

COMMUNE DE STRASSEN

Section B des BOIS

Aménagement du site AM GEIER situé entre la Chaussée blanche et le Millewee à Strassen

Projet d'aménagement particulier

PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE



MAITRE D'OUVRAGE

BAUMEISTER-HAUS LUXEMBOURG SA

Référence:

16975/6C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 20.11.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

DATE

Mandataires

LOSCHETTER CHRISTIANE
LOSCHETTER KARIN
LOSCHETTER MARIE THERESE
PROMMENSCHENKEL MARGUERITE
SCHNEIDER FINNY

15 juillet 2013

PARTIE ECRITE

1	<u>Généralités</u>	4
1.1	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	4
1.2	Cession au Domaine Public	5
2	<u>Règles particulières</u>	5
2.1	Champ d'application	5
2.2	Type de logement et affectations	5
2.3	Morcellement et réunion de lots	5
2.4	Servitudes	5
2.5	Type des constructions	6
2.6	Degré d'utilisation du sol par lot	6
2.7	Implantation des constructions	6
2.8	Niveau du rez-de-chaussée	7
2.9	Constructions en sous-sol	7
2.10	Gabarit des constructions	7
2.11	Toitures	8
2.12	Infrastructures techniques	8
2.13	Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés	8
2.14	Remblais de terre et murs de soutènement	9
2.15	Haies et clôtures	9
2.16	Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVp)	9
2.17	Prescriptions relatives à la zone d'espace vert public (EVP)	9
2.18	Prescriptions relatives à la zone d'aire de jeux (ADJ)	10
2.19	Dépendances	10
2.20	Dérogations au PAG et règlement des bâtisses en vigueur	
2.21	Logements à coûts modérés	10
	Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol	11
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	
	Annexe II: Terminologie	14
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	

PARTIE GRAPHIQUE

1 Généralités

1.1 **Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées**

Le projet du plan d'aménagement particulier contient les parcelles inscrites au cadastre, commune de Strassen, section B des Bois, sous les numéros

941/3887	27a69ca
941/3888	04a52ca
942/2346	38a75ca
1001/1523	46a10ca
1003 et 1003/2	38a73ca
Millewee	10a86ca

La surface totale des parcelles concernées par le PAP est de 166a65ca.

Le présent projet de plan d'aménagement particulier a pour objet la construction de 28 maisons jumelées. La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique et repris dans le tableau

NOUVEAUX LOTS

N° lot	surface parcelle	surface bâtie max
1	400	127
2	445	127
3	436	129
4	427	129
5	418	124
6	409	124
7	401	119
8	393	119
9	459	137
10	455	137
11	450	134
12	446	134
13	442	132
14	438	132
15	368	110
16	366	110
17	448	132
18	431	132
19	433	130
20	433	130
21	433	130
22	375	113
23	375	113
24	432	130
25	434	124
26	391	124
27	348	102

28	331		102
	11617	m2	3485

1.2 Cession au Domaine Public

39a62ca sont rétrocédés à la Commune dans le cadre de la cession des 25 % de fonds prévus par la loi sur l'aménagement du territoire et du développement urbain, soit 23.77% de la surface totale du PAP, hors partie chemin Millewee càd 10a86ca.

2 Règles particulières

2.1 Champ d'application

La présente partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier 'Am Geier'. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents réglementaires, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du projet d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement particulier, le PAP am Geier reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du règlement général sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Strassen.

2.2 Type de logement et affectations

Le présent projet d'aménagement est divisé en 28 lots privatifs dont 24 sont destinés à la construction d'habitations de type unifamiliale, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Les lots 25 à 26 sont destinés à la construction d'habitation de type unifamiliale respectivement bi familiale.

Les lots 27 à 28 sont destinés à la construction d'habitation de type bi familiale.

2.3 Morcellement et réunion de lots

Deux lots avec des constructions jumelées peuvent être réunis en un lot pour y réaliser une construction d'habitation de type unifamiliale.

Tout morcellement de lot est interdit.

2.4 Servitudes

Logement subventionnable

Le présent projet d'aménagement est soumis à la réalisation d'un certain nombre 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.

Les lots 27 à 28 sont destinés à cette construction d'habitation et sont de type bifamiliale.

L'ensemble des obligations et conditions s'y rapportant (réalisation, vente, location, etc.) seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, ce conformément à la législation en vigueur.

Protection de la nature

Une conservation est définie en partie graphique pour la protection de la haie existante en bord de la Chaussée Blanche.

Le lotisseur s'engage également à planter une haie de même nature que la haie existante à conserver en limite nord du projet du plan d'aménagement particulier sur la longueur de la surface à céder à la Commune. L'emplacement et son étendue sont définis dans la partie graphique.

Protection contre le bruit

Un écran antibruit sous forme de merlon est prévu d'être érigé par l'Administration des Ponts & Chaussées suivant le plan joint à l'échelle 1/2000 du 04/07/2013 et la coupe C1. L'emplacement et son étendue sont définis dans la partie graphique.

2.5 Type des constructions

Les constructions projetées sont des constructions jumelées. Dans le cas de réunion de deux lots en un lot, la construction peut être du type isolée.

2.6 Degré d'utilisation du sol par lot

La représentation graphique dans la partie graphique définit pour chaque lot le degré d'utilisation du sol.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou ilot

LOT / ILOT					
	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'ilot [ares]
surface d'emprise au sol [m ²]					surface constructible brute [m ²]
surface d'occlusion du sol [m ²]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

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.

Le COS de 0.3 est à respecter pour le projet entier du plan d'aménagement particulier.

2.7 Implantation des constructions

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, dans le respect des conditions qui suivent et sans préjudice de la réglementation en vigueur dans la commune de Strassen.

Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Pour les lots 22 et 23 le recul latéral sur la limite de la parcelle est réduit à deux mètres (2m). La distance entre les constructions de sept mètres (7m) reste garantie. Pour les lots 22 et 23, les avant-corps ne sont pas autorisés à s'avancer dans le recul latéral des deux mètres.

Reculs sur les limites de propriété

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

La surface d'emprise au sol d'un minimum de 70m² est à respecter pour le projet entier du plan d'aménagement particulier.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

L'alignement obligatoire est défini dans la partie graphique.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1 mètre suivant le règlement des bâtisses en vigueur.

Les surfaces closes des avant-corps sont à considérer dans le calcul effectif des facteurs de densité (COS).

2.8 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante de maximum trente-cinq centimètres (35cm). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

2.9 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales, et également jusqu'aux « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (min 2,20 m).

2.10 Gabarit des constructions

Etages pleins

Le nombre maximal d'étages pleins autorisé est fixé à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Chaque construction principale doit avoir au moins deux étages pleins.

Au dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique en retrait, possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80%) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. Les étages en retrait peuvent être construits jusqu'à l'aplomb des façades du volume principal.

Pour les lots 1 à 16 l'étage en retrait est à projeter en aplomb avec la façade principale.

Pour les lots 17 à 28 l'étage en retrait est à projeter en aplomb avec la façade postérieure.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée

individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Pour les constructions principales, la hauteur à l'acrotère est au maximum à 7m.

Pour les dépendances et les carports, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3,00m.

2.11 Toitures

Pour tous les lots du plan d'aménagement particulier les toitures sont à projeter à toiture plate.

Les toitures plates aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

Les dépendances et les carports sont à couvrir de toitures plates.

2.12 Infrastructures techniques

Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer de préférence en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Les superstructures ponctuelles

Les superstructures ponctuelles avec un maximum dix pour cent (max 10 %) de la surface du dernier étage, et exclusivement pour installations techniques (techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser de maximum un mètre (max 1 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates à l'exception des conduites de chaudières et cheminées.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture plate. Ils doivent être de ton sombre. Ils doivent être installés de façon à être le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de pluie peuvent être récupérées et destinées aux installations sanitaires ou à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.).

2.13 Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés

Les garages

Les garages sont admis dans les emprises pour constructions principales définies en partie graphique.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les garages sont seulement possibles au niveau du rez-de-chaussée, il est interdit de prévoir des garages au sous-sol.

Pour les lots 1, 8, 9, 14, 15, 16, 27 et 28 les portes des garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de cinq mètres (5,00m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

Pour les lots 2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,17,18,19,20,21,22,23,24,25 et 26 les portes des garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de deux mètres soixante-quinze (2,75m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

Les carports

Les carports sont admis uniquement dans les surfaces constructibles définies à cet effet en partie graphique.

Les surfaces carrossables

Les surfaces carrossables sur fonds privés (stationnement, accès garage, accès carport, accès construction principale, terrasses) sont autorisées dans les emprises définies à cet effet en partie graphique.

A l'exception des carports, les revêtements perméables (coefficient de perméabilité minimum de 500l/s/hectare, sous-couche et revêtement considérés) sont obligatoires.

Terrasses

Les terrasses sont autorisées dans les emprises définies par les surfaces carrossables sur fonds privés en partie graphique.

2.14 Remblais de terre et murs de soutènement

Sont admis, pour autant qu'ils n'empêchent ni ne contraignent le bon écoulement des eaux de surface les remblais de 0,50m maximum par rapport au terrain naturel.

A l'exception des remblais destinés à l'aménagement de terrasses pour les constructions jumelées, les remblais à moins de 3m des limites de propriété ne sont autorisés que lorsque la configuration du terrain l'exige et dans le but d'harmoniser les niveaux entre terrains contigus. Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager sous la forme de talus (pente de 45° max.) et ne peuvent dépasser 1m à la limite mitoyenne de propriété. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,80m.

2.15 Haies et clôtures

Les murs et murets de clôture sont interdits. Cependant, tout élément de séparation visuelle entre constructions mitoyennes peut être érigé sur la limite commune de propriété sous réserve de ne pas dépasser une longueur de 3m à partir du volume principal et une hauteur de 2,00m à partir du terrain aménagé.

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1,20m.

La conservation ou la plantation de haies (essences indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

2.16 Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVP)

Les espaces verts privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement et à la plantation.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Les espaces verts privé latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert.

2.17 Prescriptions relatives à la zone d'espace vert public (EVP)

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doit faire l'objet de projets d'exécution élaborés sous l'égide du service technique de la commune de Strassen et fixés dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

La desserte automobile est à concevoir en grande partie en espace partagé, sans distinction faite entre chaussée et trottoir. Doit être privilégiée la convivialité autant que la sécurité.

Pour l'aménagement des trottoirs ainsi que du stationnement, les revêtements perméables sont recommandés, les revêtements hydrocarbonés sont proscrits.

Les espaces verts publics sont prioritairement réservés à l'engazonnement et à la plantation.

La réalisation de liaisons piétonnes, nivellements, murs de soutènement, rampes, escaliers, etc. y est autorisée (les aménagements représentés en partie graphique sont indicatifs).

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Le lotisseur s'engage à mettre en œuvre une clôture le long de la haie à conserver le long de la Chaussée blanche du côté de l'espace vert public, la hauteur est limitée à 1,20m.

2.18 Prescriptions relatives à la zone d'« aire de jeux » (ADJ)

La zone d'aires de jeux est destinée à l'aménagement d'équipements

L'aire de jeux est réservée à l'aménagement d'équipements ludiques pour enfants âgés de 6 à 12 ans. Les modules de jeux installés doivent répondre aux normes de sécurité d'application et comporter une plaquette identifiant les tranches d'âges autorisées. Par module, il faut entendre tout jeu (tourelles, pontons, bac à sable, etc.) présentant une surface rapportée au sol d'au moins 3m². Par module, un banc doit également être installé.

L'emplacement définitif des plantations à haute tige sera fixé de manière à ce que soit assuré, aux heures les plus chaudes, l'ombrage d'une partie de l'aire de jeux et de la moitié des bancs. La plantation d'arbres à haute tige (essences indigènes) est obligatoire là où le prévoit la partie graphique. Le nombre de plantations projetées est considéré comme un minimum, l'emplacement prévu peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution des infrastructures publiques.

2.19 Dépendances

Pour les lots, les dépendances (abris de jardins, abris à vélos,...) qui seraient réalisées en limite de propriété postérieure nécessitent un accord des voisins concernés. Sans accord entre propriétaires voisins, un recul au moins égal à deux mètres (min 2 m) par rapport à la limite de la parcelle est à respecter.

La hauteur maximale hors tout d'une dépendance est de trois mètres et cinquante centimètres.

2.20 Dérogations au PAG et règlement des bâtisses en vigueur

Sur le plan du PAG en vigueur

-Aménagement des combles en surface habitable

-Aménager des toitures plates avec un étage en retrait qui est à aligner avec la façade est

Les dérogations sont demandées sur base de l'article 108 bis de la loi modifiée de 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain afin 'd'améliorer la qualité urbanistique du projet ainsi que la qualité de vie pour les futurs habitants'.

Sur le plan du règlement des bâtisses

-Marge de reculement avant d'au moins 5m par application de l'article 37 du règlement des bâtisses

-Réduction de la limite latérale à 2m pour les lots 22 et 23 tout en gardant l'espacement de 7m entre les constructions par application de l'article 27 du règlement des bâtisses

-autorisation de maisons bi-familiales sur les lots 25-28

2.21 Logements à coût modéré

Les logements à coûts modérés sont prévus sur les lots 27 et 28 et sont de type bi familial

Réf.: N° 1699516C

Le présent document fait partie de l'avis

de la Cellule d'évaluation émis dans sa

séance du 04.08.2013

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol
Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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, tel 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.

I. 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.

J. 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Annexe II: Terminologie
Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par **faîte** ou **faîtage** la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

PARTIE GRAPHIQUE

1 PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan 103/11-500 « Plan et profils réglementaires », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Strassen.