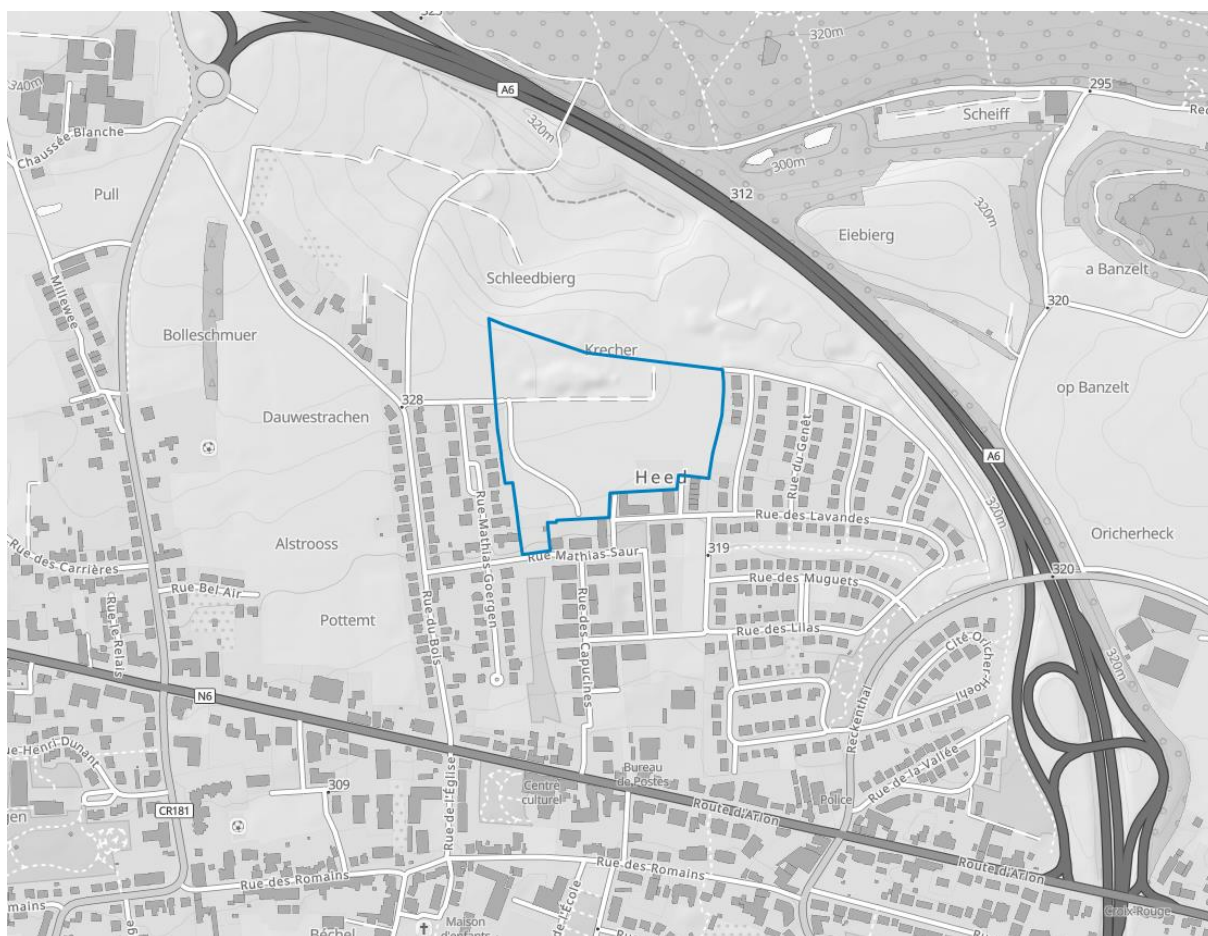


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« NOUVEAU QUARTIER »

« Pescher Vlb » à Strassen



RAPPORT JUSTIFICATIF

Février 2022

Commanditaires**STUGALUX S.A.**

96, rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tél. : +352 45 48 48-1
E-mail : info@stugalux.lu
Internet : www.stugalux.lu

**KIKUOKA Luxembourg S.A.**

14, rue de la Gare
L-7535 Mersch
Tél. : +352 32 75 76
E-mail : urbanisme@na-cf.lu

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

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



Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet : 201810717-LP

Référence rapport : 20180717_C211_Rapport-Justificatif_ind_C_20220215.docx

Rapport rédigé par : Simon BERTOUX 02/2022

Rapport vérifié par : Caroline DROUARD 02/2022

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Adaptations suite remarques MO du 10.02.2022	11/02/2022
B	Adaptations suite réunion du 14.02.2022	14/02/2022
C	Adaptations suite remarques MO et corrections du 15.02.2022	15/02/2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

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



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	7
1.1	Localisation du projet.....	7
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP.....	7
1.3	Vues d'ensemble du site	9
1.4	Infrastructures publiques environnantes.....	11
1.5	Contexte environnant	12
2	EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR	18
2.1	Partie graphique.....	18
2.2	Partie écrite.....	19
2.3	Schéma directeur	25
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	30
3.1	Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine.....	30
3.2	Utilisation des lots du PAP « 16901/6C ».....	31
3.3	Concept de développement urbain	31
3.4	Concept de mobilité.....	34
3.5	Concept environnemental et paysager	36
3.6	Concept d'assainissement.....	37
4	CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	38
4.1	Mode d'utilisation du sol	38
4.2	Degré d'utilisation du sol	38
4.3	Conformité au schéma directeur	42
4.4	Délimitation du domaine public et du domaine privé	43
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	45
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	45
5.2	Axonométrie du projet.....	46
6	FICHE DE SYNTHESE	47
7	LISTE DES FIGURES	48

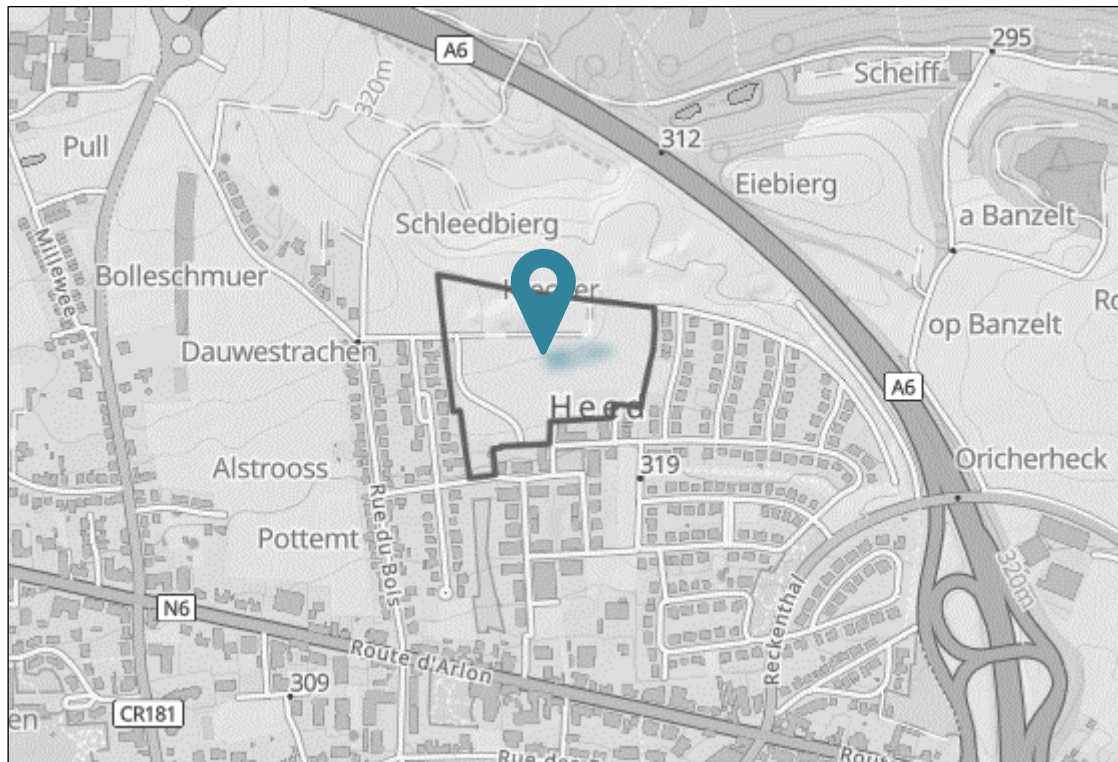


1 INTRODUCTION

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » sis à Strassen, dit Pescher Vib, localité et commune de Strassen. Le projet se situe au nord de la localité et au nord de la route d'Arlon, dans le prolongement de la rue des Orchis et de la rue des Scillas.

Figure 1 : Localisation du PAP « Pescher Vib » à Strassen



Source : www.geoportail.lu

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

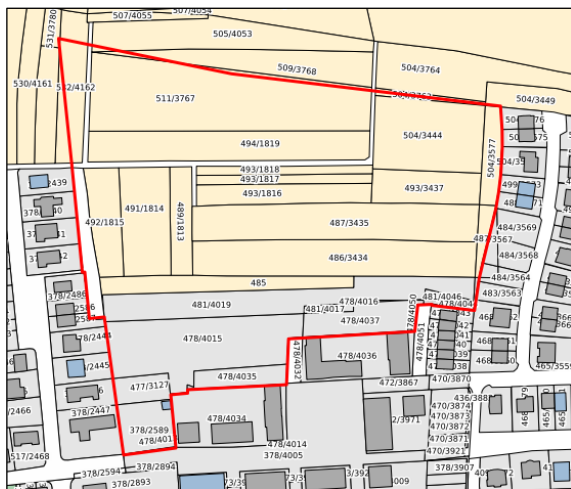
Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 6 ha 75 a 82 ca, provenant actuellement du domaine privé, dont les parcelles cadastrales sont les suivantes :

- 532/4162, partielle ;
- 531/3780, partielle ;
- 505/4053, partielle ;
- 509/3768, partielle ;
- 511/3767, partielle ;
- 494/1819, totale ;
- 378/2487, partielle ;
- 492/1815, totale ;
- 491/1814, totale ;
- 489/1813, totale ;
- 481/4019, totale ;
- 478/4015, totale ;
- 477/3127, totale ;

- 378/2589, totale ;
- 478/4013, totale ;
- 478/4035, totale ;
- 478/4037, totale ;
- 478/4050, totale ;
- 481/4017, totale ;
- 478/4016, totale ;
- 481/4045, totale ;
- 478/4044, totale ;
- 481/4046, totale ;
- 482/4021, totale ;
- 486/3434, totale ;
- 486/3579, totale ;
- 487/3435, totale ;
- 487/3578, totale ;
- 493/1816, totale ;
- 493/1817, totale ;
- 493/1818, totale ;
- 493/3437, totale ;
- 504/3577, totale ;
- 504/3444, totale ;
- 504/3763, partielle ;
- 504/3449, partielle ;
- 486/3579, totale ;
- 485/0, totale ;
- 486/3434, totale ;
- 531/3779, partielle.

En outre, le périmètre englobe également un chemin public non cadastré.

Figure 2 : Extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, (janvier 2022)



1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 3 : Carte des prises de vues



Source : Luxplan SA (janvier, 2022)

Figure 4 : vues d'ensemble du site



Vue n°1 prise depuis la rue des Orchis (Pescher IV) vers le Nord : Cette vue est celle de l'accès principal au PAP Pescher Vib.





Vue n°2 prise depuis la rue du Bois vers le Nord-Est : Cette vue est prise en bordure Ouest du périmètre. En arrière-plan, les habitations de la rue des Violettes sont visibles.



Vue n°3 prise depuis la rue des Violettes : Les terrains juste derrière le trottoir ne font pas partie du PAP. Toutefois, le caractère non bâti de ces terrains laisse une large vue sur le périmètre du PAP.



Vue n°4 prise depuis le cœur du périmètre du PAP vers le Sud. Les constructions du PAP Pescher IV et VIa sont bien perceptibles.

Source : Google et Luxplan SA (avril 2019)



1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

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

Plus précisément, les infrastructures suivantes sont localisées à proximité :

- La crèche « Am Pescher » à 50 m au Sud ;
- Les infrastructures (plaines de jeux et espaces verts) des autres PAP Pescher à 50 m au Sud ;
- La place avec les jeux d'eaux sur le Pescher IV à 50 m au Sud ;
- Le centre culturel de Strassen à 500 m au Sud ;
- L'administration communale de Strassen à 700 m au Sud ;
- La plaine de jeux de la rue Feyder à 800 m au Sud.
- Le hall omnisport de Strassen à 850 m au Sud ;
- Les différentes implantations des écoles fondamentales de Strassen à 1 200 m au Sud ;
- Le centre équestre Kandel à 1 000 m au Nord-Est ;
- La crèche KidsCare à 1 400 m à l'Ouest ;
- Les Thermes de Strassen à 1 400 m au Sud ;

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

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

1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

Le contexte urbain environnement est caractérisé par une certaine dualité. D'une part, les rue périphériques (rue Mathias Goergen, rue des Violettes, ...) présentent essentiellement des habitations unifamiliales isolées. D'autre part, les développements les plus récents réalisés dans le cadre du schéma directeur Pescher sont plus denses et présentent essentiellement des habitations plurifamiliales aux gabarits plus importants.

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

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

Figure 5 : Illustration des constructions existantes environnantes



Rue des Orchis n°1

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



Rue des Lavandes n°44

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



Rue Mathias Goergen n°4

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



Rue Mathias Goergen n°11 et 13

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



Rue des Violettes n°15 et n°17

- Affectation : Logement
- Implantation : Maisons jumelées parallèles à la voirie avec un recul important.
- Gabarit : 1 niveau en sous-sol, deux niveaux pleins et 1 niveau supérieur en retrait.
- Volumétrie : Toiture plate, volume comprenant quelques saillies sur l’arrière ;
- Matériaux : Façade enduite



Rue des Violettes n°5

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison isolée parallèle à la voirie avec un recul important.
- Gabarit : 1 niveau en sous-sol, deux niveaux pleins et 1 sous les combles.
- Volumétrie : Toiture à plusieurs versants et lucarne, volume simple ;
- Matériaux : Façade enduite et toiture recouverte d’ardoises

Source : Luxplan SA (2017 et 2019) et Google



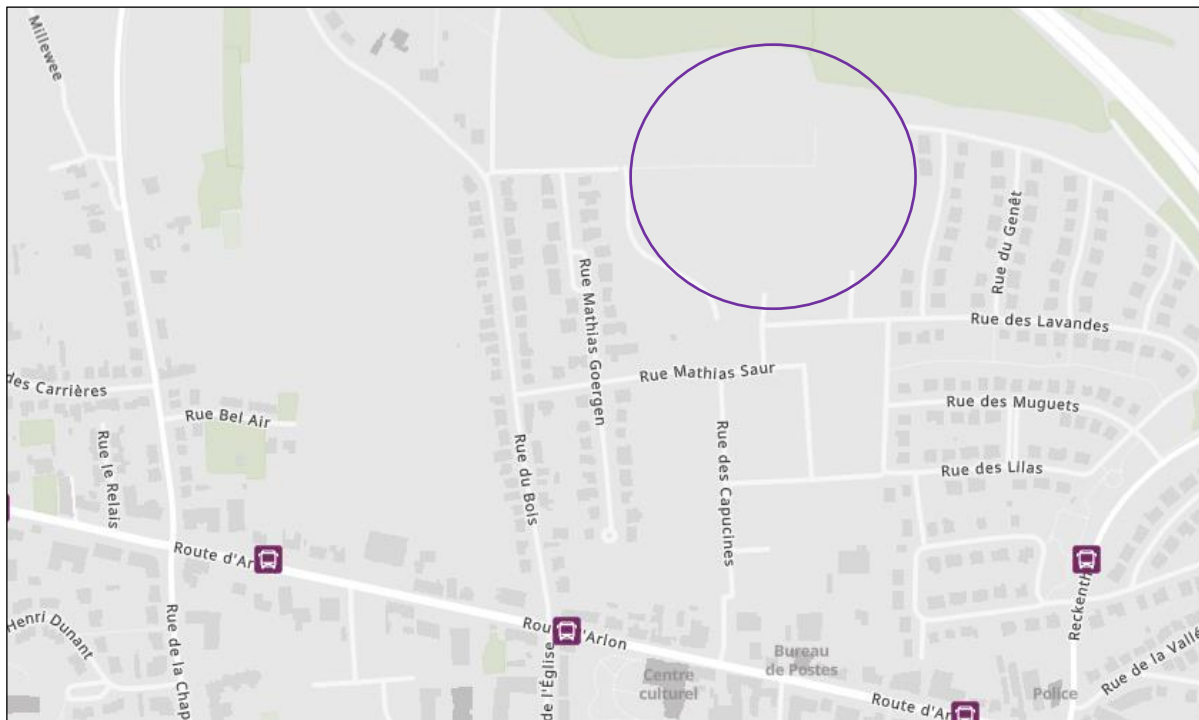
1.5.2 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

❑ Réseau de bus existant

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

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

Figure 6 : Localisation des arrêts de bus les plus proches

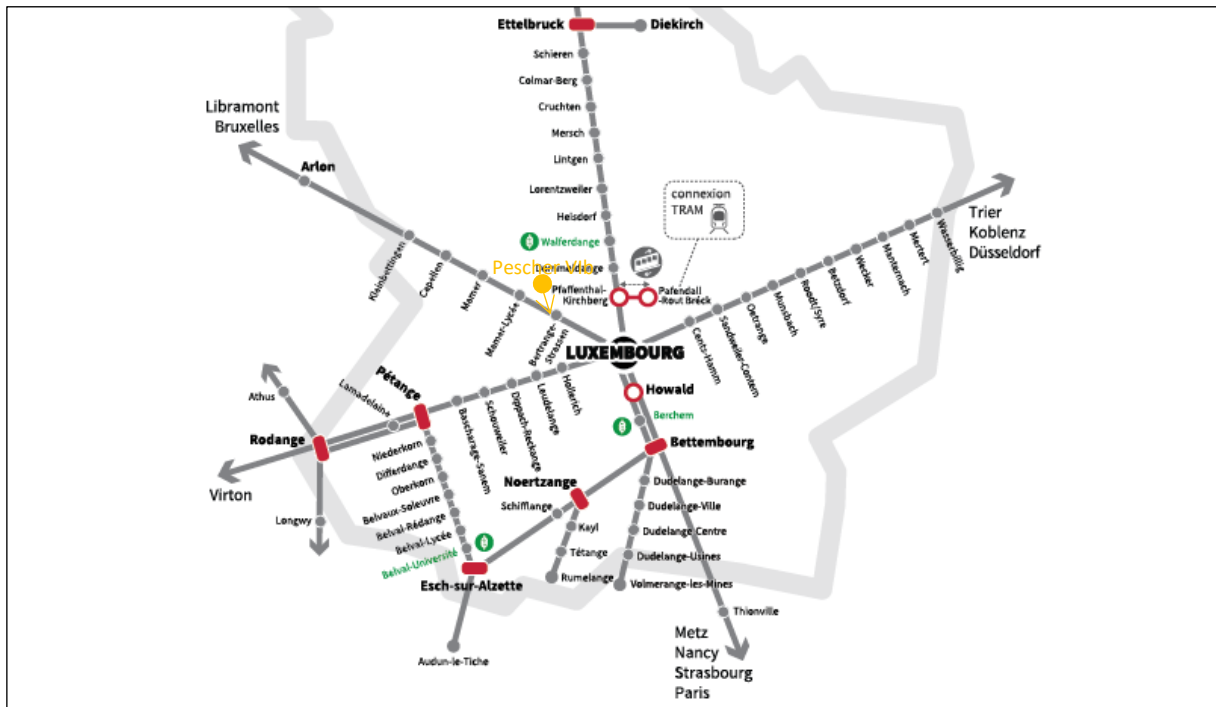


Source : www.mobiliteit.lu

❑ Réseau ferroviaire existant

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

Figure 7 : Extrait de la partie Sud du réseau ferroviaire du Luxembourg



Source : blogcfl.lu

❑ Réseau de tram projeté

A terme, le plan directeur sectoriel Transports prévoit une ligne de tram entre la Place de l’Etoile et le Tossebiérg qui passerait par la route d’Arlon. Cette ligne devrait être opérationnelle à l’horizon 2035.

1.5.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

L’environnement naturel et paysager du PAP est ouvert vers le Nord. Vers le Sud, l’environnement est construit et fermé par les développements antérieurs du plan directeur Pescher. Vers l’Ouest, l’environnement est construit également mais sa perception devrait être atténuée par les futurs développements du PAP « Pescher V ». A l’Est, l’environnement est relativement fermé. Le bâti est composé de constructions isolées et de quelques terrains libres de constructions dans la rue des Violettes mais ceux-ci devraient être urbanisés dans les prochaines années.

En limite du périmètre du PAP, le PAG prévoit une servitude urbanisation « espace-vert ». Celle-ci a pour but de réserver des surfaces destinées à l’aménagement d’espaces verts continus. Outre son rôle écologique, elle devra faciliter l’intégration paysagère du PAP qui viendra ponctuer l’aménagement de la localité.

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

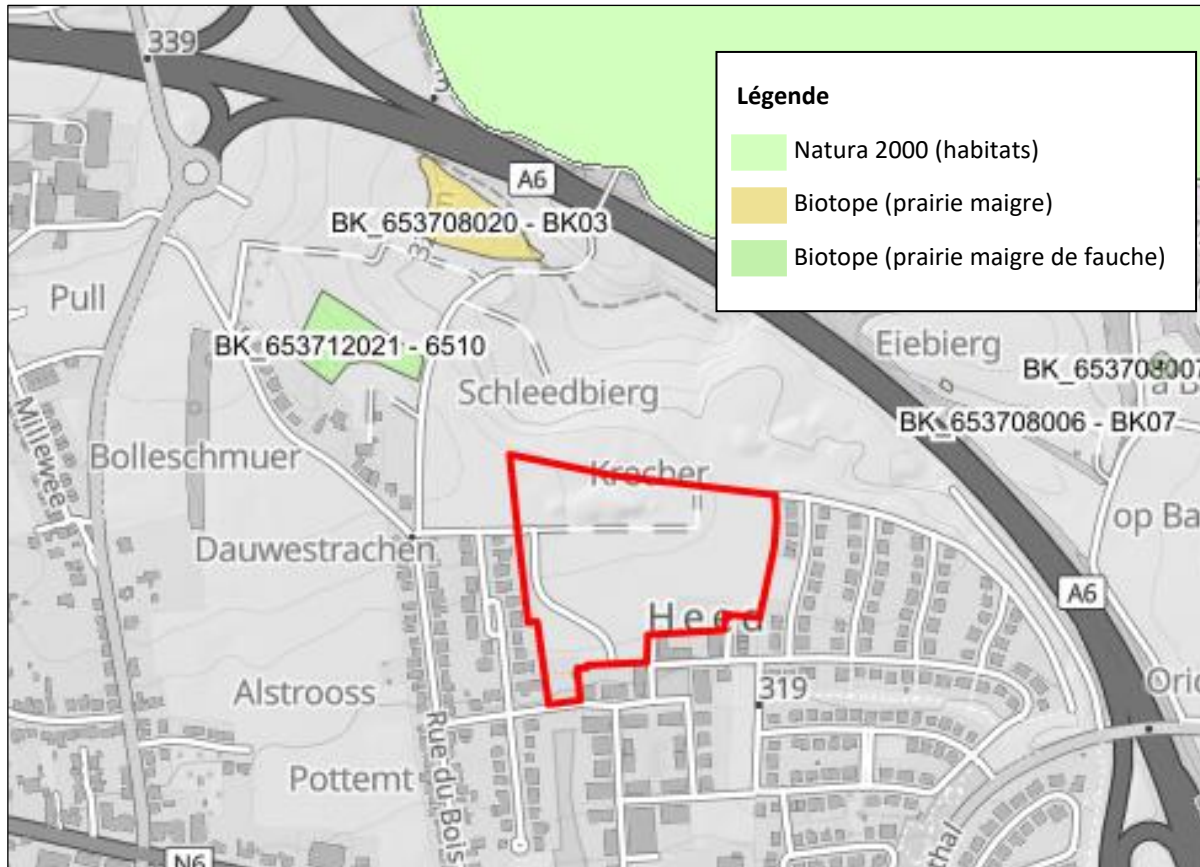


Dans les environs, le massif Natura 2000 le plus proche est situé au Nord à environ 400 m, de l'autre côté de l'autoroute. Il s'agit du Bambësches qui fait partie du site LU0001018 Vallée de la Mamer et de l'Eisch. Les deux autres biotopes recensés sont :

- Une prairie maigre de fauche à ~180 m au Nord-Ouest ;
- Un complexe de prairies maigres à ~280 m au Nord. Celui-ci date de 2008. Il est vraisemblable que ce biotope ait été détruit par le remblayage de la décharge pour déchets inertes.

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

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

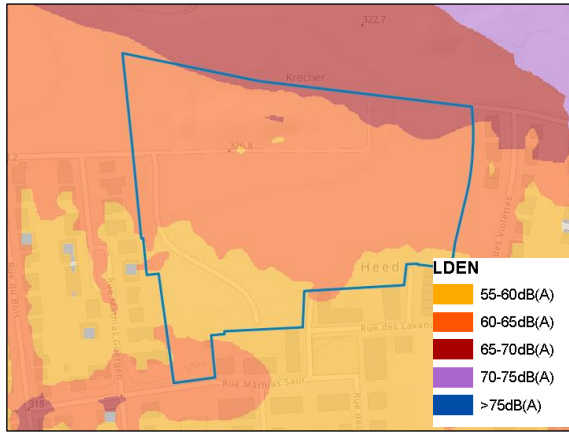


Source : geoportail.lu

1.5.4 ENVIRONNEMENT SONORE

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

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



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

Aussi, le plan directeur prévoyait la création d'un merlon à l'extérieur du PAP pour atténuer le niveau sonore de l'autoroute. Ce merlon sera envisagé lors de la phase d'exécution en fonction notamment des résultats de l'étude de bruit.

Source : geoportail.lu

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











(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Le PAG en vigueur a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23.03.2021 et porte la référence 6C/015/2019. Le PAG a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Figure 10 : partie graphique du PAG en vigueur



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

Source : Administration Communale de Strassen (décembre 2022)

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base :

- Zone d'habitation 1 (HAB-1) – avec différents degrés d'utilisation du sol
- Zone d'habitation 2 (HAB-2) – avec différents degrés d'utilisation du sol

Ces fonds sont également couverts par les zones superposées suivantes :

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

Le degré d'utilisation du sol des différentes zones PAG reprises dans le périmètre du PAP sont exposées dans le tableau ci-dessous.

Figure 11 : Coefficients associés aux différentes zones PAG couvrant le périmètre du PAP Pescher Vib

Coefficient\zone	HAB-1 partie 2	HAB-1 partie 3	HAB-2 partie 1	HAB 2 partie 4	HAB-2 16901
CUS maximum	0,30	0,70	0,80	0,92	0,92
COS maximum	0,40	0,40	0,60	0,26	0,26
CSS maximal	0,50	0,60	0,70	0,63	0,63
DL maximale	15	25	70	76	76

2.2 PARTIE ECRITE

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

Art. 3 Zones d'habitation

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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 m² de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m²

ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE

:

nombre d'emplacements par nombre de m² de surface construite brute

au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m²

au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m²

ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) : nombre d'emplacements par nombre de m² de surface de vente

Entreprises > 10.000 m² de surface de vente au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m²
au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m²

Entreprises < 10.000 m² de surface de vente au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m²

HABITAT au minimum 1 emplacement par logement

(Logement <60 m² surface habitable nette et logements intégrés) au maximum 1 emplacement par logement

HABITAT au minimum 1 emplacement par logement

(Logement 60 m² à 90m² surface habitable nette) au maximum 2 emplacement par logement

HABITAT au minimum 1 emplacement par logement

(Logement ≥90 m² surface habitable nette) 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 m² SCB

ECOLES au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m² SCB

CRECHES au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m² SCB, avec au minimum 3 emplacements

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

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

CONSTRUCTIONS au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits

HOSPITALIERES		
CABINETS MEDICAUX SERVICES CONSULTATION DANS HOPITAUX	ET DE LES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES		
STATIONS SERVICE	DE	1 emplacement par chambre 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.

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

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

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

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

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

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

Art. 10.2 Emplacements de stationnement vélo

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 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 UNIFAMILIALE	2 empl.
MAISON PLURIFAMILIALE	1 empl. par logement
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	1 empl. par tranche de 500m ² de surface construite brute
ECOLES	1 empl. par tranche de 10 élèves/étudiants
COMMERCE DE DÉTAIL (< 2.000 m ² de surface de vente)	1 empl. par tranche de 50 m ² de surface de vente
COMMERCE DE DÉTAIL (≥ 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 fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

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

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

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

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m².

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

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

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

Les surfaces scellées projetées seront réduites au minimum.

Art. 21 Zone de bruit

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

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

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

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

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

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

Source : Commune de Strassen

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

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

Figure 12 : Extrait du Plan Directeur « Pescher », phases 4, 5 et 6



Source : Commune de Strassen

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

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

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

- Développement urbain :
 - o Utilisation du sol :



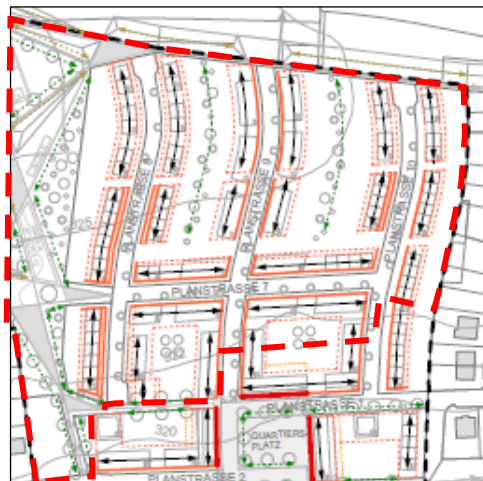
- Logement dans la partie Nord (en jaune) avec possibilité de professions libérales ;
- Logement avec des fonctions accessoires compatibles (en orange) comme des commerces et services

o Densité et structure :



Densité plus forte au Sud et décroissant vers le Nord et vers les extrémités Nord-Ouest et Nord-Est.

o Typologie du bâti :



Raumfassung durch Gebäudestruktur

- Raumkante Platzraum (geschlossene, min. 9m hohe Gebäudekante)
- harte Raumkante Straßenraum (weitgehend geschlossene, in einer Flucht verlaufende Gebäudekante)
- weiche Raumkante (geöffnete, nicht zwangsläufig in einer Flucht verlaufende Gebäudekante)
- mögliche Ausdehnung der rückwärtigen Gebäudekante im Erdgeschoß
- ↔ verpflichtende Firstrichtung bzw. Gebäudestellung

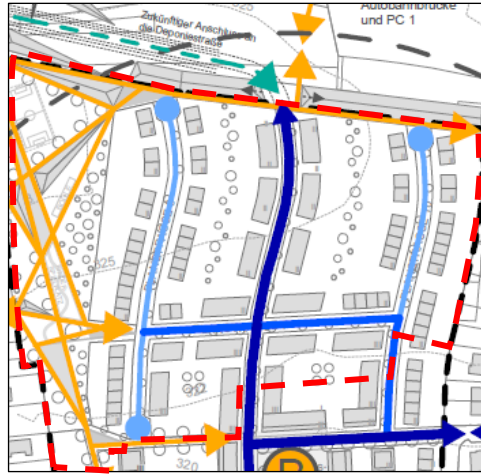
o Hauteur des constructions :



- Maximum de 3 niveaux pleins + niveau en retrait ou combles dans la partie Sud
- Maximum de 2 niveaux pleins + niveau en retrait ou combles dans la partie centrale
- Maximum 2 niveaux pleins sans niveau en retrait

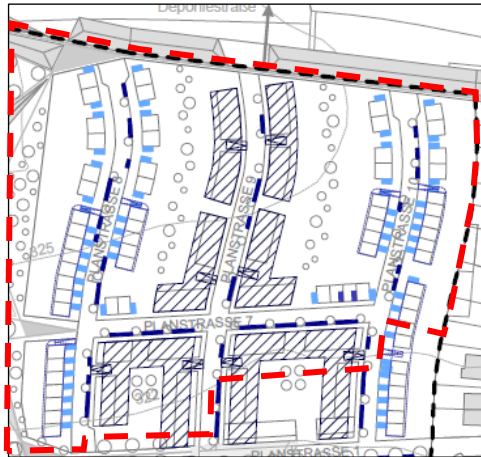
- Mobilité et infrastructures techniques :

o Circulation :



- Rue centrale principale (bleu foncé)
- Rues résidentielles sur les côtés terminées par des aires de rebroussement (bleu clair)
- Liaisons piétonnes principalement Est-Ouest (en orange) ;
- Nouvelle liaison à créer (en vert - hors PAP)

o Stationnement :



- Stationnement en sous-sol dans la partie Sud et dans la rue principale
- Carport ou emplacement de parking sur l'avant ou sur le côté des habitations

- Espaces verts et espaces libres :

o Concept de réseau vert :



- Coulée verte dans le parc du quartier situé à l'Ouest
- Liaison Est-Ouest assurée par la servitude d'urbanisation « espace-vert »



○ Concept des espaces verts :



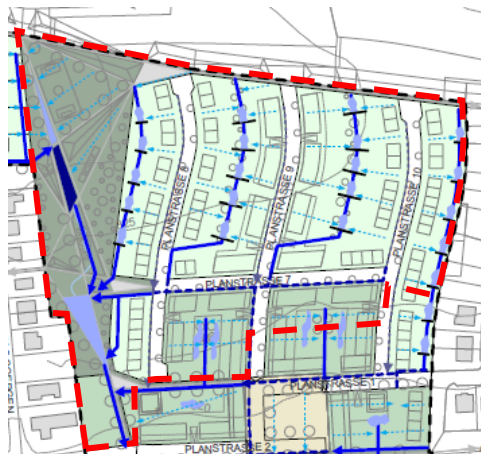
- Espaces verts privés dans les zones « habitées »
- Espace vert public reprenant le grand parc et les bassins de rétention

○ Concept des structures vertes :



- Plantations dans le parc
- Structures linéaires en voirie et en intérieur d'îlot
- Merlons/talus végétalisés au Nord du périmètre et à certains endroits du parc

○ Concept de gestion quasi naturelle des eaux pluviales :



- Reprise des eaux pluviales en intérieur d'îlot
- Bassins de rétention localisés dans le parc

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

Les principes directeurs (développement et connexions du réseau viaire, gabarits du bâti, coulées vertes, ...) sont clairement énumérés dans le « Plan directeur Pescher - Phasen 4, 5, 6 ». Voir à cet effet le point « Kapitel III – Konzepte », parties écrite et graphique (« Textteil » et « Pläne ») du plan directeur « Plan directeur Pescher - Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009.

3.1 AVANT-PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

Le PAP reprend les motifs exposés au chapitre III du plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5 & 6 ».

Le présent projet a pour objectif de compléter le tissu urbain existant de la localité de Strassen. La réalisation de ce projet permettra d'urbaniser une partie de la localité de Strassen inscrite en zone constructible dans le plan d'aménagement général qui n'a pas pu être développé jusqu'ici.

Le projet en question participe à l'objectif de création d'un nouveau quartier, « Pescher Vib », au sein de la commune de Strassen. En effet, le projet couvre une surface d'envergure et a pour objectif de combler une lacune, un vide de construction entre les quartiers existants.

Le présent projet prévoit la construction de 71 maisons unifamiliales et de 16 résidences avec un total de 166 appartements. Ainsi, le PAP prévoit 237 unités de logements sur l'ensemble du site.

Leur implantation suit la topographie et le paysage. L'implantation des nouvelles constructions s'organise parallèlement aux voiries projetées qui serpentent le site vers le nord. Ce nouveau réseau viaire se raccordera à la trame viaire existante, à savoir à la rue des Orchis et à la rue des Scillas. De cette façon, l'implantation projetée respecte l'équilibre et l'harmonie de la structure bâtie existante.

Figure 13 : Plan masse existant et projeté

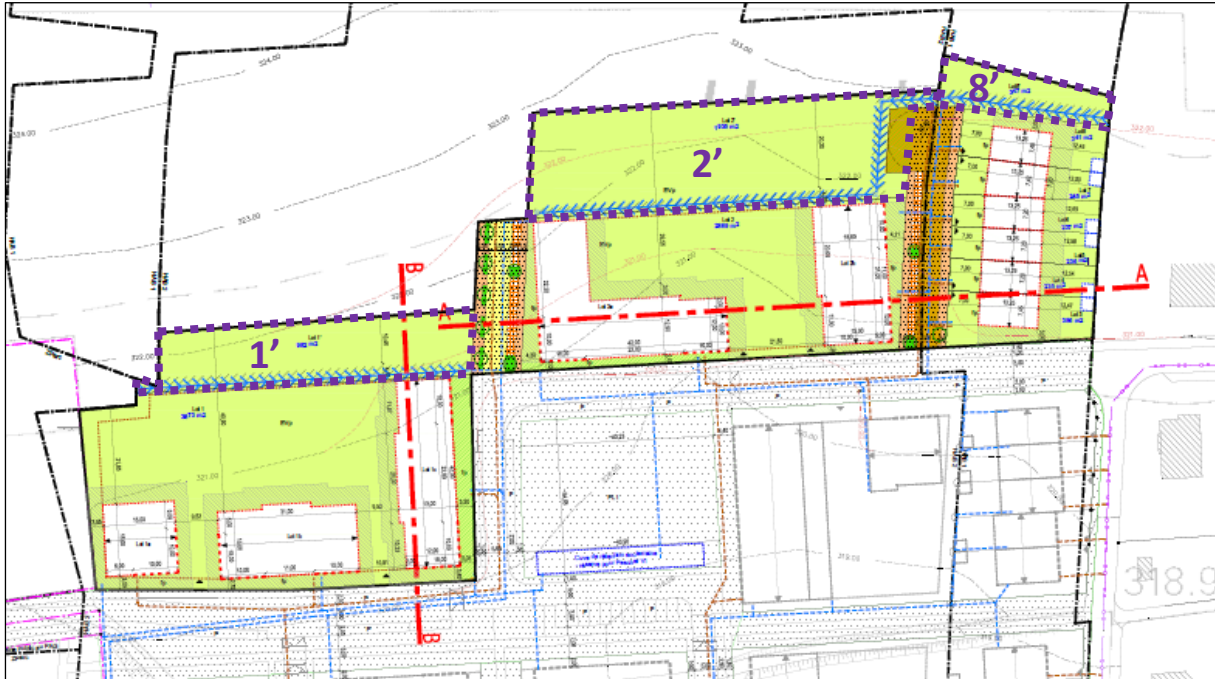


Source : Luxplan SA, février 2022

3.2 UTILISATION DES LOTS DU PAP « 16901/6C »

Conformément au point 1 de la partie écrite du PAP Pescher Via (réf. 16901/6C) approuvé le 04/02/2014, les lots 1', 2' et 8' de ce PAP (en mauve sur la Figure 14) sont réincorporés dans le PAP Pescher Vib. Ceux-ci avaient été conservés à titre provisoire en espace vert privé.

Figure 14 : Extrait (hors échelle) du PAP Pescher Via



Source : Luxplan SA (mars 2013)

3.3 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

3.3.1 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Les typologies prévues sur le PAP sont assez variées. Différents types de maisons unifamiliales sont prévus parmi les **71 maisons** :

- 7 groupes de 2 maisons unifamiliales jumelées soit 14 unités,
- 1 groupe de 7 maisons unifamiliales en bande soit 7 unités,
- 3 groupes de 6 maisons unifamiliales en bande soit 18 unités,
- 3 groupes de 5 maisons unifamiliales en bande soit 15 unités,
- 2 groupes de 4 maisons unifamiliales en bande soit 8 unités,
- 3 groupes de 3 maisons unifamiliales en bande soit 9 unités.

La diversité est également assurée par **16 maisons plurifamiliales (résidences)** comprenant au total 166 appartements de superficies variées.

Au total, sur l'ensemble du PAP, le nombre d'unités de logements s'élève à **237 unités**.

3.3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est dictée principalement par le plan directeur. Les constructions s'implantent parallèlement au réseau de voiries qui s'intègre dans la topographie du site.

Les dépendances accolées aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont peu nombreuses. Quand elles sont prévues sur un lot, elles s'inscrivent dans la continuité, accolées aux constructions principales. Cette implantation a pour but principal de dégager et de séparer les emplacements de stationnement privés de la construction principale, afin de garantir une utilisation plus rationnelle des espaces de vie privés et la qualité de vie générale des futurs habitants.

D'autres dépendances sont permises pour les abris de jardin, les serres, etc. mais celles-ci ne sont pas représentées sur la partie graphique.

3.3.3 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, le gabarit des constructions environnantes est de 2 niveaux pleins avec un niveau sous combles, ou retrait, et un niveau sous-sol pour les maisons unifamiliales et 3 à 4 niveaux plein avec un niveau sous combles, ou retrait, et un à deux niveaux sous-sol pour les résidences. La toiture type est plate.

Les constructions projetées ont le gabarit suivant :

- Pour les maisons unifamiliales :
 - o deux niveaux pleins hors sol ;
 - o un niveau en retrait ;
 - o un niveau en sous-sol.
- Pour les maisons plurifamiliales :
 - o deux à trois niveaux pleins hors sol ;
 - o un niveau en retrait ;
 - o deux niveaux en sous-sol pour le parking privé.

Figure 15 : Gabarits des constructions projetées



Source : Luxplan SA, février 2022

3.3.4 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

(RGD Art. 2.4 c))

Les espaces extérieurs privés des maisons plurifamiliales sont à aménager avec des terrasses ou des jardins privés pour les appartements du rez-de-chaussée et des zones utilisables par tous les utilisateurs des immeubles : table de pique-nique, zones plantées, ... Les plantations peuvent être surélevées sur les dalles supérieures des constructions souterraines que le PAP prévoit également de végétaliser en partie.

Les espaces extérieurs privés des habitations unifamiliales sont à aménager sous la forme de jardins privés. Ils peuvent contenir des terrasses, des abris de jardin, des abris pour petits animaux (poulailler, clapier, ...) et des aménagements paysagers.

Figure 16 : Localisation des espaces extérieurs privés



Source : Luxplan SA, février 2022

3.3.5 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Les espaces publics sont constitués du réseau de voirie (voirie motorisée classique et zone résidentielle), des stationnements, des trottoirs, des chemins piétons et des espaces verts d'agrément (zone de parc, de jeux et des espaces pour la rétention d'eaux pluviales).

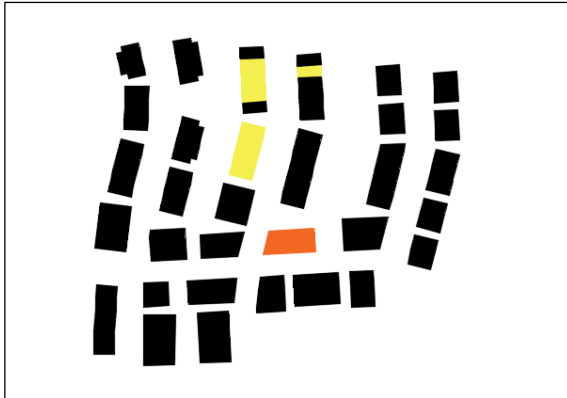
L'espace public sera aménagé de façon à privilégier la convivialité et la rencontre entre les futurs habitants. La grande zone résidentielle dont la placette à l'entrée et le parc seront des lieux agréables à vivre tandis que les chemins piétons favoriseront la perméabilité des circulations pour les modes doux.

L'aménagement du parc se précisera dans une phase ultérieure, lors de l'exécution.

3.3.6 LOGEMENTS A COÛT MODERE

Pour chaque plan d'aménagement particulier, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent (10 %) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Figure 17 : Localisation des logements à coût modéré



Source : Luxplan SA, janvier 2022

Le PAP prévoit 10 % de la surface construite brute à dédier au logement pour des logements à coût modéré. Le PAP prévoit 35 886 m² de surface constructible brute, soit 3 589 m² à dédier au logement à coût modéré. Bien que les logements à coût modéré soient déterminés lors de la phase d'exécution, certains logements sont supposés être destinés au logement à coût modéré.

L'idée est de pouvoir proposer un mix entre des habitations unifamiliales et des appartements.

A ce stade, les logements envisagés pour le logement à coût modéré seraient les suivants :

- 1 276 m² de surface construite brute soit 14 unités dans une habitation plurifamiliale située sur le lot n°55 (en orange sur la Figure 17) ;
- 2 314 m² de surface construite brute réparties dans 10 habitations unifamiliales sur les lots n°31 à 34, n°36 à 40 et 43.

Au total, ce sont donc 3 590 m² de surface construite brute qui sont prévus pour le logement à coût modéré.

3.4 CONCEPT DE MOBILITE

3.4.1 RACCORDEMENT A LA TRAME VIAIRE EXISTANTE

Le PAP se raccorde à la trame viaire existante en deux endroits. Il prévoit l'accès carrossable aux constructions sur la rue des Orchis et sur la rue des Scillas. La topographie assez douce du terrain, surtout sur ces deux points, permettra de faire l'exécution des raccords sans grandes contraintes.

Le PAP prévoit des chemin piétons sur l'espace vert public, en certains endroits du PAP et des trottoirs. Ceux-ci ont pour objectif de compléter la voirie de type « zone 30 » et de créer des cheminements courts et directs. Ainsi, il est prévu une connexion piétonne qui relie le quartier existant à l'Est vers l'Ouest traversant la zone de parc. Les chemins piétons sur des espaces verts publics permettent également une évacuation rapide des habitants en cas d'incendie.

Figure 18 : Connexion du PAP aux voies desservantes existantes



Source : Luxplan SA, février 2022

3.4.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

Figure 19 : Localisation du stationnement public et privé



Source : Luxplan SA, janvier 2022

En ce qui concerne le stationnement public, le PAP prévoit des emplacements tout le long des voiries projetées, entre les espaces verts publics destinés à accueillir des plantations (arbres).

Le PAP prévoit environ 30 emplacements de stationnement publics. Le ratio emplacements publics par logement s'élève à 12,66 %.

En ce qui concerne les emplacements de stationnement privés, ceux-ci peuvent se situer à l'extérieur du volume principal ou à l'intérieur. Le PAP prévoit 2 niveaux en sous-sol pour les emplacements privés des résidences.

3.4.3 CONCEPT DE MOBILITE DOUCE

Sur base du réseau de voirie, la mobilité douce est favorisée par la présence de trottoirs sur :

- la voirie principale centrale Nord-Sud dans le prolongement de la rue des Orchis ;
- la voirie transversale Est-Ouest reliant les trois voiries.

Les deux voiries périphériques aménagées comme des espaces partagés permettent également une circulation des piétons dans la direction Nord-Sud.

Au-delà de ça, la perméabilité de circulation des modes doux est renforcée par :

- 3 connexions depuis la voirie résidentielle Ouest vers le grand parc public ;
- 2 connexions depuis le grand parc public vers l'Ouest vers la rue Mathias Goergen et vers la rue du Bois ;

- Une connexion piétonne depuis le grand parc public vers le Sud et la rue Mathias Saur (et plus loin vers le centre de Strassen) ;
- 1 connexion future vers le Nord le long en poursuivant les trottoirs de la voirie principale ;
- 1 connexion Est-Ouest entre les 3 voiries dans la partie haute passant par le bloc de carports.

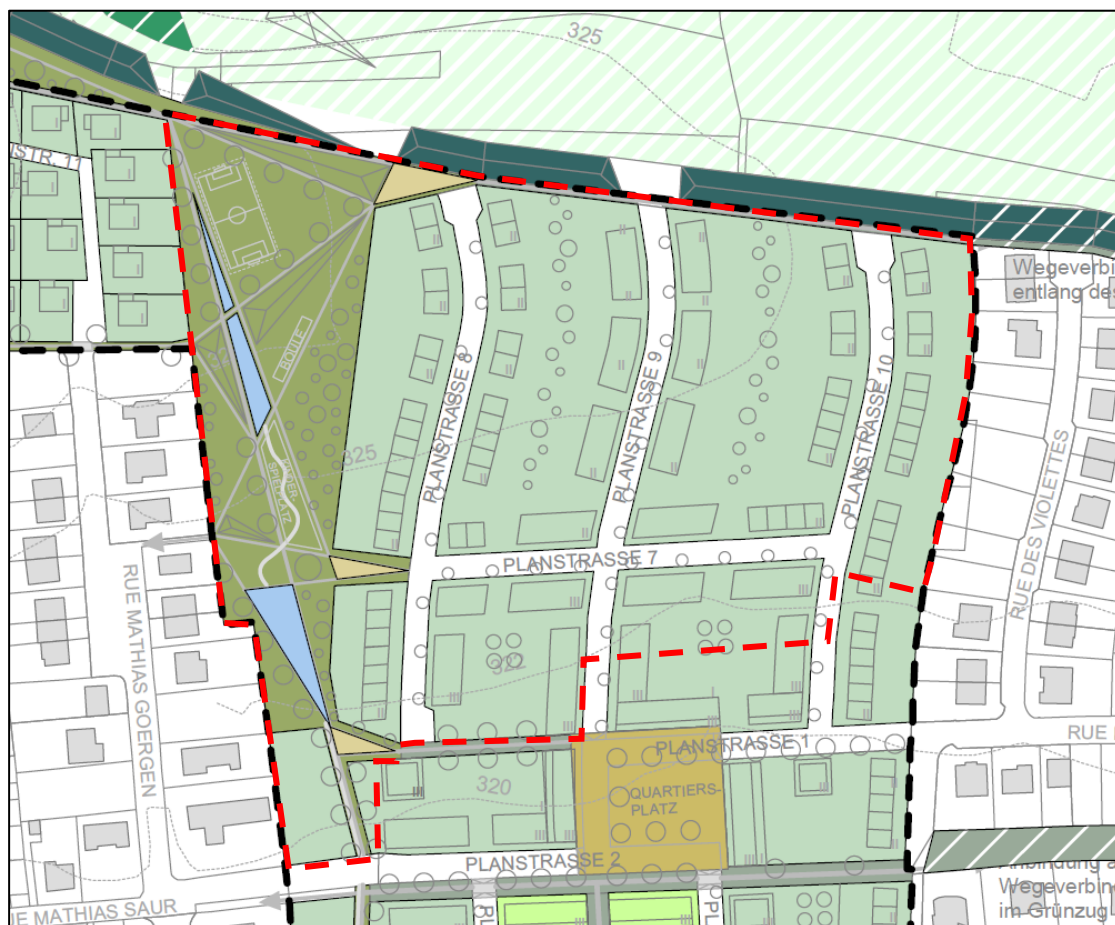
Cette configuration permet de rendre la circulation des modes doux attractive, adaptée et directe.

3.5 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Le concept environnemental et paysager correspond au schéma directeur (cf. Figure 21). En plus de plantations dans les voiries et en intérieur d'îlot, le projet de PAP se caractérise principalement par l'aménagement du grand parc en limite Ouest. Celui-ci connecte la zone Nord de la localité à son centre jusqu'à la route d'Arlon. Par sa superficie importante, il concentre les fonctions de loisirs, de rétention, de promenade et des zones destinées au développement de la nature. Dans une moindre mesure, la servitude d'urbanisation « espace-vert » destinée à rester publique permet également de compenser la destruction de certains habitats liée à la mise en œuvre du site et d'assurer une certaine continuité dans la trame verte.

Les plantations et aménagements seront déterminés avec plus de précision lors de la phase d'exécution en fonction des éventuelles compensations nécessaires.

Figure 20 : Extrait de la carte du concept des espaces verts du plan directeur Pescher



Source : Luxplan SA, janvier 2022

3.6 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

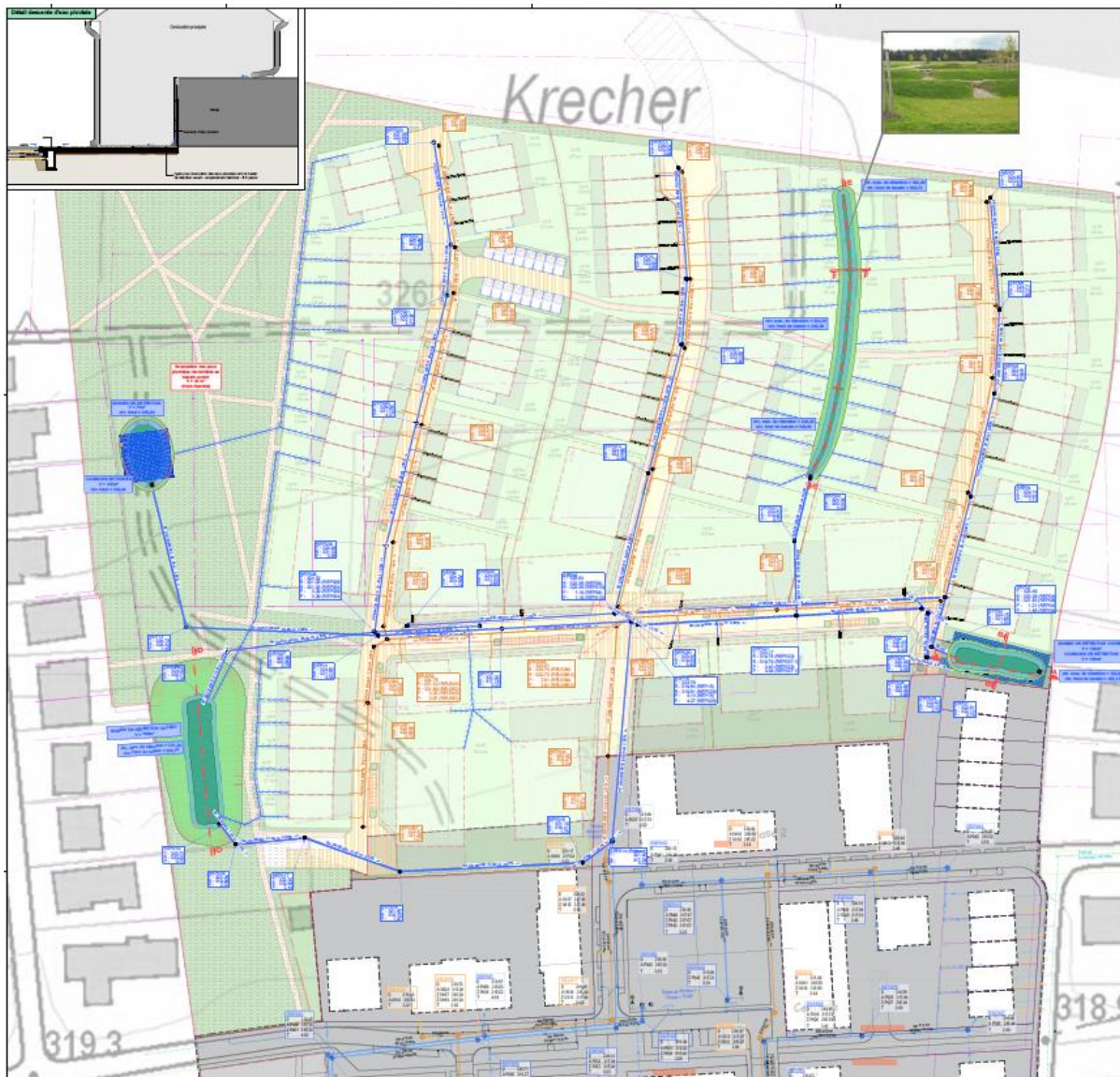
Le réseau d'assainissement du PAP est un réseau séparatif.

Les eaux usées de l'ensemble des habitations sont récupérées de manière classique en voirie par une canalisation enterrée. Elles se dirigent de manière gravitaire vers la placette centrale puis vers l'accès de la rue des Orchis où elles sont raccordées à une canalisation existante.

Quant aux eaux pluviales, elles sont récupérées dans 4 bassins de rétention différents suivant la topographie du site. Les bassins de rétention ouverts sont complétés par des bassins de rétention enterrés.

Toutes les eaux repartent dans la canalisation existante de la rue des Orchis.

Figure 21 : extrait du concept d'assainissement



Source : Luxplan SA, octobre 2021

4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

□ Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 (HAB-1) est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Sur les deux zones HAB-1, un total de 77 logements est prévu. Il se répartit entre 47 maisons unifamiliales et 30 appartements répartis sur 3 résidences. Cette proportion est donc conforme au mode d'utilisation du sol de la zone HAB-1. Par ailleurs, une disposition présente dans la partie écrite précise qu'un minimum de 90 % de la surface construite brute est à dédier au logement.

□ Zone d'habitation 2 (HAB-2)

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif. Au moins la moitié des logements est de type collectif. Lorsque le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 unités, au moins 15 % des logements sont de type unifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Sur les deux zones HAB-2, un total de 160 logements est prévu. Il se répartit entre 24 maisons unifamiliales et 136 appartements répartis sur 13 résidences. Cette proportion est donc conforme au mode d'utilisation du sol de la zone HAB-2. Par ailleurs, une disposition présente dans la partie écrite précise qu'un minimum de 80 % de la surface construite brute est à dédier au logement.

4.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

Au niveau du degré d'utilisation du sol, les quatre tableaux ci-après démontrent la conformité du PAP au coefficients issus du PAG en vigueur :



Figure 22 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-2 (p.1)

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)																
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HAB-2 (partie 1)						
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 : 195,39 ares																
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																
DL	0	/	70	CUS	0,00	/	0,80	COS	0,00	/	0,60	CSS	0,70			
Application des dispositions de l'article 29b1s																
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29b1s : <input type="checkbox"/> non																
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.29b1s : _____ %																
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²																
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29b1s : _____ m ²																
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29b1s (5)																
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29b1s(10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares																
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %																
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²																
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²																
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29b1s (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29b1s(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²																
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29b1s : _____ m ²																
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %																
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29b1s, compte tenu du rapport issu du point k) :																
DL	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CSS	_____			
Analyse de la conformité du PAP au PAG																
Lot	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		
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum		
29b	0,01	ares	0	u.	0	m ²	0	0	m ²		m ²	0	m ²	1	m ²	
30	3,87	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	200	m ²	
31	2,24	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
32	2,46	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
33	2,44	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
34	2,45	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
35a	3,30	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	200	m ²	
36	3,57	ares	1	u.	237	m ²	190	237	m ²		m ²	150	m ²	200	m ²	
37	2,40	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
38	2,38	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
39	2,38	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
40	3,45	ares	1	u.	237	m ²	190	237	m ²		m ²	150	m ²	200	m ²	
41-a	17,98	ares	22	u.	1 998	m ²	1 598	1 998	m ²		m ²	1 100	m ²	1 350	m ²	
42	3,26	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	195	m ²	
43	2,76	ares	1	u.	230	m ²	184	230	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
44	2,82	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
45	2,84	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
46	2,85	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
47	5,18	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	195	m ²	
48	3,72	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	195	m ²	
49	2,84	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
50	2,86	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
51	2,86	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
52	2,87	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
53	2,87	ares	1	u.	259	m ²	207	259	m ²		m ²	150	m ²	190	m ²	
54	4,58	ares	1	u.	267	m ²	214	267	m ²		m ²	150	m ²	195	m ²	
55	13,30	ares	13	u.	1 276	m ²	1 021	1 276	m ²		m ²	700	m ²	1 080	m ²	
56a	3,20	ares	8	u.	409	m ²	327	409	m ²		m ²	320	m ²	320	m ²	
57a	4,15	ares	10	u.	779	m ²	623	779	m ²		m ²	400	m ²	400	m ²	
58a	2,86	ares	8	u.	409	m ²	327	409	m ²		m ²	280	m ²	280	m ²	
59a	37,14	ares	51	u.	4 769	m ²	3 815	4 769	m ²		m ²	2 500	m ²	2 580	m ²	
Total	151,90	ares	0	136	0	15 628	12 502	15 628	0	0	0	8 900	0	10 631	m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :																
DL	0,000	/	69,604	CUS	0,000	/	0,800	COS	0,000	/	0,586	CSS	0,700	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29b1s :																
DL	oui	oui	CUS	oui	oui	COS	oui	oui	CSS	oui	oui	Log-abo	oui			



Figure 23 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-1 (p.2)

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)																		
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol							HAB-1 (partie 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 : <u>325.64</u> ares																		
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum	/	maximum	CUS	minimum	/	maximum	COS	minimum	/	maximum	CSS	maximum				
		0	/	15	0.00	/	0.30	0.00	/	0.40			0.50					
Application des dispositions de l'article 29bis																		
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non																		
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 : _____ %																		
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m ²																		
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ 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 : _____ %																		
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²																		
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ 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) : _____ m ²																		
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²																		
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %																		
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				
			/				/				/							
Analyse de la conformité du PAP au PAG																		
Lot	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						
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	maximum							
1	3.62 ares		1 u.		309 m ²	279	309				160 m ²	210 m ²						
2	4.74 ares		1 u.		309 m ²	279	309				160 m ²	210 m ²						
3a	3.98 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	165 m ²						
3b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
4a	2.92 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
4b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
5a	2.95 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
5b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
6a	4.35 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	165 m ²						
6b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
7a	4.14 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	165 m ²						
7b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
8a	2.71 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
8b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
9a	2.65 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
9b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
10a	2.59 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
10b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
11a	3.65 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	165 m ²						
11b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
12	14.19 ares		11 u.		1,367 m ²	1,231	1,367				500 m ²	560 m ²						
13	3.40 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	170 m ²						
14	2.24 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	160 m ²						
15	2.24 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	160 m ²						
16	2.24 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	160 m ²						
17	2.34 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	160 m ²						
18	3.01 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	170 m ²						
19	4.13 ares		1 u.		309 m ²	279	309				170 m ²	210 m ²						
20a	2.51 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
20b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
21	5.74 ares		1 u.		309 m ²	279	309				170 m ²	210 m ²						
22	4.50 ares		1 u.		309 m ²	279	309				170 m ²	210 m ²						
23a	2.51 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
23b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
24	4.85 ares		1 u.		309 m ²	279	309				170 m ²	210 m ²						
25a	3.62 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	160 m ²						
25b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
26a	2.49 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
26b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
27a	2.49 ares		1 u.		259 m ²	234	259				120 m ²	155 m ²						
27b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
28a	3.62 ares		1 u.		267 m ²	241	267				120 m ²	160 m ²						
28b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
29a	10.10 ares		10 u.		999 m ²	900	999				400 m ²	400 m ²						
35b	0.18 ares		0 u.		0 m ²	0	0				18 m ²	18 m ²						
41b	0.44 ares		0 u.		0 m ²	0	0				0 m ²	22 m ²						
Total	117.79 ares	0	48 u.	0	9,723 m²	8,775	9,723	0 m²	0 m²	0	4,702 m²	5,885 m²						
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL	minimum	/	maximum	CUS	minimum	/	maximum	COS	minimum	/	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum	%
			0.000	/	14.740	0.000	/	0.299	0.000	/	0.399		0.500		0.000			
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :											oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	

Figure 24 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-1 (p.3)

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)													
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HAB-1 (partie 3)			
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 : 118,61 ares													
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :													
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum			
	0	25		0,00	0,70		0,00	0,40		0,60			
Application des dispositions de l'article 29bis													
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non													
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 : _____ %													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ 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 : _____ %													
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ 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) : _____ m ²													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %													
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			
Analyse de la conformité du PAP au PAG													
Lot	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
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum	
60	4,87 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	270 m ²	
61	4,44 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	270 m ²	
62	4,60 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	260 m ²	
63	4,75 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	260 m ²	
64	4,25 ares		1 u.		349 m ²	315	349				190 m ²	260 m ²	
65	3,00 ares		1 u.		302 m ²	272	302				155 m ²	220 m ²	
66	2,97 ares		1 u.		302 m ²	272	302				155 m ²	220 m ²	
67	2,97 ares		1 u.		302 m ²	272	302				155 m ²	220 m ²	
68	3,99 ares		1 u.		311 m ²	280	311				155 m ²	220 m ²	
69	12,57 ares		9 u.		1 076 m ²	969	1 076				420 m ²	750 m ²	
70	4,58 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	270 m ²	
71	4,64 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	270 m ²	
72	4,55 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	260 m ²	
73	4,92 ares		1 u.		388 m ²	350	388				175 m ²	260 m ²	
74	4,64 ares		1 u.		356 m ²	321	356				175 m ²	251 m ²	
75	3,05 ares		1 u.		338 m ²	305	338				175 m ²	238 m ²	
76	4,19 ares		1 u.		356 m ²	321	356				175 m ²	251 m ²	
77	4,36 ares		1 u.		374 m ²	337	374				175 m ²	260 m ²	
78	4,35 ares		1 u.		374 m ²	337	374				175 m ²	260 m ²	
79	4,37 ares		1 u.		374 m ²	337	374				175 m ²	260 m ²	
80	4,52 ares		1 u.		374 m ²	337	374				175 m ²	260 m ²	
Total	96,59 ares	0	29 u.	0	8 292 m²	7 475	8 292	0 m²	0 m²	0	3 855 m²	5 790 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :													
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum	
	0,000	24,450		0,000	0,699		0,000	0,399		0,599		0,000 %	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :													
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	



Figure 25 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-2 (p.4)

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)														
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HAB-2 (partie 4)				
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</i>														
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG														
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 32,68 ares														
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :														
	DL	minimum 0	maximum 76	CUS	minimum 0,00	maximum 92,00	COS	minimum 0,00	maximum 0,26	CSS	maximum 0,63			
Application des dispositions de l'article 29bis														
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non														
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 : _____ %														
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²														
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ 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 : _____ %														
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²														
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ 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) : _____ m ²														
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²														
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %														
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 _____			
Analyse de la conformité du PAP au PAG														
	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	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
56b	5,81 ares	_____	8 u.	_____	667 m ²	534	667	_____ m ²	_____ m ²	_____	240 m ²	_____	240 m ²	365 m ²
57b	8,53 ares	_____	8 u.	_____	409 m ²	327	409	_____ m ²	_____ m ²	_____	150 m ²	_____	150 m ²	535 m ²
58b	5,65 ares	_____	6 u.	_____	667 m ²	534	667	_____ m ²	_____ m ²	_____	240 m ²	_____	240 m ²	355 m ²
59b	8,68 ares	_____	4 u.	_____	500 m ²	400	500	_____ m ²	_____ m ²	_____	110 m ²	_____	110 m ²	545 m ²
Total	28,68 ares	0	24 u.	0	2 243 m²	1 794	2 243	0 m²	0 m²	0	740 m²	0	740 m²	1 800 m²
Coefficients résultants du projet de PAP :														
	DL	0,000	73,439	CUS	0,000	0,686	COS	0,000	0,258	CSS	0,628	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :														
		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

4.3 CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR

De manière générale, le schéma directeur (plan directeur) est bien suivi. Toutefois, le schéma directeur reprend le plan directeur qui est plus ancien que le PAG. Or, la disposition pour la zone HAB-2 ne permet pas d'être conforme au schéma directeur puisqu'un minimum de 15 % d'habitations unifamiliales doit être prévu dans la zone HAB-2. Pour garder une certaine structure, celle-ci ont été implantée dans la partie Nord de la zone.

Par ailleurs, la zone de carports s'écarte également du plan directeur qui ne prévoyait pas ce type d'infrastructure. Toutefois, la zone de carports permet d'offrir une solution de stationnement alternative aux habitations concernées.

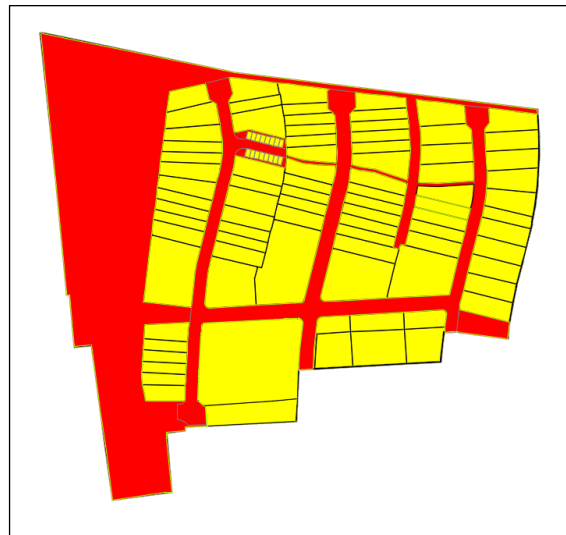


4.4 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

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

- La voirie principale classique (30 km/h) équipée de deux trottoirs ;
- Les voiries de type « zone résidentielle » (20km/h) aménagée comme un espace partagé ;
- La placette centrale de type « zone résidentielle » ;
- Le grand parc paysager ;
- Le chemin piéton transversal reliant les 3 voiries ;
- Les chemins piétons présents dans le parc ;
- Les bassins de rétention ;
- Les emplacements de stationnement publics présents en voirie ;
- Les divers espaces verts publics.

Figure 26 : Délimitation du domaine public et du domaine privé

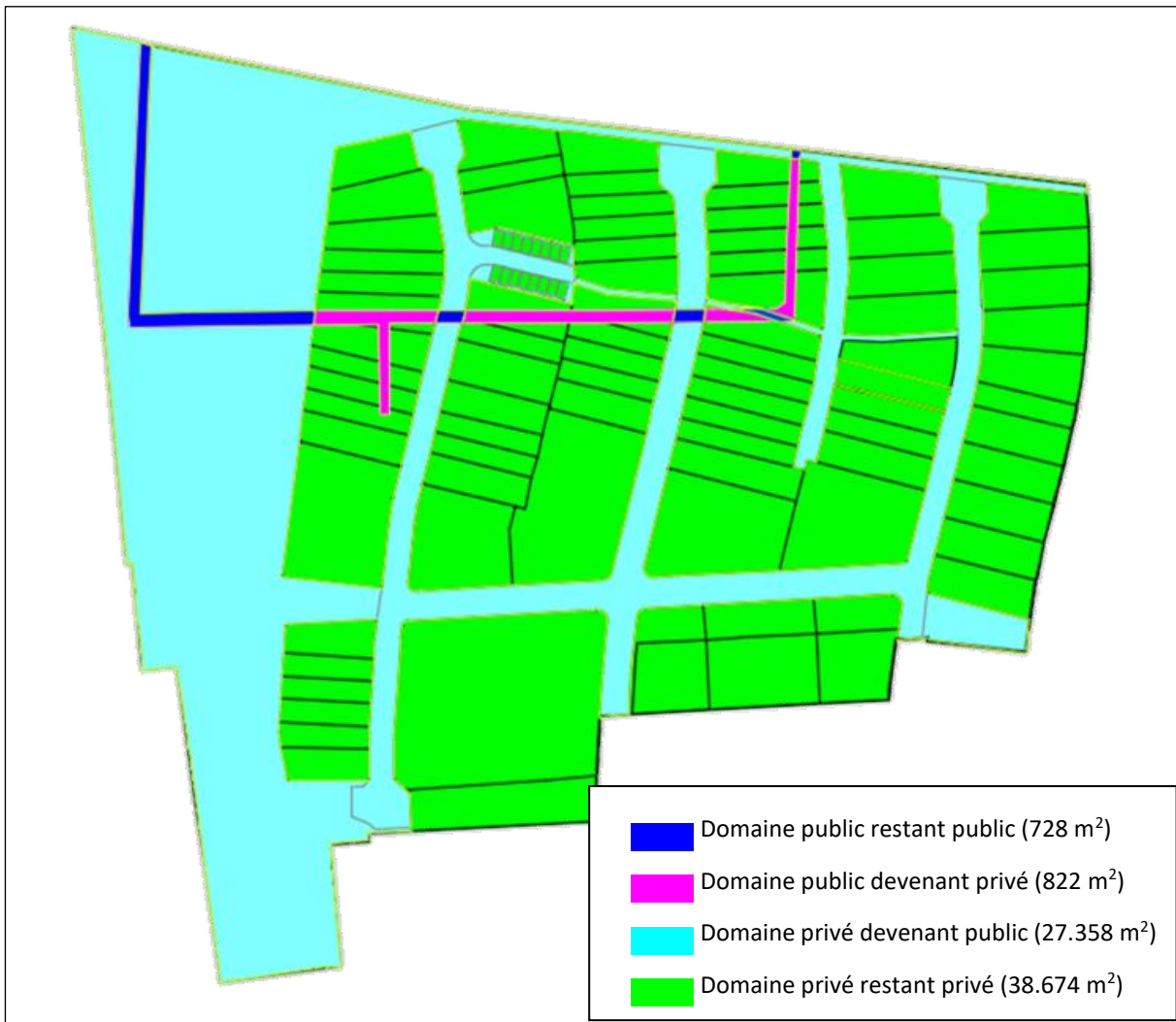


Source : Luxplan SA, janvier 2022

La surface ainsi dédiée au futur domaine public communal est de 2,80 hectares soit 28.086 m², soit un pourcentage de 41,56%.

Envergure brute du site	67.582 m ²	100 %
Futur domaine public	28.086 m²	41,56 %
Terrains destinés à être cédés au domaine public	27.358 m ²	40,48 %
Terrains publics restant publics	728 m ²	1,08 %
Futur domaine privé	39.496 m²	58,44 %
Terrains restant privés	38.674 m ²	57,23 %
Terrains publics destinés au domaine privé	822 m ²	1,21 %

Figure 27 : Situation foncière projetée



Enfin, la fusion de certains lots est possible. Elle concerne principalement les deux parties des lots 56, 57, 58 et 59 (a et b) qui sont situées sur deux zones PAG identiques (HAB-2) aux coefficients différents.

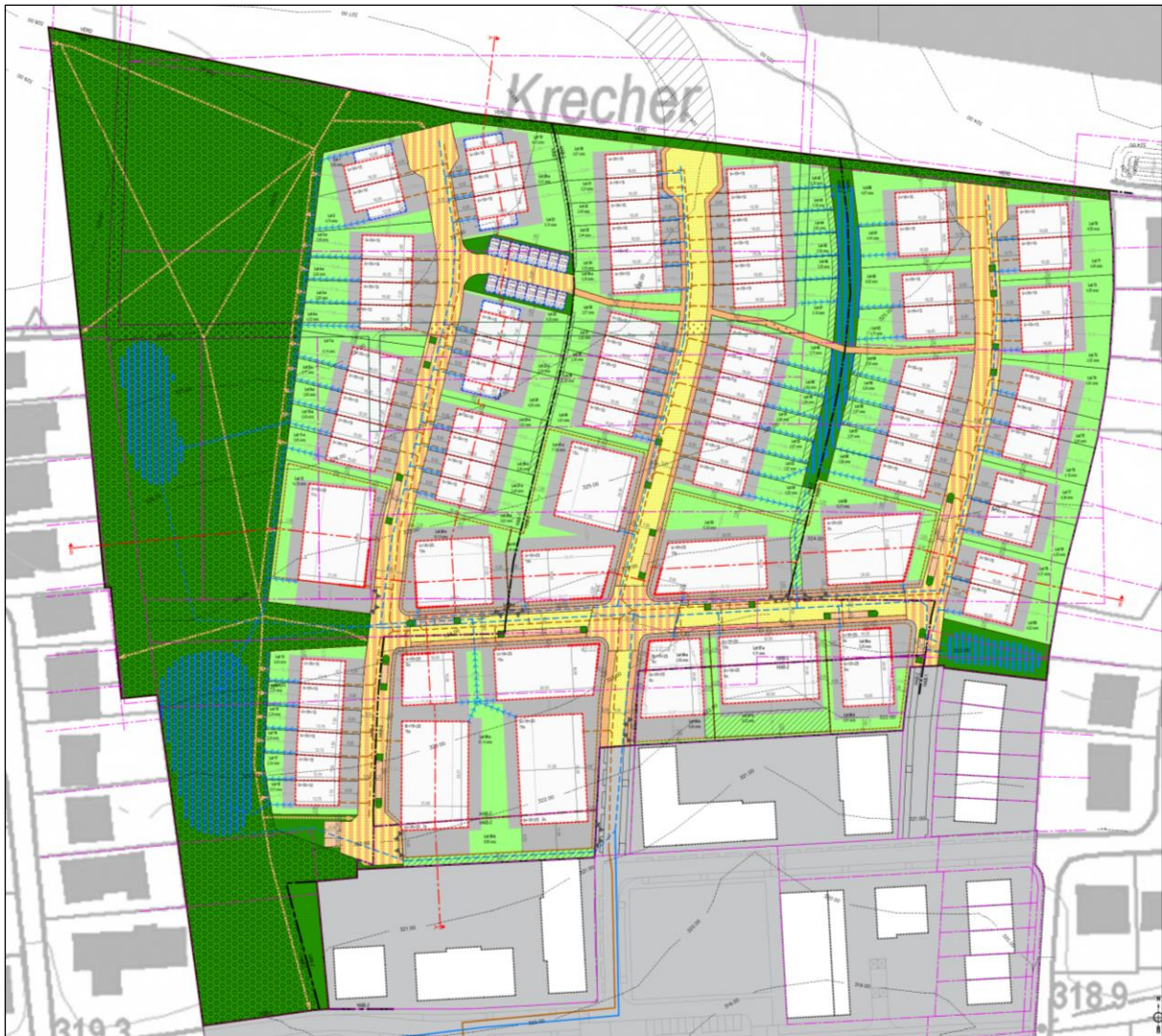
5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4 a))

Figure 28 : Projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, février 2022

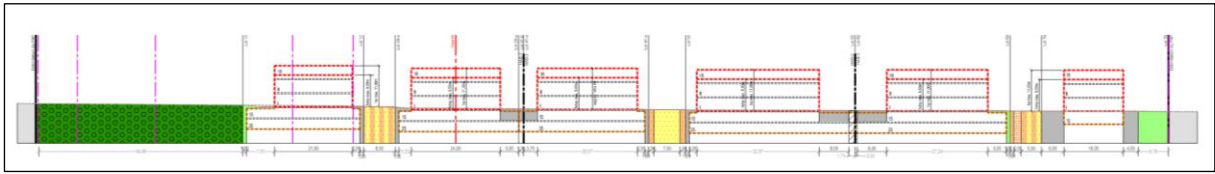
Figure 29 : Projet vue en coupe A-A' (hors échelle)



Source : Luxplan SA, février 2022



Figure 30 : Projet vue en coupe B-B' (hors échelle)



Source : Luxplan SA, février 2022

5.2 AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 31 : Axonométrie (hors échelle)



Source : Luxplan SA, février 2022

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 32 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	STUGALUX KIKUOKA Luxembourg			Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	Luxplan SA			Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique				Organisation territoriale	
Commune	Strassen			CDA	
Localité	Strassen			Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	X
Lieu-dit	Pescher Vib			Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecole, crèche, terrains de sport, terrains de jeux, commissariat, gare, poste Piscine, centres culturels, centres sportifs, ...			
Données structurantes du PAG				Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	6C/015/2019			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Zone d'habitation 2			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	350 m
	Zone soumise à PAP NQ			Présence de biotope(s)	
	Servitude urbanisation espace vert			Zone de bruit	X
	Zone de bruit			Voirie nationale (permission de voirie)	
	HAB-1 HAB-2	minimum	maximum	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
COS		-	0,40 0,60	Sites et Monuments	
CUS		-	0,30 0,92	Inventaire suppl.	
CSS		-	0,60 0,70	Monument national	
DL		-	25 76	Zone SEVESO	
Emplacements de stationnement	Logement	1 / log	Entre 2 et 3 / log	Autres	
	Service	1 / 90 m ²	1 / 60 m ²		
	Commerces	1 / 20 m ²	-		
Terrain					
Surface brute	6,76 ha	100,00 %		Surface cédée au domaine public communal	2,8086 ha
Surface nette	3,95 ha	58,44 %		Taux de cession	41,56 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,19 ha soit		1 936,00 m ²	2,86 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0,41 ha soit		4 141,00 m ²	6,13 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,12 ha soit		1 188,00 m ²	1,76 %
Surface destinée au stationnement public		0,04 ha soit		365,00 m ²	0,54 %
Surface destinée à l'espace vert public		2,05 ha soit		20 456,00 m ²	30,27 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,00 ha soit		0,00 m ²	0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		2,81 ha soit		28 086,00 m ²	41,56 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		2,41 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	102
		61,03 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3,87 a.
Constructions		minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	-	35 886	m ²	Nombre de logements de type	minimum maximum
Emprise au sol	-	18 197	m ²	unifamilial	- 71
Nombre de logements	-	237		bifamilial	- -
Densité de logements / hectare brut	-	35	u./ha	collectif (> 2 log/bât.)	- 166
Personnes estimées / logement	-	2,40			
Nombre d'habitants	-	569		Surf. / nombre de log. à coût modéré	3 589 -
Surface de vente maximale	-	m ²		Surface brute de bureaux maximale ou surface de vente maximale	5 340 m ²
Axe(s) de desserte		Charge de trafic		Emplacements de stationnement	
		(si disponibles et selon prévisions P&CH)		activités	habitat
Route Nationale	-	-	vh/j	publics	- 30
Chemin Repris	-	-	vh/j	privés (min.)	- 237
Chemin communal	Rue des Orchis, rue Mathias Goergen	-		privés (max.)	- 711
				total (max.)	- 741
					741
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		600 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	1 800 m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		732 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	- m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		1 250 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	2 584 m ²

7 LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du PAP « Pescher Vib » à Strassen	7
Figure 2 : Extrait du plan cadastral.....	8
Figure 3 : Carte des prises de vues.....	9
Figure 4 : vues d'ensemble du site.....	9
Figure 5 : Illustration des constructions existantes environnantes	12
Figure 6 : Localisation des arrêts de bus les plus proches	14
Figure 7 : Extrait de la partie Sud du réseau ferroviaire du Luxembourg	15
Figure 8 : Structure naturelle et zones de protection autour du périmètre du PAP.....	16
Figure 9 : Modélisation du bruit générés par les routes principales en 2016.....	17
Figure 10 : partie graphique du PAG en vigueur	18
Figure 11 : Coefficients associés aux différentes zones PAG couvrant le périmètre du PAP Pescher Vib	19
Figure 12 : Extrait du Plan Directeur « Pescher », phases 4, 5 et 6.....	25
Figure 13 : Plan masse existant et projeté	30
Figure 14 : Extrait (hors échelle) du PAP Pescher Via	31
Figure 15 : Gabarits des constructions projetées.....	32
Figure 16 : Localisation des espaces extérieurs privés.....	33
Figure 17 : Localisation des logements à coût modéré.....	34
Figure 18 : Connexion du PAP aux voies desservantes existantes	35
Figure 19 : Localisation du stationnement public et privé	35
Figure 20 : Extrait de la carte du concept des espaces verts du plan directeur Pescher	36
Figure 21 : extrait du concept d'assainissement.....	37
Figure 22 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-2 (p.1) ..	39
Figure 23 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-1 (p.2) ..	40
Figure 24 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-1 (p.3) ..	41
Figure 25 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot en zone HAB-2 (p.4) ..	42
Figure 26 : Délimitation du domaine public et du domaine privé	43
Figure 27 : Situation foncière projetée	44
Figure 28 : Projet vue en plan (hors échelle)	45
Figure 29 : Projet vue en coupe A-A' (hors échelle).....	45
Figure 30 : Projet vue en coupe B-B' (hors échelle).....	46
Figure 31 : Axonométrie (hors échelle).....	46
Figure 32 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse	47

