

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NQ
« 81-83 ROUTE D'ARLON »
COMMUNE DE STRASSEN
RAPPORT JUSTIFICATIF

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « 81-83 ROUTE D'ARLON »
à Strassen

Commune :

Strassen
1, Place Grande-Duchesse Charlotte
B.P. 22
L-8001 STRASSEN

Date :

Février 2026

Parcelles :

770/4489, 771/4490, 769/3649
Section A de Strassen

Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl
153-155 B, Rue du Kiem
L-8030 Strassen
Tél : +352/26 45 99 90

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« 81-83 ROUTE D'ARLON »

COMMUNE DE STRASSEN

SOMMAIRE

PAGE

1. Le site et son environnement.....	4
1.1. Le site.....	4
1.2. Son environnement.....	6
1.3. Les équipements présents.....	9
1.3.1. Accessibilité et infrastructures.....	9
1.3.2. Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement.....	10
1.3.3. Equipements et vie locale.....	10
1.3.4. Patrimoine naturel.....	10
2. Règlementations et contraintes administratives.....	10
2.1. Le PAG.....	10
2.2. Le schéma directeur.....	13
2.3. Le pacte logement 3.0.....	15
2.4. Servitudes et contraintes.....	17
3. Le projet	18
3.1. Implantation des bâtiments et gabarits.....	19
3.2. Présentation projet.....	19
3.2.1. Répartition des surfaces.....	19
3.2.2. Infrastructures de mobilité et espaces publics.....	19
3.2.3. Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif.....	19
3.2.4. Infrastructures d'assainissement.....	20
3.2.5. Représentations axonométriques à titre d'idée de volumétrie possible....	20
3.2.6. Potentialités et contraintes du site.....	22
4. Fiche de synthèse	23
5. ANNEXES.....	25

1. Le site et son environnement

1.1. Le site

La zone d'étude relative au présent PAP « Arlon 81-83 S.A. » est située au cœur de la commune de Strassen, au bord de la Route d'Arlon (Route Nationale N6).

La commune de Strassen, appartient au canton de Luxembourg. Elle est située à l'ouest de la capitale du Luxembourg.

Début 2024, la population de la commune de Strassen était de 10.588 habitants [*Chiffres issus de <https://www.strassen.lu/citoyens-resident/la-commune-en-chiffre>*].

La commune de Strassen bénéficie d'un positionnement stratégique au croisement de plusieurs axes de desserte d'importance locale et régionale, à savoir la Route Nationale N6 vers la Belgique, le C.R. 230 reliant le quartier de Merl à celui de Rollingrgrund à Luxembourg-Ville et le C.R. 181 vers Bertrange et Béréldange.

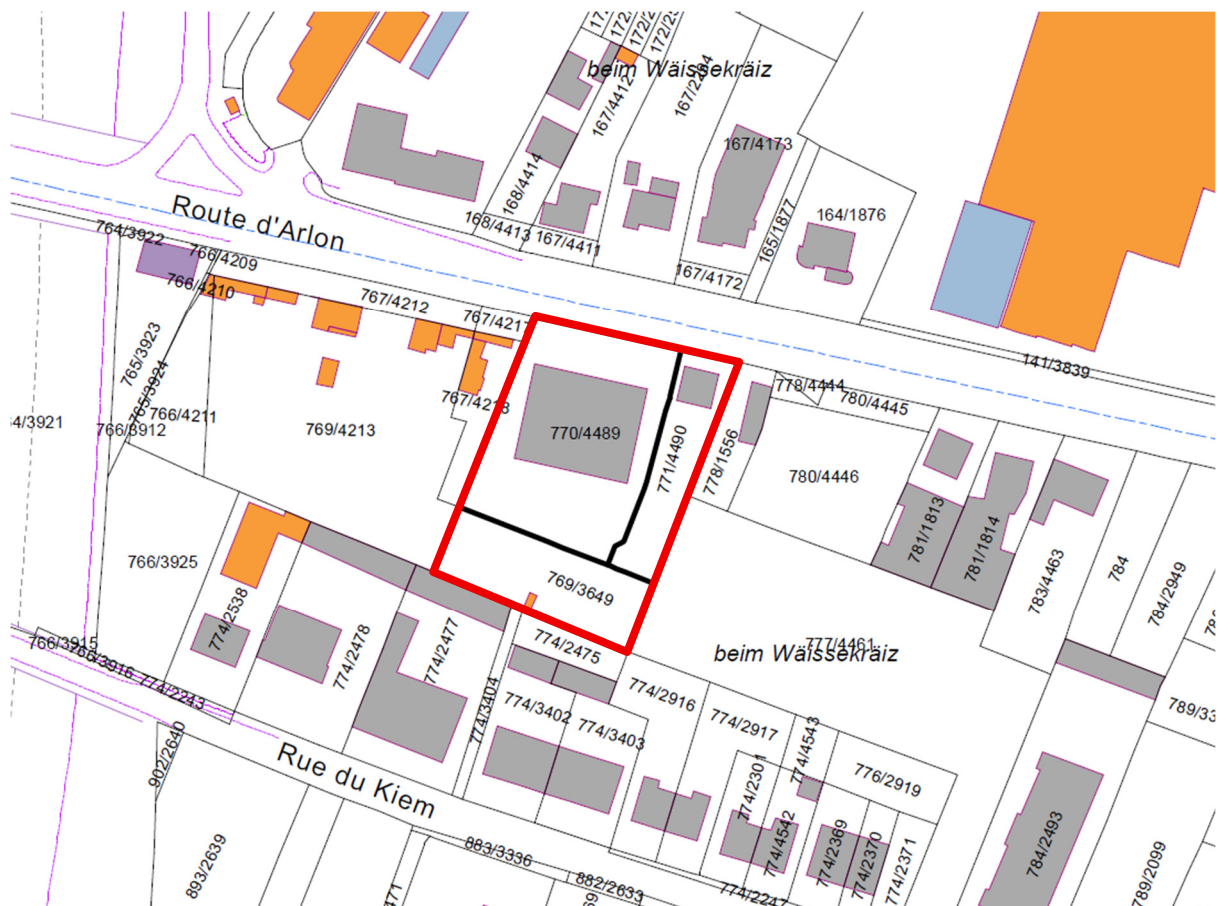
La commune est traversée aussi par l'autoroute A6 qui permet de desservir rapidement le sud de Luxembourg-Ville ou la Belgique.



