



Commune de STRASSEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Janvier 2019

Saisine du Conseil communal	27/02/2019
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	

SOMMAIRE

PARTIE ECRITE DU PAG	5
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
Art. 1 Représentation graphique du Plan d'aménagement général	5
Art. 2 Division du territoire en zones	6
PARTIE 2 : REGLES D'URBANISME	7
SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	7
Art. 3 Zones d'habitation	7
Art. 3.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]	7
Art. 3.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]	7
Art. 4 Zones mixtes	7
Art. 4.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]	7
Art. 4.2 Zone mixte villageoise [MIX-v]	8
Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics	8
Art. 5.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	8
Art. 5.2 Zone d'espaces publics [BEP-ep]	9
Art. 6 Zone d'activités économiques communale – Type 1 [ECO-c1]	9
Art. 7 Zones spéciales	9
Art. 7.1 Zone spéciale « Administration » [SPEC-AD]	9
Art. 7.2 Zone spéciale « Centrale de cogénération » [SPEC-COG]	9
Art. 7.3 Zone spéciale « Bourmicht » [SPEC-B]	10
Art. 8 Zone commerciale [COM]	10
Art. 9 Zones de sports et de loisirs – tourisme rural [REC-tr]	10
Art. 10 Emplacements de stationnement	11
Art. 10.1 Emplacements de stationnement automobile	11
Art. 10.2 Emplacements de stationnement vélo	12
SECTION 2 LA ZONE VERTE	15
Art. 11 Zone agricole [AGR]	15
Art. 12 Zone forestière [FOR]	15
Art. 13 Zone de parc public [PARC]	16
Art. 14 Zone de verdure [VERD]	16

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES	17
Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	17
Art. 15.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	17
Art. 15.2 Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »	17
Art. 15.3 Les PAP approuvés et maintenus en application	17
Art. 15.4 Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG	19
Art. 16 Zone d'aménagement différé	19
Art. 17 Zones de servitude « urbanisation »	20
Art. 17.1 Servitude « urbanisation – espace vert » (EV)	20
Art. 17.2 Servitude « urbanisation – habitat » (H)	20
Art. 17.3 Servitude « urbanisation – rangée d'arbres » (RA)	21
Art. 17.4 Servitude « urbanisation – haie vive » (HV)	21
Art. 17.5 Servitude « urbanisation –trame verte » (TV)	21
Art. 18 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »	21
Art. 18.1 Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets routiers »	21
Art. 19 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	22
Art. 19.1 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal - type « environnement construit »	22
Art. 20 Zone a risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	24
Art. 21 Zones de bruit	25
 SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	 27
Art. 22 Dispositions générales	27
Art. 23 Protection de la nature et des ressources naturelles	27
Art. 23.1 Zones protégées d'intérêt communautaire	27
Art. 24 Gestion de l'Eau	27
Art. 24.1 Zones inondables	27
 SECTION 5 INFORMATIONS A TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF	 28
Art. 25 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif	28
 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	 29
 ANNEXE 1 – TERMINOLOGIE	 31
ANNEXE 2 – FICHE DE PRESENTATION	35

PARTIE ECRITE DU PAG

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le plan d'aménagement général de la commune de Strassen est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

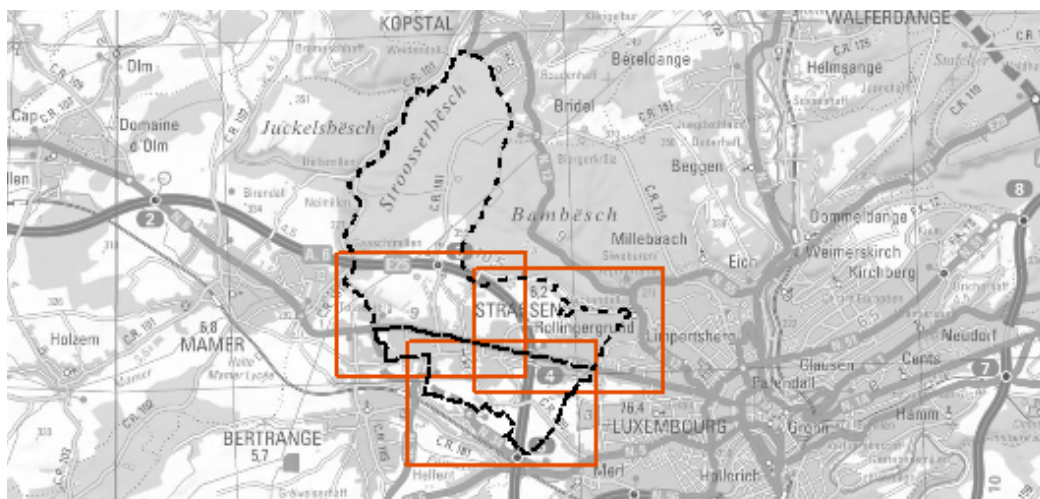
La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

Art. 1 Représentation graphique du Plan d'aménagement général

La **partie graphique** du Plan d'aménagement général de la commune de Strassen est constituée des plans suivants.

La partie graphique comprend les plans suivants :

- **Plan d'ensemble**
 - échelle 1/10.000
 - fond : PCN 2016 + éléments de la BD-L-TC
- **Plan n°1** : Strassen (partie est)
Plan n°2 : Strassen (partie sud)
Plan n°3 : Strassen (partie ouest)
 - échelle 1/2.500
 - fond : PCN 2016



Art. 2 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Strassen est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Plan d'aménagement général.

La signature dans la marge de la présente partie écrite correspond à la légende de la partie graphique du plan d'aménagement général.

PARTIE 2 : REGLES D'URBANISME

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 3 Zones d'habitation

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

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

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

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

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

HAB-1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et/ou bi-familiale.

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

Art. 3.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Dans les quartiers existants la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de 70% par construction principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Art. 4 Zones mixtes

On distingue :

- la zone mixte urbaine [MIX-u] ;
- la zone mixte villageoise [MIX-v].

Art. 4.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]

MIX-u

La zone mixte urbaine couvre les parties de la localité à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des

services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

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

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

MIX-v

Art. 4.2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le centre villageois de Strassen. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Dans les quartiers existants la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de 70% par construction principale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50%.

Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics : [BEP]
- La zone d'espaces publics : [BEP-ep]

BEP

Art. 5.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique répondant à des besoins collectifs. Elle peut également comprendre les espaces libres et aménagements accompagnant ces bâtiments.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures

médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 5.2 Zone d'espaces publics [BEP-ep]

BEP ep

La zone d'espaces publics est réservée aux espaces de détente, de jeux, de loisirs et/ou d'utilité publique. Seules des constructions de faible envergure en rapport direct avec la fonction et l'entretien de la zone y sont admises.

Art. 6 Zone d'activités économiques communale – Type 1 [ECO-c1]

ECO-c1

Les zones d'activités économiques communale type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Les activités de commerce de détail, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux ne sont autorisés que complémentirement à l'activité principale. Les surfaces correspondantes sont limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti pour les activités de commerce de détail et à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti pour les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, la surface construite brute à dédier aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et aux commerces de détail est de 20 pour cent au maximum.

Art. 7 Zones spéciales

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

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. 7.2 Zone spéciale « Centrale de cogénération » [SPEC-COG]

SPEC-cog

La « zone spéciale – Centrale de cogénération » est principalement destinée à l'exploitation de centrales de cogénération avec stockage de combustibles et les locaux technique nécessaires. Des activités administratives (bureaux) en relation directe avec l'activité principale du site y sont également admis.

SPEC-B

Art. 7.3 Zone spéciale « Bourmicht » [SPEC-B]

La zone spéciale « Bourmicht » est destinée aux activités de commerce, de transport et de logistique, aux activités artisanales, aux services administratifs et professionnels ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

L'implantation et l'exploitation d'une station-service, sauf pour les besoins propres d'un garage, d'une entreprise de transports ou de tout établissement similaire ne sont pas admises.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également 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.

COM

Art. 8 Zone commerciale [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des immeubles de stationnement, des stations-service ainsi que des activités de loisirs y sont également admis.

Sont également 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.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 30% de la surface de vente.

REC-tr

Art. 9 Zones de sports et de loisirs – tourisme rural [REC-tr]

La « zone de sports et de loisirs – tourisme rural » est destinée aux activités du tourisme rural et à la vente directe à la ferme ainsi qu'à l'exploitation d'un centre équestre incluant une école d'équitation.

Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

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 m ² 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	au minimum 1 emplacement par logement
(Logement <60 m ² surface habitable nette et logements intégrés)	au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT	au minimum 1 emplacement par logement
(Logement 60 m ² à 90m ² surface habitable nette)	au maximum 2 emplacement par logement
HABITAT	au minimum 1 emplacement par logement
(Logement ≥90 m ² surface habitable nette)	au maximum 3 emplacement par logement
HABITAT	au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement
(Chambres meublées)	
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 HOSPITALIERES	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits

CABINETS MEDICAUX SERVICES CONSULTATION DANS HOPITAUX	ET DE LES	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CONSTRUCTIONS HOTELIERES		1 emplacement par chambre
STATIONS SERVICE	DE	au minimum 1 emplacement par tranche de 30 m ² SCB, avec au minimum 4 emplacements par installation

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

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

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

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

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

L'établissement d'une étude de mobilité par un bureau d'études spécialisé pour toute nouvelle construction ou agrandissement d'un immeuble existant prévoyant une surface de vente supérieure à 10.000m² est exigé.

Dans le cadre des projets pilotes « Quartier apaisé sans voiture » et moyennant la justification par une étude de mobilité, le bourgmestre autorise une dérogation totale ou partielle à l'obligation du minimum à emplacements de stationnement pour voitures.

Art. 10.2 Emplacements de stationnement vélo

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

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

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

SECTION 2 LA ZONE VERTE

La zone verte est une zone destinée à rester libre régie par les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans la zone verte les constructions sont à la fois soumises à l'autorisation du bourgmestre et à celle du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Dans la zone verte on distingue :

- la zone agricole
- la zone forestière
- la zone de parc public
- la zone de verdure.

Art. 11 Zone agricole [AGR]

AGR

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation agricole, mais aussi maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique. Toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée que s'il existe un lien direct avec l'exploitation concernée.

Toute nouvelle construction et tous travaux d'extension d'un bâtiment existant sans raccordement au réseau d'eau potable et sans accès carrossable en toutes saisons au nouveau bâtiment et/ou au bâtiment agrandi sont interdits dans cette zone. Pour l'évacuation des eaux usées, est requise au moins l'aménagement d'une citerne étanche, sans trop-plein et aux dimensions appropriées, à vidanger régulièrement, étant entendu que la commune n'entreprendra aucune extension du réseau de voirie, d'égouts ou de distribution d'eau potable dans cette zone.

Les constructions existantes et dûment autorisées, sans lien avec l'activité agricole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique, peuvent bénéficier de travaux d'entretien.

Y peuvent encore être admis des installations de transport, de communication et de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Art. 12 Zone forestière [FOR]

FOR

La zone forestière comprend les parties du territoire communal, principalement destinées à l'exploitation forestière.

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation sylvicole, mais aussi apicole ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique, sous réserve de mesures d'aménagement paysager destinées à limiter l'impact visuel de ces constructions tout en tenant compte des fonctionnalités de celles-ci.

Ces constructions peuvent inclure des bâtiments nécessaires à la première transformation du bois et à la surveillance des bois.

Y peuvent encore être admis des installations de transport, de communication et

de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

PARC

Art. 13 Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espaces de détente et de repos, de jeux et de loisirs et formant le complément naturel des zones urbaines limitrophes.

Y peuvent encore être admises des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles ainsi que les installations de transport, de communication et de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

VERD

Art. 14 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure est principalement destinée à conserver ou à favoriser les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire, elle assure une interface de qualité entre zones distinctes. Elle peut être accessoirement destinée à l'exploitation agricole, maraîchère, sylvicole, apicole, cynégétique ou d'utilité publique.

Des chemins piétons/cyclistes sont admis. Y peuvent encore être admis des installations de transport, de communication et de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 15 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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



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

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

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

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. 15.3 Les PAP approuvés et maintenus en application



Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après, qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur dans les limites du périmètre tireté rose

renseigné dans la partie graphique du présent PAG et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.

On distingue deux catégories de PAP approuvé : les PAP approuvés situés en « quartier existant » et les PAP approuvés situés en « nouveau quartier ».

Tableau : Liste et catégorie des PAP approuvés et maintenus en application

N° réf. PAG	Réf. Min. Int.	Lieu-dit	Date d'approbation	Catégorie
1	15804/6C	Rackebierg / Reckenthal	21/01/2013	Quartier existant
2	15917/6C	Suebelfeld / Rue de Reckenthal N°149-151	17/03/2010	Quartier existant
3	16204/6C	Route d'Arlon 251 / Centre	23/08/2010	Quartier existant
4	16262/6C	Am Pescher	14/07/2011	Quartier existant
5	16645/6C	Schoenacht	31/08/2012	Quartier existant
6	16722/6C	Rue de Reckenthal	22/03/2013	Quartier existant
7	6674/6C	Rackebierg	04/11/1980	Quartier existant
8	16859/6C	Route d'Arlon, N°301	04/02/2014	Quartier existant
9	16901/6C	Op der Heed	04/02/2014	Nouveau quartier
10	16907/6C	Rue du Cimetière	22/04/2014	Nouveau quartier
11	16975/6C	Am Géier / Chaussée Blanche / Millewee	20/11/2013	Quartier existant
12	17191/6C	Rackebierg	10/03/2015	Quartier existant
13	17284/6C	Chaussée Blanche, N°33	29/09/2015	Quartier existant
14	17617/6C	Am Pescher	09/03/2017	Quartier existant
15	17633/6C	Rue des Carrières	23/08/2016	Quartier existant
16	17791/6C	Am Pescher	09/03/2017	Quartier existant
17	17892/6C	Im Piesch	11/09/2017	Nouveau quartier
18	17904/6C	Rue Thomas Clément	27/06/2017	Nouveau quartier
19	18118/6C	Rackebierg / Rue Lou Koster	02/01/2018	Nouveau quartier
20	18122/6C	Rue Mère Teresa	22/01/2018	Nouveau quartier
21	18260/6C	Suebelfeld	20/09/2018	Nouveau quartier

22	11457/6C (11456/61C)	Bourmicht	27/08/1997	Quartier existant
23	13072/6C	Bourmicht	05/10/2001	Quartier existant
24	13256/6C	Bourmicht	16/07/2002	Quartier existant
25	11566/6C	In der Schoenacht	01/03/2002	Quartier existant
26	12401/6C	Im Piesch / Biedemt	14/06/2001	Quartier existant
27	11011/6C	Hinter dem Pescher / Auf dem Holzschlag	14/12/1998	Quartier existant
28	12598/6C	Hinter dem Pescher / Auf dem Holzschlag	25/09/2000	Quartier existant
29	13857/6C	Pescher / Auf dem Holzschlag	26/11/2003	Quartier existant
30	8024/6C	Im Piesch	24/11/1987	Nouveau quartier
31	1628/63	Rue Bellevue	26/10/2018	Nouveau quartier
32	18285/6C	Rue Thomas Edison	08/11/2018	Nouveau quartier
33	18371/6C	Route d'Arlon	20/12/2018	Nouveau quartier

Les dispositions des PAP 6674/6C, PAP 1628/6C et PAP 8024/6C qui font référence aux prescriptions d'aménagement communal en vigueur au moment de l'établissement de ces PAP sont abrogées. Elles sont remplacées par les prescriptions de la partie écrite du PAP « quartier existant - QE 1 résidentiel » ainsi que par les « Règles communes aux quartiers existants » en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

Art. 15.4 Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

Tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Art. 16 Zone d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'une modification du plan d'aménagement général ni l'établissement d'un PAP soient nécessaires, ceci 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 zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 17 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ainsi que dans la zone verte.

Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. On distingue dans ces zones les catégories de servitude « urbanisation » suivantes :

- la servitude « urbanisation – espace vert » (EV)
- la servitude « urbanisation – espace vert » (H)
- la servitude « urbanisation – rangée d'arbres » (RA)
- la servitude « urbanisation – haie vive » (HV)
- la servitude « urbanisation – trame verte » (TV)



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

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

Ces surfaces sont à aménager comme espaces verts selon un concept d'ensemble. Aucune construction n'est admise dans ces surfaces en dehors des places de jeux, du mobilier urbain tels que les bancs, les éléments d'éclairage, des chemins piétons et pistes cyclables ainsi que des réseaux d'infrastructures, des réseaux routiers et des bassins de rétention.

Les surfaces scellées projetées seront réduites au minimum.



Art. 17.2 Servitude « urbanisation – habitat » (H)

La servitude « urbanisation – habitat » vise à protéger les habitats essentiels des espèces protégées (annexe IV de la directive « habitats » 92/43/CEE) présentes sur le territoire communal.

A l'intérieur des surfaces couvertes par cette servitude les mesures appropriées sont à adopter pour réduire l'impact sur les espèces protégées et/ou pour compenser les habitats essentiels à leur survie. Il s'agit notamment :

- du maintien d'un recul non aedificandi d'au moins 15 m de large depuis la lisière de la forêt. Dans ce recul toute construction et aménagement sont interdits, à l'exception de constructions légères, tels qu'abris de jardin, chemins piétons, pistes cyclables, aires de jeux, réseaux pour eaux usées et eaux pluviales ainsi que bassin de rétention à ciel ouvert ;
- de l'interdiction à tout remblai ou déblai susceptible de porter préjudice à la forêt avoisinante
- du maintien de structures d'orientation pour les chiroptères ;
- du renoncement à l'éclairage des espaces extérieurs entre les bâtiments et les habitats nécessaires aux chiroptères.

Art. 17.3 Servitude « urbanisation – rangée d'arbres » (RA)

La servitude « urbanisation – rangée d'arbres » vise à réaliser la plantation d'une rangée continue d'arbres feuillus, indigènes et à haute tige. Les arbres sont à planter sur au moins 70% de la longueur de la zone. Le plan d'aménagement particulier précise le détail des plantations (espèces et localisation) à mettre en place.

Art. 17.4 Servitude « urbanisation – haie vive » (HV)

La servitude « urbanisation – haie vive » vise à assurer les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les zones destinées à rester libre ainsi qu'à atténuer les impacts écologiques du développement urbain. Les fonds visés par la présente servitude sont à planter de manière à ce qu'une haie vive (ensemble structurel comportant un mélange d'arbres et de haies indigènes adaptés au site) puisse s'y développer sur au moins 70% de la longueur de la zone. Toute construction et tout aménagement à l'exception de l'aménagement des infrastructures d'utilité publique y sont interdits. Le plan d'aménagement particulier précise le détail des plantations (espèces et localisation) à mettre en place.

Art. 17.5 Servitude « urbanisation – trame verte » (TV)

La zone de servitude « urbanisation – trame verte » vise à créer des ceintures vertes continues à l'intérieur des « Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». Au moins 20% des surfaces couvertes par la présente servitude sont à garder libres de toute construction (sauf places de jeux, mobilier urbain, chemins piétons et pistes cyclables, réseaux d'infrastructures, réseaux routiers, bassins de rétention) et à aménager en parc public selon un concept d'ensemble. Les plantations sont à effectuer moyennant des arbres et arbustes indigènes.

Art. 18 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**Art. 18.1 Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets routiers »**

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

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

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

Dans ces couloirs, les projets de chemin repris (C.R.) ou de route nationale (R.N.) situés dans une zone soumise à un PAP « nouveau quartier » ne sont pas soumis à l'élaboration d'un tel PAP ni assujettis audit PAP, et peuvent être réalisés sans tenir compte de la procédure d'approbation dudit PAP.

Art. 19 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. 19.1 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal - type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble, pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque (ci-après appelés "travaux") des immeubles à l'intérieur du secteur protégé et/ou des éléments protégés sont admis, dans le respect des règles définies ci-après.



Art. 19.1.1 Secteurs protégés - type « environnement construit »

Les secteurs protégés – type « environnement construit » sont soumis aux servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article. Ils sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique.

Tout projet doit garantir une intégration harmonieuse et esthétique dans la structure bâtie de l'espace-rue où il est situé en tenant compte

- de la division parcellaire caractéristique du secteur ; le regroupement des parcelles est interdit
- de la forme et inclinaison caractéristique des toitures principales du secteur et
- des ouvertures et superstructures caractéristiques du quartier.

Art. 19.1.2 Eléments protégés - type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants :

- « Constructions à conserver »
- « Petit patrimoine à conserver »
- « Gabarits des constructions existantes à préserver »
- « Alignements des constructions existantes à préserver »

Avant tout projet de travaux l'élément inscrit en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « gabarits des constructions existantes à préserver » ou « alignements des constructions existantes à préserver » est à confirmer par un mesurage établissant précisément l'implantation, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faîtage et par un reportage photographique (extérieur, voire intérieur). Le mesurage et le reportage photographique accompagnent obligatoirement toute demande d'autorisation de construire.



Art. 19.1.2.1 Constructions à conserver

Les constructions à conserver, marquées d'une surface rouge dans la partie graphique, ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes visibles depuis le domaine public.

Ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

Tout projet de transformation d'une construction existante ou d'une construction nouvelle mitoyenne à une construction à conserver, doit mettre en valeur les caractéristiques de cette dernière quant à son gabarit, à la forme des toitures, mais aussi quant aux ouvertures en toiture, aux matériaux et tonalités des revêtements extérieurs.

Art. 19.1.2.2 Petit patrimoine à conserver

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine » marqués d'un triangle rouge dans la partie graphique, ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.



Art. 19.1.2.3 Gabarits des constructions existantes à préserver

Les gabarits des constructions existantes à préserver marqués d'un trait rouge sur la partie graphique veillent au maintien du caractère villageois, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les constructions désignées gabarits à préserver, les gabarits et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de démolition de volumes secondaires ou d'excroissances atypiques, une reconstruction n'est possible que dans les limites des règles du PAP QE et en respect des dispositions du présent article.



Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur
- hauteur à la corniche directement visible du domaine public - pour les parties du bâtiment non directement visible du domaine public, les règles du PAP QE concernant les hauteurs sont à respecter.
- hauteur au faîtage
- nombre de niveaux pleins
- pente et forme de la toiture visible du domaine public - pour les parties du bâtiment non directement visible du domaine public, les règles du PAP QE concernant les toitures sont à respecter.

Des saillies et des retraits plus grands que 30cm par rapport au gabarit existant sont interdits.

Pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes ou dans le cas d'un assainissement énergétique, il est admis d'élever ou d'abaisser la hauteur autorisée dans la limite de 50 centimètres (en plus ou en moins).

Art. 19.1.2.4 Alignements des constructions existantes à préserver

L'alignement à préserver est marqué d'un trait bleu dans la partie graphique. L'alignement est à respecter pour la façade en question sur au moins 2/3 de la surface de la façade.

Art. 19.1.2.5 Assainissement énergétique

Pour les éléments protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être admises, ceci afin que le caractère et la valeur historiques de ces constructions puissent être sauvegardés.

Des dérogations sont expressément prévues dans ce sens par les textes suivants :

- Article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels ;
- Article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

**Art. 20 Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses**

Cette zone délimite à titre indicatif le rayon de danger des entreprises à risque, tel que défini par l'Inspection du Travail et des Mines (ITM) sur base de l'article 21(2) de la loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Aucun bâtiment ou aménagement fréquenté par le public, aucune habitation et, dans la mesure du possible aucune principale voie de transport ne peut être autorisée à l'intérieur de cette zone.

Une augmentation des risques majeurs sur les constructions existantes est à éviter.

En cas de suppression ou de diminution de la source de danger, les surfaces à risques consécutives inscrites dans le PAG seront implicitement soit supprimées soit réduites en conséquence et pourront soit à nouveau être utilisées pleinement ou partiellement en fonction de la réduction de danger.

Ladite suppression ou diminution doit être documentée officiellement dans le cadre de l'autorisation de PAP et/ou de l'autorisation de construire.

Avant l'exécution d'un PAP « nouveau quartier » mis en procédure après la mise en vigueur du présent PAG sur les sites des dépôts pétroliers, l'exploitation des dépôts doit avoir cessé et une décontamination du sol doit avoir été effectuée.

Les prescriptions fixées par le présent article ne produisent plus d'effets dès que l'exploitation des dépôts pétroliers a cessé.

Art. 21 Zone de bruit



La « zone de bruit » comprend toutes 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.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements. En site inscrit en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements 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.

SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Art. 22 Dispositions générales

Certaines dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont reprises dans la partie écrite ci-dessous et dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Art. 23 Protection de la nature et des ressources naturelles



Art. 23.1 Zones protégées d'intérêt communautaire

Les périmètres des zones protégées suivantes, établis en application de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (site Natura 2000 – « Directive Habitats » ; LU0001018);

Pour cette zone de protection d'intérêt communautaire, la loi précitée s'applique de plein droit sur les parties du territoire de la commune de Strassen concernées.

Art. 24 Gestion de l'Eau



Art. 24.1 Zones inondables

Les cartes des zones inondables pour le cours d'eau de la Mamer ont été déclarées obligatoires par Règlement grand-ducal du 5 février 2015.

Le périmètre des zones de protection suivantes, établies en application de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, est repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

- Zone inondable de la Mamer lors d'une crue extrême modélisée tel que demandé par la Directive Inondation 2007/60/CE (HQ extrême [faible probabilité]).

Les dispositions des articles 38 et 39 de la loi sur l'eau précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés par ces zones.

SECTION 5 INFORMATIONS A TITRE INDICATIF ET NON EXHAUSTIF

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



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

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

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

PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

ANNEXE 1 – TERMINOLOGIE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du :

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;

Ces définitions sont reprises et complétées ci-après (en gras les définitions ajoutées et/ou modifiées).

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol 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.

Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Construction légère

On entend par construction légère tout aménagement, bâtiment comprenant un assemblage de matériaux qui ne sont pas en dur.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXE 2 – FICHE DE PRESENTATION

(suivant Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)

Refonte générale du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Commune de	STRASSEN	N° de référence (à remplir par le ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de		Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	<input type="checkbox"/>	Lieu-dit		Date du vote du conseil communal	
		surface brute	1061 ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne	
Région	Centre	Commune de	Strassen
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	
Signataire de la convention "pacte logement"	<input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>	Surface brute du territoire	1061 ha
		Nombre d'habitants	9207 hab.
		Nombre d'emplois	inconnu empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	-
		Remarques éventuelles	
		Nombre d'habitants, source: Administration communale (01.01.2018); Nombre d'emplois - la commune ne dispose pas des données relatives au nombre d'emplois	

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement	121	m²					
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	71	m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	60	m²					
		nombre d'habitants			nombre d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
dans les quartiers existants [QE]	216	658		147			
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitations	84	9161					
zones mixtes	32	5428			3269		
zones d'activités	30				4768		
zones de bâtiments et d'équipements publics	2						
zones de sports et de loisirs	0						
TOTAL [NQ]	149	14589		8036			
TOTAL [NQ] + [QE]	365	9207	15247	166%	inconnu	8183	inconnu

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	Stand 01/01/2018 3806 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	44 log / ha brut
Densité de ménages	18 u./ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	20 log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
46	-	-	3413	-	-	836	-	-

Zones protégées	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	2,71 ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0 ha
Nombre d'immeubles isolés protégés	44 u.

