

**PAP « Pottemt »  
Commune de Strassen**

**Juin 2023 Plan d'aménagement particulier**

**Rapport justificatif**

modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation N°19241/6C  
et aux réclamations

**Référence du Ministère de l'Intérieur : 19241/6C**

Avis de la Cellule d'Évaluation	11 janvier 2022
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	



## CLIENT



**STUGALUX S.A.**  
96, rue du Kiem  
L-8030 Strassen

## BUREAU D'ETUDES



**TR-Engineering**  
86-88, rue de l'Egalité  
L-1456 Luxembourg

[www.tr-engineering.lu](http://www.tr-engineering.lu)

Fait à Luxembourg,

**Chiara Rossato**

.....

Architecte Urbaniste

**Martin Biehler**

.....

Administrateur



# 1 Adaptations suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Sont listées ci-après les modifications, suppressions, ajouts apportés au dossier de PAP initial suite à l'avis de la Cellule d'évaluation n°19241/6C reçu en date du 11 janvier 2022. Ces modifications concernent les documents réglementaires du PAP, soit les parties écrite et graphique ainsi que le rapport justificatif. L'avis est repris en annexe au document de prise de position.

## **Partie écrite du PAP**

*Sont indiqués ci-après, la nouvelle numérotation des articles (Art.xxx) modifiée faisant suite aux adaptations de l'avis de la cellule d'évaluation.*

Art.2 Affectations : indication du pourcentage possible à dédier aux fonctions autres que l'habitat.

Art.3 Degré d'utilisation : supprimé.

Art.4 (Art. 3) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol : adapté aux modifications réalisées dans la version modifiée du PAP.

Art. 5 Degré d'utilisation du sol : supprimé.

Art. 8 (Art. 6) Gabarit des constructions : le sous-point « Niveaux sous-sol » est supprimé.

(Art. 10) Façades : ajout des dispositions concernant le traitement de la verticalité des façades.

Art. 12 (Art. 11) Saillies et avant-corps : ajout de la précision concernant les balcons le long des voies principales.

Art. 13 (Art. 12) Dépendances : ajout des indications concernant les carports pour garantir une perméabilité vers l'espace public.

(Art. 13) Emplacements de stationnement : indication du nombre minimum et maximum d'emplacements par logement.

Art. 16 Espaces extérieurs privés :

- Espaces pouvant être scellés : ajout de l'indication « surface végétalisée » ;
- Toitures-jardin et toitures végétalisées : définition des couvertures des rampes d'accès ;
- Définition de la servitude de passage grevant le lot 1 et le lot 41 ;
- Définition de la servitude écologique grevant les lots 8 à 10 ;
- Définition d'une obligation de plantation concernant les lots destinés à la construction de maisons plurifamiliales.

Art. 17 Types d'aménagement dans le domaine public : reformulation avec indication de la création d'un cheminement piéton au sud-est du site.

Art. 18 Aménagement des espaces de circulation : supprimé.

Art. 19 Aménagement des espaces verts publics : supprimé.

## **Rapport justificatif**

- Indication de la possibilité d'aménagement d'un accès pour les services de secours en dehors de la limite PAP.
- Formulation de la condition de cession du lot 41 lors du développement des phases ultérieures du schéma directeur « Pottemt/Bolleschmuer » pour permettre l'accès au nouveau quartier depuis la rue du Bois.
- Clarification de la conception et de l'aménagement des étages souterrains.

## **Partie graphique du PAP**

- Correction des incohérences au niveau de la surface des lots entre partie graphique et les tableaux relatifs au degré d'utilisation du sol.
- Indication des reculs postérieurs en partie graphique et indication des hauteurs, profondeurs, largeurs ainsi que des reculs sur les coupes réglementaires.
- Modification de la numérotation des lots concernés par deux zones PAP « nouveau quartier » différentes (P.ex. Lot 3 et lot 3a, lot 4 et lot 4a, etc.) et adaptation des tableaux indiquant le degré d'utilisation du sol y relatifs.
- Adaptation du concept d'assainissement pour assurer la connexion de la partie ouest du nouveau quartier aux canalisations existantes au niveau de la route d'Arlon.
- Ajout d'une servitude écologique aux lots 8 à 10 pour assurer la continuité de la coulée verte traversant le site.
- Ajout d'une servitude de passage grevant le lot 41 pour garantir un accès aux services de secours depuis la rue du Bois et indication de surface pouvant être scellée.

## **2 Adaptations suite aux réclamations**

En tenant compte des réclamations présentées à la commune, les modifications suivantes ont été apportées.

### **Partie graphique du PAP**

- Inversion de l'implantation du lot 25 et des lots 26 à 28 et réaménagement des lots adjacents de manière cohérente.
- Intégration au PAP « Pottemt » de la partie de la parcelle 584/3842 faisant partie du PAP Pottemt/Bolleschmuer suivant le PAG de la commune de Strassen.  
Le lot 44 défini au PAP initial est cédé à la commune pour permettre l'aménagement de la voie d'accès à la résidence projetée sur le lot 44 nouvellement délimité. Le lot en question est aménagé dans le respect du zonage et des coefficients définis au PAG en vigueur.

### **Partie écrite du PAP**

Il en découle de ce qui précède, que la partie écrite du PAP est actualisée sur base des changements graphiques entrepris pour garantir la parfaite cohérence des informations.

Art. 9 (Art. 7) Type et nombre d'unités : adapté aux modifications réalisées dans la version modifiée du PAP.

### **Rapport justificatif**

Le rapport justificatif et ses annexes sont actualisés sur base des changements entrepris.  
Les documents suivants ont été ajoutés ou actualisés en annexe du rapport justificatif :

- Mandat du propriétaire de la parcelle 584/3842, M. Sreenivasa Murthy, Vittal
- Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire
- Relevé topographique de la parcelle 584/3842 (E184183B-T01)
- Plan de surface PAG (T184183a-T14)
- Plan de surface PAP (T184183a-T13)
- Concept d'assainissement (HYD\_AUT\_SIT-001C)

### **3 Adaptations suite à la nouvelle numérotation des lignes du réseau RGTR**

#### **Rapport justificatif**

1.2 Accessibilité et infrastructures : la liste des bus desservant le site a été actualisée suite à la réorganisation des lignes du réseau RGTR mise en place depuis le 17 juillet 2022.

### **4 Adaptations suite à une erreur matérielle**

#### **Partie écrite**

Annexe : les définitions suivantes sont reprises du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 :

- 30. maison unifamiliale ;
- 42. surface scellée





# Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE.....</b>	<b>9</b>
<b>DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....</b>	<b>15</b>
1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT .....	17
1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant .....	17
1.2 Accessibilité et infrastructures .....	20
1.3 Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement.....	20
1.4 Équipements et vie locale .....	21
1.5 Patrimoine naturel.....	21
1.6 Servitudes et contraintes.....	21
2 EXPOSÉ DES MOTIFS.....	22
3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉ.....	25
3.1 Répartition des surfaces et parcellaire.....	25
3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics .....	26
3.3 Infrastructures d'assainissement .....	27
3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif.....	27
3.5 Concept paysager .....	29
3.6 Surfaces constructibles .....	30
4 FICHES DE SYNTHÈSE .....	31
<b>ANNEXES.....</b>	<b>37</b>
Certificat OAI urbaniste-aménageur.....	37
Mandats.....	37
Documents topographiques, cadastraux et fonciers.....	37
AGE .....	37
Documents de planification territoriale.....	37
Avis du CNRA.....	37
Administration des ponts et chaussées.....	37
Etude chiroptérologique .....	37



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de STUGALUX S.A., le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Pottemt » pour le développement d'un nouveau quartier dans la commune de Strassen, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « Pottemt ».



## Localisation

---

*[Voir plan ci-après]*

La zone d'étude relative au présent PAP « Pottemt » est située au cœur de la commune de Strassen entre la route d'Arlon (Route Nationale N6) au sud, la Chaussée Blanche à l'ouest et la rue du Bois à l'est.

La commune de Strassen, appartient au canton de Luxembourg. Elle est située au bord ouest de la capitale de Luxembourg.

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 Rollingergrund 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.



## Situation foncière

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

La zone d'étude concernée par le projet PAP possède une superficie d'environ 3.52 hectares. Elle fait partie du schéma directeur « Pottent / Bolleschmuer » (cf. extrait PAG p.11) qui couvre une superficie totale d'environ 16.25 hectares.

Le projet PAP reprend des parcelles en tout ou en partie enregistrées au cadastre de la commune de Strassen, section B des Bois sous les numéros **582/4377** (partiellement), **590/3636**, **595/3631**, **595/3633**, **595/3635**, **595/4288**, **584/3842** (partiellement).

582/4377 (partiellement)	128a 24ca
590/3636	24a 20ca
595/3631	164a 30ca
595/3633	07a 07ca
595/3635	0a 66ca
595/4288	17a 72ca
584/3842 (partiellement)	09a 49ca

La limite du PAP initial a été adaptée suite aux réclamations.

En concertation avec le propriétaire de la parcelle 584/3842, la limite retenue tient compte de la maison existante et permet sa conservation.







## **DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE**

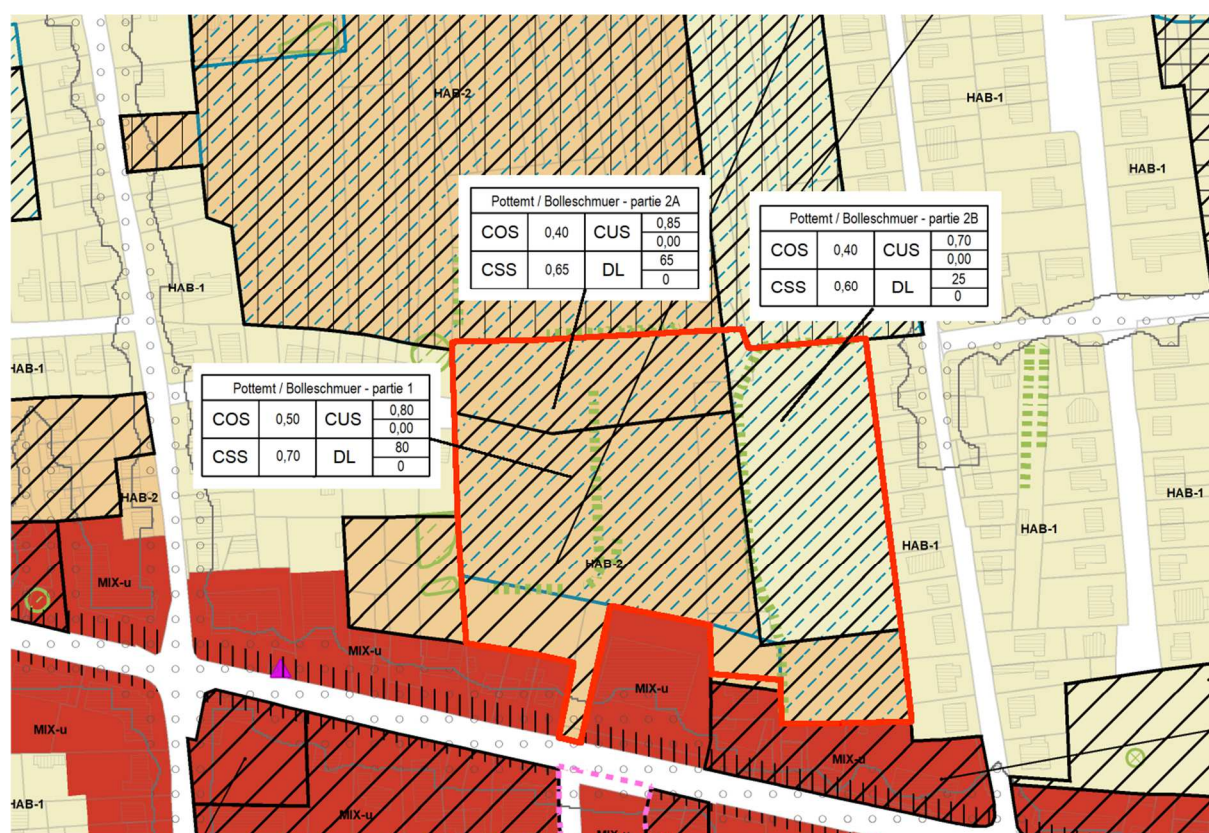


## Plan d'aménagement général (PAG)

Le plan d'aménagement général de la commune de Strassen<sup>1</sup> 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 d'habitation 1 » [HAB-1] et « zone d'habitation 2 » [HAB-2], auxquelles se superposent une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » [PAP NQ Pottemt / Bolleschmuer – partie 1, PAP NQ Pottemt / Bolleschmuer – partie 2A, PAP NQ Pottemt / Bolleschmuer – partie 2B]. Une zone de bruit superpose la partie sud de la voirie d'accès du présent PAP, le long de la route d'Arlon.

Figure 1. Extrait du PAG en vigueur au niveau du PAP « Pottemt »



### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

#### Zones d'habitation (Art. 3 PE PAG)

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

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

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

**Zone de bruit (Art. 21 PE PAG)**

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

⊗ ponctuel      ——— linéaire      ▨ surfacique

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

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

<sup>1</sup> Approuvé par le ministre de l'Intérieur le 23.03.2021

Le degré d'utilisation du sol est fixé par le COS<sup>2</sup>, le CUS<sup>3</sup>, le CSS<sup>4</sup> et la DL<sup>5</sup> dont les maxima sont repris ci-dessous :

Affectation PAG	COS max.	CUS max	CSS max	DL max.
<b>Partie 1</b>	0,50	0,80	0,70	80
<b>Partie 2A</b>	0,40	0,85	0,65	65
<b>Partie 2B</b>	0,40	0,70	0,60	25

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

Pottent / Bolleschmuer – partie 1 – HAB 2	187a79ca
Pottent / Bolleschmuer – partie 2A – HAB 2	61a12ca
Pottent / Bolleschmuer – partie 2B – HAB 1	102a77ca
<b>Total</b>	<b>351a68ca</b>

<sup>2</sup> On entend par **coefficient d'occupation du sol** (ou **COS**) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

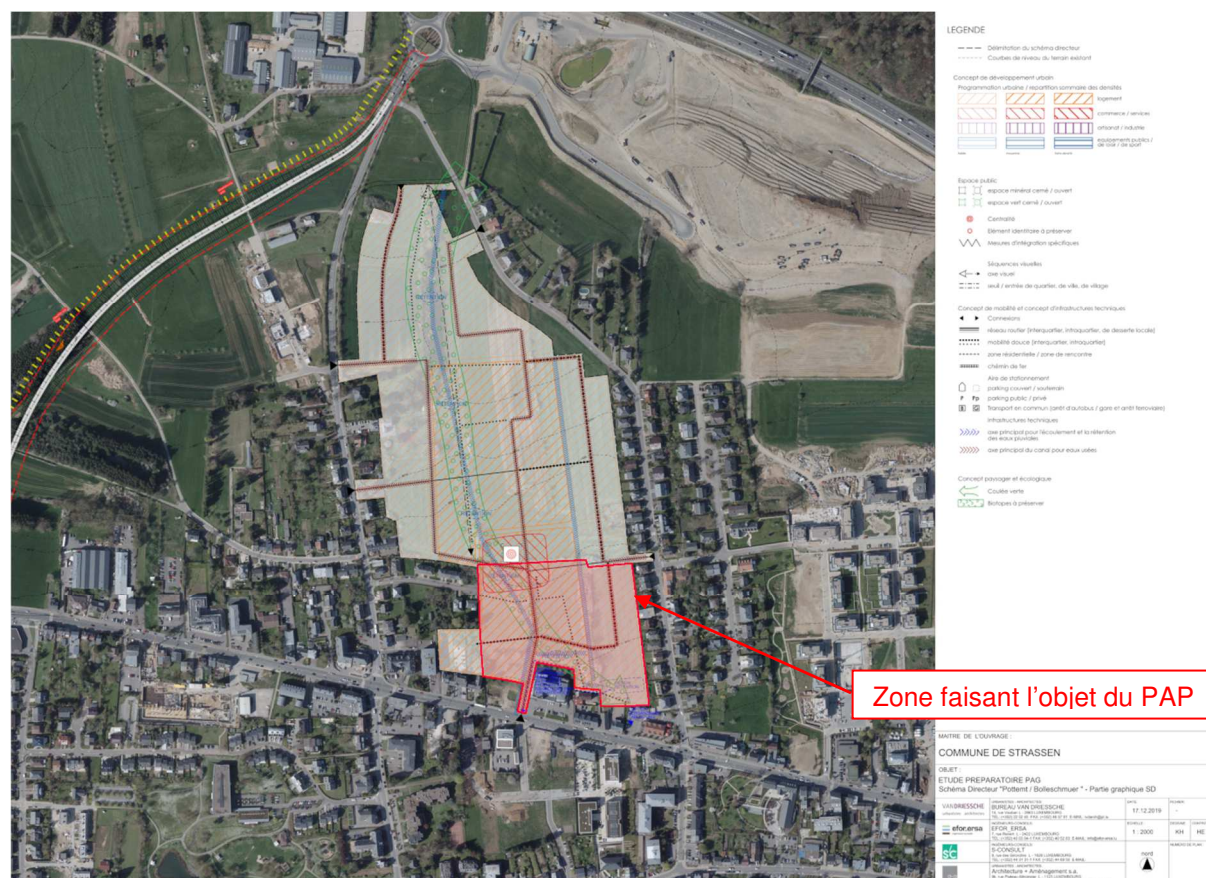
<sup>3</sup> On entend par **coefficient d'utilisation du sol** (ou **CUS**) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

<sup>4</sup> On entend par **coefficient de scellement du sol** (ou **CSS**) le rapport entre la surface de sol scellée et la surface totale du terrain à bâtir net.

<sup>5</sup> On entend par **densité de logement** (ou **DL**) le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

## Schéma directeur

Figure 2. Extrait du schéma directeur « Pottemt / Bolleschmuer »



Le site projeté est couvert par le schéma directeur « Pottemt / Bolleschmuer » (voir extrait ci-dessus). Le schéma directeur développe une zone résidentielle à densité graduée qui assure une transition cohérente avec les secteurs résidentiels existants dans une zone qui est actuellement un terrain vacant.

Le schéma prévoit une mixité avec des immeubles collectifs dans la partie centrale du projet. Des maisons unifamiliales, de type jumelé ou groupé en bande, sont projetées dans les parties latérales du schéma directeur, pour garantir une transition avec les bâtiments existants le long de la Chaussée Blanche à l'ouest et le long de la rue du Bois à l'est.

En ce qui concerne la typologie des immeubles collectifs, 3 niveaux + étage en retrait sont admis. Les hauteurs des maisons unifamiliales seront limitées à 2 niveaux pleins + combles ou retrait.

Une coulée verte centrale, utilisée comme espace de loisirs, est prévue en direction nord-sud et garantira la préservation des biotopes protégés. Ce couloir permettra la liaison entre les quartiers le long de la route d'Arlon et les terrains agricoles au nord.

Le schéma directeur prévoit l'aménagement d'une place centrale qui sera connectée au réseau de mobilité douce en créant un espace de qualité.

L'évacuation des eaux pluviales est proposée au sein du couloir vert de direction nord-sud via l'aménagement de fossés ouverts, bassins de rétention, etc.

L'accès au nouveau quartier sera garanti par un réseau de voirie aménagé en zone 30 km/h qui se connecte, à la route d'Arlon au sud. Le reste de la voirie sera de typologie zone résidentielle.



## **DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE**





## 1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

### 1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant

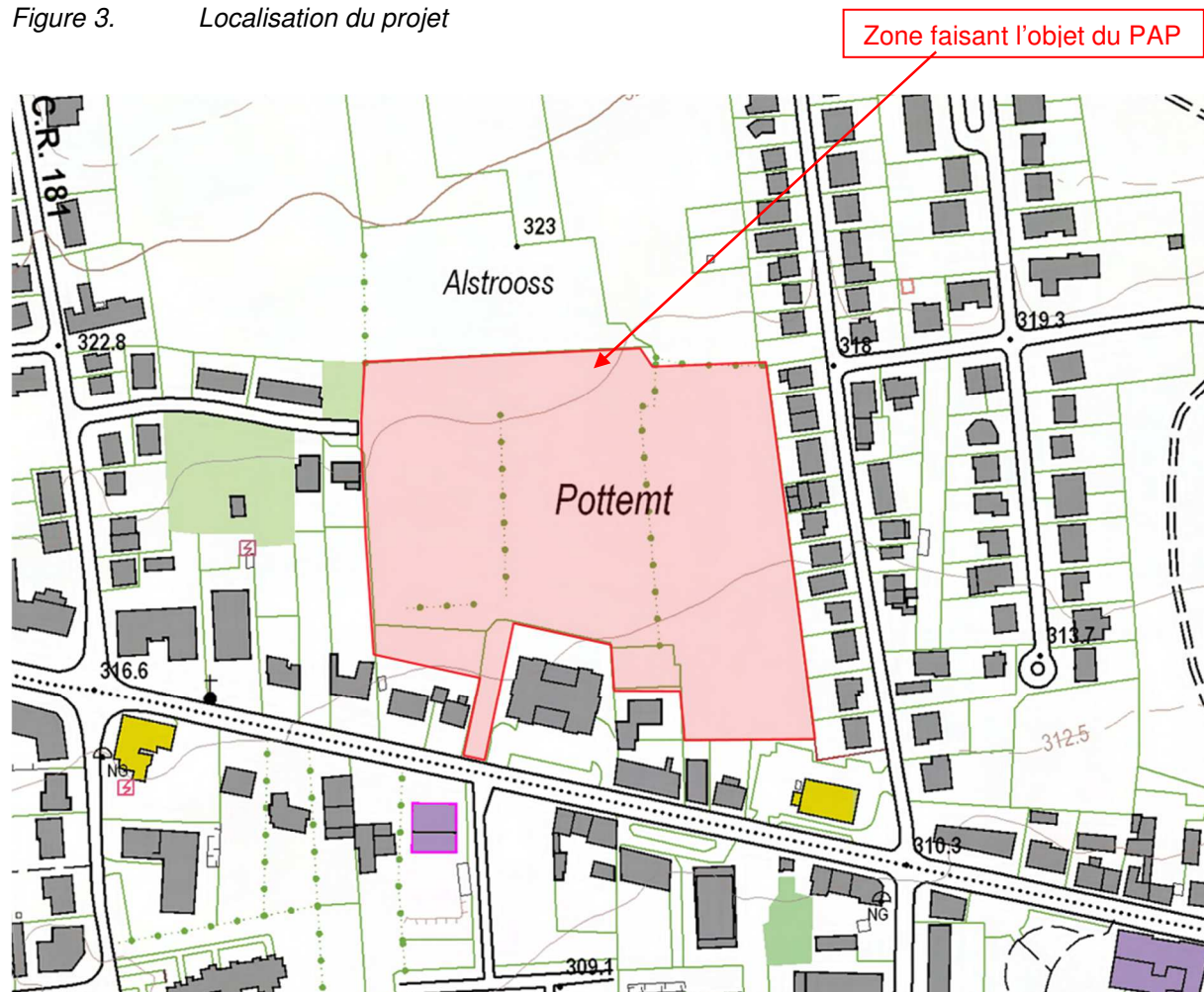
#### Topographie

[Voir en annexes l'extrait du plan topographique et le levé topographique]

La zone d'étude présente d'une part une pente descendante du nord au sud d'environ 4.25% sur près de 200 mètres, et une différence d'altitude de 8.50 mètres.

D'autre part, sur une distance d'environ 200 mètres d'ouest en est et un dénivelé d'environ 2.00 mètres, la pente moyenne est de 1.00%.

Figure 3. Localisation du projet



La zone de projet est située entre la route d'Arlon (N6) au sud, la Chaussée Blanche à l'ouest et la rue du Bois à l'est, au lieu-dit « Pottemt ».



Vues sur le site de projet vers le nord-est

### Occupation du sol

La majorité des terrains concernés par le projet sont actuellement libres de toute construction et utilisés comme terrains agricoles. La zone est ponctuée par deux haies protégées.

### Structure urbaine

La population de la commune de Strassen est de 10244 habitants début 2021<sup>6</sup>.

Le projet d'aménagement particulier « Pottemt » prévoit 208 logements, ce qui équivaut à environ 500 habitants<sup>7</sup>, représentant environ 4.9% de la population communale.



Vues sur le site de projet vers le sud et le ouest

Le tissu bâti existant se caractérise par un quartier pavillonnaire à l'ouest et à l'est de la zone de projet, le long de la chaussée Blanche et de la rue du Bois avec des maisons pour la plupart isolées. Elles comptent majoritairement des habitations de type unifamilial, soit un niveau plus combles ou encore des habitations de 2 niveaux hors sol avec des combles aménagés.

<sup>6</sup> Chiffres issus de <https://www.strassen.lu/citoyens-residents/la-commune-en-chiffre>

<sup>7</sup> Estimation sur base de 2,4 personnes par ménage



Habitations rue du Bois

Dans la rue Bel Air, on note la présence de maisons unifamiliales en bande avec 3 niveaux.



Habitations rue Bel Air

Au sud, le long de la route d'Arlon, plusieurs bâtiments résidentiels jusqu'à 3 niveaux plus combles et des activités commerciales bordent le site du présent PAP.



Immeubles résidentiels au niveau de l'entrée carrossable du PAP, route d'Arlon



## 1.2 Accessibilité et infrastructures

Les terrains concernés par le PAP « Pottemt » sont directement accessibles depuis la route d'Arlon.

Deux arrêts de bus sont présents non loin de la zone de projet le long de la route d'Arlon (N6), « *Strassen - Kessler* » et « *Strassen - Barblé* » situés à respectivement 90 et 250 mètres de l'entrée du futur lotissement.

Ils sont desservis par les lignes :

- 8 Bertrange – Strassen - Limpertsberg
- 11 Bertrange – Strassen – Beggen – Walferdange – Steinsel
- 16 Bertrange – Strassen – Kirchberg – Aéroport
- 802 Howald – LUX Centre - Steinfort
- 811 LUX Kirchberg – Steinfort
- 812 LUX Kirchberg – Hagen – Eischen
- 822 LUX Centre – Tuntange (via Windhof)
- 823 LUX Centre – Koerich – Tuntange
- 824 LUX Centre – Kehlen – Mersch Gare
- LNB MA Mamer – Holzem (Late Night Bus)

Plusieurs lignes scolaires desservent les mêmes arrêts :

- D23 Geesseknäppchen – Strassen
- E17 Limpertsberg, LTC – Strassen
- EE1 Limpertsberg, LTC – Strassen – Bertrange EEL2
- EE4 Belair – Strassen – Bertrange EEL2
- EE7 Strassen – Bertrange EEL2

Un arrêt pour le ramassage scolaire se situe dans la Chaussée Blanche au n°1-3.

Le Bus@Stroossen permet les déplacements sur l'ensemble du territoire de la commune de Strassen à la demande des usagers, sur simple réservation.

Le Late Night Bus, desservant l'arrêt Kessler, circule toutes les nuits du vendredi au samedi et du samedi au dimanche afin de permettre les déplacements en bus vers Luxembourg-Ville pendant le weekend.

De plus, la gare ferroviaire de Bertrange-Strassen se situe à 1.5 km la zone d'étude. Un P+R est également présent aux abords de la gare.

Enfin, deux pistes cyclables nationales traversent la commune de Strassen non loin du site de projet :

- PC13 Nicolas Frantz, d'une longueur totale de 13.8 km, reliant Garnich à Strassen, tout en traversant Steinfort, Mamer et Bertrange.
- PC1 du Centre, d'une longueur totale de 43.0 km, traversant Luxembourg, Strassen, Kopstal, Walferdange, Hesperange, Roeser, Leudelange.

## 1.3 Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

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

Les eaux pluviales ruisselant sur les toitures des bâtiments sont récupérées par des rigoles à ciel ouvert situées sur les terrains privés, les acheminant jusqu'à des avaloirs, eux-mêmes reliés au réseau d'évacuation des eaux traversant le PAP. Les eaux en provenance de la partie est du quartier sont acheminées vers un bassin de rétention situé sur la partie sud-est du PAP. Les eaux en provenance de la partie ouest sont acheminées vers un bassin de rétention situé sur le lot 1.

Les eaux pluviales en sortie des deux bassins de rétention sont acheminées vers le réseau d'eaux pluviales de la route d'Arlon.

Le réseau des eaux usées de ce PAP est séparé en deux parties distinctes, partie est et partie ouest du PAP. Ces deux réseaux ont donc chacun leur propre raccord à la canalisation d'eaux mixtes présente dans la route d'Arlon.

#### **1.4 Équipements et vie locale**

La commune de Strassen compte plusieurs commerces et services de première nécessité (boulangeries, restaurants, cafés, pharmacie, supermarchés etc.) ainsi que des services spécialisés dans la construction, l'automobile, la médecine, l'immobilier, les assurances encore les soins de beauté et de bien être par exemple.

Le campus scolaire de Strassen, se situant à approximativement 700 mètres de la zone de projet regroupe l'ensemble des bâtiments de l'école fondamentale (cycle 1 - 4) et de la maison relais.

La commune compte de nombreux autres équipements (centre culturel, hall sportif, etc.) et associations, essentiellement culturels, sociaux et sportifs.

#### **1.5 Patrimoine naturel**

Deux haies vives, composées d'espèces indigènes, protégées au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (PNRN) se situe sur le site. Toute destruction, même partielle, nécessite une autorisation ministérielle en vertu de ladite loi.

La zone d'étude constitue, cumulativement avec les terrains au nord, une zone habitat protégée par l'article 21 de la loi modifiée du 18.07.2018 PNRN.

Les études sont en cours afin de savoir si des mesures CEF sont à mettre en place selon les conclusions des experts qui restent à recevoir.

#### **1.6 Servitudes et contraintes**

Plusieurs éléments génèrent des servitudes au niveau de la zone d'étude. Celles-ci peuvent le cas échéant nécessiter l'accord des autorités ou services compétents dans le cadre ou en amont des projets d'exécution.

Elles sont reprises pour mémoire ci-dessous :

- Le terrain d'étude comprend différents types de biotopes protégés. Ils sont soumis à l'autorisation du ministre de l'Environnement en cas de destruction partielle ou totale.
- Le projet dépasse une superficie de 0,3 ha, une évaluation par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) doit être faite sur les terrains concernés de manière à déterminer leur potentialité ainsi que la nature et l'ampleur des sites archéologiques éventuels.
- Le plan d'aménagement particulier prévoyant un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement sera réservée 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.
- La demande de permission de voirie est requise, l'accès à la zone se faisant à partir de la route d'Arlon, voirie de l'Etat (N6).
- Les terrains concernés par la zone de bruit seront aménagés en voirie, aucune étude acoustique est nécessaire.

## 2 EXPOSE DES MOTIFS

[Voir en annexe plan E184183\_06A]

L'élaboration du présent projet d'aménagement est initiée par Stugalux SA. En raison du classement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au PAG, le plan d'aménagement particulier est rendu obligatoire pour l'exécution du plan d'aménagement général. L'urbanisation projetée s'inscrit dans le respect des objectifs affirmés dans le schéma directeur « Pottent / Bolleschmuer » tant en matière de degré d'utilisation du sol qu'en matière de parti pris pour l'aménagement du site et d'intégration dans son environnement général.

Situé au centre du territoire communal de Strassen, le site du projet est accessible depuis l'axe routier national (N6) « Route d'Arlon » et proche de la gare ferroviaire de Bertrange-Strassen. Les terrains concernés par le présent projet « Pottent » constituent une zone de 351,68 ares.

Figure 4. Plan d'illustration



Source : TR-Engineering, juin 2023

Les terrains concernés par le présent projet constituent une vaste lacune dans le tissu bâti au centre de la commune de Strassen, sur l'axe routier national. Ils représentent un potentiel foncier stratégique. Avec 208 logements prévus, ce PAP contribue à l'urbanisation future de la localité de Strassen. Le projet permettra d'augmenter la population communale d'environ 4,9 %, soit +/- 500 habitants supplémentaires.

Par une programmation urbaine destinée majoritairement au logement plurifamilial (environ 83,6% des unités de logements) le projet d'aménagement particulier respecte le caractère périurbain de l'agglomération notamment par une densification modérée et adaptée du tissu bâti existant. Le projet s'inscrit en ce sens dans les objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable.

Le concept d'aménagement retenu prévoit la création d'une nouvelle voirie de desserte locale, aménagée à partir de la route d'Arlon (N6). La voie projetée forme des placettes publiques dimensionnées en vue de permettre une circulation aisée des véhicules, notamment ceux des services publics et de secours.

La partie de voirie en direction de l'est du site sera aménagée en zone résidentielle.

Concernant la mobilité douce, plusieurs chemins piétonniers et cyclables sont aménagés à l'intérieur du lotissement afin de garantir des déplacements sécurisés ainsi que des liaisons directes entre les espaces verts publics.

Comme préconisé par le schéma directeur, le projet se caractérise par une mixité des typologies de logements. Des bâtiments collectifs de 3 niveaux pleins plus un étage en retrait sont projetés le long de la voirie d'accès depuis la route d'Arlon, soit la partie ouest du site. Des maisons unifamiliales en bande (lots 3 à 8) sont prévues au nord-ouest dans le but d'assurer une bonne intégration de ce nouveau quartier avec le quartier existant le long de la rue Bel Air, et également garantir une cohérence architecturale.

Des maisons en bande, jumelées ou isolée sont prévues dans la partie est du projet, en cohérence avec les maisons unifamiliales existantes le long de la rue du Bois.

Le concept prévoit des alignements de façade obligatoires pour les constructions situées le long de la voirie de desserte principale, de manière à cadrer l'espace public et les perspectives en fin de rue.

L'espace vert public aménagé comme coulée verte qui traverse le quartier en direction nord-sud, au centre du site, a pour but de donner une qualité urbanistique à l'ensemble du quartier permettant également la conservation de certains biotopes protégés. La bande verte aménagée en limite Nord du projet assure une transition harmonieuse avec les terres agricoles limitrophes.

L'aire de jeu projetée aux abords des lots 02-07 permet de faire une liaison entre le tissu résidentiel existant à l'ouest et le nouveau quartier.

Le PAP sera desservi par le réseau de chauffage urbain via la centrale du fournisseur LuxEnergie, installée dans la cité Pescher, à proximité du site de projet. Le raccordement sera fait via le chemin piéton situé en limite nord-est du présent PAP.

Comme prévu par le PAG en vigueur, un emplacement de stationnement au minimum par logement a été prévu.

Le présent plan d'aménagement est par ailleurs soumis à la réalisation d'un certain nombre de logements à coût modéré (10% de la surface construite brute hors sol totale, soit de l'ordre de 2732 m<sup>2</sup>, équivalent à environ 25 logements), 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. Les modalités d'application seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur et ce, conformément à la législation en vigueur.

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

- A- au sud-ouest avec la prolongation de la voirie,
- B- au nord via la voirie projetée.

Lors du futur aménagement de la phase B, le lot 41 du PAP actuel sera cédé au domaine public pour permettre l'aménagement d'une voie d'accès au nouveau quartier depuis la rue du Bois.

La placette aménagée au nord-ouest permet le développement futur de l'espace central envisagé par le schéma directeur, qui pourra devenir un véritable lieu de rencontre au cœur du futur quartier.

A noter que l'implantation des constructions telle que présentée dans la figure 5 ci-après n'est que purement illustrative indépendamment des degrés d'utilisation du sol fixés au PAG et autres prescriptions définies en partie écrite PAG quant aux typologies admises par zone.

L'aménagement du nouveau quartier, pour lequel est élaboré le présent dossier, est prévu en une phase unique.

Figure 5. Développement des phases ultérieures



Source : TR-Engineering, février 2023



### 3 PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

#### 3.1 Répartition des surfaces et parcellaire<sup>8</sup>

Le périmètre du PAP « Pottemt » a été fixé sur la base d'un plan d'abornement qui définit une surface totale brute de 35.168 m<sup>2</sup>.

La cession au domaine public s'élève à plus de 28%. Les surfaces cédées sont destinées aux infrastructures de desserte (rues, trottoirs, placettes, cheminements piéton), infrastructures d'assainissement (bassin de rétention) ainsi qu'aux espaces verts publics.

Données structurantes :

Surface totale PAP	351.68 ares	
Surface urbanisable brute	351.68 ares	100%
Surface urbanisable nette	250.80 ares	71.31%
Surface cédée au domaine public	100.88 ares	28.69%

Le présent plan d'aménagement particulier est divisé en 53 lots privés.

L'indice « a » donné à certaines parties des lots 3 à 9, 25 et 28, permet de mieux identifier le potentiel des surfaces de ces lots situés en deux zones « nouveau quartier ».

Les surfaces indiquées avec l'indice « a » font partie intégrante du lot respectif.

---

<sup>8</sup> Surfaces et contenances indicatives – celles-ci doivent être définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés

Figure 6. Superposition zones PAG / plan PAP



### 3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics

La desserte automobile des fonds concernés s'effectue à partir d'une nouvelle voirie traversant l'ensemble de la zone d'étude à partir de la route d'Arlon.

Les liaisons piétonnes sont garanties par la création de chemins piétonniers qui traversent le site en direction nord-sud et est-ouest, permettant de relier les espaces verts publics et notamment l'aire de jeux prévue au nord-ouest.

Le stationnement public comporte au total 36 emplacements : 17 sont aménagés de façon linéaire, le long de la nouvelle voirie ; les 19 autres sont répartis par groupe de 3 ou 4 et implantés au nord et au sud-est.

En dehors de la limite PAP, au nord-est du site, un accès temporaire pour les services de secours pourra être aménagé depuis la rue du Bois.

### 3.3 Infrastructures d'assainissement

*[Voir en annexe concept d'assainissement introduit à l'AGE pour demande accord de principe le 05.08.2021, plan HYD\_AUT\_SIT-001 et le concept d'assainissement adapté au PAP modifié, plan HYD\_AUT\_SIT-001C]*

La zone à urbaniser sera dotée d'un réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées.

Les eaux pluviales seront reprises partiellement par des rigoles à ciel ouvert sur les terrains privés situés dans la partie est du quartier avec raccordement à la canalisation d'eaux pluviales sous la voirie desservante et raccordées en surface à la rétention ouverte réalisée dans le cadre du présent PAP au sud-est de la zone d'étude. Les eaux pluviales des constructions situées dans la partie ouest sont également raccordées à une nouvelle canalisation sous la voirie desservante puis raccordées au bassin de rétention situé dans la partie sud-ouest sur le lot 1 avant d'être connectées par une nouvelle canalisation au réseau existant de la route d'Arlon.

Les eaux pluviales émanant du bassin versant au nord du PAP seront récoltées via un fossé ouvert aménagé d'ouest en est sur la limite nord avant d'être amenées via un fossé ouvert aménagé dans l'espace vert public central vers le bassin de rétention au sud-ouest.

Le réseau des eaux usées est séparé en deux parties distinctes, partie est et partie ouest du PAP. Ces deux réseaux ont donc chacun leur propre raccord à la canalisation d'eaux mixtes présente au niveau de la route d'Arlon.

La connexion des évacuations de la partie est du projet vers la route d'Arlon sera faite via la parcelle 583/3828, voire via la parcelle 582/3454. Les précisions seront apportées dans une phase ultérieure dès lors qu'un accord avec les propriétaires actuels aura été trouvé.

Afin de réduire au maximum l'écoulement des eaux de pluie et de limiter le volume de rétention nécessaire au strict minimum (gestion écologique et durable des eaux pluviales), l'usage de revêtements perméables est à privilégier pour tous les aménagements situés en domaine privé (accès carrossables, emplacements de stationnement, terrasses, etc.).

### 3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Les constructions projetées sont de type maisons isolées, jumelées ou en bande.  
Les toitures sont obligatoirement plates avec une pente maximale de 3% et devront être végétalisées.

Les fortes densités, les grands volumes et la mixité fonctionnelle sont prévus à l'ouest de la zone à urbaniser, le long de la voirie de desserte à créer depuis la route d'Arlon. Une mixité des typologies des logements dans les immeubles résidentiels sera de mise avec des logements de type studio, des logements à 1 à 2 chambres et enfin des logements avec 3 chambres.

Toutefois pour garantir une cohérence urbanistique et architecturale avec les constructions existantes de la rue Bel Air, des maisons unifamiliales en bande sont projetées en limite nord-ouest du site, garantissant ainsi une harmonie avec l'existant.

Quant à l'est du site, à l'arrière des constructions existantes le long de la rue du Bois, le site accueille une typologie de constructions semblable à celle en présence. Y sont ainsi projetées des constructions de type maison d'habitation unifamiliale jumelée ou en bande, et une maison isolée afin de s'apparenter au bâti avoisinant. Un immeuble résidentiel avec 3 niveaux plus étage en retrait est aussi projeté en limite sud du site.

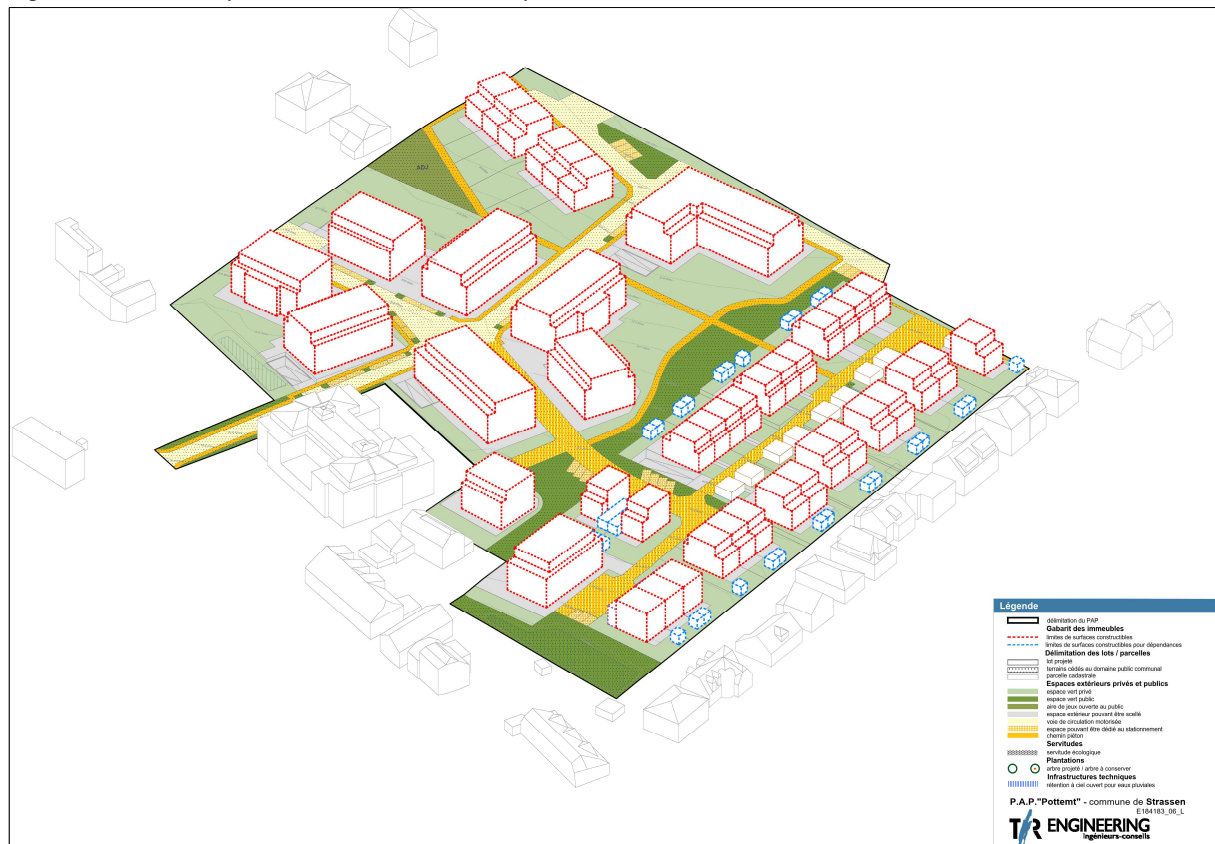
Pour les constructions principales contiguës (maisons jumelées ou en bande), aucun décalage du niveau fini du rez-de-chaussée n'est autorisé.

La construction d'un abri de jardin est autorisée par maison unifamiliale, suivant les indications en partie graphique.

En termes de stationnement sur fonds privés, l'aménagement d'une place de stationnement par logement est réalisable. Pour certaines, sont fixés en partie graphique, l'implantation des carports pour 2 emplacements de stationnement. Pour les unités d'habitation en habitat collectif, les emplacements de stationnement sont aménagés en sous-sol.

Les maisons en bande des lots 16 à 22 ont un étage en sous-sol en commun accessible par une rampe commune au niveau du lot 22, qui permet l'aménagement de deux emplacements de stationnement par unité.

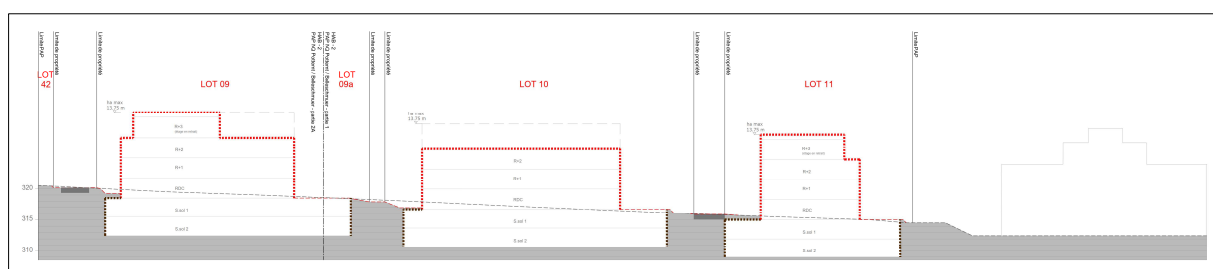
Figure 7. Représentation axonométrique



Source : TR-Engineering, février 2023

L'aménagement des étages souterrains tient compte de la morphologie du terrain naturel qui permet d'avoir une majorité du socle en dessous du niveau du terrain naturel. Cette configuration limite le remodelage du terrain et favorise l'aménagement de surfaces végétalisées avec une couche de substrat adaptée à la plantation d'arbres et arbustes. Pour permettre l'aménagement cohérent du lot 11 et privilégier l'agencement de l'étage souterrain du côté nord du lot en profitant de la pente naturelle du terrain, la limite de surfaces constructibles pour constructions souterraines a été adaptée en partie graphique. Ces limites sont des limites maximales qui permettent une majeure flexibilité au projet architectural et seront donc réduites aux besoins réels du projet de construction ainsi la surface végétalisée sera exécutée de façon à garantir un aménagement paysager de qualité qui permet la plantation d'arbres et arbustes.

Figure 8. Coupe schématique



Source : TR-Engineering, juin 2023

### 3.5 Concept paysager

Le projet vise une bonne adaptation dans la topographie et dans son environnement tant au niveau des espaces publics que privés.

L'une des deux haies vives protégées sera en grande partie maintenue et intégrée au sein d'une zone verte publique dans la partie centrale du projet. Quant aux autres biotopes protégés qui devront être détruits, ils pourront être compensés directement, en partie au moins, sur le site, au niveau de l'aire de jeux publique. D'autres plantations viendront compléter la végétation existante afin de créer une structure intéressante d'un point de vue écologique mais également pour la qualité de vie des futurs résidents.

Que ce soit en limite parcellaire privée ou à l'interface entre domaine privé et domaine public, la plantation de haies composées d'essences indigènes est recommandée afin d'homogénéiser l'image du quartier et de favoriser l'intégration harmonieuse des constructions.

Dans le même ordre d'idées, le traitement des espaces scellés sera réalisé en continuité entre le domaine privé et le domaine public, au minimum en ce qui concerne les matériaux et les teintes employées.

Selon les études d'expert, le site est utilisé comme zone de chasse et de transit pour les chauves-souris. Les deux haies existantes sont à considérer comme zone habitat article 17 de la loi sur la PNRN.

Pour assurer la continuité de la coulée verte traversant le site, les lots 8 à 10 sont grevés d'une servitude écologique qui impose la plantation d'arbres et arbustes le long du chemin de mobilité douce.

### 3.6 Surfaces constructibles

Les surfaces constructibles par lot sont renseignées ci-après (Annexe I).

*N.B. : la limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après*

## 4 FICHES DE SYNTHÈSE

**L'Annexe I Tableau récapitulatif** reprenant le degré d'utilisation du sol **et l'Annexe II des données structurantes** relatives au plan d'aménagement particulier sont reprises ci-après.





Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

PAP NQ Pottent /Bolleschmuer - partie 1 - HAB-2

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée														
		minimum	maximum			minimum	maximum			minimum	maximum			maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"		DL	_____ / _____	80	CUS	_____ / _____	0,80	COS	_____ / _____	0,50	CSS	_____	0,70	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____	1,88	ha										

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"									
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>	nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	2 604,78 m <sup>2</sup>	/	30 u.	/	3 142,00 m <sup>2</sup>	/	837,00 m <sup>2</sup>	1 550,00 m <sup>2</sup>	
2	2 763,28 m <sup>2</sup>	/	33 u.	/	3 361,00 m <sup>2</sup>	/	897,00 m <sup>2</sup>	2 035,00 m <sup>2</sup>	
3a	24,81 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	8,00 m <sup>2</sup>	/	8,00 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>	
4a	35,15 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	9,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	
5a	70,99 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	9,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	
6a	96,37 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	9,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	
7a	71,86 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	9,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	
8a	142,14 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	9,00 m <sup>2</sup>	/	9,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	
9a	320,85 m <sup>2</sup>	/	0 u.	/	0,00 m <sup>2</sup>	/	0,00 m <sup>2</sup>	129,00 m <sup>2</sup>	
10	2 532,28 m <sup>2</sup>	/	33 u.	/	3 357,00 m <sup>2</sup>	/	903,00 m <sup>2</sup>	1 839,00 m <sup>2</sup>	
11	1 500,16 m <sup>2</sup>	/	23 u.	/	2 217,00 m <sup>2</sup>	/	584,00 m <sup>2</sup>	1 069,00 m <sup>2</sup>	
25a	838,34 m <sup>2</sup>	/	14 u.	/	1 280,00 m <sup>2</sup>	/	357,00 m <sup>2</sup>	648,00 m <sup>2</sup>	
26	301,36 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/	319,00 m <sup>2</sup>	/	117,50 m <sup>2</sup>	147,00 m <sup>2</sup>	
27	209,83 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/	310,00 m <sup>2</sup>	/	114,00 m <sup>2</sup>	136,00 m <sup>2</sup>	
28	141,94 m <sup>2</sup>	/	1 u.	/	195,00 m <sup>2</sup>	/	72,50 m <sup>2</sup>	88,00 m <sup>2</sup>	
44	712,48 m <sup>2</sup>	/	8 u.	/	752,00 m <sup>2</sup>	/	196,00 m <sup>2</sup>	498,00 m <sup>2</sup>	
Total	12 366,62 m <sup>2</sup>	0 /	144 u.	0,00 /	14 986,00 m <sup>2</sup>	0,00 /	4 131,00 m <sup>2</sup>	8 192,00 m <sup>2</sup>	
Coefficients résultant du PAP		DL <sup>(2)</sup>	0,000 / 76,681	CUS <sup>(2)</sup>	0,000 / 0,798	COS <sup>(2)</sup>	0,000 / 0,334	CSS <sup>(2)</sup>	0,662

(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 plan d'aménagement général

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

PAP NQ Pottent /Bolleschmuer - partie 2A - HAB-2

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum
			65			0,85			0,40
									0,65
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,61 ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>		nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>				
			minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		maximum			
3	<u>346,52</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>293,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>110,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>168,00</u>	m <sup>2</sup>
4	<u>232,75</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>283,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>105,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>141,00</u>	m <sup>2</sup>
5	<u>326,90</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>292,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>109,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>167,00</u>	m <sup>2</sup>
6	<u>327,80</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>292,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>109,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>167,00</u>	m <sup>2</sup>
7	<u>234,38</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>283,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>105,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>141,00</u>	m <sup>2</sup>
8	<u>348,85</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>1</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>292,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>109,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>167,00</u>	m <sup>2</sup>
9	<u>1 923,98</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>33</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>3 451,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>856,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>1 349,00</u>	m <sup>2</sup>
42	<u>260,61</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>0</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>
43	<u>108,60</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>0</u>	<i>u.</i>	<u>      </u>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>      </u>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	m <sup>2</sup>
<hr/>													
Total	<u>4 110,39</u>	m <sup>2</sup>	<u>0</u>	<u>39</u>	<i>u.</i>	<u>0,00</u>	<u>5 186,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>1 503,00</u>	m <sup>2</sup>	<u>2 300,00</u>	m <sup>2</sup>
<hr/>													
			minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum	
Coefficients résultant du PAP		DL <sup>(2)</sup>	<u>0,000</u>	<u>63,809</u>	CUS <sup>(2)</sup>	<u>0,000</u>	<u>0,848</u>	COS <sup>(2)</sup>	<u>0,000</u>	<u>0,366</u>	CSS <sup>(2)</sup>	<u>0,560</u>	

(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 plan d'aménagement général

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

PAP NQ Pottent /Bolleschmuer - partie 2B - HAB-1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		minimum	maximum			minimum	maximum			minimum	maximum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"		DL	_____ / _____	25	CUS	_____ / _____	0,70	COS	_____ / _____	0,40	CSS	_____ 0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____	1,03	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>		nombre de logements <sup>(2)</sup>		surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>				
			minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		maximum			
12	287,28	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	153,00	m <sup>2</sup>
13	185,64	m <sup>2</sup>		1	u.		253,00	m <sup>2</sup>		100,00	m <sup>2</sup>	136,00	m <sup>2</sup>
14	185,65	m <sup>2</sup>		1	u.		253,00	m <sup>2</sup>		100,00	m <sup>2</sup>	136,00	m <sup>2</sup>
15	299,71	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	153,00	m <sup>2</sup>
16	261,18	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	166,00	m <sup>2</sup>
17	199,56	m <sup>2</sup>		1	u.		253,00	m <sup>2</sup>		100,00	m <sup>2</sup>	138,00	m <sup>2</sup>
18	263,88	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	164,00	m <sup>2</sup>
19	263,89	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	164,00	m <sup>2</sup>
20	199,71	m <sup>2</sup>		1	u.		253,00	m <sup>2</sup>		100,00	m <sup>2</sup>	136,00	m <sup>2</sup>
21	199,72	m <sup>2</sup>		1	u.		253,00	m <sup>2</sup>		100,00	m <sup>2</sup>	136,00	m <sup>2</sup>
22	392,33	m <sup>2</sup>		1	u.		262,00	m <sup>2</sup>		103,00	m <sup>2</sup>	297,00	m <sup>2</sup>
23	408,49	m <sup>2</sup>		1	u.		314,00	m <sup>2</sup>		145,00	m <sup>2</sup>	193,00	m <sup>2</sup>
24	377,28	m <sup>2</sup>		1	u.		314,00	m <sup>2</sup>		145,00	m <sup>2</sup>	193,00	m <sup>2</sup>
25	214,78	m <sup>2</sup>		0	u.		0,00	m <sup>2</sup>		0,00	m <sup>2</sup>	185,00	m <sup>2</sup>
28a	257,76	m <sup>2</sup>		0	u.		125,00	m <sup>2</sup>		45,00	m <sup>2</sup>	83,00	m <sup>2</sup>
29	388,82	m <sup>2</sup>		1	u.		299,00	m <sup>2</sup>		116,00	m <sup>2</sup>	164,00	m <sup>2</sup>
30	219,47	m <sup>2</sup>		1	u.		289,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	147,00	m <sup>2</sup>
31	386,25	m <sup>2</sup>		1	u.		299,00	m <sup>2</sup>		116,00	m <sup>2</sup>	150,00	m <sup>2</sup>
32	392,49	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
33	391,15	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
34	390,67	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
35	389,61	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
36	388,61	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
37	387,65	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
38	404,51	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
39	407,07	m <sup>2</sup>		1	u.		297,00	m <sup>2</sup>		113,00	m <sup>2</sup>	218,00	m <sup>2</sup>
40	380,61	m <sup>2</sup>		1	u.		290,00	m <sup>2</sup>		111,00	m <sup>2</sup>	202,00	m <sup>2</sup>
41	78,91	m <sup>2</sup>		0	u.		0,00	m <sup>2</sup>		0,00	m <sup>2</sup>	78,91	m <sup>2</sup>
Total	8 602,68	m <sup>2</sup>	0	25	u.	0,00	7 143,00	m <sup>2</sup>	0,00	2 813,00	m <sup>2</sup>	4 918,91	m <sup>2</sup>
Coefficients résultant du PAP	DL <sup>(2)</sup>	minimum	maximum	CUS <sup>(2)</sup>	minimum	maximum	COS <sup>(2)</sup>	minimum	maximum	CSS <sup>(2)</sup>	maximum		
		0,000	24,326		0,000	0,695		0,000	0,327		0,572		

(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 plan d'aménagement général

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



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

<b>Projet</b> initié par _____ élaboré par _____		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
--	--	---	--

<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____  Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		<b>Organisation territoriale de la commune</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire <input checked="" type="checkbox"/> Pôle de développement <input type="checkbox"/>	
---	--	---	--

<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____  <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td style="text-align: center;">1-0,50 / 2A-0,40 / 2B-0,40</td> <td style="text-align: center;">1-0,80 / 2A-0,85 / 2B-0,70</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td style="text-align: center;">1-0,70 / 2A-0,65 / 2B-0,60</td> <td style="text-align: center;">1-80 / 2A-65 / 2B-25</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS	1-0,50 / 2A-0,40 / 2B-0,40	1-0,80 / 2A-0,85 / 2B-0,70	CUS	1-0,70 / 2A-0,65 / 2B-0,60	1-80 / 2A-65 / 2B-25	CSS			DL			Emplacements de stationnement			<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> <input type="checkbox"/>	
	minimum	maximum																			
COS	1-0,50 / 2A-0,40 / 2B-0,40	1-0,80 / 2A-0,85 / 2B-0,70																			
CUS	1-0,70 / 2A-0,65 / 2B-0,60	1-80 / 2A-65 / 2B-25																			
CSS																					
DL																					
Emplacements de stationnement																					

<b>Terrain</b>			
Surface brute du terrain	3,5168 ha	Surface cédée au domaine public communal	1,0088 ha
Surface nette du terrain	2,5080 ha	Taux de cession	28,69 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)	0,2604 ha		7,40 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,1867 ha		5,31 %
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)	0,1646 ha		4,68 %
Surface destinée au stationnement public	0,0456 ha		1,30 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,3069 ha		8,73 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0446 ha		1,27 %
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>	<b>1,0088 ha</b>		<b>28,69 %</b>
<b>Scellement maximal du sol</b>	1,5332 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	53
	61,13 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4,73 a.

<b>Constructions</b>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum	maximum	
Surface constructible brute	27315 m2		
Emprise au sol	8447 m2		
Nombre de logements	208		
Densité de logements / hectare brut	0	59,14 u./ha	
Personnes estimées / logement	2,4	2,4	
Nombre d'habitants	0	499	
Surface de vente maximale	2374 m2		
		Nombre de logements de type:	
		minimum	maximum
		unifamilial	0
		bifamilial	0
		collectif (>2 log/bât.)	0
		Surf./ nbre de log. à coût modéré	25
		Surface brute de bureau maximale	2374 m2

<b>Axe(s) de desserte</b>		<b>Emplacements de stationnement</b>	
	Charge de trafic		
	(si disponibles et selon prévision P&CH)		
Route Nationale	N6	6550 vh/j	
Chemin Repris		vh/j	
Chemin communal			
		publics	0
		privés (min.)	36
		privés (max.)	208
		total (max.)	80
			486
			566

<b>Offre de transport collectif dans la localité</b>	
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	90 m
Proximité gare (distance parcourue)	1500 m
<b>Infrastructures techniques</b>	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	720 m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	790 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	460 m2
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	810 m2





## ANNEXES

### **Certificat OAI urbaniste-aménageur**

### **Mandats**

### **Documents topographiques, cadastraux et fonciers**

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire

### **AGE**

- concept d'assainissement

### **Documents de planification territoriale**

- extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur

### **Avis du CNRA**

### **Administration des ponts et chaussées**

### **Etude chiroptérologique**