Localisation du site

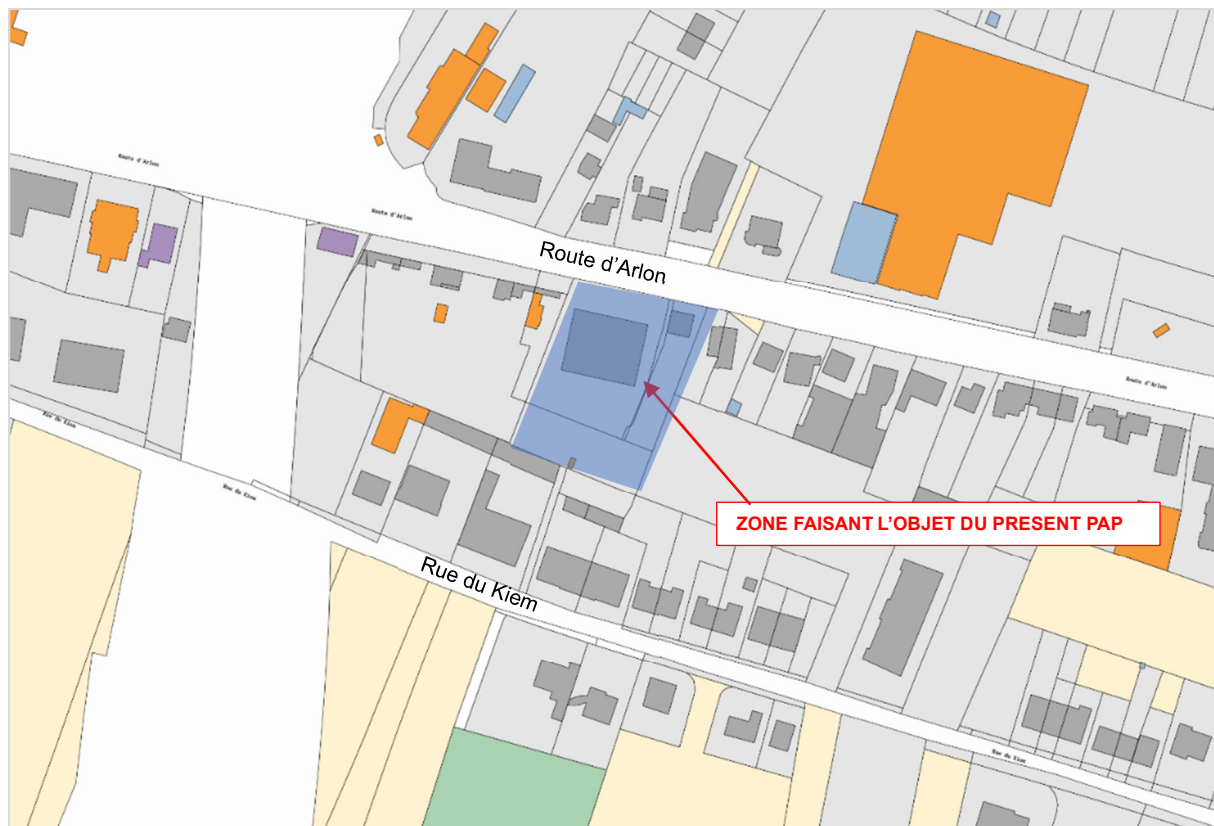
[voir en annexe l'extrait de plan cadastral, le relevé parcellaire et le plan de mesurage]

La zone PAP reprend trois parcelles enregistrées au cadastre de la commune de Strassen, section A de Strassen.



1.2. Son environnement

Contexte urbain, paysager et milieu environnant



Localisation du site – extrait du géoportail.lu



Vue du site du projet vers le sud-est



Vue du site du projet vers sud-ouest

La zone d'étude présente, du côté de la Route d'Arlon, une pente descendante d'est en ouest, passant d'une altitude de +312,28m à +311,98m.

De plus, il existe un dénivelé d'environ 1,50m du nord au sud, allant d'un niveau +312,00 à +310,54.

L'environnement immédiat du site est constitué de bâtiments collectifs et une maison unifamiliale, avec des hauteurs variant de 2 niveaux plus comble pour la maison unifamiliale et 4 niveaux pour les résidences.

Illustration de l'environnement :



81, Rue du Kiem

(Au sud du site)

Typologie : résidence

Affectation : logement

Implantation : bâtiment en retrait par rapport à la Rue du Kiem, parking à l'arrière dans des garages intérieurs et extérieurs au gabarit du bâtiment

Gabarit : 4 niveaux pleins



79, Rue du Kiem

(Au sud du site)

Typologie : résidence

Affectation : logement

Implantation : bâtiment en retrait par rapport à la Rue du Kiem, parking à l'arrière dans des garages intérieurs et extérieurs au gabarit du bâtiment

Gabarit : 4 niveaux pleins



77, Route d'Arlon

(À gauche du site)

Typologie : maison isolée

Affectation : logement

Implantation : bâtiment donnant sur la Route d'Arlon, parking aérien à l'avant

Gabarit : 2 niveaux pleins + combles



85, Route d'Arlon

(À droite du site)

Typologie : résidence

Affectation : logement

Implantation : bâtiment en retrait par rapport à la Route d'Arlon, parking aérien à l'avant et dans le sous-sol commun

Gabarit : 3 niveaux pleins + retrait

1.3. Les équipements présents

1.3.1. Accessibilité et infrastructures

Les terrains concernés par le PAP « 81-83, route d'Arlon » sont directement accessibles depuis la route d'Arlon ainsi que par une nouvelle rue piétonne projetée, en provenance de la rue du Kiem.

En bus

Un arrêt de bus appelé « *Strassen – Hondseck* » est situé à l'est du PAP, à moins de 80m de la zone du projet le long la Route d'Arlon.

Via cet arrêt de bus, les terrains sont desservis par les lignes de bus :

- **11** Ecole Européenne -Michel Rodange Plaz
- **16** Strassen Route d'Arlon – Aéroport
- **801** Howald - PE Howald Gare routière- Messancy
- **802** Howald - Steinfort ;
- **811** Lux, Kirchberg – Steinfort ;
- **812** Lux, Kirchberg – Eischen ;
- **824** Lux, Centre – Mersch ;
- **821** Lux-Stäreplatz -Clemency
- **823** Lux-Stäreplatz -Tuntange
- **904** Lux-Stäreplatz -Redange/Attert

Des bus scolaires s'arrêtent également à « *Strassen – Hondseck* » :

- **D23** Geesseknäppchen – Strassen ;
- **E17** Limpertsberg – Strassen.

- **Bus@Stroossen** : il permet de se déplacer sur l'ensemble du territoire de la commune de Strassen à la demande des usagers et ce, sur simple réservation ;

- **Late Night Bus** : ce service de bus circule toutes les nuits de l'année, du vendredi au samedi, ainsi que du samedi au dimanche. Il offre la possibilité de rejoindre Luxembourg-Ville en bus pendant le week-end.

En train

La gare ferroviaire de Bertrange-Strassen se situe à 2 km de la zone de projet. Un P+R est également situé aux abords de la gare.

En vélo

Deux pistes cyclables nationales traversent la commune de Strassen :

- **PC13 Nicolas Frantz** : d'une longueur totale de 13,8 km, cette piste relie Garnich à Strassen, en traversant Steinfort, Mamer et Bertrange.

- **PC1 du Centre** : d'une longueur totale de 43,0 km, cette piste traverse Luxembourg, Strassen, Kopstal, Walferdange, Hesperange, Roeser et Leudelange.
Cette dernière passe à 200m du site du PAP.

1.3.2. Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La Route d'Arlon, sur laquelle sera aménagée l'accès au présent PAP, est équipée du réseau d'eau potable (SEC), des réseaux d'éclairage public, d'électricité et des réseaux de télécommunication.

L'ensemble du réseau d'assainissement de la Commune de Strassen est opérationnel et ne constitue pas d'obstacle à la réalisation du présent projet.

Les conduites des réseaux d'eaux pluviales du projet seront reliées à un bassin de rétention prévu par la présente PAP et raccordé sur la canalisation mixte existante dans la Rue du Kiem.

Les eaux usées du bâtiment A seront raccordées sur canalisation publique mixte existante dans la Route d'Arlon.

Les eaux usées du bâtiment B seront raccordées sur la canalisation publique mixte existante dans la Rue du Kiem.

Une demande d'autorisation à l'AGE a été introduite auprès de l'Administration de la gestion de l'eau (AGE).

1.3.3. Equipements et vie locale

La commune de Strassen offre une grande variété de commerces et de services essentiels, tels que des boulangeries, des restaurants, des cafés, une pharmacie et des supermarchés. Elle dispose également de services spécialisés dans des domaines variés, notamment la construction, l'automobile, la médecine, l'immobilier, les assurances, ainsi que les soins de beauté et de bien-être.

Le campus scolaire de Strassen, situé à environ 950 mètres de la zone du projet, regroupe tous les bâtiments de l'école fondamentale (cycles 1 à 4) ainsi que la maison relais.

La commune bénéficie également de nombreux équipements, comme un centre culturel, un hall sportif, et propose diverses associations principalement tournées vers la culture, le social et le sport.

1.3.4. Patrimoine naturel

La zone d'étude ne contient ni biotopes ni habitats protégés.

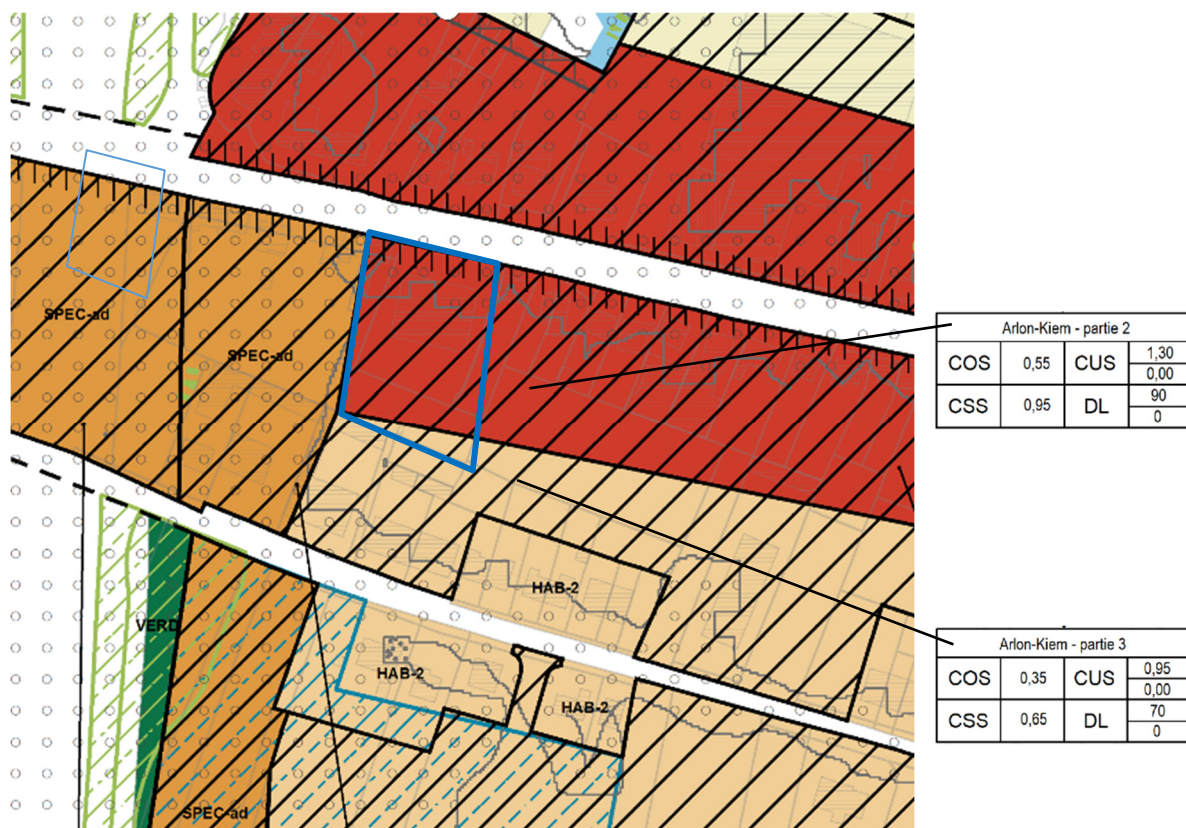
Aucune étude environnementale n'est requise. Cependant, le projet sera conçu dans l'objectif de recréer un environnement aussi favorable que possible à toutes les espèces.

