

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

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]

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

HAB-1

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

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

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

HAB-2

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2 et prévoyant au maximum un nombre de logements égale ou supérieur à 10 unités à l'intérieur de ladite zone, au moins 15 pour cent des logements sont de type unifamilial, sauf pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) énumérés ci-dessous où le prorata de logements de type unifamilial peut être inférieur :

- PAP NQ « 16901/6C – partie 1 »
- PAP NQ « 17892/6C – partie 1 »
- PAP NQ « 17892/6C – partie 3 »
- PAP NQ « 18285/6C »
- PAP NQ « 18371/6C - partie 2 »
- NQ « Glass Center – partie 2 »
- NQ « Route d'Arlon-Carrefours – partie 2 »
- NQ « Pottent/Bolleschmuer – partie 1 »

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

Art. 10 Emplacements de stationnement

Art. 10.1 Emplacements de stationnement automobile

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

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

ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS:	
nombre d'emplacements par nombre de 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	
(Logement <60 m ² surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement
	au maximum 1 emplacement par logement
HABITAT	
(Logement 60 m ² à 90m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement
	au maximum 2 emplacement par logement
HABITAT	
(Logement ≥90 m ² surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement
	au maximum 3 emplacement par logement
HABITAT	
(Chambres meublées)	au minimum 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées, avec au minimum 1 emplacement
CAFES ET RESTAURANTS	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 20 m ² SCB
ECOLES	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB
CRECHES	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 60 m ² SCB, avec au minimum 3 emplacements
SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 10 sièges
ACTIVITES DE CULTE	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 5 sièges
CONSTRUCTIONS	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits

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

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

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

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

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.

Les constructions existantes peuvent être rénovées.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21 Zone de bruit



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

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

