

PARTIE ÉCRITE POUR LE LOTISSEMENT « IM PIESCH / BIEDEMT »

Art.1 : Les zones d'habitation

- 1.0. Définition
- 1.1. La zone de faible densité (H1)
- 1.2. La zone de faible densité (H2)
- 1.3. La zone de moyenne densité (H3)

Réf. : N° 12401

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 28/07/00

Les prescriptions générales applicables à toutes les zones

Art.2 : Règles générales

- 2.1. Marge de reculement
- 2.2. Façade oblique
- 2.3. Réduction de la distance aux limites
- 2.4. Changement de limite
- 2.5. Dépassement de la bande de construction
- 2.6. Alignements, distances à observer, saillies
- 2.7. Dépendances (garages, remises)
- 2.8. Dépendances souterraines
- 2.9. Accès, fondations, seuils d'entrée
- 2.10. Places de jeux
- 2.11. Antennes collectives
- 2.12. Remise de bicyclettes
- 2.13. Local de poubelles
- 2.14. Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées
- 2.15. Places de stationnement
- 2.16. Dispositions transitoires

Art.3: Protection des sites

- 3.1. Esthétique
- 3.2. Plantations
- 3.3. Exploitation à ciel ouvert
- 3.4. Clôture des parcelles
- 3.5. Travaux de déblai et de remblai
- 3.6. Stationnement de roulottes, caravanes et autres logements mobiles

Art.4: Esthétique des constructions

- 4.1. Façades
- 4.2. Couleurs et matériaux
- 4.3. Enseignes
- 4.4. Implantation des bâtiments
- 4.5. Superstructures et lucarnes

Art.5: Définitions

- 5.1. Surface bâtie
- 5.2. Hauteur des constructions (hc)
- 5.3. Niveaux pleins
- 5.4. Rez-de-chaussée, définition
- 5.5. Coefficient d'utilisation au sol (c.u.s)
- 5.6. Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.)

Art.1 Les zones d'habitation

1.0. Définition

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Elles sont subdivisées en :

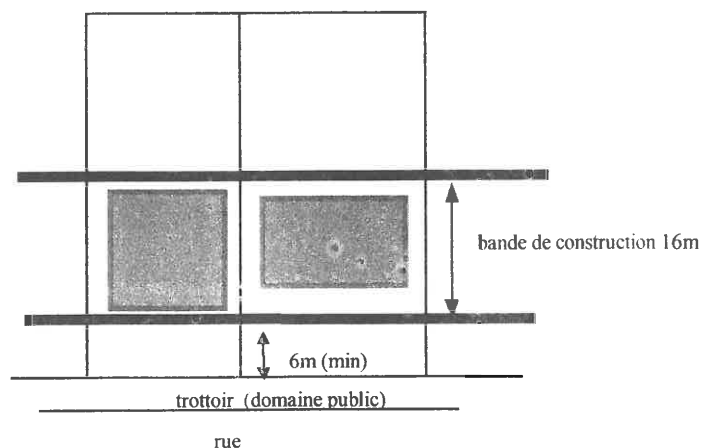
- zone de faible densité (H1)
- zone de faible densité (H2)
- zone de moyenne densité (H3)

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'aménagement de stations de service pour véhicules dans les zones d'habitation est interdit.

1.0.1. Implantation des constructions

- 1.0.1. a. Les constructions doivent être implantées dans une bande de construction de 16 m (seize mètres) de profondeur à partir d'un recul de 6 m (six mètres) de la limite du domaine public.



Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou une diminution de ces marges pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.

- 1.0.1. b. Au-delà de cette bande, aucune construction ne sera admise sauf celle de vérandas ou de jardins d'hiver, à condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et qu'ils ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins. Ces constructions, uniquement à rez-de-chaussée, sont à accoler au bâtiment principal. Elles doivent respecter les reculs imposés sur les limites.

Le bourgmestre pourra encore autoriser la mise en place de constructions légères telles que abris de jardin, gloriettes, ou encore de piscines non couvertes.

- 1.0.1. c. Des avant-corps, répondant aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, peuvent être admis.
- 1.0.1. d. L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale ou le doublement du recul minimal sur cette limite est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale.
- 1.0.1. e. Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires si un projet d'aménagement particulier (P.A.P.) impose ce recul ou si une construction existant sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

1.0.2. La hauteur des constructions

- 1.0.2. a. La hauteur des constructions (h_c) est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan fictif du toit et du plan de façade sur rue. En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie. Le nombre des niveaux pleins admis est indiqué dans la partie graphique par un H (Habitation) suivi du nombre correspondant autorisé.

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan fictif du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

- 1.0.2. b. Pour les constructions implantées dans des terrains ou le long d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur de construction peut être autorisée ou imposée.

Pour ces constructions, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

Est considérée comme hauteur pour ces constructions, la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel ou de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan du toit fictif et du plan de la façade antérieure; la hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.

1.0.3. Hauteur libre sous plafond

La hauteur libre sous plafond pour les différents niveaux devra avoir un minimum de:

- 2,20 m (deux mètres vingt) pour les pièces destinées au séjour temporaire de personnes et pour les locaux utilitaires;
- 2,50 m (deux mètres cinquante) pour les pièces destinées au séjour prolongé de personnes;
- 3,20 m (trois mètres vingt) pour les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial;

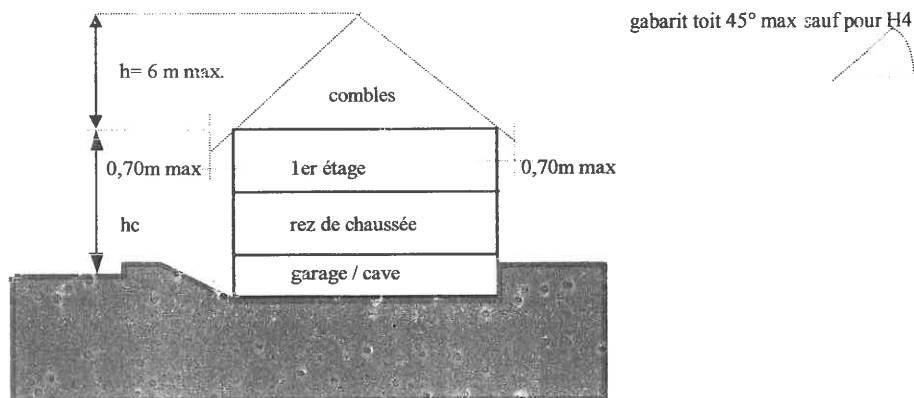
1.0.4. Les toitures

- 1.0.4. a. Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 ° (quarante-cinq degrés).

Dans la zone de forte densité H4 les toitures doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 25 ° (vingt-cinq degrés).

L'avant-toit ne peut dépasser le plan de la façade de plus de 70 cm (soixante-dix centimètres).

- 1.0.4. b. L'étage en retrait, à munir obligatoirement d'un toit ne dépassant pas 25 ° (vingt-cinq degrés), doit se situer à l'intérieur de ce gabarit de 45° (quarante-cinq degrés) établi à partir du bord supérieur de la façade.
- 1.0.4. c. Le toit à versants est défini par l'intersection de 2 (deux) pans droits dont la ligne du faîte ne peut se situer à plus de 6 m (six mètres) par rapport à leur naissance.



Des saillies dépassant le pan du toit, telles que lucarne-frontons, toits de pavillon d'angle et autres éléments décoratifs, peuvent être autorisées.

- 1.0.4. d. Le toit à la Mansart est constitué par 2 (deux) pans brisés, le brisis et le terrasson en respectant la ligne du faîte de 6 m (six mètres) par rapport à leur naissance. Ils peuvent dépasser le gabarit théorique décrit ci-dessus tout en s'inscrivant dans un demi-cercle dont le diamètre est égal à la profondeur de la construction autorisée sans pouvoir dépasser 15 m (quinze mètres). Les brisis donnant sur rue de 2 (deux) maisons adjacentes doivent avoir la même pente.

Le toit à la Mansart au niveau des combles est autorisé à l'exception des constructions situées dans la seule zone de faible densité H2.

- 1.0.4. e. L'étage en retrait, le toit à 2 (deux) ou plusieurs versants ou le toit à la Mansart peut être autorisé ou imposé par le bourgmestre, si l'aspect général de la rue le demande.
- 1.0.4. f. Les corniches et les faîtes de maisons jointives situées dans un même secteur doivent être de même hauteur. Une dérogation à ce principe peut être accordée pour des terrains situés aux abords d'une voie en pente.
- 1.0.4. g. Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins 2/3 (deux tiers) de la surface.

Seul dans la zone de moyenne densité H3 le volume dans les combles (toitures) ne pourra comporter une seule entité.

- 1.0.4. h. Le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, orientation des faîtes, pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

1.0.5. Bâtiments accolés et maisons jumelées

- 1.0.5. a. L'ensemble des bâtiments doit être constitué d'entités séparées tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale.
- 1.0.5. b. Pour la détermination des marges de reculement, ainsi que pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles et de la surface bâtie minimale admissible, de la hauteur des constructions (hc) et du nombre admissible de niveaux, chacun des bâtiments est considéré séparément.
- 1.0.5. c. Pour la détermination du rapport entre surface bâtie et surface de propriété l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule unité.
- 1.0.5. d. Les maisons jumelées ou les blocs de maisons accolées doivent présenter une unité de conception. Les corniches et les faîtes des deux bâtiments doivent être de même hauteur.

1.0.6. Bâtiments d'angle

- 1.0.6. a. Les terrains sis à l'angle de 2 (deux) rues peuvent être couverts par une construction d'une profondeur ne pouvant dépasser les 2 (deux) bandes de construction admissibles, sous réserve de respecter:
- les reculs sur les limites latérales à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente;
 - les reculs sur les limites postérieures.
- 1.0.6. b. Au cas où une place à bâtir située à l'angle de 2 (deux) rues ne permet pas une construction selon les dispositions de l'alinéa précédent, une profondeur de construction de 12 m (douze mètres) est autorisée sans égard au recul sur les limites postérieures de la parcelle.

Toutefois, si la parcelle contiguë ne supporte pas une construction d'une profondeur de 12 m (douze mètres), le bâtiment d'angle ne pourra dépasser la profondeur de construction admise pour cette parcelle.

1.0.7. Bâtiments en deuxième position

- 1.0.7. a. Tout projet de bâtiment en deuxième position sera soumis à l'approbation d'un plan d'aménagement particulier (P.A.P.).
Le bourgmestre pourra demander qu'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 soit jointe à la demande en accord de principe.
- 1.0.7. b. La construction de 2 (deux) immeubles non jointifs sur une même parcelle peut être autorisée sous condition que ces constructions respectent entre elles un espace libre d'au moins le double recul postérieur et sur toutes les autres limites une marge de reculement égale ou supérieure au recul postérieur imposé pour la construction principale. Elles ne doivent pas rendre impossible la mise en valeur des terrains adjacents. A l'exception des constructions situées en zone d'habitation de faible densité à un niveau, la hauteur de l'immeuble situé en 2ième position doit être diminuée d'un niveau par rapport à l'immeuble donnant sur rue.
- 1.0.7. c. Toute construction située en 2ième position doit disposer d'un accès imprenable d'une largeur minima de 5 m (cinq mètres) à partir de la voie desservante, permettant le passage des véhicules d'intervention urgente.

- 1.0.7. d. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de 30 (trente) jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

1.0.8. Constructions provisoires

- 1.0.8. a. Des constructions affectées à des usages temporaires peuvent être autorisées à titre exceptionnel pour une durée limitée et sous réserve de révocation, même si ces constructions ne répondent pas aux dispositions du présent projet d'aménagement, à condition de ne léser aucun intérêt légitime.
- 1.0.8. b. A l'expiration de l'autorisation ou en cas de révocation de celle-ci, la construction doit être supprimée et l'état antérieur doit être rétabli.

1.0.9. Espaces libres

- 1.0.9. a. Les espaces libres imposés sont à aménager sous forme de jardin, à l'exception des chemins ou autres aménagements d'accès.
- 1.0.9. b. Les espaces libres ne pourront, en aucun cas, être utilisés comme dépôts ou expositions de matériaux.

1.0.10. Les emplacements de stationnement

Le règlement sur les bâtisses détermine dans l'article 15.15. le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

1.0.11. Les garages individuels , les garages collectifs

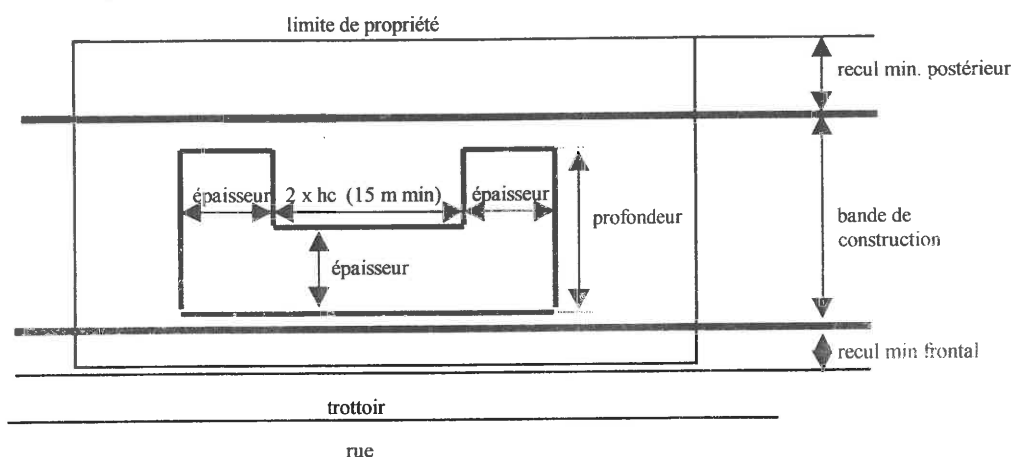
- 1.0.11. a. Dans les zones de faible densité H1 et H2 un garage individuel peut être construit dans la marge de reculement latéral sous condition:
- qu'il y ait une convention entre voisins;
 - que le garage soit accolé au bâtiment principal;
 - que le garage ne dépasse pas une hauteur hors-tout de 3,50 m (trois mètres cinquante) au-dessus du sol naturel;
 - que le garage ne dépasse pas une profondeur de 10 m (dix mètres);
 - que le recul par rapport au nu de la façade principale de la maison ne soit inférieur à 6 m (six mètres);
 - que le recul sur la limite postérieure ne soit inférieur à 6 m (six mètres);
 - qu'un pignon nu se situe sur la parcelle attenante.
- 1.0.11. b. La construction d'un garage individuel au fond de la parcelle n'est admise que dans le seul et unique cas où il y a, sur la parcelle attenante, un pignon nu d'un garage en attente.
- 1.0.11. c. Dans les zones de moyenne densité H3 et de forte densité H4 la bande de construction admissible pourra être dépassée afin de permettre l'aménagement d'un garage collectif dans les sous-sols. Ce dépassement ne pourra se faire que dans les conditions suivantes :

- que le niveau fini de cet aménagement ne dépasse pas 1.50 m (un mètre cinquante) par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, à moins qu'il ne s'agisse d'un terrain à forte déclivité;
- qu'un recul réglementaire sur les limites latérales soit observé;
- que le recul sur la limite postérieure ne soit pas inférieur à 6 m (six mètres);
- que ce garage collectif ne soit desservi que par un seul accès et une seule sortie;
- que la couverture des constructions soit aménagée en jardin d'agrément.

1.0.12. Profondeur des bâtiments

1.0.12. a. Pour les constructions formées par 2 (deux) ou plusieurs corps de bâtiment, respectivement celles dont les façades ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

1.0.12. b. Le vide minimum entre 2 (deux) corps de bâtiment opposés d'un même bâtiment est fixé à 2 (deux) fois la hauteur des constructions (h_c) avec un minimum de 15 m (quinze mètres).



1.0.12. c. Les bâtiments peuvent avoir une profondeur supérieure à 14 m (quatorze mètres) sans toutefois dépasser 20 m (vingt mètres) à condition que la marge de reculement latérale soit augmentée de 1 m (un mètre) pour chaque mètre de dépassement suivant la relation:

$$ml' = ml + (p - 14) \quad \text{si } p > 14$$

ml' : nouvelle marge de reculement latérale

ml : marge de reculement normale

p : profondeur

1.0.13. La transposition des volumes et des surfaces

- 1.0.13. a. La construction d'un immeuble dépassant la bande de construction admissible pourra être autorisée, sous réserve :
- que la construction ne dépasse ni en volume, ni en surface de planchers exploitables, les volumes et surfaces de planchers exploitables d'une construction implantée suivant les dispositions normales de la zone;
 - que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente;
 - que la hauteur admissible ne soit pas dépassée;
 - que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone;
 - qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.
- 1.0.13. b. Le bourgmestre pourra demander qu'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:200 soit jointe à la demande en accord de principe.

1.0.14. Epaisseur des corps de bâtiment

- 1.0.14. a. L'épaisseur des corps de bâtiment est la distance maximale mesurée entre 2 (deux) façades parallèles d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment dans le sens de leur plus petite longueur, indépendamment de l'orientation de l'axe de la voirie.
- 1.0.14. b. L'épaisseur d'un corps de bâtiment ne doit jamais dépasser 14 m (quatorze mètres) compte non tenu des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons et autres installations semblables.

1.0.15. Dispositions spéciales

- 1.0.15. a. Afin de permettre la réalisation du raccord d'une nouvelle construction à des constructions existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions concernant la hauteur des constructions (hc), le nombre des niveaux, les reculs sur les limites ainsi que la forme du toit.
- 1.0.15. b. Le bourgmestre pourra, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, accorder exceptionnellement une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant les formes et dimensions de la parcelle et les reculs sur les limites dans les cas de rigueur où des constructions voisines rendraient impropre à la construction une parcelle non construite.
- 1.0.15. c. Dans le cas d'une parcelle construite, dont la forme et les dimensions ne permettent pas le respect des dispositions concernant les marges de reculement, une reconstruction ne peut dépasser ni en largeur, ni en profondeur la construction existante.
- 1.0.15. d. Lorsque la réalisation ou la modification d'une construction risque de compromettre la mise en valeur des fonds contigus, le requérant peut être contraint à l'établissement d'un projet d'aménagement particulier (P.A.P.) portant sur l'ensemble des terrains concernés.

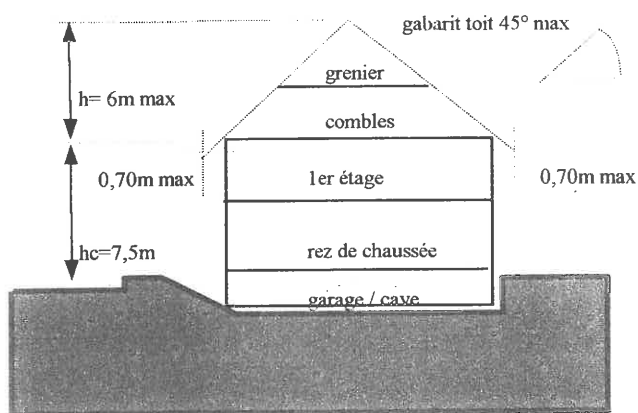
1.1 La zone de faible densité (H1)

- 1.1.1. La zone de faible densité H1 est réservée aux habitations, ainsi qu'aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants.
- 1.1.2. Les constructions sont des maisons du type unifamiliale isolées ou jumelées et présentent une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain qui les environne.
- 1.1.3. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 1 (un) niveau plein.
- 1.1.4. La hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 5 m (cinq mètres).
- 1.1.5. Les constructions doivent être implantées dans une bande de construction de 16 m (seize mètres) de profondeur à partir d'un recul de 6 m (six mètres) par rapport à la limite du domaine public.
- 1.1.6. La marge de reculement avant minima est de 6 m (six mètres).
La marge de reculement arrière minima est de 10 m (dix mètres).
La marge de reculement latérale minima est de 3,50 m (trois mètres cinquante), à moins qu'il n'y ait convention entre voisins pour la construction d'une maison jumelée ou qu'il n'y ait, sur une des limites, un pignon nu en attente.
- Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou une diminution de ces marges pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.
- 1.1.7. La surface bâtie minimale est de 70 m² (soixante-dix mètres carrés).
Le rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (c.o.s.) comprise dans la zone de faible densité H1 est fixé à 30 % (trente pour cent).
- 1.1.8. Une surface égale à 1/3 (un tiers) au moins de la superficie de la parcelle située dans le secteur de faible densité H1 devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront dans les marges de reculement.
- 1.1.9. Seuls les vérandas ou jardins d'hiver entièrement vitrés seront admis à l'extérieur de la bande de construction, sous condition :
- qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble;
 - qu'ils ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins;
 - qu'ils soient accolés au bâtiment principal;
 - qu'ils ne dépassent pas une profondeur d' 1/3 (un tiers) de celle de la construction principale sans dépasser 4 m (quatre mètres).

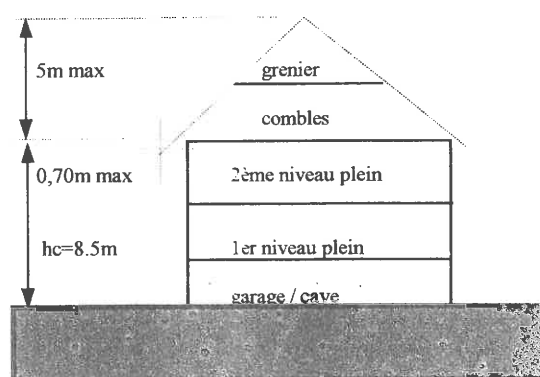
1.2 La zone de faible densité (H2)

- 1.2.1. La zone de faible densité H2 est réservée aux habitations, ainsi qu'aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur, à l'exception de la création de nouveaux cafés et restaurants.
- 1.2.2. Les constructions sont des maisons du type uni- ou bifamiliale isolées, jumelées ou groupées en bande d'une longueur maximale de 40 m (quarante mètres) et présenteront une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain qui les environne.
- 1.2.3. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 2 (deux) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage.
L'aménagement d'un logement indépendant dans les combles est interdit.
Chaque maison doit disposer de son propre accès.
- 1.2.4. La hauteur des constructions (h_c) admissible est inférieure ou égale à 7,50 m (sept mètres cinquante) si le premier niveau hors-sol comporte des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes.
- Dans le cas où pour des raisons topographiques ou techniques dûment constatées le premier niveau hors-sol ne peut pas comporter des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes et si les garages ne peuvent se situer en-dessous du niveau de l'axe de la voie desservante, la hauteur des constructions (h_c) admissible est inférieure ou égale à 8,50 m (huit mètres cinquante).
- 1.2.5. La hauteur du toit formée par l'intersection du plan de façade et du pan de toit d'une part et par la ligne de faîte d'autre part doit être :

- inférieure ou égale à 6 m (six mètres) si le premier niveau hors-sol comporte des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes.
- inférieure ou égale à 5 m (cinq mètres) si le premier niveau hors-sol ne peut pas comporter de pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes et si les garages ne peuvent se situer en-dessous du niveau de l'axe de la voie desservante.



Cas type où le premier niveau hors-sol comporte des pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes



Cas particulier où le premier niveau hors-sol ne peut pas comporter de pièces destinées au séjour prolongé ou temporaire de personnes

- 1.2.6. Les constructions doivent être implantées dans une bande de construction de 16 m (seize mètres) de profondeur à partir d'un recul de 6 m (six mètres) par rapport à la limite du domaine public.
- 1.2.7. La marge de reculement avant minima est de 6 m (six mètres).
La marge de reculement arrière minima est de 12 m (douze mètres).
La marge de reculement latérale minima est de 3,50 m (trois mètres cinquante), à moins qu'il n'y ait convention entre voisins pour la construction d'une maison jumelée ou qu'il n'y ait, sur une des limites, un pignon nu en attente.
- Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou une diminution de ces marges pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.
- 1.2.8. La surface bâtie minimale est de 70 m² (soixante-dix mètres carrés).
Le rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (c.o.s.) comprise dans la zone de faible densité H2 est fixé à 30 % (trente pour cent).
- 1.2.9. Une surface égale à 1/3 (un tiers) au moins de la superficie de la parcelle située dans le secteur de faible densité H2 devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront dans les marges de reculement.
- 1.2.10. Seuls les vérandas ou jardins d'hiver entièrement vitrés seront admis à l'extérieur de la bande de construction, sous condition :
- qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble;
 - qu'ils ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins;
 - qu'ils soient accolés au bâtiment principal;
 - qu'ils ne dépassent pas une profondeur d' 1/3 (un tiers) de celle de la construction principale sans dépasser 4 m (quatre mètres).

1.3 La zone de moyenne densité (H3)

- 1.3.1. La zone de moyenne densité H3 est réservée aux immeubles d'habitation collective.
Y sont admis les commerces de quartier à premier niveau plein.

Dans les immeubles affectés à des fins autres que le logement, telles que l'exercice d'une profession libérale, 2 (deux) niveaux pleins devront être réservés à l'habitation.

- 1.3.2. Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande d'une longueur maximale de 40 m (quarante mètres) et présenteront une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain qui les environne.

Lorsque la réalisation ou la modification d'une construction risque de compromettre la mise en valeur des fonds contigus, le requérant peut être contraint à l'établissement d'un projet d'aménagement particulier (P.A.P.) portant sur l'ensemble des terrains concernés.

- 1.3.3. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3 (trois) niveaux pleins, soit 1 (un) rez-de-chaussée et 2 (deux) étages.

- 1.3.4. La hauteur des constructions (hc) admissible est inférieure ou égale à 11 m (onze mètres).

- 1.3.5. Les constructions doivent être implantées dans une bande de construction de 16 m (seize mètres) de profondeur à partir d'un recul de 6 m (six mètres) de la limite du domaine public.

La construction d'un immeuble dépassant la bande de construction admissible pourra être autorisée, sous condition:

- que la construction ne dépasse ni en volume, ni en surface de planchers exploitables d'une construction implantée suivant les dispositions normales de la zone;
- que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente. La marge de reculement latérale doit être augmentée de 50 cm (cinquante centimètres) pour chaque mètre de dépassement de la bande de construction suivant la relation reprise ci-après :

$$ml' = ml + (p - 14) : 2 \quad \text{si } p > 14$$

ml' : nouvelle marge de reculement latérale

ml : marge de reculement prescrite

p : profondeur

- que la hauteur admissible ne soit pas dépassée;
- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

- 1.3.6. La profondeur des constructions au rez-de-chaussée peut s'étendre au maximum sur 20 m (vingt mètres) sous condition:

- que l'alinéa précédent (5.3.5.) soit respecté;
- que la hauteur hors tout de ces constructions ne dépasse pas 5 m (cinq mètres) à compter du niveau de l'axe de la voie desservante, cette hauteur pouvant être dépassée par endroits pour l'aménagement de lanterneaux, sous condition qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constitue pas de gêne anormale pour les voisins;
- que la couverture de ces constructions soit aménagée sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure;
- qu'un recul sur la limite postérieure d'au moins 15 m (quinze mètres) soit respecté.

- 1.3.7. La marge de reculement avant minima est de 6 m (six mètres).
La marge de reculement arrière minima est de 15 m (quinze mètres).
La marge de reculement latérale minima est de $hc/2$ avec un minimum de 4,50 m (quatre mètres cinquante).
- Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou une diminution de ces marges pour des raisons de raccordement aux immeubles existants, d'intégration harmonieuse dans l'ensemble des constructions bordant la rue, de sécurité de la circulation ou de topographie.
- 1.3.8. La surface minimale constructible est de 80 m² (quatre-vingts mètres carrés).
Le rapport maximum entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (c.o.s.) comprise dans la zone de moyenne densité H3 est fixé à 30 % (trente pour cent).
- 1.3.9. Une surface égale à 1/5 (un cinquième) au moins de la superficie de la parcelle située dans le secteur de moyenne densité H3 devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantation se trouveront dans les marges de reculement.

Les prescriptions générales applicables à toutes les zones

Art.2 Règles générales

2.1. Marge de reculement

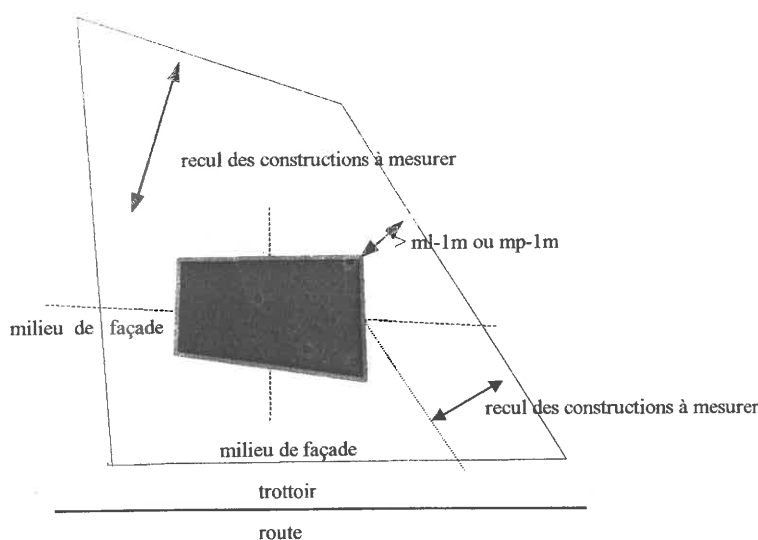
Le recul des constructions est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, mais non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

Pour les terrains à bâtir dont une partie est située dans une zone autre que la zone côté rue, la limite arrière de la propriété est considérée s'arrêter à la limite des 2 (deux) zones.

Les constructions souterraines ne sont pas assujetties aux prescriptions sur les marges de reculement.

2.2. Façade oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



2.3. Réduction de la distance aux limites

Le bourgmestre peut réduire la distance réglementaire entre bâtiments et limites de propriété sur les fonds concernés à condition que la distance latérale entre deux constructions ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.

2.4. Changement de limite

Un changement de limite de propriété n'entraînera en aucun cas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle.

2.5. Dépassement de la bande de construction

La construction d'un immeuble dépassant la bande de construction admissible pourra être autorisée, sous réserve:

- que tout projet de bâtiments soit soumis à l'approbation d'une autorisation préalable;
- que la construction ne dépasse ni en volume, ni en surface de planchers exploitables le volume et la dite surface d'une construction implantée suivant les dispositions normales de la zone;
- que les marges de reculement imposées soient observées à moins qu'il n'y ait un pignon nu en attente;
- que la hauteur admissible ne soit pas dépassée;
- que la construction s'intègre de façon harmonieuse dans l'ensemble de la zone;
- qu'il n'en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines.

2.6. Alignements, distances à observer, saillies

Aux abords des voies à créer et dans les zones d'habitation, les alignements de façades sont définis par les plans réglementaires d'alignement qui constituent une partie intégrante du plan général d'aménagement.

Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent en outre réservés.

Le bourgmestre peut également autoriser l'emprise de parties saillantes de bâtiment (avant-toit, corniche, balcon, marquise, enseignes publiques, éclairage privé, etc.) à l'intérieur des marges de reculement, à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50 m (quatre mètres cinquante) au moins au-dessus du niveau de la chaussée ou du trottoir. Dans les mêmes conditions, les escaliers extérieurs peuvent également être autorisés.

Les portes et barrières mobiles ne peuvent s'ouvrir sur la route. Il en est de même pour les contrevents et stores placés à moins de 4,50 m (quatre mètres cinquante) au dessus du niveau de la chaussée.

A l'intérieur des zones à bâtir et indépendamment de la présence d'alignements ou de distances à observer par rapport aux axes des routes, les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de un mètre; ils ne pourront couvrir qu' 1/3 (un tiers) de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égale à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins.

La réalisation de corps avancés et de loggias n'est autorisée qu'à partir du premier étage.

2.7. Dépendances (garages, remises)

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La hauteur des constructions (hc) ne pourra excéder 3 m (trois mètres).

L'espace libre entre les dépendances et la construction principale doit être de 3 m (trois mètres) au moins.

Les garages, vérandas et jardins d'hiver seront pris en considération pour la détermination de la surface bâtie.

Sans accord entre voisins, le recul des abris de jardin sur les limites de propriété est fixé au minimum à 2 (deux) mètres.

Le bourgmestre ne pourra pas autoriser la construction de dépendances dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites latérales de propriétés voisines. Cependant des dépendances peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle.

Dans le cas de maisons unifamiliales isolées, le bourgmestre peut autoriser sur un côté seulement de la parcelle la construction d'une dépendance dans le passage latéral mais le recul de la dépendance par rapport au nu de la façade principale de la maison ne doit pas être inférieur à 6 m (six mètres).

2.8. Dépendances souterraines

Le bourgmestre pourra autoriser la construction de dépendances souterraines.

Une dépendance est considérée comme souterraine :

- si les 2/3 (deux tiers) de son volume au moins se situent en dessous du terrain naturel ;
- si une de ses faces au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé ;
- si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale et aménagée en surface de jeux ou de verdure.

Il n'est pas tenu compte de la surface bâtie des dépendances souterraines.

2.9. Accès, fondations, seuils d'entrée

Sauf en zone rurale, toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles des rues.

Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présentent un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.

Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne sera nécessaire lorsque la voie aura ses dimensions maximales prévues.

Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés; en cas de litige, le tribunal compétent statuera.

2.10. Places de jeux

Le bourgmestre peut fixer la surface des places de jeux privées en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination des constructions.

Cette surface est au minimum de 10 m² (dix mètres carrés) par logement.

2.11. Antennes collectives

Le bourgmestre peut imposer le raccordement des appareils TV sur une antenne collective de bâtiment ou générale s'il en existe.

Dans les immeubles comportant plus de 3 (trois) logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective ou d'un raccordement à une antenne collective pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

L'installation d'antennes individuelles à l'extérieur des constructions peut, dans certaines conditions, être réglementée par le collège échevinal de Strassen.

L'installation d'antennes paraboliques ne peut se faire sur la façade sur rue.

2.12. Remise de bicyclettes

Dans les immeubles comportant plus de 2 (deux) logements, il sera prévu des remises pour bicyclettes et voitures d'enfants.

2.13. Local de poubelles

Il sera aménagé à l'abri des regards des passants un endroit consolidé, facilement accessible et parfaitement hygiénique où seront installées les poubelles, à moins que des armoires à poubelles ne soient prévues.

2.14. Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

Par convention avec les propriétaires, l'administration communale de Strassen pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et appareils d'éclairage public, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms de rue et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une quelconque indemnité.

En cas de désaccord, l'expropriation pour cause d'utilité publique pourra être requise.

2.15. Places de stationnement

- 2.15.1. Le bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelles, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² (vingt-cinq mètres carrés) proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions; cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

- 2.15.2. Pour les immeubles d'habitation, 1 (une) place de stationnement au moins par logement sera aménagée sous forme de garages.
- 2.15.3. Les emplacements de stationnement couverts sont à aménager dans l'immeuble, de préférence en sous-sol.
- Les garages ne peuvent être desservis que par un seul accès et une seule sortie à moins que les considérations techniques ne s'y opposent.
- 2.15.4. L'aménagement de places de stationnement spécialement réservées aux voitures des personnes handicapées est défini par le bourgmestre.
- 2.15.5. Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.
- 2.15.6. Sont à considérer comme suffisants:
- 1 (un) emplacement par logement pour les maisons unifamiliales et bifamiliales, les immeubles d'habitation ne comportant pas plus de 3 (trois) logements;
 - 4 (quatre) emplacements par groupe de 3 (trois) logements dans les immeubles comportant plus de 3 (trois) logements (nombre arrondi le cas échéant à l'unité la plus proche);
 - 1 (un) emplacement par tranche de 30 m² (trente mètres carrés) de surface de plancher brute pour les bureaux, professions libérales, administrations et commerces;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 20 m² (vingt mètres carrés) de surface de plancher brute pour la zone administrative;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 10 m² (dix mètres carrés) de surface d'exploitation pour les cafés et les restaurants;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 20 m² (vingt mètres carrés) de surface d'exploitation pour les terrasses annexées aux cafés et restaurants;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² (cinquante mètres carrés) de surface d'étage ou 1 (un) emplacement par tranche de 5 (cinq) salarié(e)s pour les établissements industriels, artisanaux et sportifs (sauf pour la zone de sports et de loisirs, art.7.7.7. du présent règlement);
 - 1 (un) emplacement par tranche de 30 m² (trente mètres carrés) de surface de vente pour les grandes surfaces commerciales; toutefois, les surfaces destinées à la vente de produits alimentaires doivent prévoir 1 (un) emplacement par tranche de 10 m² (dix mètres carrés) de surface de vente;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 10 (dix) sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises et spectacles en général;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 30 m² (trente mètres carrés) de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 (quatre) places par établissement;
 - 1 (un) emplacement par tranche de 3 (trois) lits pour les constructions hospitalières et de 2 (deux) chambres pour les constructions hôtelières;
 - 1 (un) emplacement couvert par logement de service.
- 2.15.7. Sauf autorisation exceptionnelle du bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- Les emplacements de stationnement sont à aménager en principe dans l'immeuble.

- 2.15.8. 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 en vertu de l'alinéa 2.15.1., le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement-taxe.
- 2.15.9. Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places 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.
- 2.15.10. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

2.16. Dispositions transitoires

Les autorisations de bâtir délivrées avant le dépôt du présent projet général d'aménagement resteront valables jusqu'à leur échéance.

Les autorisations de morcellement restent valables pour autant qu'elles soient conformes au présent projet général d'aménagement ou aux projets particuliers d'aménagement, maintenus en vigueur, en exécution desquels elles ont été délivrées.

Art.3 Protection des sites

3.1. Esthétique

Le bourgmestre prendra toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection, le tout dans le cadre et dans les limites de l'art. 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et la loi du 11 août 1982 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles.

3.2. Plantations

Le bourgmestre imposera la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments, des terrains existants ou à créer.

En particulier, il pourra imposer que toute parcelle d'une étendue d'au moins 600 m² (six cent mètres carrés) devra recevoir et porter en permanence 2 (deux) arbres à haute tige d'essence locale.

3.3. Exploitation à ciel ouvert

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le bourgmestre peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

3.4. Clôture des parcelles

3.4.1. Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

3.4.2. Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Tout mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 60 cm (soixante centimètres). Au cas où un grillage s'y ajoute la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m (un mètre vingt). La hauteur est établie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant les travaux de remblaiement ou le cas échéant par rapport au niveau de la voie desservante pour le côté rue.

Pour des raisons relevant de la configuration topographique des terrains, le bourgmestre pourra accorder une dérogation aux prescriptions précitées.

Les matériaux employés pour la réalisation des murs ou grillages devront être de nature à respecter le bon aspect du site.

3.5. Travaux de déblai et de remblai

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Les terrains pourront être remblayés de 60 cm (soixante centimètres) au maximum. La hauteur est établie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant les travaux de remblaiement ou le cas échéant par rapport au niveau de la voie desservante pour le côté rue.

Pour des raisons relevant de la configuration topographique des terrains, le bourgmestre pourra accorder une dérogation aux prescriptions précitées.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de porter préjudice aux terrains contigus ou gêner l'aspect du quartier respectivement du site.

3.6. Stationnement de roulottes, caravanes et autres logements mobiles

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanent est interdite. Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés et pour l'utilisation de ces installations dans le cadre de foires, festivités, marchés ou chantiers temporaires pour la durée des travaux.

Sauf autorisation spéciale du bourgmestre, le stationnement des roulottes, caravanes et autres logements mobiles dépassant une durée de 12 (douze) heures est interdit sur les voies, places et terrains publics.

Le stationnement permanent de véhicules et voitures automobiles non immatriculées est interdit sur les voies, places et terrains publics.

Art. 4 Esthétique des constructions

4.1. Façades

Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Les murs d'attente des bâtiments accolés doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs.

4.2. Couleurs et matériaux

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades et toitures des immeubles voisins.

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre.

Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

4.3. Enseignes

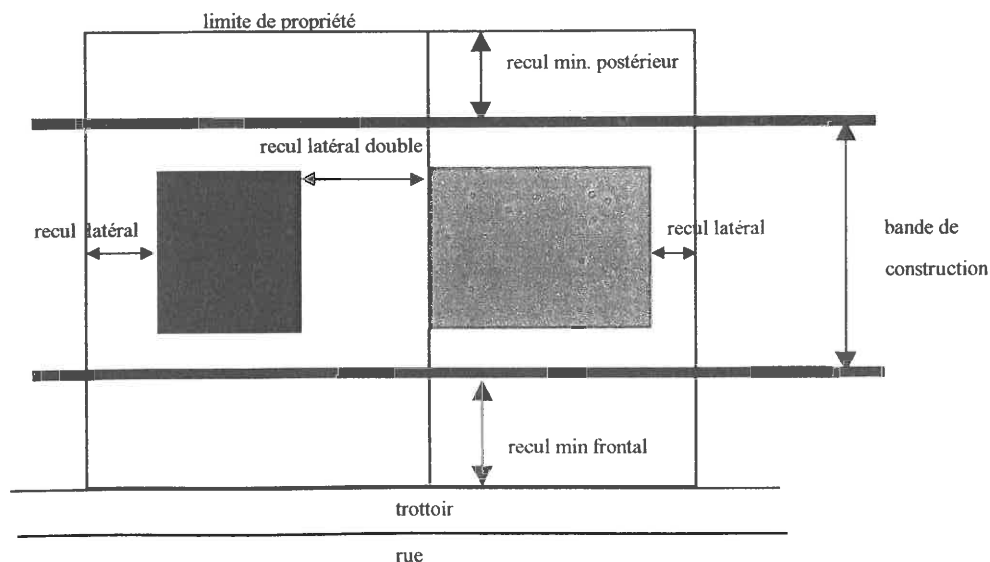
L'autorisation d'installer une publicité, une enseigne de firme ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

4.4. Implantation des bâtiments

Pour des raisons d'implantation, d'esthétique ou de vue, le bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

Le plan d'alignement définira l'alignement de façade de tous les bâtiments à l'intérieur des secteurs, route d'Arlon, rue des Romains et rue des Prés.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale ou le doublement du recul minimal sur cette limite est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.



Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires si un projet d'aménagement particulier (P.A.P.) impose ce recul ou si une construction existant sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

4.5. Superstructures et lucarnes

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les combles, les étages en retrait et les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau devront se trouver à l'intérieur du gabarit théorique formé par l'intersection du plan de façade et du pan fictif du toit dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 25° (vingt-cinq degrés) ou 45° (quarante-cinq degrés) selon les cas autorisés.

Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à 1 (un) mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,70 m (un mètre soixante-dix); leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

Art.5 Définitions

5.1. Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

5.2. Hauteur des constructions (hc)

La hauteur des constructions (hc) est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du pan fictif du toit et du plan de façade sur rue.

En cas d'étage en retrait, le garde-corps peut dépasser la hauteur ainsi définie.

Pour les constructions implantées dans des terrains ou aux abords d'une voie à forte déclivité, une augmentation ou une diminution de la hauteur à la corniche peut être autorisée ou imposée.

5.3. Niveaux pleins

Seront considérés comme niveaux pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne située à l'intersection du pan fictif du toit et du plan de la façade donnant sur rue et ayant une hauteur libre sous-plafond d'au moins 2,50 m (deux mètres cinquante).

Les niveaux destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous-plafond d'au moins 3,20 m (trois mètres vingt).

En aucun cas, le plancher du premier niveau plein ne peut se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble.

Pour les constructions implantées sur des terrains à forte pente ou aux abords d'une voie à forte déclivité, les niveaux pleins admis ainsi que l'accès principal à l'immeuble peuvent se situer en-dessous de l'axe de la voie desservante.

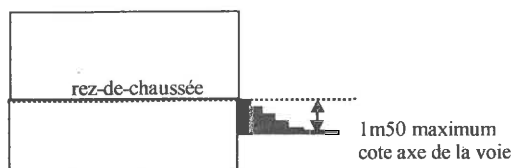
Le nombre des niveaux pleins admis est indiqué dans la partie graphique par un H (Habitation) suivi du nombre correspondant autorisé.

5.4. Rez-de-chaussée, définition

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne de l'axe de la voirie publique ou dépasse cette cote de 1,50 m (un mètre cinquante) au maximum.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

Si pour des raisons relevant de la configuration topographique du terrain ou du niveau de la canalisation, cette cote de 1,50 m (un mètre cinquante) ne peut être respectée, le bourgmestre pourra accorder une dérogation.



5.5. Coefficient d'utilisation au sol (c.u.s.)

Le coefficient d'utilisation au sol (c.u.s.) correspond au rapport établi entre la surface totale des différents planchers et la surface totale de la parcelle.

5.6. Coefficient d'occupation au sol (c.o.s.)

Le coefficient d'occupation au sol (c.o.s.) correspond au rapport établi entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle.



**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL**

Séance publique du 25.04.2001

convocation des conseillers : 19.04.2001 : annonce publique de la séance

Présents : Mmes/MM. Gaby LEYTEM-WANTZ, bourgmestre, Jean GLESENER et Gaston GREIVELDINGER, échevins, Roland BESTGEN, Jean-Paul FABER, Juliane GALLION, François GLEIS, Paul HILGER, Claude HILGES, Gérard TURPEL et Cécile WEBER-ELTER, conseillers, Marc GOTTAL, secrétaire;

Absent : personne

Point n° 10 : Projet d'aménagement particulier dit "Im Piesch/Biedemt"
(adoption définitive)

Le conseil communal :

Revu le projet élaboré par les architectes DEWEY et MULLER pour compte de la société immobilière Piesch de Kehlen tendant à urbaniser des fonds sis aux lieux-dits "« Im Piesch & Biedemt", projet adopté à titre provisoire par le conseil communal le 27.09.2000.

Revu le mesurage cadastral du 29.05.2000, n° 1165.

Vu de même le mesurage cadastral du 05.01.2001, n° 1182.

Constatant que la partie graphique du projet adopté à titre provisoire le 27.09.2000 était établie sur une base de plan imprécis.

Constatant qu'il y a nécessité d'introduire le projet communal du réaménagement de la rue du Cimetière ainsi que les nouvelles données cadastrales dans la partie graphique du présent projet.

Vu le nouveau plan de lotissement dressé tenant compte de ce qui précède.

Considérant que dans le nouveau plan (plan n° A-SG01-f), la conception et la structure du lotissement sont identiques au plan adopté à titre provisoire le 27.09.2000.

Vu le certificat de publication du 30.10.2000 attestant que le projet visé a été publié pendant 30 jours francs (27.09.2000 au 27.10.2000 inclus), duquel il résulte aussi qu'une réclamation a été présentée à l'encontre du projet.

Considérant qu'aux termes de la lettre du 31.10.2000, Mme Hélène FEDERSPIEL de Strassen a retiré son objection.

Considérant que partant rien ne s'oppose à approuver le projet définitivement.

Revu le plan d'aménagement général (PAG) de la commune, parties graphique et écrite.

Revu la loi du 12.06.1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Après délibération conformément à la loi, avec 9 voix et 2 abstentions

décide à titre définitif

1. d'adopter le projet d'aménagement particulier dit "Im Piesch/Biedemt" (plan n° A-SG01-f), lequel projet prévoit la construction de
 - 22 maisons isolées;
 - 13 maisons jumelées (lots n° 1, 2, 3, 4, 38, 39, 48, 49, 50, 51, 60, 61);
 - 9 maisons jumelées dites « bi-familiales » (lots n° 32, 33, 34, 35, 36, 37, 72, 73, 74, 75);
 - 3 blocs à 4 unités, 3 blocs à 5 unités et 4 immeubles résidentiels ;

2. de fixer les prescriptions générales applicables aux différentes zones d'habitation comme indiquées dans la partie écrite jointe au plan de lotissement "Im Piesch/Biedemt" pour en faire partie intégrante.
3. En cas de divergences entre le plan approuvé et la partie écrite, cette dernière primera.

Les 2 abstentions ont été motivées que le présent projet ne met pas assez à profit la protection de la qualité de vie.

Ainsi délibéré à Strassen, date qu'en tête - suivent les signatures

Pour expédition conforme - Strassen, le 11 juin 2001

le bourgmestre,

le secrétaire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Franz'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bj'.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Direction de l'Aménagement du Territoire
et de l'Urbanisme

Service de l'Aménagement des Communes

Références: 12401/6C CS

Affaire suivie par Schmit Claudine

Luxembourg, le 14 juin 2001

Monsieur le Commissaire
de district à
Luxembourg



Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Strassen que j'approuve sur base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes la délibération du 25 avril 2001 du conseil communal portant adoption définitive du projet de l'aménagement du particulier concernant des fonds sis à Strassen, commune de Strassen, au lieu-dit « Im Piersch & Biedemt », présenté par les architectes DEWEY et MULLER pour le compte de la société immobilière Piesch de Kehlen .

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Ministre de l'Intérieur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Wolter', written over a vertical line.

Michel WOLTER