2. Règlements et contraintes administratives

2.1. Le PAG

Le plan d'aménagement général de la commune de Strassen est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en « zone mixte urbaine » [MIX-u], « zone d'habitation 2 » [HAB-2], auxquelles se superposent une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » [PAP NQ Arlon-Kiem – partie 2, PAP NQ Arlon-Kiem – partie 3] et une « zone de bruit ».



Extrait de PAG en vigueur au niveau du PAP « Arlon-Kiem 2+3 » approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 23.03.2021.

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- HAB-2 Zone d'habitation 2 (Art. 3.2 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 bruit (Art. 21 PE PAG)

Le degré d'utilisation du sol est fixé par le COS, le CUS, le CSS et la DL, dont les maxima sont repris ci-dessous :

Affectation PAG	COS max.	CUS max.	CSS max.	DL max.
Arlon-Kiem P.2	0,55	1,30	0,95	90
Arlon-Kiem P.3	0,35	0,95	0,65	70

Au PAG, les surfaces concernées par le présent PAP se répartissent comme suit :

Arlon-Kiem – partie 2.....	38a 54ca
Arlon-Kiem – partie 3.....	2a 95ca

Total	41a 49ca
--------------	-----------------

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 ou 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.

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 m² 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.

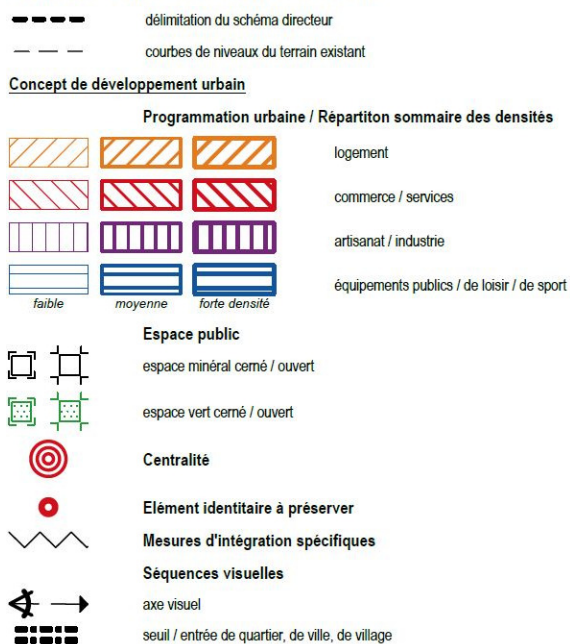
Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine et prévoyant au maximum un nombre de logements égale ou supérieur à 10 unités à l'intérieur de ladite zone, au moins 5 pour cent des logements sont de type unifamilial, sauf pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) énumérés ci-dessous ou 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 « Batiself –partie 1 » • NQ « Batiself –partie 3 » • NQ « Zone administrative – partie 2 » • NQ « Carrefours-est – partie 1 » • NQ « Bahnhofsviertel »	• NQ « Westlich Demec – partie 3 » • NQ « Gaaschtbiert – 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 »
--	---

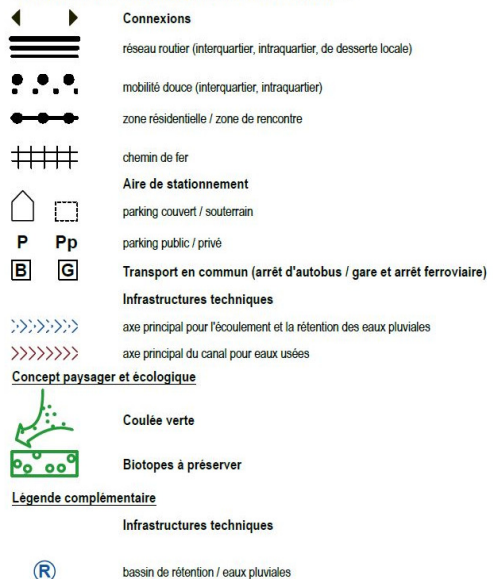
2.2. Le schéma directeur



Légende - type du schéma directeur



Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



Le site projeté est couvert par le schéma directeur « Arlon-Kiem » (voir extrait ci-dessus). Le schéma directeur développe une zone entre deux axes routiers : la Route d'Arlon au nord et la Rue du Kiem au sud.

Le schéma prévoit :

- La densification et la reconversion de tissu bâti existant coté Route d'Arlon qui assure une transition cohérente entre le secteur mixte de cet axe routier et des terrains à l'usage de l'habitation au sud ;
- La création de liaisons routières et piétonnières entre les Route d'Arlon et la Rue du Kiem, ainsi qu'au cœur de ce secteur dans le sens est-ouest ;
- Un couloir parallèle à la Route d'Arlon est envisagé comme espace réservé pour une planification future liée à l'expansion des transports publics (ligne pour voie de bus ou ligne de tram)
- Une coulée verte centrale dans le sens est-ouest, destinée à servir d'espaces de loisirs.

En ce qui concerne la typologie des immeubles, le schéma directeur prévoit généralement la construction de bâtiments de 4 à 5 étages le long de la Route d'Arlon, avec une profondeur plus importante au rez-de-chaussée pour accueillir des espaces commerciaux.

Le projet prévoit :

- La partie avant du projet coté Route d'Arlon 5 étages maximum
- La partie arrière du projet prévoit 4 étages maximum
- La réalisation d'un chemin dédié à la mobilité douce, reliant la route d'Arlon à la rue du Kiem.

2.3. Article 29bis – Pacte logement 2.0

Tableau récapitulatif [MIX-U]

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le 01/01/26

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 Arlon-Kiem - partie 2 (ZONE 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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 38,54 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
			90			1,30			0,55		0,95

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis 15 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 3.846 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 577 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 5.010 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 1.513 m²

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) : 349 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis 5.359 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 106,97 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		0	90		0,000	1,391		0,000	0,588		1,016

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale		SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	30,90 ares		34 u.		5.359 m ²		3.846	3.846 m ²	577 m ²		1.817 m ²	3.090 m ²
2	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
3	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
4	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
5	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
6	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
7	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
8	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
9	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
10	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
11	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
12	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
13	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
14	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
15	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
16	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
17	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
18	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
19	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
20	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
21	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
22	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
23	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
24	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
25	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
26	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
27	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
28	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
29	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
30	ares		u.		m ²			m ²	m ²		m ²	m ²
Total	30,90 ares	0	34 u.	0	5.359 m ²	0	3.846	3.846 m ²	577 m ²	0	1.817 m ²	3.090 m ²

Coefficients résultants du projet de PAP :

	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
		0,000	88,220		0,000	1,391		0,000	0,588		1,000	15,003	%

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui

Tableau récapitulatif [HAB-2]

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le 01/01/26

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										Arlon-Kiem - partie 3 (ZONE Hab-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 : 2,95 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		/ 70			/ 0,95			/ 0,35		/ 0,65		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis 15 %												
c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAP : 0 m²												
d) SCB maximale à déduire au Log-abo selon l'art.29bis : 0 m²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 280 m²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 0 m²												
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) : 28 m²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis 308 m²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109,99 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0	/ 70	0,000	/ 1,045		0,000	/ 0,385		/ 0,715			
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale		SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	0,00 ares	/	0 u.	/	0 m²	/	0	0 m²	0 m²	/	0 m²	0 m²
2	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
3	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
4	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
5	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
6	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
7	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
8	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
9	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
10	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
11	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
12	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
13	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
14	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
15	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
16	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
17	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
18	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
19	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
20	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
21	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
22	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
23	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
24	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
25	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
26	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
27	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
28	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
29	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
30	ares	/	u.	/	m²	/		m²	m²	/	m²	m²
Total	0,00 ares	/	0 u.	/	0 m²	/	0	0 m²	0 m²	/	0 m²	0 m²
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	%
	0,000	/ 0,000	0,000	/ 0,000		#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!		
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui	oui	oui		#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!		

L'ensemble du PAP est soumis au Pacte Logement 2.0 article 29bis modifié. Étant donné qu'il prévoit la réalisation de plus de 25 unités de logement, le projet doit réserver 15 % des surfaces construites brutes destinées au logement pour des logements abordables.

Au total, sur la zone (Mix-U), 3846 m² seront consacrés au logement, ce qui implique la création de 577 m² bruts de logements abordables. Afin de faciliter le développement, le phasage et l'exploitation de ces logements, il a été décidé de les regrouper sur le bloc B du PAP.

2.4. Servitudes et contraintes

Plusieurs éléments imposent des servitudes dans la zone d'étude, qui peuvent nécessiter, le cas échéant, l'approbation des autorités ou des services compétents dans le cadre des projets d'exécution ou en amont. Les principales servitudes sont récapitulées ci-dessous :

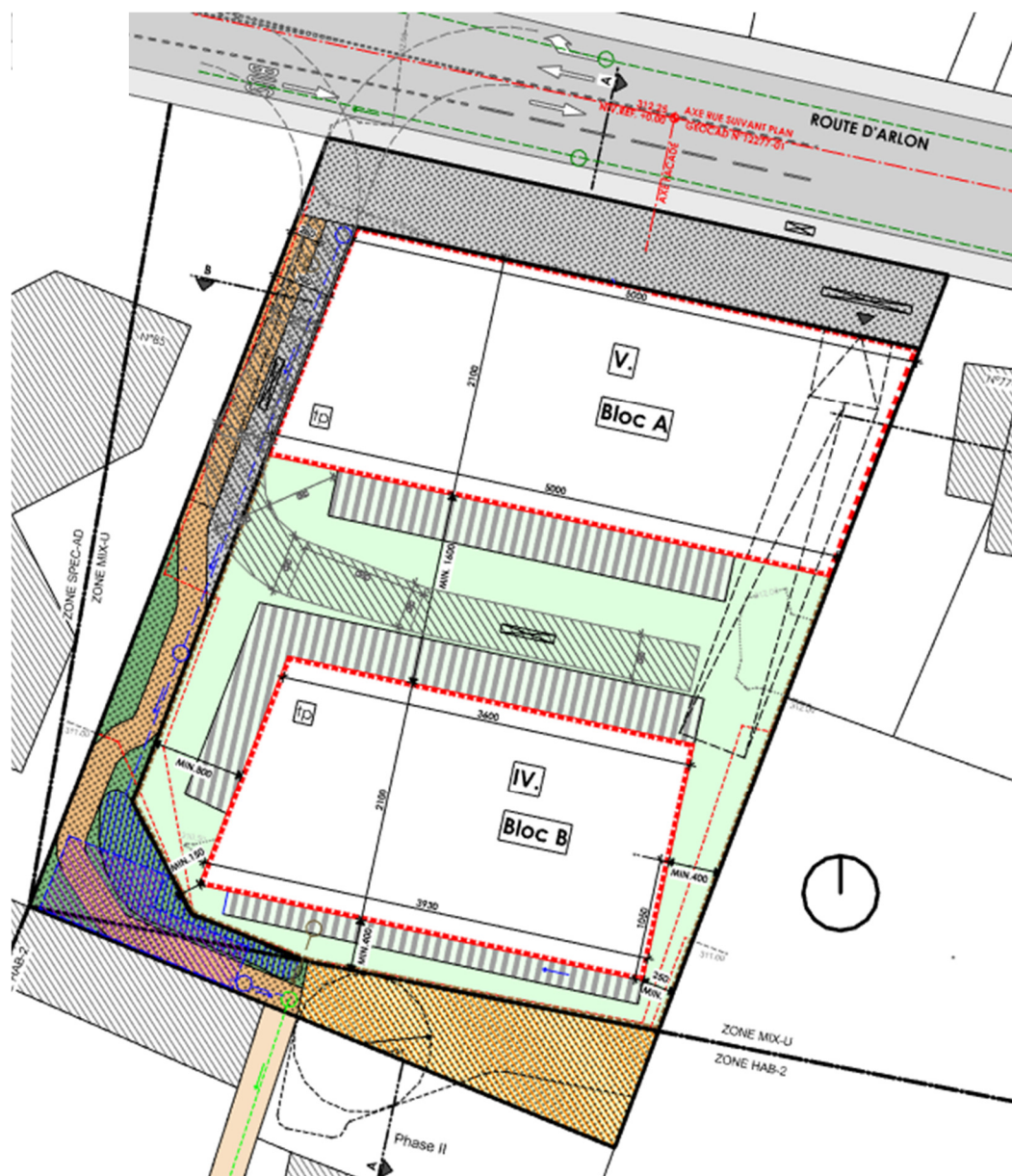
- Les terrains situés dans la zone de bruit doivent faire l'objet d'une évaluation de l'impact acoustique, réalisée par une entreprise spécialisée.
- Conformément à l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2022, modifiant la loi du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain, tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoyant plus de 25 logements doit réserver au moins 15 % de la surface construite brute maximale à des logements abordables.
- Une permission de voirie est requise, car l'accès à la zone se fait par la Route d'Arlon (N6), qui est une voirie d'État. Une demande de principe est actuellement en cours.
- Étant donné que la superficie du projet dépasse 0,3 hectare, une évaluation a été demandée à l'Institut National de Recherches Archéologiques (INRA). Selon leur avis, une opération d'archéologie préventive n'est pas nécessaire pour ce site.

3. Le projet

Au regard de tous les éléments précédemment cités, le PAP élaboré tente de répondre à l'ensemble des contraintes et ambitions affichées.

3.1. Implantation des bâtiments et gabarits

Source : partie graphique PAP001 (Boito Architectes)



3.2. Présentation du projet

En raison du classement de la zone dans un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément au PAG, l'élaboration d'un PAP est obligatoire pour la mise en œuvre du plan d'aménagement général.

Le projet d'aménagement particulier « 81-83 Route d'Arlon » prévoit la construction de deux bâtiments distincts : le bâtiment A, conçu comme une construction en bande libre sur trois côtés, et le bâtiment B, prévu en tant que construction isolée.

L'urbanisation projetée respecte pleinement les objectifs définis dans le schéma directeur « Arlon-Kiem », tant en termes de densité d'utilisation du sol que de choix d'aménagement du site et d'intégration dans son environnement.

3.2.1. Répartition des surfaces

Le site, situé au sud-est de la commune de Strassen, est accessible depuis la Route d'Arlon (N6), une route nationale. Les terrains concernés couvrent une surface totale de 41 ares et 49 centiares et constituent un potentiel foncier stratégique pour la commune.

La cession au domaine public s'élève 25,5% de la surface totale du PAP. Ces surfaces cédées sont destinées à la réalisation de divers aménagements urbains, comme une nouvelle voirie carrossable, une partie de trottoir le long de cette dernière voie, une espace public vert contenant un bassin de rétention, ainsi qu'une zone, au sud de la parcelle, destinée à la circulation motorisée, envisagé par le schéma directeur.

Données structurantes :

Surface totale PAP	41,49 ares	
Surface urbanisable brute	41,49 ares	100%
Surface urbanisable nette	30,90 ares	74,5%
Surface cédée au domaine public	10,59 ares	25,5%

Le présent plan d'aménagement particulier est constitué d'un lot privé.

3.2.2. Infrastructures de mobilité et espaces publics

Concernant les infrastructures et la mobilité, les places de stationnement extérieures, disposées parallèlement à la rue, seront accessibles depuis la Route d'Arlon, tandis que les emplacements en sous-sol seront desservis par une rampe également accessible depuis cette même voie.

Un chemin piétonnier et cyclable sera aménagé sur le côté ouest du site, garantissant des déplacements sécurisés et des liaisons directes entre la Rue du Kiem et la Route d'Arlon. Enfin, la réalisation éventuelle d'une voirie motorisée au sud du lotissement permettra de connecter ce projet à de futurs développements, conformément aux orientations définies dans le schéma directeur.

3.2.3. Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Le projet intègre également une mixité de typologies de logements, conformément aux recommandations du schéma directeur, afin d'assurer une transition harmonieuse avec les quartiers existants le long de la Route d'Arlon et de maintenir une cohérence architecturale globale. La création de jusqu'à 38 logements contribuera au développement urbain de la commune et aura un impact notable sur la démographie locale, avec une augmentation estimée de la population d'environ 0,8 %, soit 78 habitants supplémentaires. Par ailleurs, le projet renforcera également l'offre d'espaces commerciaux au sein de la commune.

Les places de stationnement seront réparties sur les terrains privés comme suit : 7 emplacements privés en extérieur, tandis que les autres seront situés dans le sous-sol.

3.2.4. Infrastructures d'assainissement

La zone à urbaniser sera dotée d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales et les eaux usées.

Les eaux usées du bâtiment avant (coté Route d'Arlon) seront raccordées sur canalisation publique mixte existante dans la Route d'Arlon.

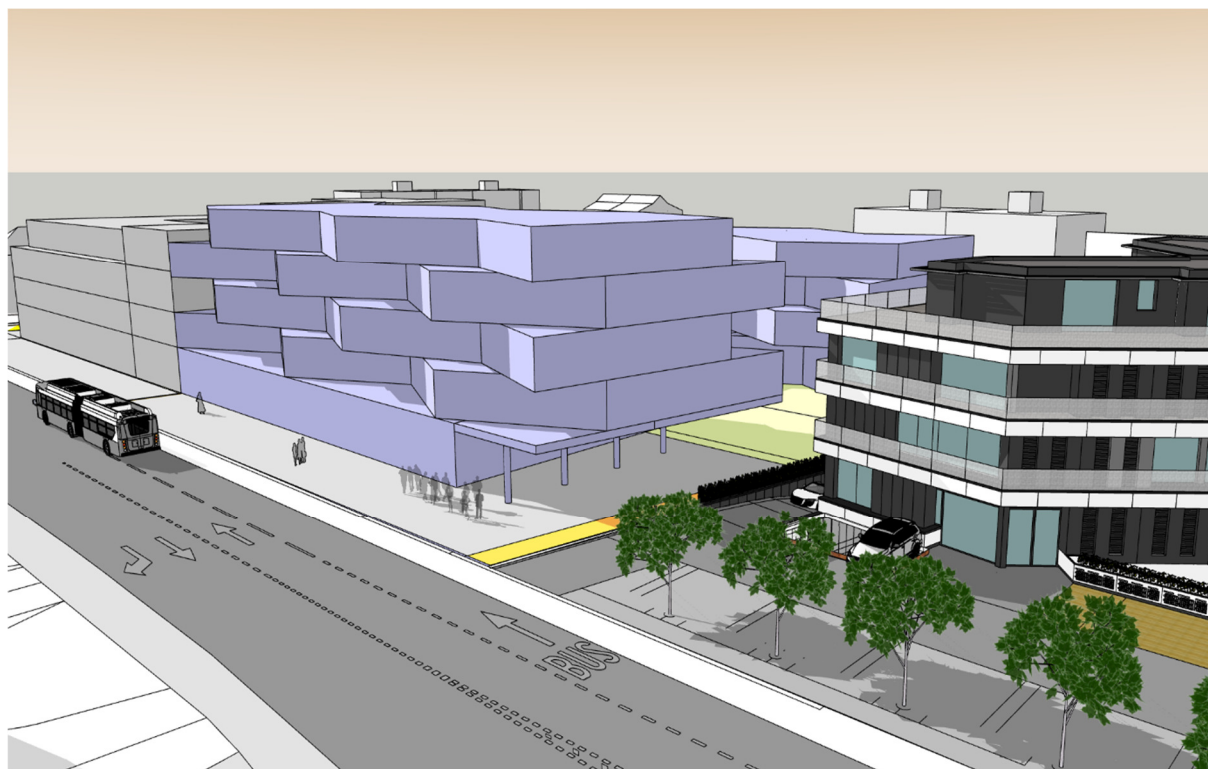
Les eaux usées du bâtiment arrière seront raccordées sur la canalisation publique mixte existante dans la Rue du Kiem.

Une partie des eaux pluviales seront recueillies par des rigoles à ciel ouvert sur les terrains privés des immeubles, avec un raccordement au bassin de rétention situé dans l'espace public, prévu dans le cadre du présent PAP, et raccordé sur la canalisation mixte existante dans la Rue du Kiem.

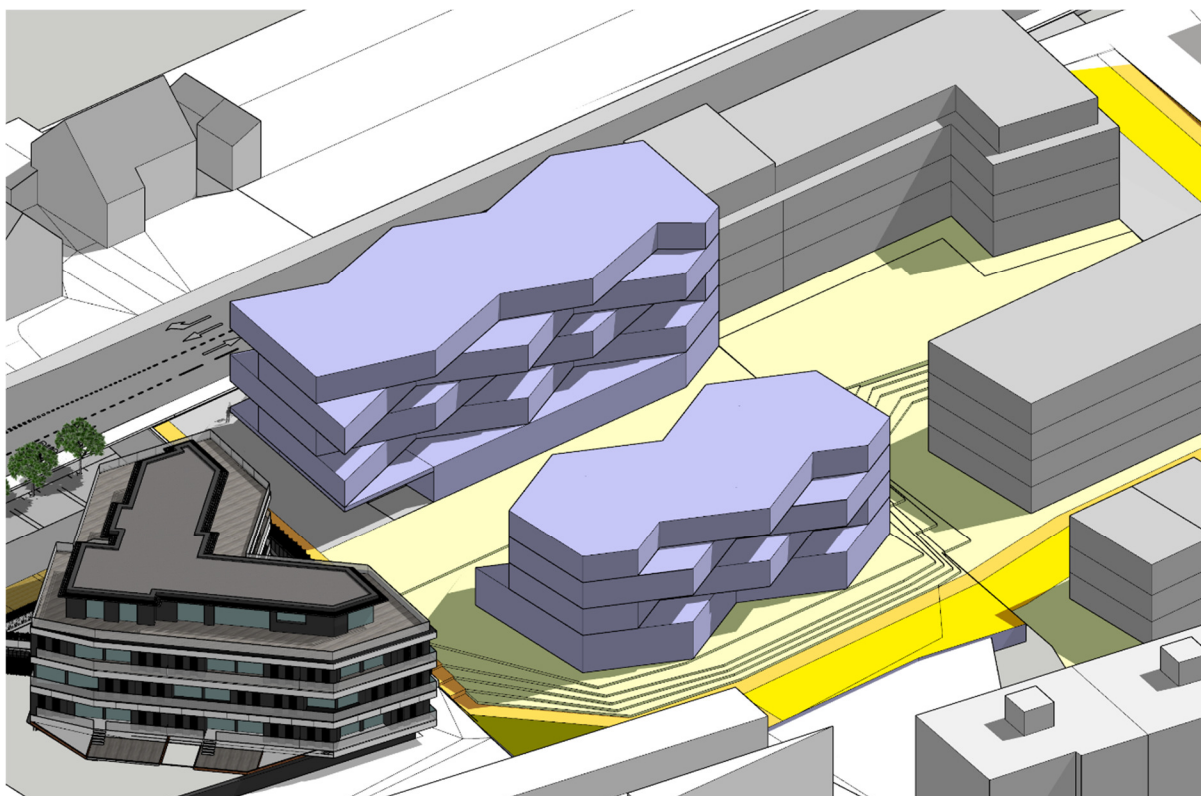
Afin de minimiser le ruissellement des eaux pluviales et de limiter au maximum le volume de rétention nécessaire (dans une perspective de gestion écologique et durable des eaux pluviales), l'usage de revêtements perméables est à privilégier pour tous les aménagements situés sur le domaine privé (accès carrossables, emplacements de stationnement, terrasses, etc.). Les toitures devront obligatoirement être plates, avec une pente maximale de 10 %. Elles seront végétalisées, à l'exception des zones réservées à l'installation des équipements techniques et des terrasses.

Une demande d'autorisation à l'AGE a été introduite auprès de l'Administration de la gestion de l'eau (AGE).

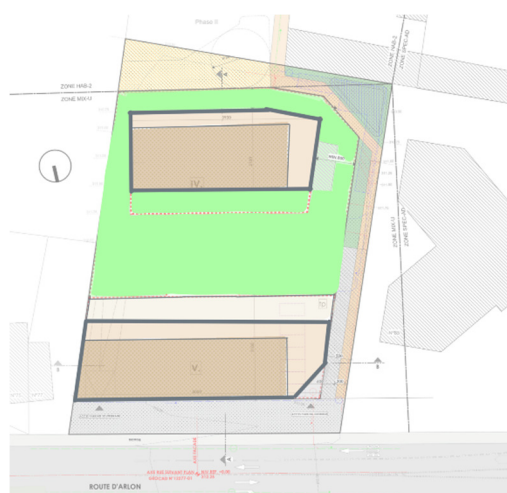
3.2.5 Représentations axonométriques à titre d'idée de volumétrie possible



Vue Nord-Ouest, côté Route d'Arlon.



Vue Sud-Ouest



Exemple de flexibilité architecturale

3.2.6. Potentialités et contraintes du site

Potentialités :

- Le site est proche de Luxembourg-Ville ;
- Les connections aux autres localités sont assurées aussi bien par la route nationale (R.N.6 – Route d'Arlon), le chemin repris (C.R. 230) que par sa proximité avec l'autoroute (A6) ;
- Le site permet d'augmenter l'importance de la Route d'Arlon ;
- Le terrain est relativement plat ;
- L'organisation des bâtiments permet d'avoir une optimisation des espaces et un bon ensoleillement.

Contraintes :

- Un bassin de rétention est à prévoir dans l'aménagement du nouveau projet ;
- Une partie du projet se trouve dans une zone de bruit.

Développement des phases ultérieures

Le projet, tel qu'il est planifié, garanti le développement des phases ultérieures du développement urbain, à savoir :

- A. Le PAP « Arlon Kiem partie 2 » - en cours d'approbation ;
- B. Les terrains dans la zone centrale entre la Route d'Arlon et la Rue du Kiem avec la voirie résidentielle et la place publique (à titre indicatif) ;
- C. Le futur développement le long la Rue du Kiem (à titre indicatif).



Schéma de principe pour l'insertion du projet (Boito Architectes)

A noter que l'implantation des constructions telle que présentée dans la figure ci-dessus n'est que purement illustrative, indépendamment des degrés d'utilisation du sol fixés au PAG et des autres prescriptions définies en partie écrite du PAG, quant aux typologies admises par zone.

4. Fiche de synthèse

Fiche de synthèse [HAB-2]

Projet initié par <u>ARLON 81-83 S.A.</u> élaboré par <u>BOITO ARCHITECTES</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique Commune <u>STRASSEN</u> Localité <u>STRASSEN</u> Lieu-dit <u>SECTION A DE STRASSEN</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>gare, école, piscine, centre culturel</u>		Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>PAG_6C/015/2019</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-2</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres <u>COULOIR POUR PROJETS ROUTIERES ET FERROVIAIRES</u>	
Terrain Surface brute <u>0.0295</u> ha Surface nette <u>0.0000</u> ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.0000</u> ha <u>0.00 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0295</u> ha Taux de cession <u>100.00 %</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0000</u> ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0140</u> ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0088</u> ha Surface destinée au stationnement public <u>0.0000</u> ha Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0069</u> ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000</u> ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0295</u> ha Nombre de lots / parcelles / d'îlots Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>0.00</u> a.	
Constructions Surface constructible brute <u>0</u> m ² Emprise au sol <u>0</u> m ² Nombre de logements <u>0</u> Densité de logements / hectare brut <u>0.00</u> Personnes estimées / logement <u>2.30</u> Nombre d'habitants <u>0</u> Surface de vente maximale <u>0</u> m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial bifamilial collectif (> 2 log/bât.) Nbre de log. à coût modéré Surface brute de bureaux maximale <u>0</u> m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale Chemin Repris Chemin communal		Emplacements de stationnement activités publics privés (min.) privés (max.) total (max.) habitat publics privés (min.) privés (max.) total (max.)	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>149</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>109</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>109</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>1 930</u> m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0</u> m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>110</u> m ²	

Fiche de synthèse [MIX-U]

Projet initié par <u>ARLON 81-83 S.A.</u> élaboré par <u>BOITO ARCHITECTES</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle																									
Situation géographique Commune <u>STRASSEN</u> Localité <u>STRASSEN</u> Lieu-dit <u>SECTION A DE STRASSEN</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>gare, école, piscine, centre culturel</u>		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																									
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>2024-01-09_PAG_A0_2500_P2</u> Zone(s) concernée(s) <u>MIX-u</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.55</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1.30</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>90.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.55	CUS		1.30	CSS		0.95	DL		90.00	Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire ☐ m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☒ Voirie nationale (permission de voirie) ☒ Gestion de l'Eau (zones inondables) ☐ Sites et Monuments ☐ Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ Autres ☐ <u>COULOIR POUR PROJETS ROUTIERES ET FERROVIAIRES</u>							
	minimum	maximum																									
COS		0.55																									
CUS		1.30																									
CSS		0.95																									
DL		90.00																									
Emplacements de stationnement																											
Terrain Surface brute <u>0.3854</u> ha Surface nette <u>0.3090</u> ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0124</u> ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0000</u> ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0382</u> ha Surface destinée au stationnement public <u>0.0000</u> ha Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0258</u> ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000</u> ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0764</u> ha Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.3090</u> ha 100.00 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0764</u> ha Taux de cession <u>19.82</u> % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>30.90</u> a.																									
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>5.408 m2</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>1.833 m2</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>10</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>25.95</td> <td>88.22 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2.30</td> <td>2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>23</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	5.408 m2	Emprise au sol	0	1.833 m2	Nombre de logements	10	34	Densité de logements / hectare brut	25.95	88.22 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	23	78	Surface de vente maximale	0	m2	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial <u>0</u> bifamilial <u>0</u> collectif (>2 log/bât.) <u>38</u> Nbre de log. à coût modéré <u>5</u> Surface brute de bureaux maximale <u>1 049</u> m2	
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute	0	5.408 m2																									
Emprise au sol	0	1.833 m2																									
Nombre de logements	10	34																									
Densité de logements / hectare brut	25.95	88.22 u./ha																									
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																									
Nombre d'habitants	23	78																									
Surface de vente maximale	0	m2																									
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N6</u> <u>vh/f</u> Chemin Repris <u>vh/f</u> Chemin communal		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>132</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	0	privés (max.)	0	132	total (max.)	0	132									
	activités	habitat																									
publics	0	0																									
privés (min.)	0	0																									
privés (max.)	0	132																									
total (max.)	0	132																									
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>149</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>109</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>109</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>1 930</u> m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0</u> m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>119</u> m2																									

Annexes :

- Fiche de synthèse Hab-2
- Fiche de synthèse Mix-U
- Plan de surface PAP
- Plan de mesurage
- Plan topographique
- Extrait topographique
- Extrait cadastral
- Relevé parcellaire
- Certificat OAI
- Etude de canalisation du bureau TECNA
- PAG – partie graphique
- Etude acoustique
- Dossier Green Surf
- Extrait LBR
- Certificat d'assainissement