		/	125	m ²		/	125	/	125	m ²		m ²		/	63	m ²		105	m ²	
75	3,27	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		175	m ²	
76	3,28	ares		/	1	u.		/	250	m ²		/	250	/	250	m ²		m ²		/	150	m ²		175	m ²	
77	20,46	ares		/	32	u.		/	3.215	m ²		/	3.215	/	3.215	m ²		m ²		/	1.105	m ²		1.450	m ²	
78	14,65	ares		/	43	u.		/	4.320	m ²		/	4.320	/	4.320	m ²		m ²		/	740	m ²		1.250	m ²	
79	3,01	ares		/	1	u.		/	193	m ²		/	193	/	193	m ²		m ²		/	104	m ²		135	m ²	
80	1,92	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
81	1,92	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/	99	m ²		125	m ²	
82	1,92	ares		/	1	u.		/	182	m ²		/	182	/	182	m ²		m ²		/						

7. ANNEXE II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par _____ élaboré par <u>B.E.S.T. Ingénieurs-conseils</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune <u>Strassen</u> Localité <u>Strassen</u> Lieu-dit <u>Hueflach</u>		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ X Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Commerces, bureau de la Poste, commissariat de Police, centre d'intervention de Strassen, infrastructures scolaires (écoles, crèches, maisons relais), hall multisports, médecins, pharmacies...</u>																																																
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>6C/017/2024</u> Zone(s) concernée(s) <u>zone HAB-2</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS max</td> <td></td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>CUS max</td> <td>0</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>CSS max</td> <td></td> <td>0,55</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>0</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement (min.)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS max		0,5	CUS max	0	0,9	CSS max		0,55	DL	0	70	Emplacements de stationnement (min.)			Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>1000 m</u> Présence de biotope(s) ☒ X Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ Sites et Monuments Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																												
	minimum	maximum																																														
COS max		0,5																																														
CUS max	0	0,9																																														
CSS max		0,55																																														
DL	0	70																																														
Emplacements de stationnement (min.)																																																
Terrain Surface brute <u>6,1670 ha</u> 100 % Surface nette <u>4,3290 ha</u> 70,20 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,1213 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,5597 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,1873 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,1311 ha</u> 2,13 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0,8386 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,0000 ha</u> 0,00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>1,8380 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>2,6135 ha</u> 60,4 %		Surface cédée au domaine public communal <u>1,8380 ha</u> Taux de cession <u>29,80%</u> % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>92</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4,71 a.</u>																																														
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td>60924 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td>19815 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td>522</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td>84,64 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>1253</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>1000 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute		60924 m ²	Emprise au sol		19815 m ²	Nombre de logements		522	Densité de logements / hectare brut		84,64 u./ha	Personnes estimées / logement		2,4	Nombre d'habitants		1253	Surface de vente maximale	1000 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td></td> <td>455</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td>9100 m² / 91 u.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>1000 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial		67	bifamilial	-	-	collectif (>2 log/bât.)		455	Surf./ nbre de log. à coût modéré	9100 m ² / 91 u.		Surface brute de bureaux maximale	1000 m ²	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute		60924 m ²																																														
Emprise au sol		19815 m ²																																														
Nombre de logements		522																																														
Densité de logements / hectare brut		84,64 u./ha																																														
Personnes estimées / logement		2,4																																														
Nombre d'habitants		1253																																														
Surface de vente maximale	1000 m ²																																															
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial		67																																														
bifamilial	-	-																																														
collectif (>2 log/bât.)		455																																														
Surf./ nbre de log. à coût modéré	9100 m ² / 91 u.																																															
Surface brute de bureaux maximale	1000 m ²																																															
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Rue des Prés</u> _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td>522</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td>810</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td></td> <td>903</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics		93	privés (min.)		522	privés (max.)		810	total (max.)		903																														
	activités	habitat																																														
publics		93																																														
privés (min.)		522																																														
privés (max.)		810																																														
total (max.)		903																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>160 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>1000 m</u>																																														
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>1200 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>1360 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>425 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>1725 m²</u>																																														

8. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- **Données cadastrales :**
Extrait et relevé cadastral ;
Plan périmètre PAP – GEOCAD (plan 15797-03(b) du 03/06/2025) ;
- **Autres :**
Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
Mandats ;
Certificat d'assainissement ;
Manuel urbanistique et paysager. (Green Surf)
- **Plans**
251009-10-000 001 – partie graphique du PAP : Vue en plan ;
251009-10-000 002 – Partie graphique du PAP : Coupes ;
251009-10-000 003 – Levé topographique avec prise de photos.

Senningerberg, le 16 juillet 2026

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING