



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

NOUVEAU QUARTIER

« 1 RUE THOMAS EDISON » A STRASSEN

Rapport justificatif

design » shape » inspire

Références

N° de référence	LSC-20232854
Référence rapport	LSC-20232854-URB-RAP-PAP-Rapport-Justificatif-D

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	MBG	08/05/2026
Vérifié par	BBF	08/05/2026

Résumé et modifications

C	Version initiale	08/05/2026
D	Modifications demandées par SU AC Strassen	13/07/2026

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).

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	5
1.1	Localisation du projet	5
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP	5
1.3	Vues d'ensemble du site	6
1.4	Infrastructures publiques environnantes	7
1.5	Contexte environnant	7
1.5.1	Environnement urbain	7
1.5.2	Réseau de transport	8
1.5.3	Environnement naturel et paysager	9
2	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	11
2.1	Partie graphique	11
2.2	Partie écrite	11
2.3	Schéma directeur	16
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	17
3.1	Lignes directrices	17
3.2	Concept de développement urbain	18
3.2.1	Implantation et gabarit des constructions	18
3.2.2	Aménagement des espaces extérieurs privés	18
3.2.3	Aménagement des espaces extérieurs publics	19
3.3	Concept de mobilité	20
3.3.1	Raccordement à la trame viaire existante	20
3.3.2	Concept de stationnement public et privé	20
3.3.3	Concept de mobilité douce	21
3.4	Concept environnemental et paysager	22
3.4.1	Concept général	22
3.5	Concept d'assainissement	22
3.5.1	Gestion des eaux pluviales	22
3.5.2	Gestion des eaux usées	22
4	CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	23
4.1	Adaptation du schéma directeur « Umwandlung Zone administrative und Biekesbiert »	23
4.2	Développement d'une partie de la zone soumise à PAP-NQ	23
4.3	Mode d'utilisation du sol en Zone spéciale « Administration »	23
4.4	Emplacements de stationnement	23
4.5	Délimitation du domaine public et du domaine privé	24
4.6	Degré d'utilisation	25
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	26

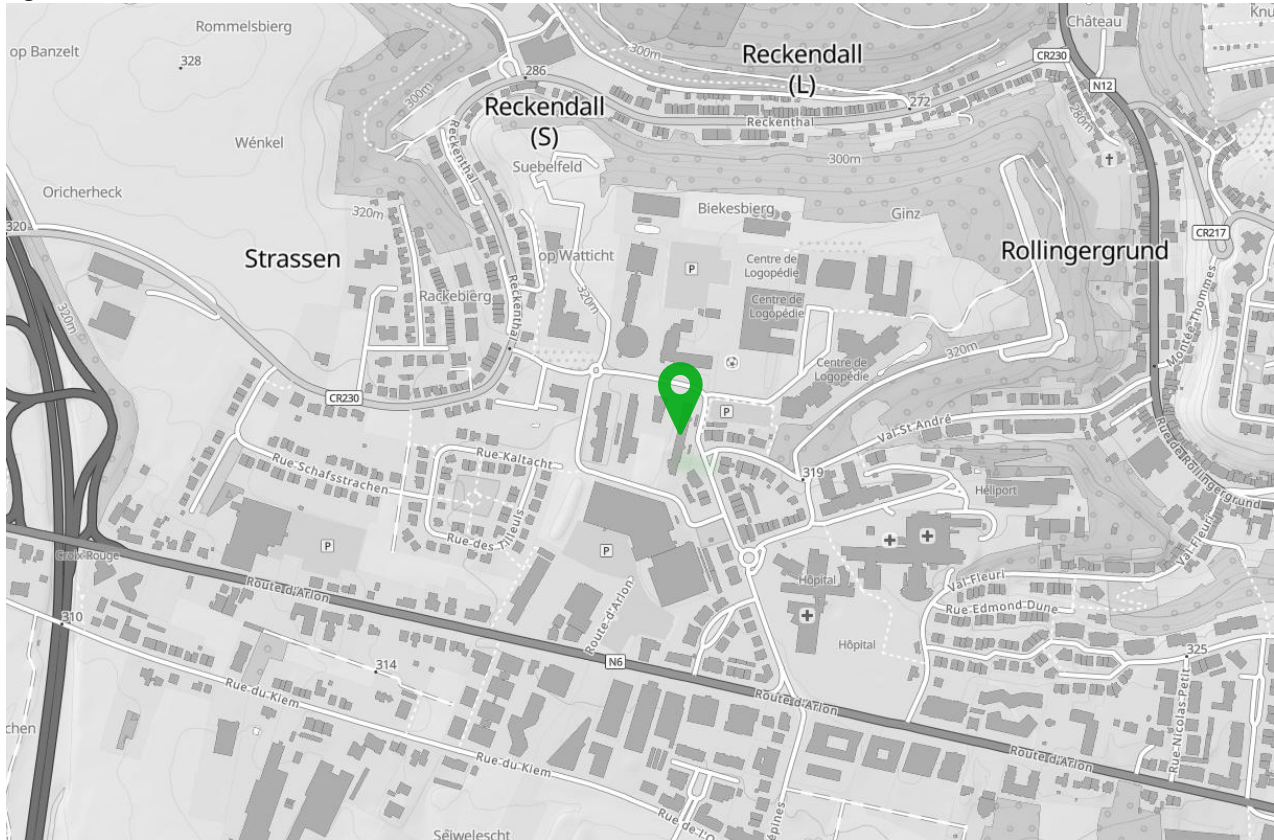
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	26
5.2	Axonométrie du projet	28
6	FICHE DE SYNTHÈSE	29

1 INTRODUCTION

1.1 Localisation du projet

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier » « 1 rue Thomas Edison » à Strassen, commune de Strassen.

Figure 1 : localisation du PAP « 1 rue Thomas Edison » à Strassen



Source : www.geoportail.lu, juillet 2026

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 57 ares 39 centiares, provenant actuellement des fonds suivants :

Figure 2 : extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, juillet 2026

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l’article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Strassen Section B des BOIS	Contenance	Propriétaire
30/3976	57 a 29 ca	THOMAS S.A.
30/3974	10 ca	THOMAS S.A.

1.3 Vues d’ensemble du site

Figure 3 : vues d’ensemble du site



Source : LSC360, septembre 2024

1.4 Infrastructures publiques environnantes

Le site du présent projet est proche des équipements collectifs suivants :

- Centre Hospitalier de Luxembourg
- Centre de Logopédie

1.5 Contexte environnant

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 Environnement urbain

Le site du présent projet est localisé dans un tissu existant de haute densité où les constructions environnantes sont de type maisons plurifamiliales isolée (Rue Pierre Federspiel, Rue Alexandre Fleming) et commerciales (Rue des Primeurs, Rue Thomas Edison) à 4 - 5 niveaux.

Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes



3, Rue Thomas Edison



20, Rue Alexandre Fleming



27, rue Pierre Federspiel



3, Rue Thomas Edison (Rue des Primeurs)



6, Route d'Arlon (rue des Primeurs)

Source : Cyclomedia, septembre 2024

1.5.2 Réseau de transport

➤ Réseau routier

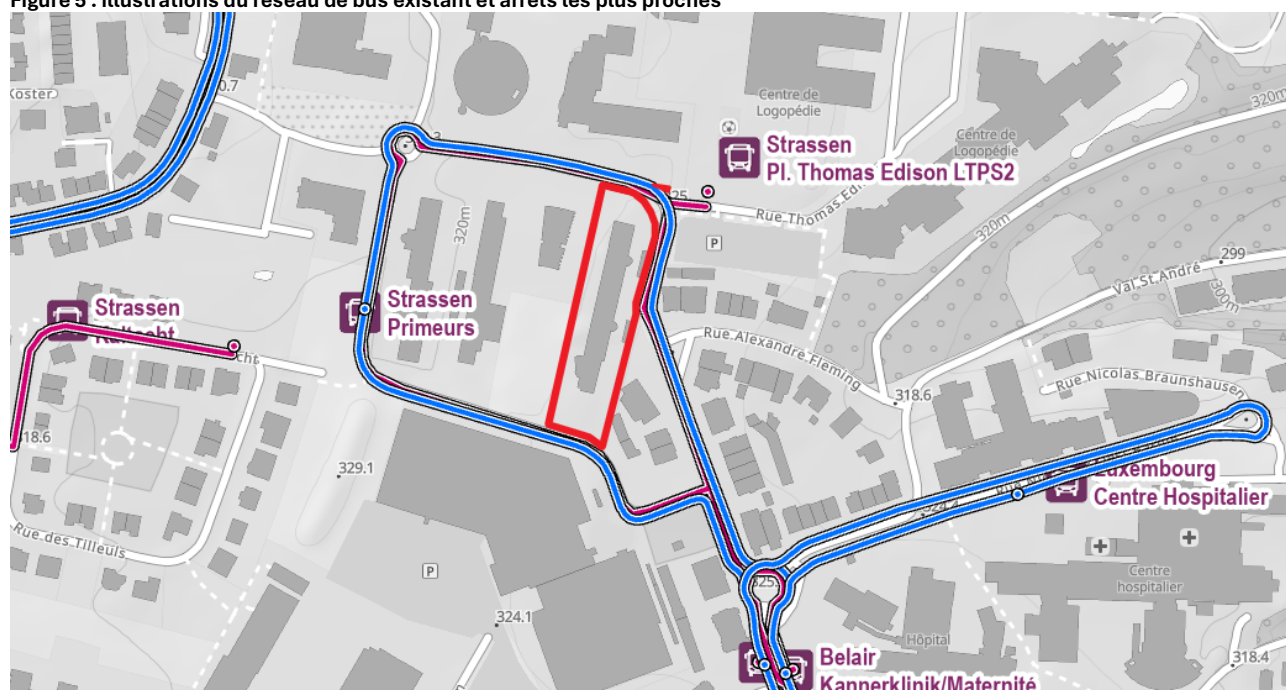
Le site est desservi au nord par la Rue Thomas Edison (chemin communal) et au sud par la Rue des Primeurs (voirie communale). L'autoroute A6 (Luxembourg – Arlon) est accessible à 5 minutes en voiture.

➤ Réseau de bus

Les arrêts de bus les plus proches du site sont « Strassen Primeur », « Pl. Thomas Edison LTPS2 » et « Belair Kannerklinik », situés à environ 150-200 m du PAP. Ces arrêts sont desservis par les lignes suivantes :

- 22 : CLOCHE D'OR, P&R Stade de Luxembourg - Gare Rocade - ROUTE D'ARLON - ZA STRASSEN, Primeurs
- 13 : Boy Konen - KOHLENBERG - GASPERICH - BELAIR - CENTRE HOSPITALIER
- 24 : HOWALD, Peterelchen - HOLLERICH, P&R Bouillon - BELAIR, Centre Hospitalier

Figure 5 : illustrations du réseau de bus existant et arrêts les plus proches



Source : geoportail.lu, mobilité.lu, juillet 2026

➤ Réseau ferroviaire existant

La gare de Luxembourg-Ville est joignable en bus (ligne 22) ou en voiture à environ 15 minutes.

1.5.3 Environnement naturel et paysager

» Zone Natura 2000

Le site n'est pas superposé par une zone de protection. La zone Natura 2000 (LU0001018 - Vallée de la Mamer et de l'Eisch) se situe à environ 500 m du site.

Figure 6 : NATURA 2000 - Habitat



Source : www.geoportail.lu, juillet 2026

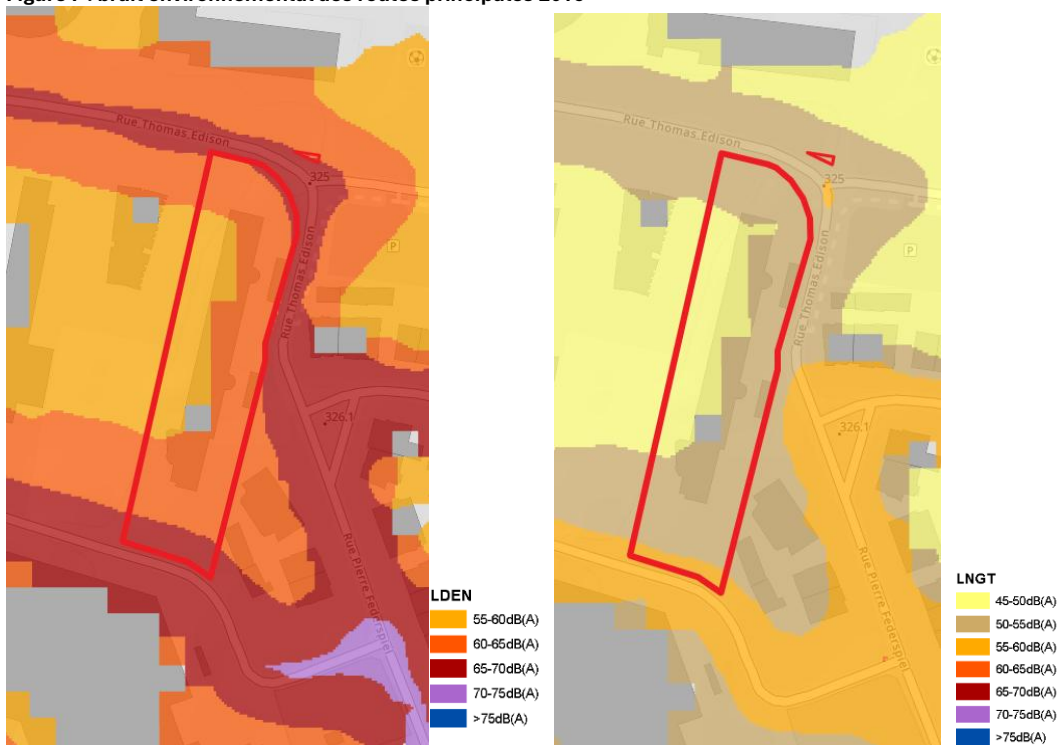
➤ Bruit environnemental

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

L'analyse des données de la cartographie stratégique du bruit (version 2016) indique que le site présente des niveaux d'exposition sonores compris entre 60 et 65 dB(A) (L_{den}) et entre 50 et 55 dB(A) (L_{night}). Ces valeurs n'allant pas au-delà des seuils réglementaires de 65 dB(A) (L_{den}) et 55 dB(A) (L_{night}), le projet n'est donc pas situé officiellement dans une « zone de bruit ». En conséquence, l'élaboration d'une étude acoustique approfondie n'est pas requise, bien que les constructions doivent garantir une isolation acoustique appropriée.

Source : SECOEXPERT, P09471-T01ACE_Rev1, 30.06.2026

Figure 7 : bruit environnemental des routes principales 2016

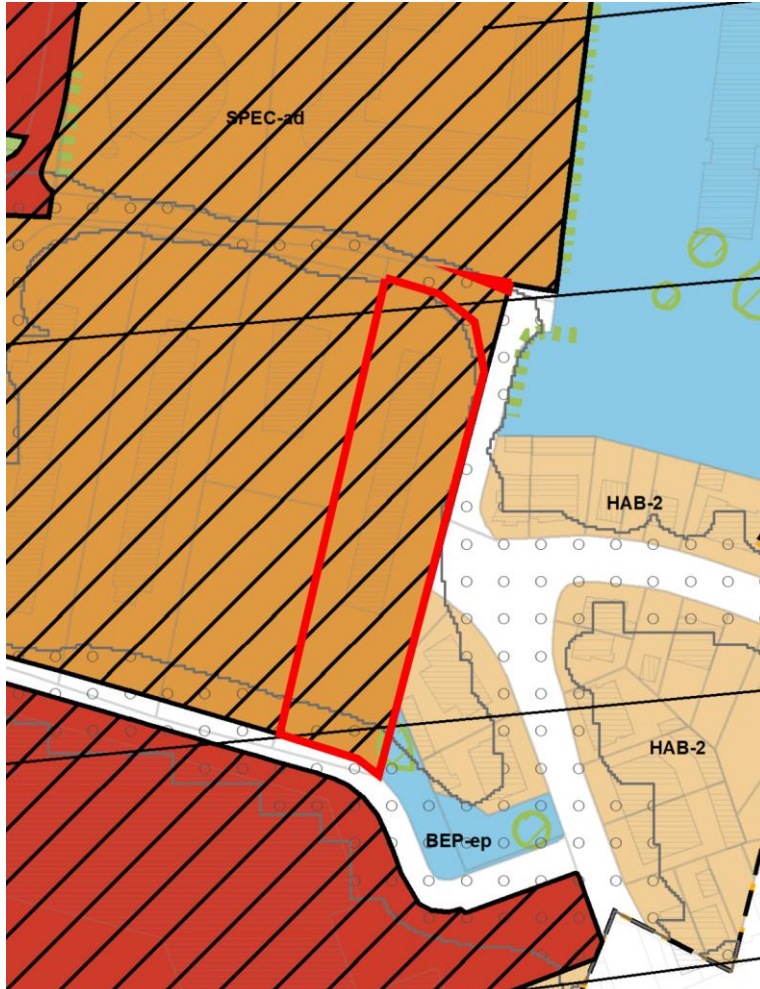


Source : www.geoportail.lu, juillet 2026

2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

2.1 Partie graphique

Figure 8 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Zone administrative - partie 1			
COS	0,40	CUS	1,40
			0,00
CSS	0,75	DL	0
			0

Source : Administration Communale de Strassen, juillet 2025

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base Zone spéciale « Administration ».

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone de bruit

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

- CUS max. : 1,40
- COS max. : 0,40
- CSS max. : 0,75
- DL max. : 0

2.2 Partie écrite

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

Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 7.1 Zone spéciale « Administration » [SPEC-AD]

La « zone spéciale – administration » est destinée à accueillir des services administratifs ou professionnels, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

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

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

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :

ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS:	
nombre d'emplacements par nombre de m ² de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m ²
	au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m ²
ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE :	
nombre d'emplacements par nombre de m ² de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 50 m ²
	au maximum 1 emplacement par tranche de 30 m ²
ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL / ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale) : nombre d'emplacements par nombre de m² de surface de vente	
Entreprises > 10.000 m ² de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 35 m ² au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m ²
Entreprises < 10.000 m ² de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ²
HABITAT (Logement <60 m ² surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT (Logement 60 m ² à 90m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 2 emplacement par logement
HABITAT (Logement ≥90 m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 3 emplacement par logement
HABITAT (Chambres meublées)	au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement

CAFES ET RESTAURANTS	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ² SCB
ECOLES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CRECHES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB, avec au minimum 3 emplacements
SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES	au minimum 1 emplacement par tranche de 10 sièges
ACTIVITES DE CULTE	au minimum 1 emplacement par tranche de 5 sièges
CONSTRUCTIONS	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits
HOSPITALIERES	
CABINETS MEDICAUX ET SERVICES DE CONSULTATION DANS LES HOPITAUX	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 emplacement par chambre
STATIONS DE SERVICE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m ² SCB, avec au minimum 4 emplacements par installation

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

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

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

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

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

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

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

Art. 10.2 Emplacements de stationnement vélo

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo requis en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ainsi qu'en cas de changement d'affectation d'un immeuble existant, est défini comme suit :

Utilisation	Nombres minima d'emplacements pour vélos
MAISON PLURIFAMILIALE	1 empl. par logement
CONSTRUCTIONS HOTELIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES	1 empl. par tranche de 20 lits
ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS	1 empl. par tranche de 500m ² de surface construite brute
ECOLES	1 empl. par tranche de 10 élèves/étudiants
COMMERCE DE 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 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**Art. 15.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

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

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

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

Les constructions existantes peuvent être rénovées.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Source : Administration Communale de Strassen, mai 2026

2.3 Schéma directeur

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du 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 PAP. Le schéma directeur pour le présent projet d'aménagement particulier se nomme « Umwandlung Zone administrative und Biekesbiertg ».

Figure 10 : extrait du schéma directeur « Umwandlung Zone administrative und Biekesbiurg »



Source : Administration communale de Strassen, juillet 2025

Lignes directrices

- **Requalification de la zone** : Transformer la zone actuelle, à vocation monofonctionnelle, en une zone urbaine à usage mixte favorisant la diversité des fonctions et la vitalité urbaine
- **Répartition fonctionnelle** : Prévoir une affectation de 80 % de la surface construite brute (SCB) aux bureaux, et 20 % aux commerces, loisirs et équipements publics
- **Mixité verticale** : Promouvoir une mixité verticale des usages au sein des bâtiments afin d'encourager la cohabitation harmonieuse des différentes fonctions
- **Intégration paysagère** : Créer un espace vert le long de la Rue Thomas Edison, notamment par la plantation d'arbres d'alignement, pour renforcer la qualité environnementale et l'attractivité du site
- **Morphologie urbaine** : Limiter la hauteur des constructions à un maximum de cinq niveaux afin de garantir une intégration respectueuse dans le tissu urbain existant

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 Lignes directrices

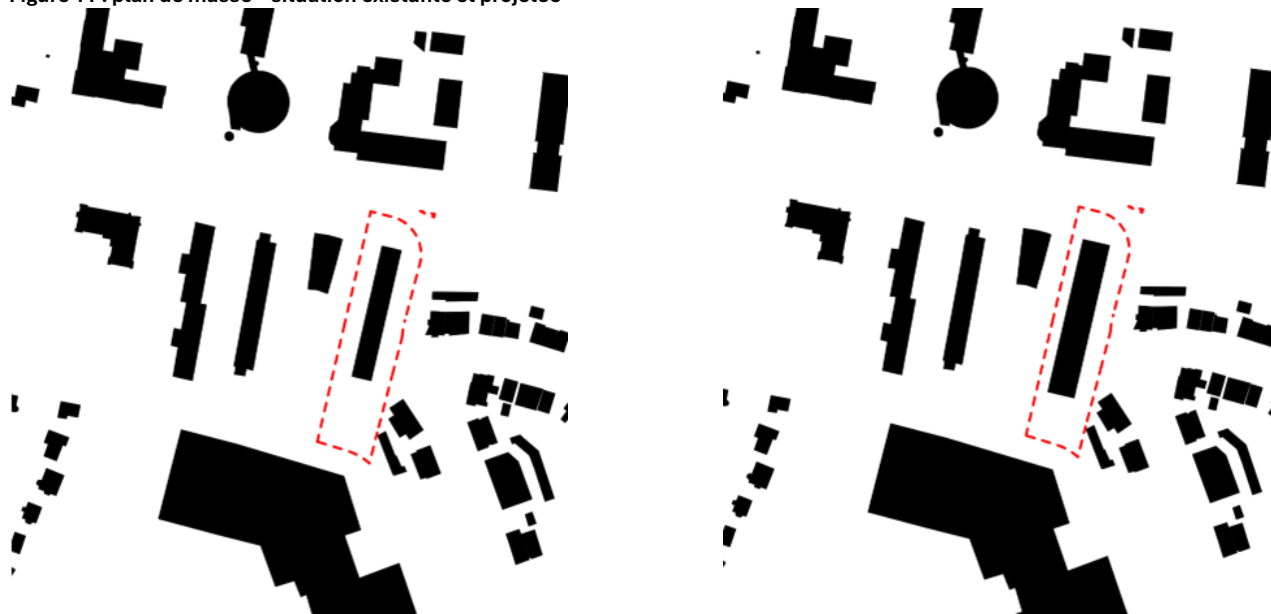
Le présent projet vise la requalification urbaine, fonctionnelle et paysagère du site existant. Il prévoit la rénovation et l'extension du bâtiment actuel ainsi que la réhabilitation du parking souterrain.

Le programme comprend la réalisation d'un bâtiment administratif accueillant des bureaux et des services. Avec une hauteur limitée à sept niveaux, le projet s'inscrit de manière cohérente dans le tissu urbain environnant et assure une bonne intégration dans son contexte bâti.

Une attention particulière est portée à l'amélioration qualitative du site et de son environnement. Des aménagements paysagers, incluant notamment la désimperméabilisation partielle des surfaces ainsi que la mise en place d'une toiture végétalisée, contribuent à renforcer l'intégration environnementale du projet et à améliorer le cadre urbain existant.

Le projet participe ainsi à la revalorisation de l'espace public et à l'amélioration de l'accessibilité du quartier. La création d'un nouveau parking public au sud du site ainsi qu'un chemin piéton à l'ouest renforcent les connexions urbaines et favorisent les modes de déplacement actifs.

Figure 11 : plan de masse – situation existante et projetée



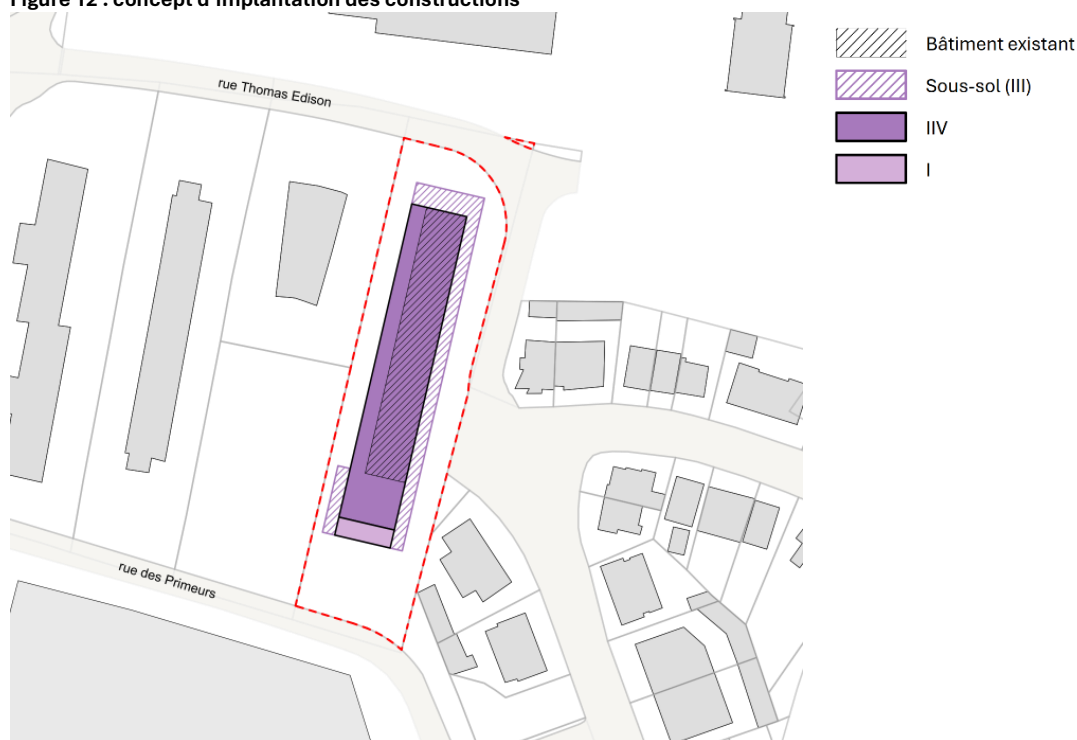
Source : LSC360, mai 2026

3.2 Concept de développement urbain

3.2.1 Implantation et gabarit des constructions

Le projet prévoit une extension de l'emprise du bâtiment existant vers l'ouest et le sud, tandis que l'emprise du sous-sol reste inchangée. Le PAP autorise un gabarit maximal de sept niveaux avec une toiture plate. Le sous-sol comprend trois niveaux. Une dépendance destinée aux équipements techniques est prévue en adossement à la façade sud du bâtiment.

Figure 12 : concept d'implantation des constructions



Source : LSC360, mai 2026

3.2.2 Aménagement des espaces extérieurs privés

Le lot A est destiné à rester libre de toute construction et sera exclusivement aménagé en espace vert privé.

Pour le lot 1, l'espace vert situé le long de la façade ouest est destiné à être végétalisé afin de contribuer à la qualité paysagère du chemin piéton public. Des plantations d'arbres y sont prévues afin de structurer cet espace et de renforcer son caractère paysager.

Les espaces nord et est se caractérisent par la présence d'un couloir carrossable destiné à desservir le parking privé extérieur et à garantir l'accessibilité des véhicules de secours. Dans cette zone, des aménagements plus imperméabilisés pourront être réalisés, sur une surface maximale de 50 % de la zone, afin d'aménager les voies carrossables, par exemple sous forme de dalles engazonnées, ainsi que les chemins piétons menant aux entrées du bâtiment et au parking public au sud. De plus, les emplacements de stationnement extérieurs sont à prévoir dans un revêtement perméable à l'eau.

Les surfaces scellées se limitent principalement à la rampe d'accès au parking souterrain. La toiture du bâtiment sera végétalisée.

Figure 13 : localisation des espaces extérieurs privés

Source : LSC360, mai 2026

3.2.3 Aménagement des espaces extérieurs publics

Au niveau du domaine public, le projet prévoit l'aménagement d'un chemin piéton à l'ouest du site, assurant une liaison nord-sud et favorisant la mobilité active dans le quartier. Au sud, un parking public destiné aux visiteurs sera réalisé avec un traitement écologique, notamment par l'utilisation de dalles engazonnées permettant une meilleure intégration paysagère.

Figure 14 : localisation des espaces verts publics

Source : LSC360, mai 2026

3.3 Concept de mobilité

3.3.1 Raccordement à la trame viaire existante

La rampe d'accès au parking sera déplacée vers la rue des Primeurs (voirie communale) afin de libérer le site de la circulation automobile et de permettre l'aménagement d'un chemin piéton en remplacement de la voie carrossable actuellement située le long de la façade ouest. L'accès carrossable existant au nord est maintenu afin de desservir le parking extérieur privé situé au nord du site. Les véhicules de secours pourront accéder au site soit par le nord via l'accès existant, soit par le sud depuis la rue des Primeurs, en traversant le parking public. Le tracé d'intervention ainsi que les façades devant rester accessibles ont été définis en concertation avec le CGDIS lors d'une réunion tenue le 16.09.2025 dans le cadre du présent PAP (cf. plan en annexe - 04_LSC-20232854-URB-PAP-B-CGDIS-RAMPE-V001-04).

Figure 15: Extrait – détail rampe et accès CGDIS



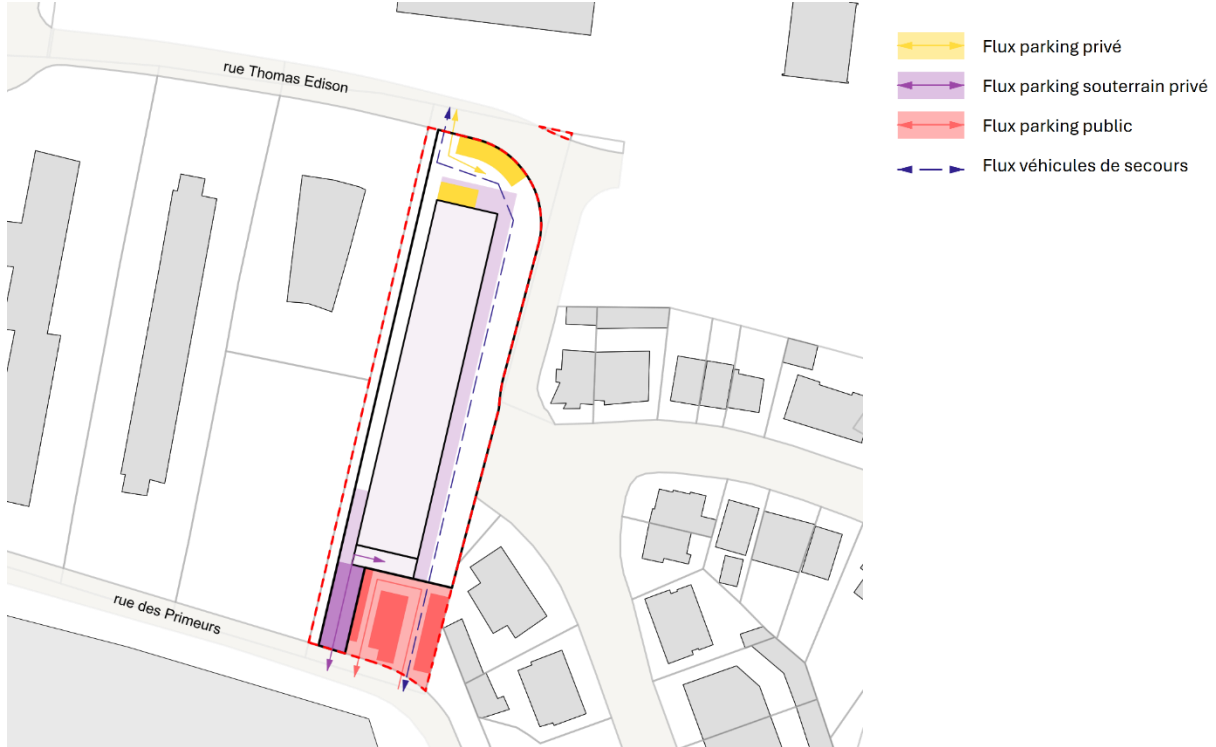
Source : LSC360, juillet 2026

3.3.2 Concept de stationnement public et privé

Le PAP prévoit des emplacements de stationnement privés, à la fois à ciel ouvert et à l'intérieur du bâtiment, dans le parking souterrain existant de trois niveaux en sous-sol. Le nombre d'emplacements requis sera déterminé conformément aux prescriptions du PAG en vigueur de la commune de Strassen, en fonction des futures affectations, lesquelles seront précisées lors de la demande d'autorisation de construire.

Un parking public destiné aux visiteurs, comprenant 22 emplacements, sera aménagé au sud du projet.

Figure 16 : concept flux et stationnement

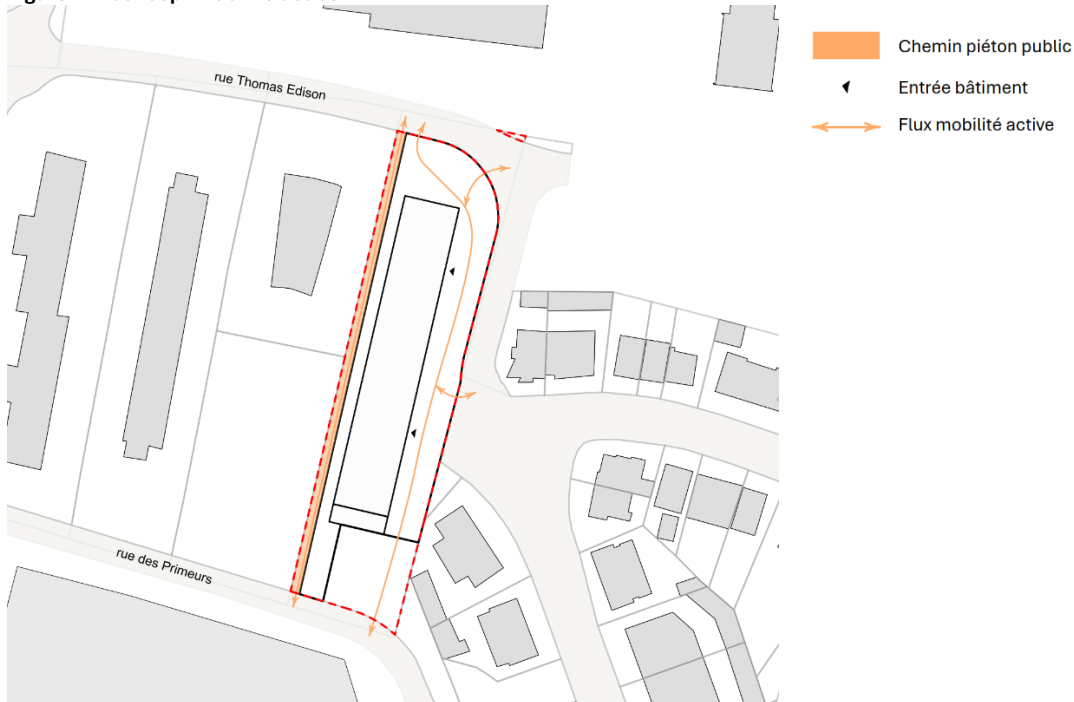


Source : LSC360, mai 2026

3.3.3 Concept de mobilité douce

Afin d'améliorer les connexions pour la mobilité active dans le quartier, le PAP prévoit la création d'un chemin piéton public reliant la rue Thomas Edison à la rue des Primeurs. De plus, le long de la façade est, le site est accessible aux piétons depuis plusieurs entrées afin de garantir l'accès au bâtiment ainsi qu'au parking public situé au sud du site.

Figure 17 : concept mobilité douce



Source : LSC360, mai 2026

3.4 Concept environnemental et paysager

3.4.1 Concept général

Les aménagements extérieurs prévus par le PAP, tant sur le domaine public que privé, s'inscrivent dans une démarche de requalification paysagère visant à améliorer la qualité des espaces extérieurs existants. À cet effet, un espace vert sera aménagé le long du nouveau chemin piéton public, notamment par la plantation d'arbres d'alignement, afin de renforcer la qualité environnementale et l'attractivité du site. Le cheminement piéton, le parking public ainsi que les espaces de circulation seront réalisés principalement au moyen de revêtements perméables et intégrés dans un aménagement paysager verdurisé, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la qualité du cadre urbain.

Figure 18 : esquisse du concept paysager



Source : LSC360, mai 2026

3.5 Concept d'assainissement

3.5.1 Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit une réduction de la surface imperméabilisée grâce à l'installation d'une toiture végétalisée sur le bâtiment, avec un substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm. L'extension au sol du bâtiment générant un besoin de rétention inférieur à 40 m³, la réalisation d'un bassin de rétention n'est pas nécessaire.

Les eaux pluviales seront donc directement raccordées au réseau mixte existant rue Thomas Edison, au moyen de nouvelles canalisations en PP DN 315, posées avec une pente minimale de 0,5 %. Les eaux pluviales de la rampe d'accès au garage seront quant à elles pompées vers le nouveau réseau d'eaux pluviales.

3.5.2 Gestion des eaux usées

Les réseaux d'eaux mixtes existants seront conservés et utilisés comme réseau d'eaux usées, dans la mesure du possible. À défaut, un nouveau réseau d'eaux usées en PP DN 160, posé avec une pente minimale de 1%, sera raccordé à la canalisation d'eaux mixtes existante rue Thomas Edison.

4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 Adaptation du schéma directeur « Umwandlung Zone administrative und Biekesbierg »

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

Le présent projet s'écarte du schéma directeur sur les points suivants :

- **Nombre de niveaux :** Le projet prévoit une hauteur de 7 niveaux au lieu des 5 niveaux recommandés. Cette adaptation s'inscrit dans le contexte de mutation et de densification progressive du quartier, marqué notamment par l'arrivée future du tram, le développement de nouveaux bâtiments administratifs ainsi que plusieurs projets de PAP-NQ en cours d'élaboration à proximité. Dans cette perspective, la hauteur proposée vise à optimiser l'utilisation d'un site stratégiquement situé et bien desservi par les transports publics.
- **Chemin piéton :** En raison de la situation foncière, le présent projet ne permet pas de reprendre le tracé du chemin piéton prévu par le schéma directeur. Toutefois, la liaison piétonne entre la rue des Primeurs et la rue Thomas Edison est entièrement assurée par le présent PAP. Accompagné d'une plantation d'arbres d'alignement, ce chemin constitue un prolongement de la coulée verte prévue par le schéma directeur.

4.2 Développement d'une partie de la zone soumise à PAP-NQ

Le présent PAP, qui ne couvre qu'une partie de la zone destinée à être urbanisée telle que définie par le PAG, garantit une utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds. Le projet est desservi par les voiries et les infrastructures techniques existantes (rue Thomas Edison, rue des Primeurs), sans limiter le raccordement, l'accès ou le développement futur des parcelles voisines.

4.3 Mode d'utilisation du sol en Zone spéciale « Administration »

Le présent PAP est principalement destiné à accueillir des activités administratives et de services professionnels (bureaux, cabinets, etc.). Des fonctions complémentaires pourront également être envisagées et seront précisées dans le cadre du développement du projet architectural détaillé.

4.4 Emplacements de stationnement

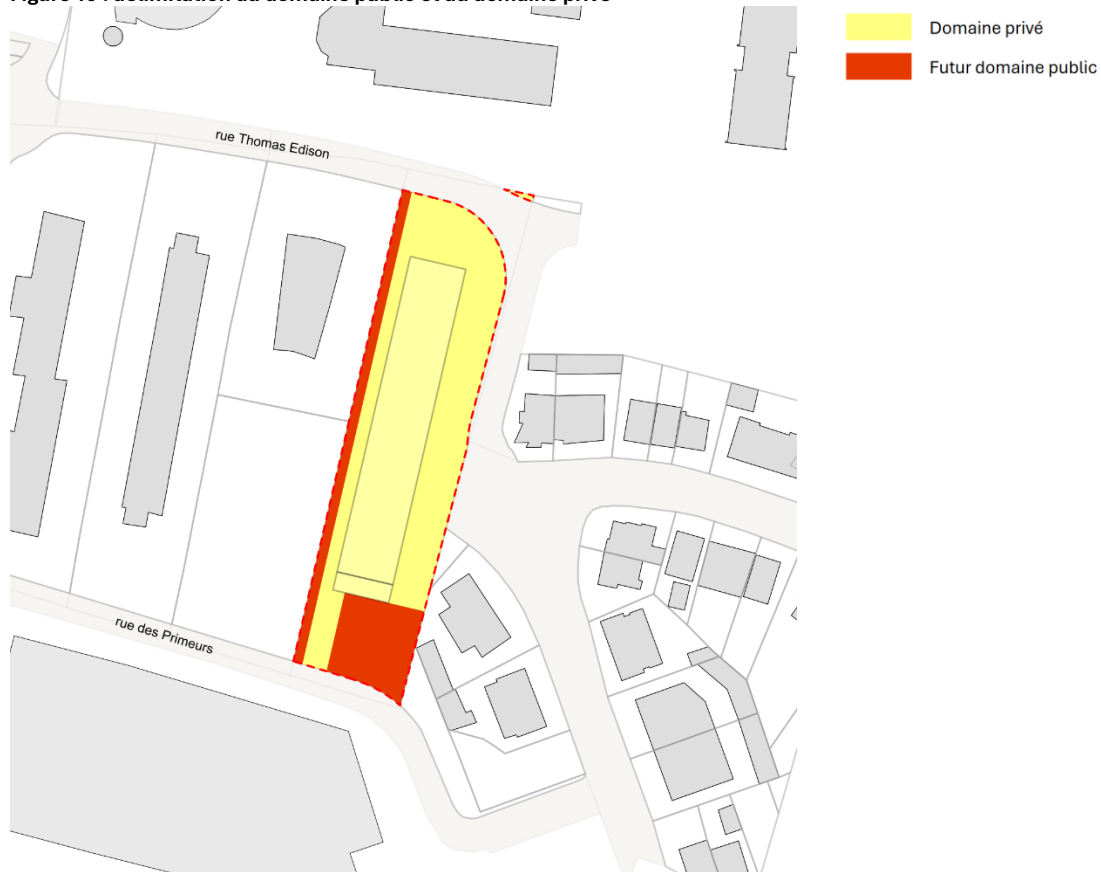
Le projet prévoit un parking en sous-sol sur trois niveaux ainsi que des emplacements de stationnement extérieurs à ciel ouvert. La partie écrite du PAP renvoie au PAG en vigueur pour la détermination du nombre d'emplacements de stationnement requis dans le cadre du présent projet. La conformité à ces exigences sera à attester lors de la demande d'autorisation de bâtir.

4.5 Délimitation du domaine public et du domaine privé

Le PAP étant entièrement viabilisé prévoit une cession de 20% qui représente :

- le parking public au sud du site,
- le chemin piéton le long de la limite ouest.

Figure 19 : délimitation du domaine public et du domaine privé



Source : LSC360, mai 2026

4.6 Degré d'utilisation

La zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « Zone administrative – partie 1 » prévoit un degré d'utilisation du sol qui est respecté par le présent PAP :

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

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)														
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										Zone administrative – 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 : 57,3900 ares														
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :														
DL		minimum	maximum	CUS		minimum	maximum	COS		minimum	maximum			
		/	0			/	1,40			/	0,40			
											CSS 0,75			
Application des dispositions de l'article 29bis														
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ 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 PAP : 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			
Analyse de la conformité du PAP au PAG														
Surface à bâtir nette		Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale		SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	45,7769 ares	0 /	0 u.	0 /	8,034 m ²	0 /	0 /	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 /	1,835 m ²	3,441 m ²	
A	0,1058 ares	0 /	0 u.	0 /	0 m ²	0 /	0 /	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 /	0 m ²	0 m ²	
Total	45,8827 ares	0 /	0 u.	0 /	8,034 m ²	0 /	0 /	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 /	1,835 m ²	3,441 m ²	
Coefficients résultants du projet de PAP :														
DL		minimum	maximum	CUS		minimum	maximum	COS		minimum	maximum	CSS		Log-abo
		/	0,000			/	0,000			/	0,400			#DIV/0!
														%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :														
		oui	oui			oui	oui			oui	oui			#DIV/0!

Source : LSC360, juillet 2026

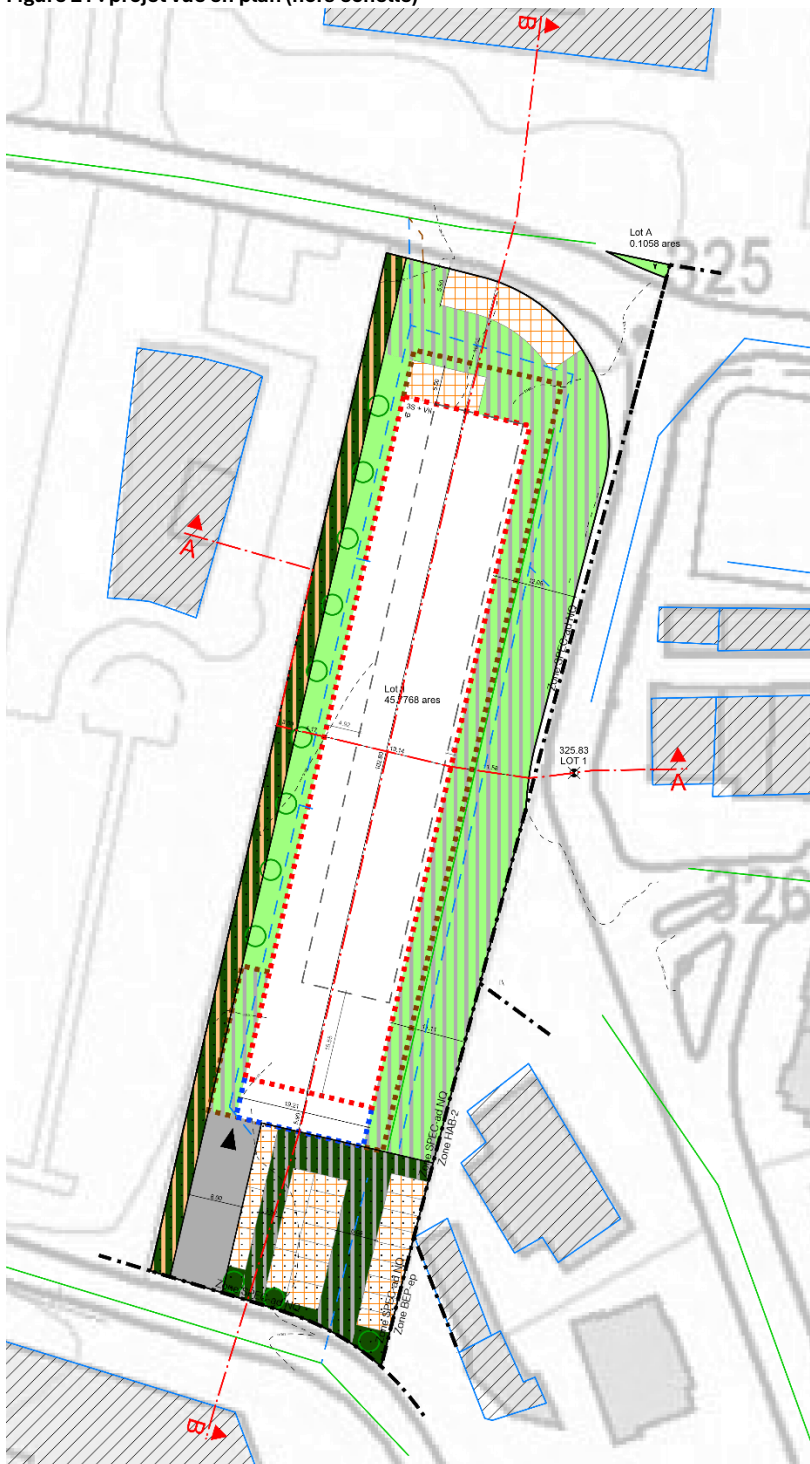
5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

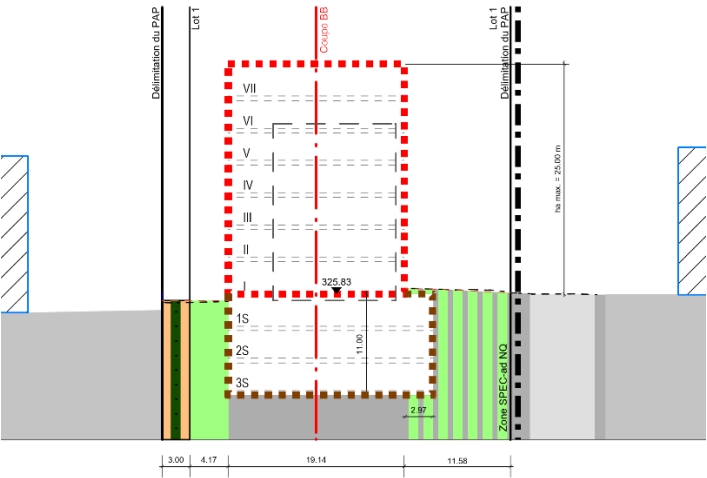
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 21 : projet vue en plan (hors échelle)

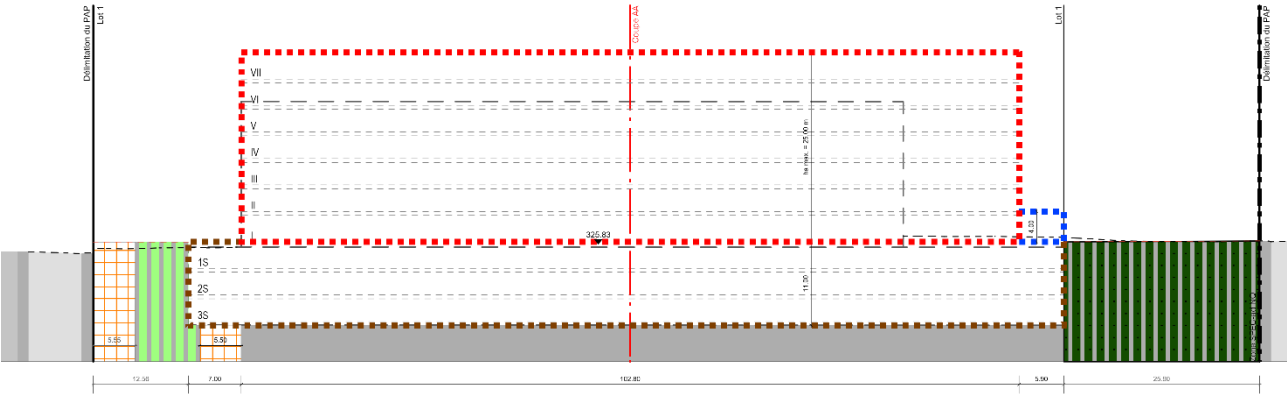


Source : LSC360, juillet 2026

Figure 22 : projet vues en coupes (hors échelle)
Coupe A-A



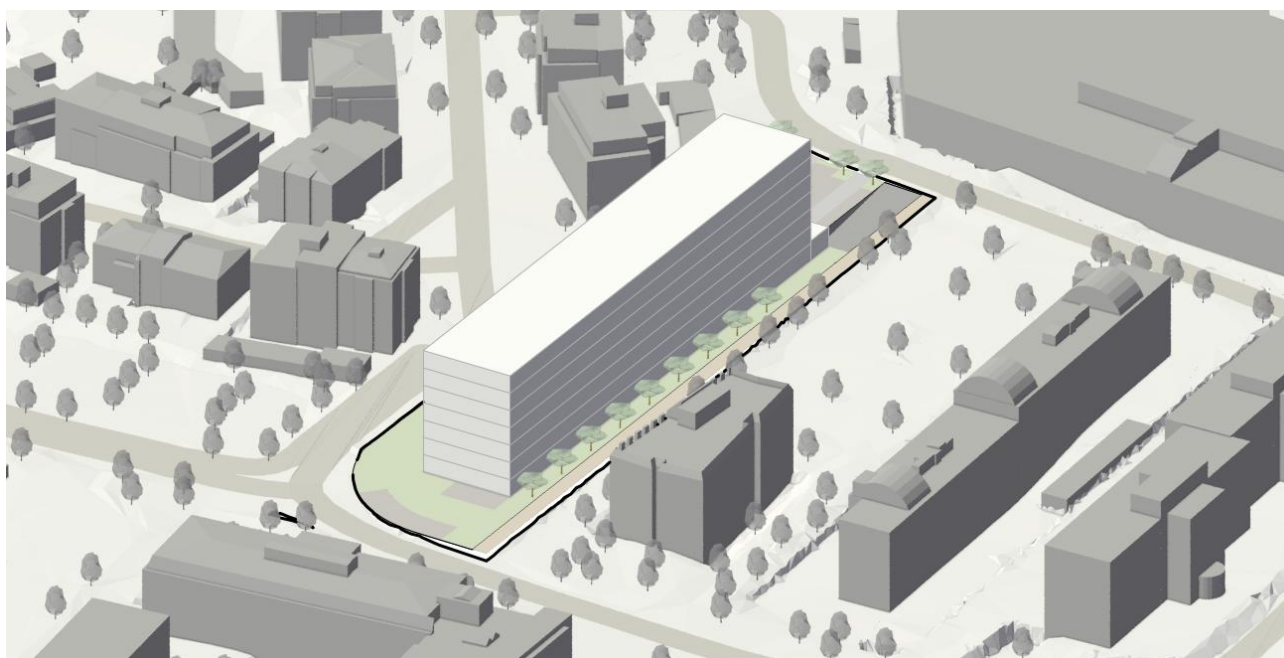
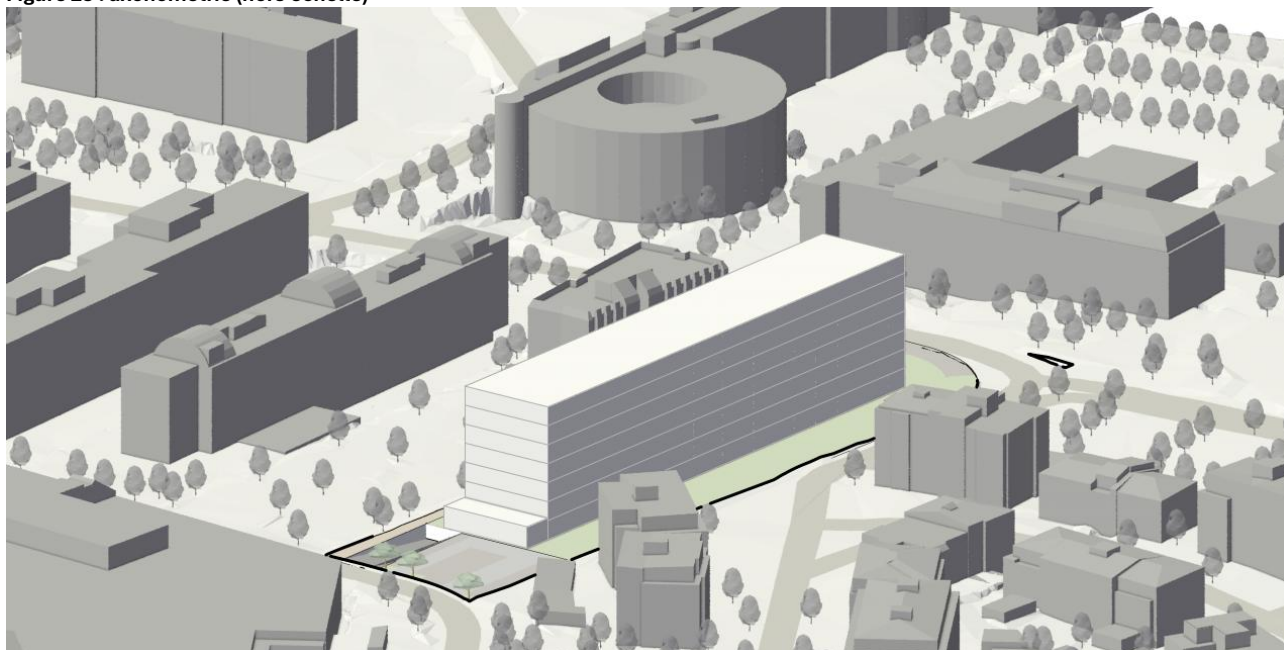
Coupe B-B



Source : LSC360, juillet 2026

5.2 Axonométrie du projet

Figure 23 : axonométrie (hors échelle)



Source : LSC360, mai 2026

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 24 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet initié par THOMAS SA élaboré par LSC360 SA		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																													
Situation géographique Commune Strassen Localité Strassen Lieu-dit 1 rue Thomas Edison Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier centre hospitalier de Luxembourg, lycée, centre de logopédie, supermarché, crèche, cabinets médicaux, commerce		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																													
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 6C Zone(s) concernée(s) Zone spéciale "Administration" Zone PAP-NQ Zone de bruit <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Emplacements de stationnement renvoie dynamique article PAG CMU (ACDU 2004) _____			minimum	maximum	COS		0,40	CUS		1,40	CSS		0,75	DL		0	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement ☐ Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire > 500 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 ☐														
	minimum	maximum																													
COS		0,40																													
CUS		1,40																													
CSS		0,75																													
DL		0																													
Terrain Surface brute 0,57 ha Surface nette 0,46 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) 0,05 ha soit 460,86 m ² Surface destinée au stationnement public 0,07 ha soit 689,87 m ² Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0,12 ha soit 1.150,73 m ² Scellement maximal du sol (terrain net) 0,34 ha 75,00 %		Surface cédée au domaine public communal 0,12 ha Taux de cession 20,05 % _____ ha soit 0,00 m ² 0,00 % _____ ha soit 0,00 m ² 0,00 % _____ ha soit 460,86 m ² 8,03 % _____ ha soit 689,87 m ² 12,02 % _____ ha soit 0,00 m ² 0,00 % _____ ha soit 0,00 m ² 0,00 % 0,12 ha soit 1.150,73 m ² 20,05 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 2 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 22,94 a.																													
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td>8.034</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td>1.835</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td>0</td> <td>u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Surface de vente maximale _____ m ²			minimum	maximum		Surface constructible brute		8.034	m ²	Emprise au sol		1.835	m ²	Nombre de logements		0		Densité de logements / hectare brut		0	u./ha	Personnes estimées / logement		0,00		Nombre d'habitants		0		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (> 2 log/bât.) _____ Surf. / nombre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale 8.034 m²	
	minimum	maximum																													
Surface constructible brute		8.034	m ²																												
Emprise au sol		1.835	m ²																												
Nombre de logements		0																													
Densité de logements / hectare brut		0	u./ha																												
Personnes estimées / logement		0,00																													
Nombre d'habitants		0																													
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal rue Thomas Edison rue des Primeurs		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>renvoie dynamique article PAG</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	22		privés (min.)	renvoie dynamique article PAG		privés (max.)			total (max.)	-	-													
	activités	habitat																													
publics	22																														
privés (min.)	renvoie dynamique article PAG																														
privés (max.)																															
total (max.)	-	-																													
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 200 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 170 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 298 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ²																													

Source : LSC360, juillet 2026

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « 1 rue Thomas Edison » à Strassen	5
Figure 2 : extrait du plan cadastral	5
Figure 3 : vues d'ensemble du site	6
Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes	7
Figure 5 : illustrations du réseau de bus existant et arrêts les plus proches	8
Figure 6 : NATURA 2000 - Habitat	9
Figure 7 : bruit environnemental des routes principales 2016	10
Figure 8 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	11
Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	12
Figure 10 : extrait du schéma directeur « Umwandlung Zone administrative und Biekesbieg »	16
Figure 11 : plan de masse – situation existante et projetée.....	17
Figure 12 : concept d'implantation des constructions	18
Figure 13 : localisation des espaces extérieurs privés	19
Figure 14 : localisation des espaces verts publics	19
Figure 15: Extrait – détail rampe et accès CGDIS.....	20
Figure 16 : concept flux et stationnement	21
Figure 17 : concept mobilité douce	21
Figure 18 : esquisse du concept paysager	22
Figure 19 : délimitation du domaine public et du domaine privé	24
Figure 20 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot	25
Figure 21 : projet vue en plan (hors échelle)	26
Figure 22 : projet vues en coupes (hors échelle)	27
Figure 23 : axonométrie (hors échelle).....	28
Figure 24 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse	29



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu