

## Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
1.1.	Contexte .....	3
1.2.	Situation cadastrale .....	4
2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	5
2.1.	Plan d'aménagement général .....	5
3.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	13
3.1.	Cadre Urbain.....	13
3.2.	Cadre environnemental.....	17
4.	EXPOSÉ DES MOTIFS .....	19
4.1.	Programmation du PAP .....	19
4.2.	Aménagement du domaine privé.....	20
4.3.	Aménagement du domaine public .....	23
4.4.	Vues axonométriques.....	24
5.	SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	26
6.	ANNEXES .....	27



## 1. INTRODUCTION

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

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Strassen afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle et commerciale.

### 1.1. Contexte

La localité de Strassen est située à l'ouest de la ville Luxembourg et présente une superficie totale de 10,71 km<sup>2</sup> et compte 10.320 habitants (Source : data.public.lu).

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 B des BOIS, sous les numéros :

- 348/783, 349/384 et 350/2065 appartenant à « LES RESIDENCES SA »
- 350/4178 appartenant à « KIMMO S.à r.l. »



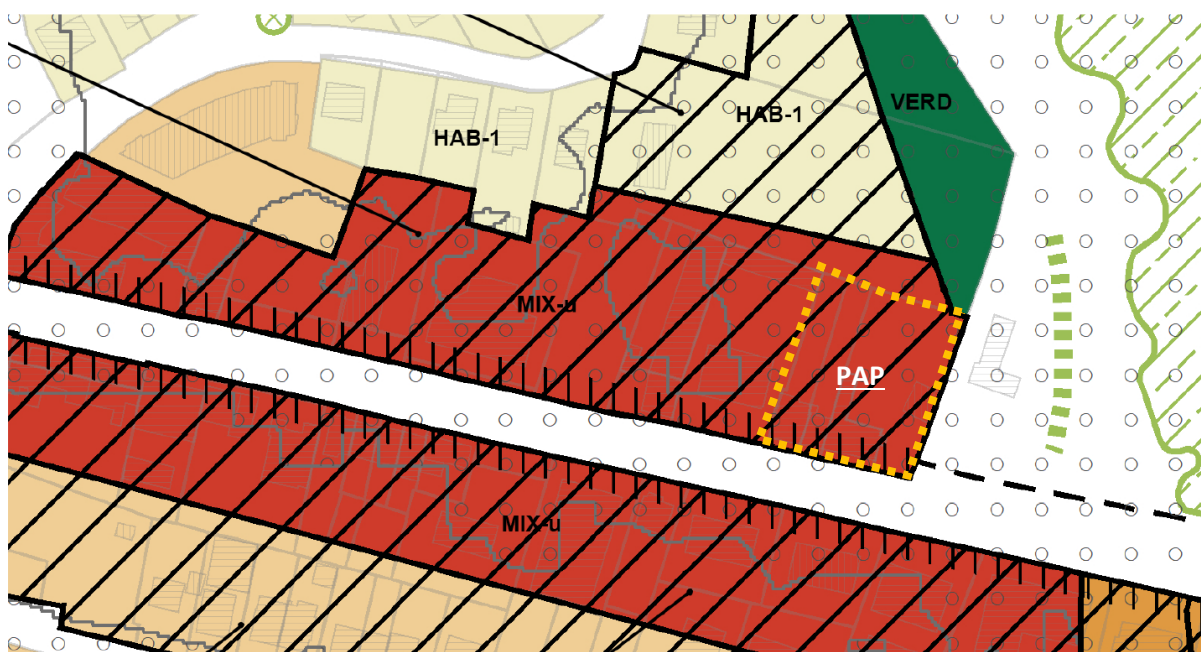
Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Les terrains sont inscrits en « zone mixte urbaine » et sont également superposés d'une zone soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier – "nouveau quartier" », d'une « zone de bruit » et d'une servitude « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers » au plan d'aménagement général de la Commune de Strassen, actuellement en vigueur.

#### 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 mixtes (Art. 4 PE PAG)

- MIX-u Zone mixte urbaine (Art. 4.1 PE PAG)

#### Zones superposées :

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

##### Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (Art. 18 PE PAG)

- Couloir pour projets routiers ou ferroviaires (Art. 18.1 PE PAG)

- Zone de bruit (Art. 21 PE PAG)

Figure 3 : 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. 4.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]**

La zone mixte urbaine couvre les parties de la localité à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Dans les quartiers existants la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de 50% par construction principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent, sauf pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) énumérés ci-dessous :

PAP NQ – « Zone administrative – partie 2 »	Pour ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au moins 50% de la surface construite brute sont à réserver à l'habitation.
PAP NQ - « 18260/6C-partie 1 »	Pour ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au moins 50% de la surface construite brute sont à réserver à l'habitation.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine et prévoyant au maximum un nombre de logements égale ou supérieur à 10 unités à l'intérieur de ladite zone, au moins 5 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 « 16907/6C »
- PAP NQ « 18260/6C - partie 1 »
- PAP NQ « 18371/6C - partie 1 »
- NQ « Arlon-Kiem – partie 2 »
- NQ « Bâtiself –partie 1 »
- NQ « Bâtiself –partie 3 »

- NQ « Zone administrative – partie 2 »
- NQ « Carrefours-est – partie 1 »
- NQ « Bahnhofsviertel »
- NQ « Westlich Demec – partie 3 »
- NQ « Gaaschtbiereg – partie 2 »
- NQ « Rte d'Arlon centre nord – partie 1 »
- NQ « Rte d'Arlon centre nord – partie 2 »
- NQ « Centre »
- NQ « Rte d'Arlon centre sud-est – partie 1 »
- NQ « Rte d'Arlon centre sud-est – partie 2 »
- NQ « Rte d'Arlon centre sud-ouest – partie 2 »
- NQ « Route d'Arlon-Carrefours – partie 1 »

## Art. 10 Emplacements de stationnement

### Art. 10.1 Emplacements de stationnement automobile

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

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

ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS : nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup>
ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE : nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m <sup>2</sup>
ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) : nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface de vente	
Entreprises > 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup>
Entreprises < 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup>
HABITAT (Logement <60 m <sup>2</sup> surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT (Logement 60 m <sup>2</sup> à 90m <sup>2</sup> surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 2 emplacement par logement
HABITAT (Logement ≥90 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> SCB
ECOLES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup> SCB
CRECHES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup> SCB, avec au minimum 3 emplacements
SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES	au minimum 1 emplacement par tranche de 10 sièges
ACTIVITES DE CULTE	au minimum 1 emplacement par tranche de 5 sièges
CONSTRUCTIONS 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 <sup>2</sup> SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 emplacement par chambre
STATIONS DE SERVICE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m <sup>2</sup> SCB, avec au minimum 4 emplacements par installation

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

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 m<sup>2</sup> ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :



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

Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre de d'emplacements de stationnement est 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 25m<sup>2</sup>.

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 évènement 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.

## **Art. 18 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**

### **Art. 18.1 Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets routiers »**

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation.

Ces couloirs correspondent aux espaces à réserver pour assurer la réalisation de projets routiers, intégrant un couloir pour mobilité douce. Ils doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa ci-dessus ne produisent plus d'effets.

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

La « zone de bruit » délimite à titre indicatif les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur  $L_{den}$  de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur  $L_{night}$  de 55 dB(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement.

Ces cartes ont été établies conformément au règlement grand-ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Ces cartes sont soumises à une mise à jour périodique et leur empreinte sur le terrain est susceptible de changer.

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

*(Extrait de la partie écrite du PAG)*

### 2.1.2. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et font par conséquent l'objet d'un schéma directeur, référence : « Rt. Arlon-Vallée », définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.



#### Légende - type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

#### Concept de développement urbain

##### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |  |  |
|--|--|
|  | logement                                   |
|  | commerce / services                        |
|  | artisanat / industrie                      |
|  | équipements publics / de loisir / de sport |
- faible    moyenne    forte densité

##### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

##### Centralité

- Elément identitaire à préserver

##### Mesures d'intégration spécifiques

##### Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

#### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

##### Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)

- zone résidentielle / zone de rencontre

- chemin de fer

##### Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain

- parking public / privé

- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

##### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

- axe principal du canal pour eaux usées

#### Concept paysager et écologique

- Coulée verte

- Biotopes à préserver

Figure 4 : Extrait du schéma directeur (Source : Commune de Strassen)



### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre Urbain

##### 3.1.1. Situation générale

Les terrains concernés par le présent PAP se trouvent sur la route d'Arlon à proximité de l'autoroute A6. La localité est essentiellement composée d'habitations avec une grande mixité de typologies (maisons unifamiliales et plurifamiliales) et beaucoup de commerces et de services.

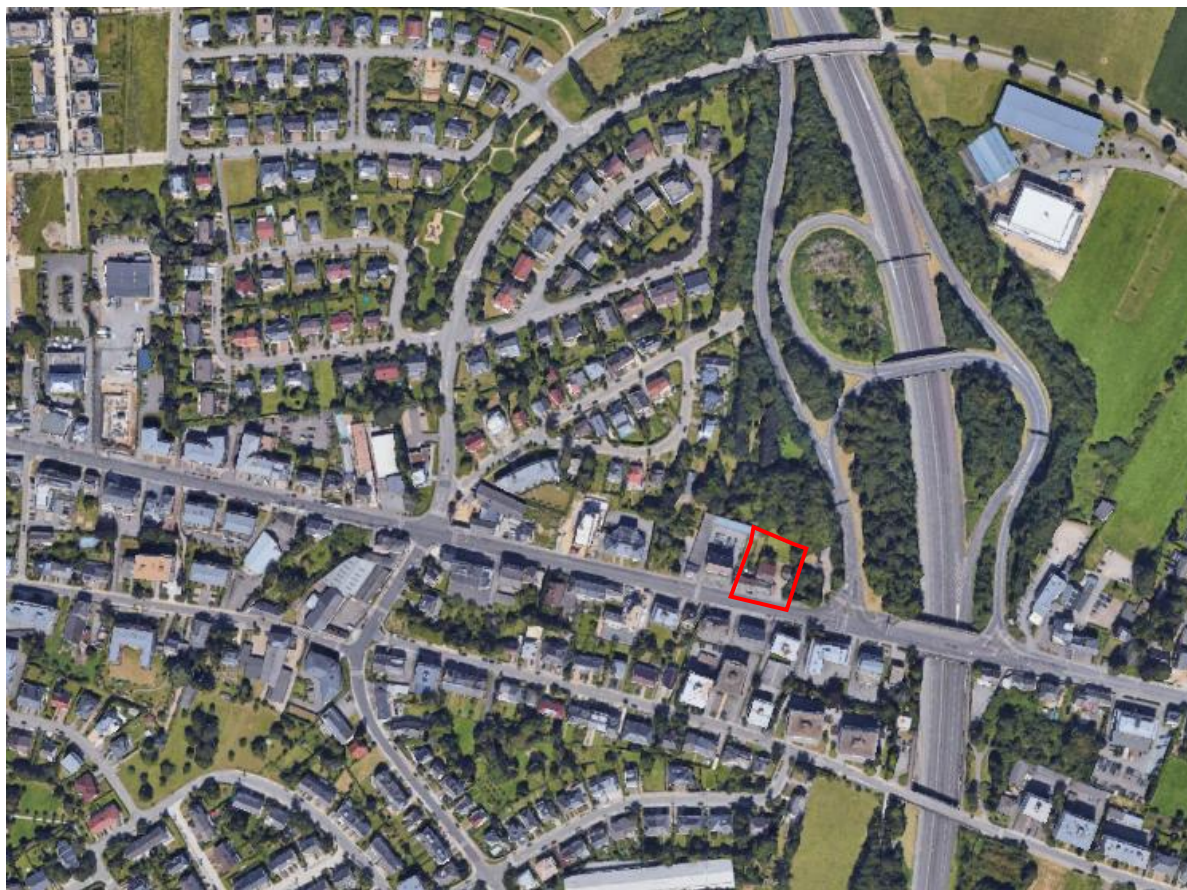


Figure 5: Ortho photoplan (Source : ACT – geoportail.lu)







Photos 1 à 12





Figure 6 : Localisation des prises de vues du terrain concerné (Source : Best)

### 3.1.2. Équipements publics et services

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

### 3.1.3. Mobilité et transport en commun

#### a) Axe routier

Strassen est traversé par la route Nationale 6 – « route d'Arlon », qui constitue un axe important reliant le centre régional de Steinfort à la ville de Luxembourg (CDA), tout en passant par la localité de Strassen. Le terrain concerné se trouve juste à côté de l'autoroute A6.

#### b) Transport en commun – arrêt de bus

La zone de projet est située derrière l'arrêt de bus « Aurélia », desservi par les lignes suivantes :

#### ➤ Transport public :

- 11 : Bertrange – Strassen, Beggen, Walferdange, Steinsel ;
- 16 : Bertrange – Strassen – Kirchberg – Aéroport ;
- 31 : Strassen, Oricher-Hoehl - RECKENTHAL - Rollingergrund - CENTRE, Badanstalt ;
- 801 : Howald - Sélange (B) - Messancy (B) ;
- 802 : Howald - LUX, Centre – Steinfort ;
- 811 : LUX, Kirchberg – Steinfort ;
- 812 : LUX, Kirchberg - Hagen – Eischen ;
- 821 : LUX, Centre - Garnich – Clemency ;

- 822 : LUX, Centre - Tuntange (via Windhof) ;
- 823 : LUX, Centre - Koerich – Tuntange ;
- 824 : LUX, Centre - Kehlen – Mersch ;
- 904 : LUX, Centre - Hobscheid – Redange ;

➤ Lignes Scolaire :

- D23 : Geesseknäppchen - Strassen (cs) ;
- E17 : Limpertsberg, LTC – Strassen ;
- EE1 : Limpertsberg - Strassen - Bertrange EEL2 (cs) ;

c) Transport en commun - gare ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Bertrange-Strassen, à 2,2 kilomètres au sud-ouest du PAP.



### 3.2. Cadre environnemental

#### 3.2.1. Affectation et topographie

Les terrains concernés sont actuellement occupés par des constructions et une structure de type hangar. Le terrain naturel présente une faible déclivité.

#### 3.2.2. Zone de bruit

Les terrains étant situés dans une zone de bruit, une étude acoustique a été réalisée par le bureau Acustica Lux S.à.r.l afin de déterminer les différents niveaux de pression acoustique provenant de la route d'Arlon et de l'autoroute A6 et de prescrire les niveaux d'isolations acoustiques des pans de façade de tous les bâtiments en vue d'y garantir un confort acoustique satisfaisant pour les futurs résidents.

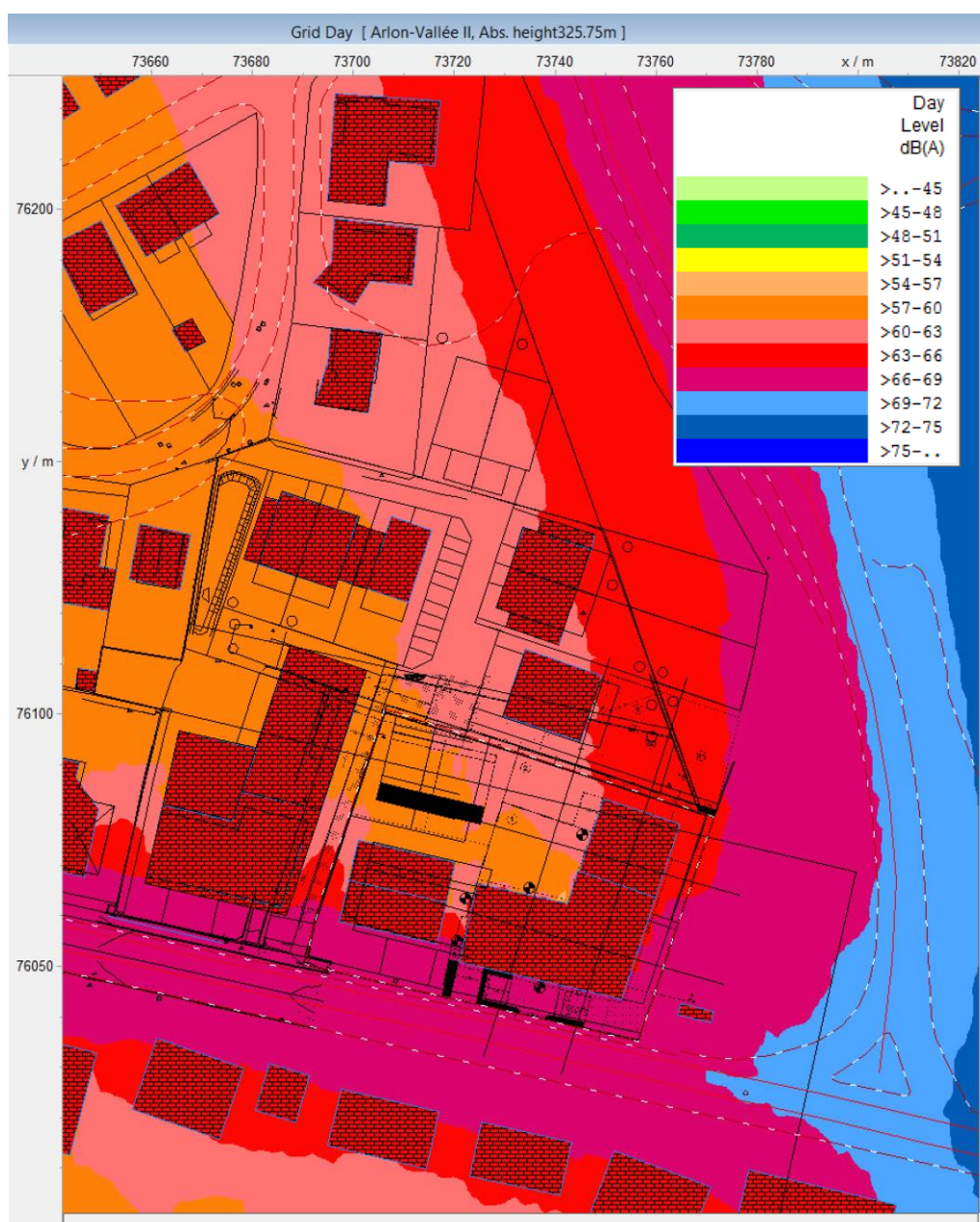


Figure 7 : cartes de bruit (Source : Acustica Lux S.à.r.l.)

Des cartes verticales ont également été réalisées afin de visualiser l'évolution des niveaux de bruit dans chaque plan vertical sectionné et d'examiner comment varient les niveaux de bruit selon l'étage considéré.

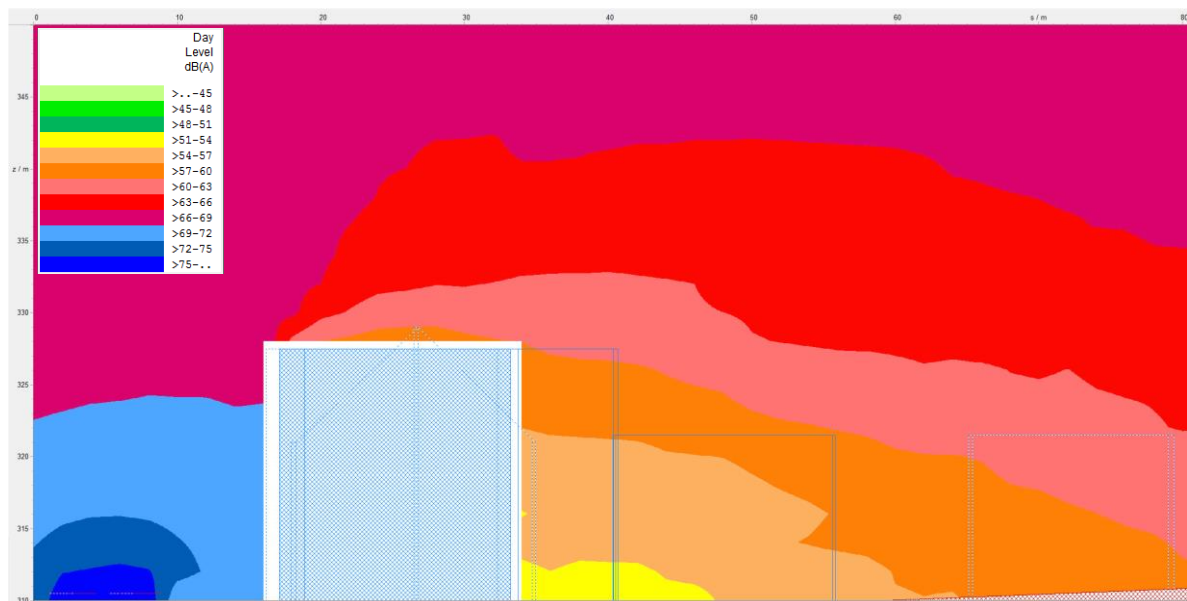


Figure 8 : carte de bruit verticale (Source : Acustica Lux S.à.r.l.)

### 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.

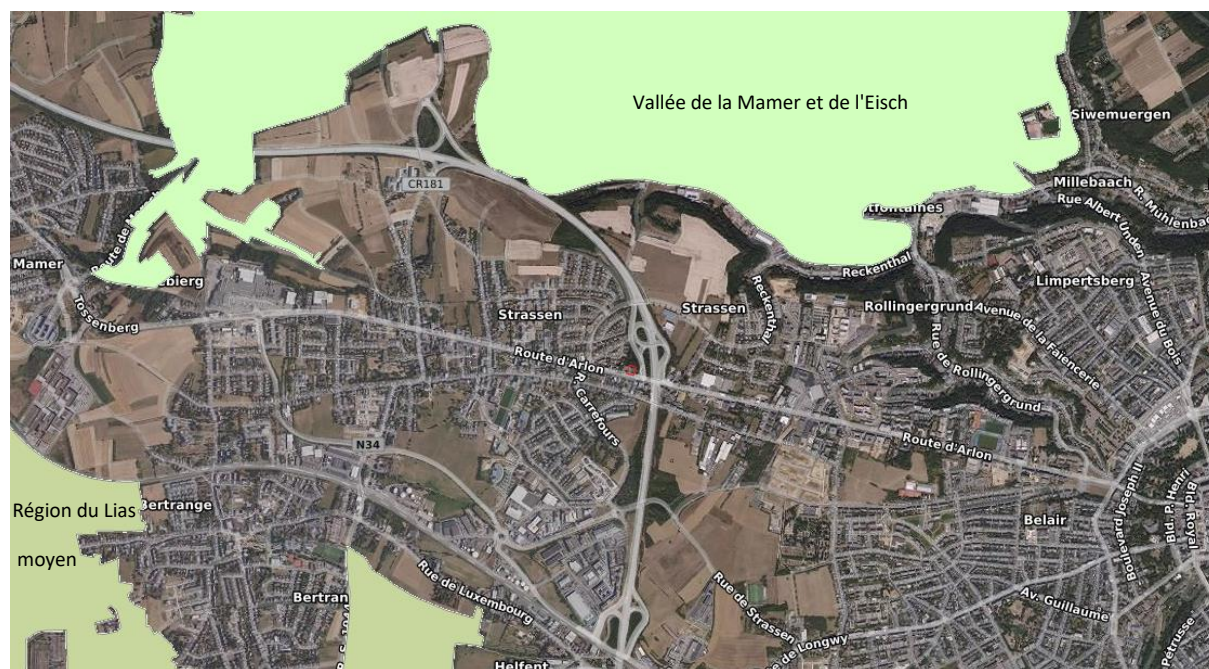


Figure 9 : Forêt publique (Source : ACT-geoportail)

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

La zone de projet présente une superficie de 0,1923 ha.

Les terrains sont inscrits en « zone mixte urbaine » et sont superposés d'une zone soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier – "nouveau quartier" », d'une zone bruit et d'une servitude « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers ».

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

Arlon-Vallée – Partie 1		MIX-u	
COS	0,50	CUS	1,40
			0,00
CSS	0,90	DL	90
			0

Le projet porte sur la création de 2 lots privés destinés à l'aménagement d'une maison unifamiliale jumelée et d'une construction mixte pouvant accueillir jusqu'à 18 unités de logement ainsi que des surfaces destinées à des activités de services et/ou de commerce.

Ainsi, avec 1 maison unifamiliale pour 18 logement collectif, le PAP répond au prescrit du PAG qui prévoit que « pour tout plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » exécutant une zone mixte urbaine et prévoyant au maximum un nombre de logements égale ou supérieur à 10 unités à l'intérieur de ladite zone, au moins 5 pour cent des logements sont de type unifamilial ».

La localité de Strassen compte 10.688 habitants (Source : data.public.lu – 31.03.2025). Les 19 unités de logement supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 46 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,43 % de la population de la localité.



Figure 10 : Etude de faisabilité – illustration à titre indicatif (Source : SIA architects)



## 4.2. Aménagement du domaine privé

### 4.2.1. Projet

Le projet a été développé de manière à s'inscrire dans la continuité du PAP « Arlon Vallée », qui a été validé en date du 27/10/2022 par la Ministre (réf : 19365/6C).

Les nouveaux bâtiments présentent une implantation en « L » afin de protéger les espaces de jardin des nuisances liées à la proximité de la route d'Arlon et de la sortie d'autoroute.

#### a) Les constructions

L'ensemble des constructions prévues dans la zone de projet seront couvertes de toitures plates qui seront végétalisées afin de réduire l'impact des rejets en eaux-pluviales dans le bassin de rétention.

La construction mixte présentera 5 niveaux pleins, un niveau en retrait sur sa façade orientée vers la route d'Arlon, tandis que vers le nord, cette construction et la maison unifamiliale présenteront uniquement trois niveaux pleins.

La construction du lot 1 pourra disposer de deux niveaux de sous-sol tandis que la maison du lot 2 ne pourra avoir qu'un niveau de sous-sol. Le niveau enterré de la maison pourra être relié à celui du lot 1 et sera ainsi également accessible depuis la Route d'Arlon.

La hauteur à l'acrotère de la construction du lot 1 sera comprise entre 17,50 m pour le dernier niveau plein et 20,50 m pour le niveau en retrait.

Pour la partie arrière de cette construction et pour la maison, la hauteur à l'acrotère du niveau III ne pourra pas dépasser 11,50 m.

Les hauteurs de toutes les constructions seront déterminées par rapport au point de référence qui est fixé dans la partie graphique du PAP et qui correspond à la cote d'altitude de 311,87 m.

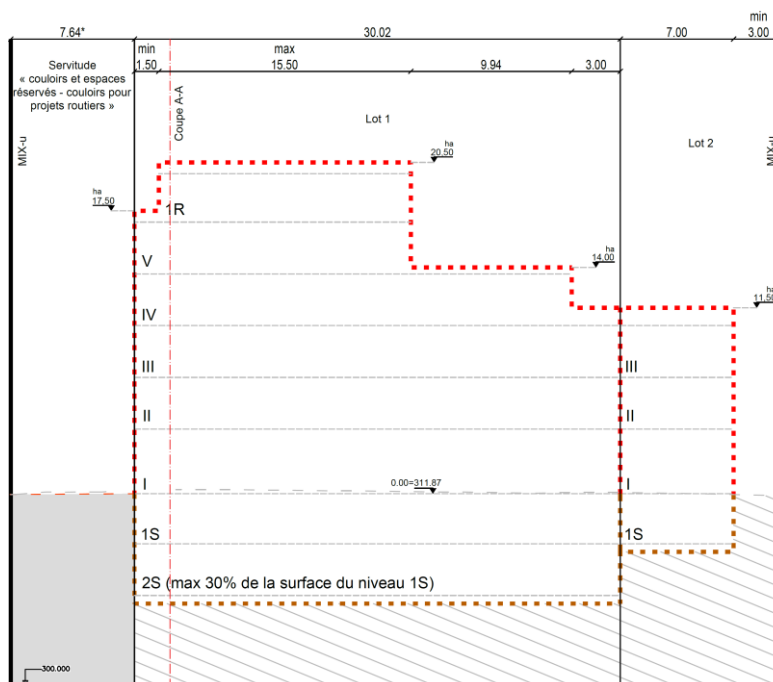


Figure 11 : Coupe B-B du PAP (Source : Best)

b) Emplacement de stationnement

Le projet devra respecter les règles édictées à l'article 10 de la partie écrite du PAG concernant les emplacements de stationnement voitures et vélos.

Dès lors, ce point de la partie écrite du PAP sera traité via un renvoi dynamique vers le PAG.

c) Installations techniques en toiture

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

Ce gabarit théorique sera établi à 45° depuis le niveau de l'acrotère du dernier niveau plein. La hauteur maximale de ces éléments est de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les systèmes de ventilation, les pompes à chaleur, les panneaux solaires et photovoltaïques, les édicules d'ascenseur, de ventilations (liste non exhaustive) sont choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

d) Aménagement des espaces verts

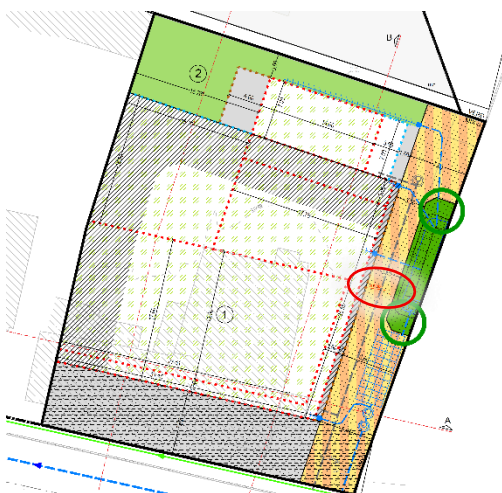
Les règles concernant les espaces verts privatifs ont pour but d'assurer une bonne intégration au paysage local.

Dans le recul arrière, les séparations entre les différents terrains pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences régionales. Les clôtures pourront disposer à leur base d'un muret d'une hauteur de maximum 80 centimètres, sans que la hauteur totale ne dépasse 2,00 mètres.

Les espaces de jardin pourront également accueillir des plantes non invasive et adaptées au site.

e) Topographique et Déblais / remblais

Le présent projet permet un remblai de terre jusqu'à un (1) mètre au-dessus et un déblai jusqu'à un (1) mètre en-dessous du terrain remodelé.



Il est à noter, qu'au vu de la faible déclivité du terrain et de l'emprise au sol des bâtiments, qu'une seule courbe de niveau apparaît dans la partie graphique.

#### 4.2.2. Plan directeur

Le présent PAP couvre la partie Est de la « phase A » du plan directeur qui avait été élaboré dans le cadre du PAP « Arlon Vallée I ». L'aménagement proposé est conforme à ce plan directeur.



Figure 12 : plan directeur de la première phase du PAP (réf : 19365/6C) - aménagement à titre indicatif (Source : BEST)

#### 4.2.3. 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 prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. ».

Compte tenu de la surface construite brute qui sera réservée à du logement et à d'autres activités, le projet réservera une surface de minimum 265 m<sup>2</sup>, sur le lot 1 pour permettre la création de logements abordables.

#### 4.2.4. 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

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)										
<b>Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol</b>						MIX-u				
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										
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>										
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 19,23 ares										
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :										
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
	/	90		/	1,40		/	0,50		0,90
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>										
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :						<input checked="" type="checkbox"/> oui				
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>										
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :						10 %				
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :						2.630 m <sup>2</sup>				
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :						263 m <sup>2</sup>				
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)</b>										
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :						0,00 ares				
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :						100,00 %				
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :						2.692 m <sup>2</sup>				
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :						300 m <sup>2</sup>				
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) :						239 m <sup>2</sup>				
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis						2.931 m <sup>2</sup>				
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :						108,88 %				
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
	/	99,000		/	1,524		/	0,544		0,980
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>										
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum
1	10,30 ares	/	18 u.	/	2.665 m <sup>2</sup>	/	2.365 / 2.365 m <sup>2</sup>		/	667 m <sup>2</sup>
2	3,38 ares	/	1 u.	/	265 m <sup>2</sup>	/	265 / 265 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	/	77 m <sup>2</sup>
3	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/ m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>
Total	13,68 ares	0 /	19 u.	0 /	2.930 m <sup>2</sup>	0 /	2.630 / 2.630 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	0 /	744 m <sup>2</sup>
Coefficients résultants du projet de PAP :										
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	Log-abo
	/	98,804		/	1,524		/	0,544		10,076 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :										
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui

### 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 5,55 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 28,86 % de la surface totale du PAP, afin d'assurer l'aménagement des chemins, des espaces verts, des rétentions et des emplacements de stationnement.



#### **4.3.2. Aménagements publics**

Le PAP propose l'aménagement d'un espace carrossable dont la largeur est comprise entre 3,50 m et 7,00 m qui sera relié au chemin piéton provenant de la première phase.

L'espace public situé à l'est accueillera un bassin de rétention enterré.

La bande de terrain située devant le bâtiment principal, sur la route d'Arlon, ne peut accueillir que des aménagements sommaires (accès au bâtiment, emplacement de stationnement, espace vert, ...) afin de ne pas compromettre les futurs projets routiers. Aucune modification du relief du sol n'y sera admise.

#### **4.3.3. Évacuation des eaux**

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

Ainsi, le PAP proposera l'aménagement d'un bassin de rétention dans la bande d'espace public située le long de la limite « est » de la zone de projet.

Un système de rétention sera également installé sur les toitures des constructions afin de réduire le volume de rétention nécessaire dans le domaine public.

Ces eaux seront ensuite rejetées dans la canalisation « eaux pluviale » de la « route d'Arlon ».

Une nouvelle canalisation pour « eaux usées » sera aménagée dans le nouveau chemin de mobilité douce afin d'évacuer les eaux usées des constructions des lots 1 à 3 vers la canalisation mixte de la « rue Route d'Arlon ».

#### **4.3.4. Biotopes**

La zone de projet ne présente pas de biotopes répondant au prescrit de l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **4.4. Vues axonométriques**





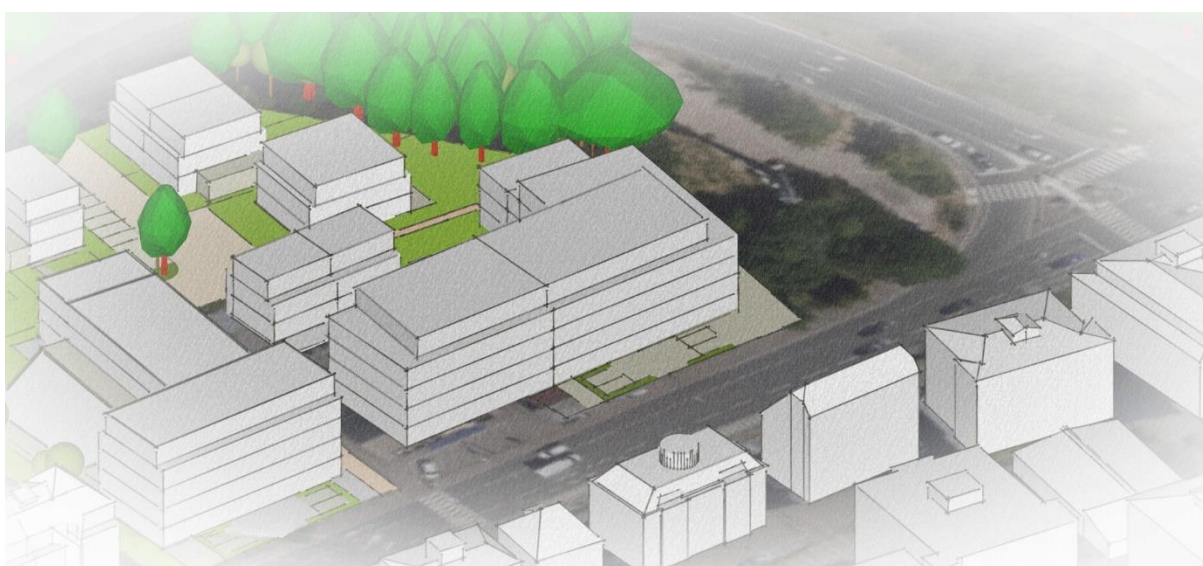
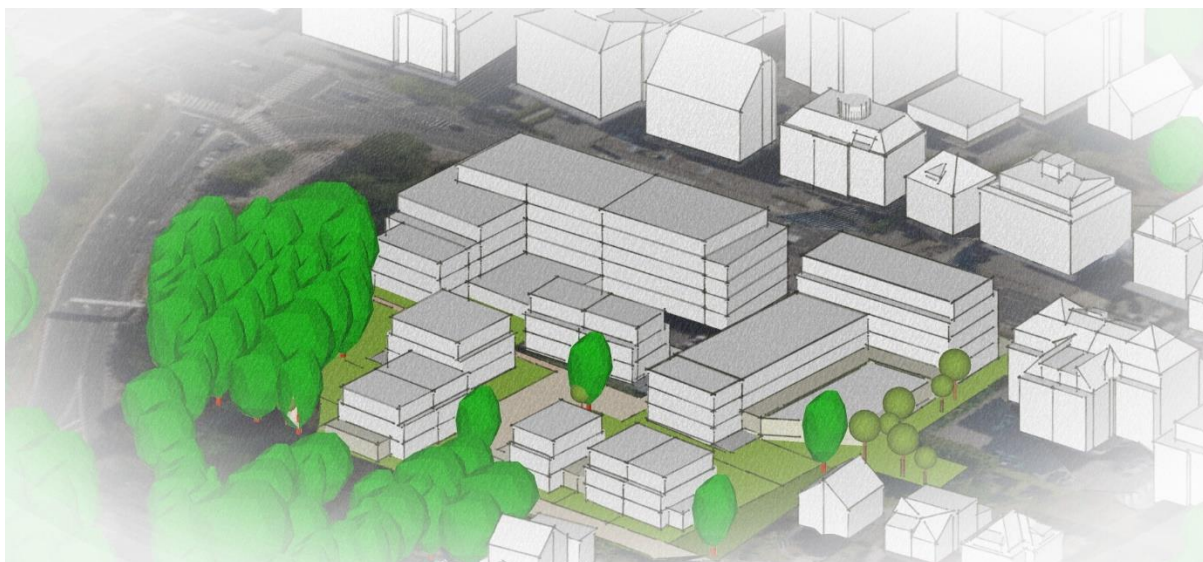
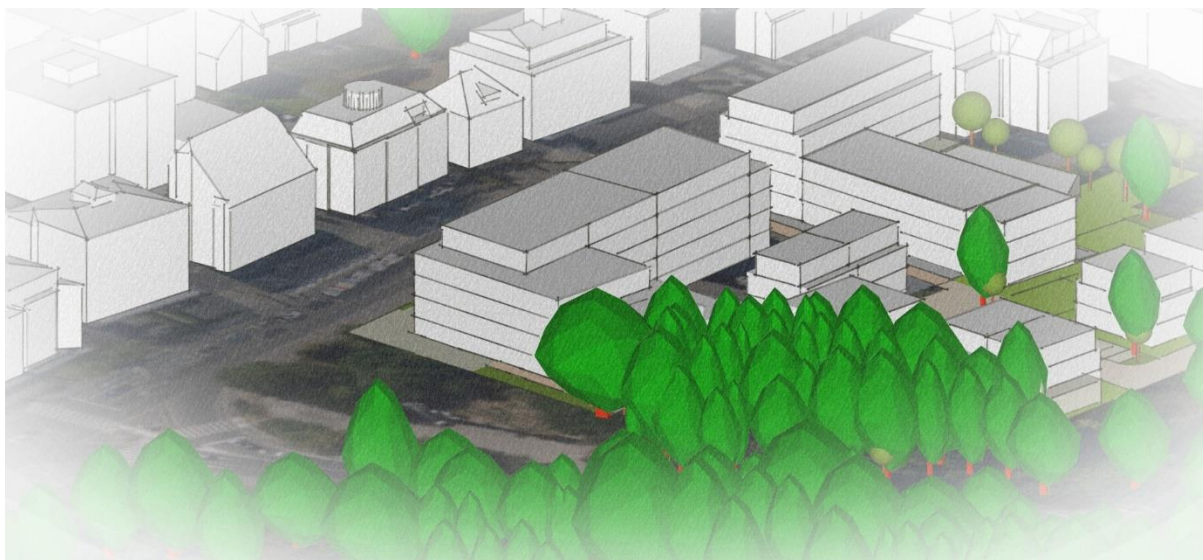


Figure 13p : Vues axonométriques (Source : BEST)

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	13,68 ares (71,14 %)
Surface publique (= surface cédée au domaine communal)	5,55 ares (28,86 %)
Surface totale du lotissement	19,23 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maison unifamiliale	1
Logements collectifs	18
Total parcelles	2
Total logements	19
Surface logement abordable	265 m <sup>2</sup> (lot 2)
Logements par hectare (zone MIX-u)	98,14 logements / ha

## 6. ANNEXES

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

- **Annexe I :**  
Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II :**  
Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales :**  
Extrait et relevé cadastral ;  
Plan périmètre PAP ;
- **Autres :**  
Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;  
Extrait de la partie écrite du schéma directeur - référence : « Rt. Arlon-Vallée » ;  
Mandats ;  
Etude acoustique ;  
Avis CGDIS (réf. GIPP: SR 10 00053) ;  
Accord de principe AGE (réf. EAU/ACP/23/0045/M25.1) ;  
Certificat d'assainissement ;  
Courrier INRA (Réf. 0309-C/23.4819)  
Vues 3D.
- **Plans**  
231008-13-000 001 – partie graphique du plan d'aménagement particulier ;  
231008-13-000 002 – Levé topographique avec prise de photos.

Senningerberg, le 22 octobre 2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING