



Référence: 15017/BC

Le présent document appartient
à ma c... ce jour.

Luxembourg, le 17/03/12

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région**PARTIE ECRITE****PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE DE RECKENTHAL »**

Jean-Marie HALSDORF

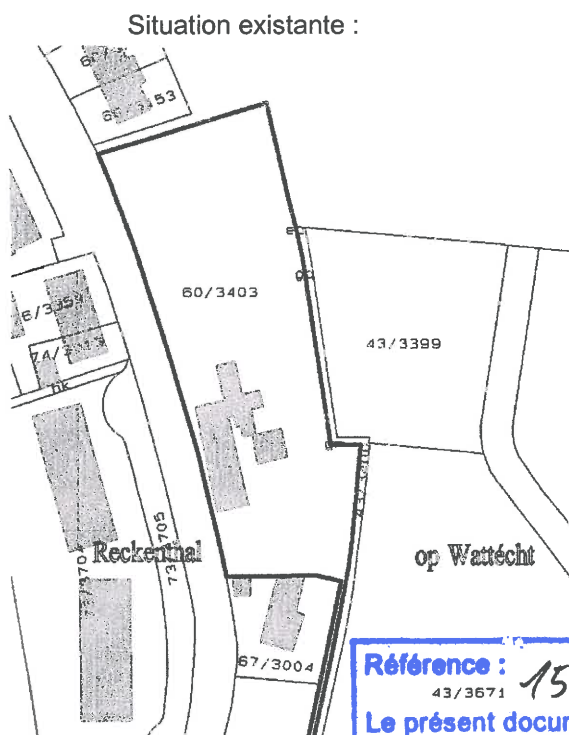
Art. 1 – Généralités

Le choix urbanistique retenu pour le présent PAP maintient les prescriptions telles qu'elles sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement communal sur les bâtisses en vigueur dans la commune de Strassen. Les prescriptions non reprises dans cette partie écrite restent valables.

Art. 2 – Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

(RGD art. 4.(1))

Le projet de PAP couvre une superficie d'environ 56,27 ares. Il est constitué de la parcelle 60/3403 de la section B des Bois. Sa contenance est exprimée sur l'extrait cadastral produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.



Projet : hors échelle



Référence : 15917/G. C
43/3671
Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire,
émis le : 24.04.2009

Un levé topographique précise et complète le mesurage cadastral qui sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La partie graphique du PAP exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.



Art. 3 – Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a)

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions du règlement sur les bâtisses relatives à la zone d'habitation – secteur de faible densité II. La partie écrite du PAG (PEPAG) fixe à l'article 5. que :

- a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisances.*
- b) Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.*

Et à l'article 10 :

Art. 10 - Secteurs de faible densité I et II

- a) Les secteurs d'habitation de faible densité I et II comprennent les parties du territoire de la commune réservées en principe aux habitations à caractère familial avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ces secteurs.*

(...)

- c) Dans les secteurs I et II, la construction de bâtiments accolés est autorisée. (...) Dans le secteur II, le nombre de maisons pouvant être accolées est limité à deux.*

Art. 4 – Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b)

Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). La PEPAG fixe à l'article 23. « Prescriptions dimensionnelles », le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle, à trente pour cent (30%), soit un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,3. La PEPAG ne détermine pas de valeur pour le CMU. Cette valeur est fixée pour le présent PAP à 0,8.

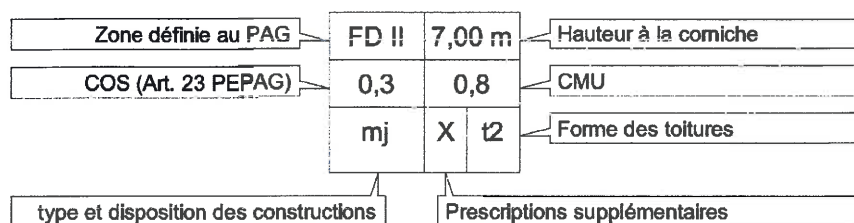
La PEPAG précise à l'article 29. « Bâtiments accolés », que :

- b) pour la détermination des marges de reculement et du rapport entre surface bâtie et surface de propriété, l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction*

C'est pourquoi les COS et CMU sont à calculer par ensembles de bâtiments contigus, sur la somme de leurs parcelles correspondantes.



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol



Zones définies au PAG	
FDII	Zone à faible densité 2
Forme des toitures	
t2	toiture à deux versants, d'inclinaison comprise entre 30° et 45°
Types et dispositions des constructions	
mj	maisons jumelées

4.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

4.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)

La PEPAG fixe à l'article 23. « Prescriptions dimensionnelles », Les valeurs minimales des marges de reculement :

- à l'avant : 6 m.
- à l'arrière : 10 m.
- latérales : 3,50 m.

Les articles 24, 25 et 26 fixent les règles relatives au mode de calcul des marges de reculement, aux façades obliques, et à la distance entre constructions sises sur la même propriété.

Art. 24 - Marges de reculement

Le recul des constructions sur les limites de propriété 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.

Art. 25 - 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 de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

Art. 26 Distance entre constructions sises sur la même propriété.

La distance réglementaire entre bâtiments sis sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



4.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (RGD art. 4.(2)b)2.)

La PEPAG définit aux articles 33 et 34 les dispositions relatives aux niveaux et leur relation avec le terrain naturel :

Art. 33 - Niveaux

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,40 m; les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m; les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins deux tiers de la surface.

Art. 34 – Rez-de-chaussée, définition

a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne du terrain naturel mesuré conformément à l'article 32 (cf. 3.1.4.) ou dépasse cette cote de 1,20 m au maximum.

4.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)

La PEPAG fixe à l'article 10. b) le nombre maximum admissible de niveaux :

Art. 10 - Secteurs de faible densité I et II

(...)

b) Le nombre maximum de niveaux est fixé à deux niveaux habitables. Dans le secteur I. 1/4 au maximum de la surface bâtie peut être utilisée pour l'aménagement d'une mansarde habitable sous les combles et/ou d'une pièce habitable dans la partie du bâtiment située au-dessous du rez-de-chaussée et normalement réservée aux garages, aux caves et à la chaufferie, à condition que cette partie soit située entièrement en dehors du sol ou le cas échéant sur un côté à 1/3 maximum dans le sol.

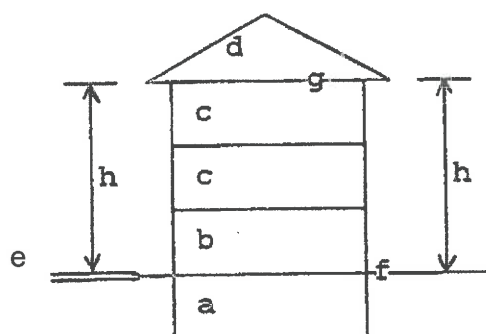


4.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (RGD art. 4.(2)b)4.)

La PEPAG prévoit à l'article 32, que :

Art. 32 - Hauteur à la corniche

a) La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) étage
- d) toiture
- e) niveau de la voie
- f) niveau moyen du terrain naturel

b) La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique existante, au milieu de la façade sise sur l'alignement.

c) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

La PEPAG fixe à l'article 23. « Prescriptions dimensionnelles », la hauteur maximale admissible à la corniche, à sept mètres (7m.).

Art. 5 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD art. 4.(3))

5.1 Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)

La PEPAG prévoit à l'article 58 « Toitures », que :

Sauf dérogation accordée par le bourgmestre, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal.



5.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains(RGD art. 4.(3)2)

La PEPAG fixe à l'article 42 « Places de stationnement » les dispositions suivantes

a) Le bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² 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.

b) Sont à considérer comme suffisants:

-un emplacement par logement pour les maisons unifamiliales et les immeubles d'habitation ne comportant pas plus de 3 logements,

-quatre emplacements par groupe de 3 logements dans les immeubles comportant plus de 3 logements (nombre arrondi, le cas échéant, à l'unité la plus proche),

(...)

d) Pour les immeubles d'habitation une place de stationnement au moins par logement sera aménagé sous forme de garages.

5.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)

La PEPAG fixe à l'article 41 les dispositions suivantes

Art. 41 Accès, fondations, seuils d'entrée

a) 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.

b) le bourgmestre peut, sur avis conforme de la commission des bâtisses, 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.

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

d) 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.



5.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

(RGD art. 4.(3)4)

La PEPAG ne fixe pas de règle concernant les surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction pour la zone d'habitation, secteur faible densité II.

5.5 Plantations (RGD art. 4.(3)5)

La PEPAG fixe à l'article 49 « plantations », les dispositions suivantes

Le collège des bourgmestre et échevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des objets pouvant être utilisés.

La partie graphique reprend l'implantation des plantations existantes et projetées.

5.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)

La PEPAG fixe à l'article 52 « Travaux de déblai et remblai », les dispositions suivantes

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Les murs de soutènement à construire sur le site du PAP sont traités de manière à animer l'espace rue. Ils sont traités par un jeu de coffrage, par un jeu de volumes en avancées et retraits, par de la végétation, ou tout autre technique permettant de marquer un rythme horizontal et vertical. L'entretien est à charge des propriétaires des lots privés.

La PEPAG fixe à l'article 51 « Clôtures des parcelles », les dispositions suivantes

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le collège des bourgmestre et échevins peut ordonner le clôturage des parcelles construites ou non construites situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, le tout sans préjudice aux dispositions de l'article 60 du présent règlement. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés. En cas de litige, le tribunal compétent statuera.

5.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6)

La ferme existante et ses dépendances sont à démolir.

**6 Tableau récapitulatif**

indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	PEPAG STRASSEN	PAP
a) Prescriptions dimensionnelles		
Marges de reculement :		Respect du PAG
- par rapport à la limite avant	Égale ou supérieure à 6 m.	
- par rapport aux limites latérales	Égale ou supérieure à 3,5 m.	Respect du PAG
- par rapport à la limite arrière	Égale ou supérieure à 10 m.	Respect du PAG
Distance entre deux bâtiments sur la même parcelle	Égale ou supérieure à 7 m.	Respect du PAG
Hauteur à la corniche	Maximum 7 m.	Respect du PAG
Hauteur libre entre le plancher et le plafond	≥ 2,50 m	Respect du PAG
CMU (*)	Pas de prescription	0,8
COS (*)	0,3	Respect du PAG
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Zone d'habitation – Secteur de faible densité II	Respect du PAG
Nombre d'étages pleins	2 + max ¼ sous les combles, ou en cave sous conditions	Respect du PAG
Forme des toitures	Toiture en pente obligatoire	Respect du PAG
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	1 par logement pour les maisons unifamiliales et les immeubles à appartements de maximum 3 logements. 4 par groupe de 3 logements pour les mais à appart. de plus de 3 logements.	Respect du PAG

(*) cf point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéros des parcelles initiales	60/3403
Emprise totale du projet (**)	~56 ares
Superficies des lots créés (**)	~34.45 ares au total (détails sur le plan)
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	~16.80 ares, soit ~29,90 % de la superficie

(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004.



Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :

A. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

B. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. CALCUL DU TERRAIN À BÂTIR NET

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. TERRAIN À BÂTIR BRUT

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. SURFACE CONSTRUCTIBLE

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. REcul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. HAUTEUR À LA CORNICHE



La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. HAUTEUR À L'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. HAUTEUR AU FAÎTE

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. ÉTAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. PLACE DE STATIONNEMENT

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

Vu et approuvé
Strassen,

le 01 JUIL. 2009

le conseil communal,

[Handwritten signatures in blue ink]
Klein
Bester
[Other illegible signatures]

[Handwritten signature in blue ink]
[Other illegible signature]



Annexes

A.1. Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie

- ☐ Extrait du plan topographique, échelle 1/5000
- ☐ Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500
- ☐ Tableau de relevé parcellaire.

A.2. Annexes concernant la situation de droit

- ☐ Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG), (hors échelle) et sa légende.
- ☐ Copie (extrait) du règlement communal sur les bâtisses, les voiries et les sites.

A.3. Document(s) attestant(s) que le projet est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

A.4. Certificat OAI.

A.5. Plan de mesurage topographique – situation existante des terrains concernés

A.6. Version numérique du projet d'aménagement particulier.



A.1. Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie.

- ☐ Extrait du plan topographique, échelle 1/5000
- ☐ Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500
- ☐ Tableau de relevé parcellaire.

Photo aérienne du: 08/05/1998
Extrait de la BD-L-TC, feuille(s):
200

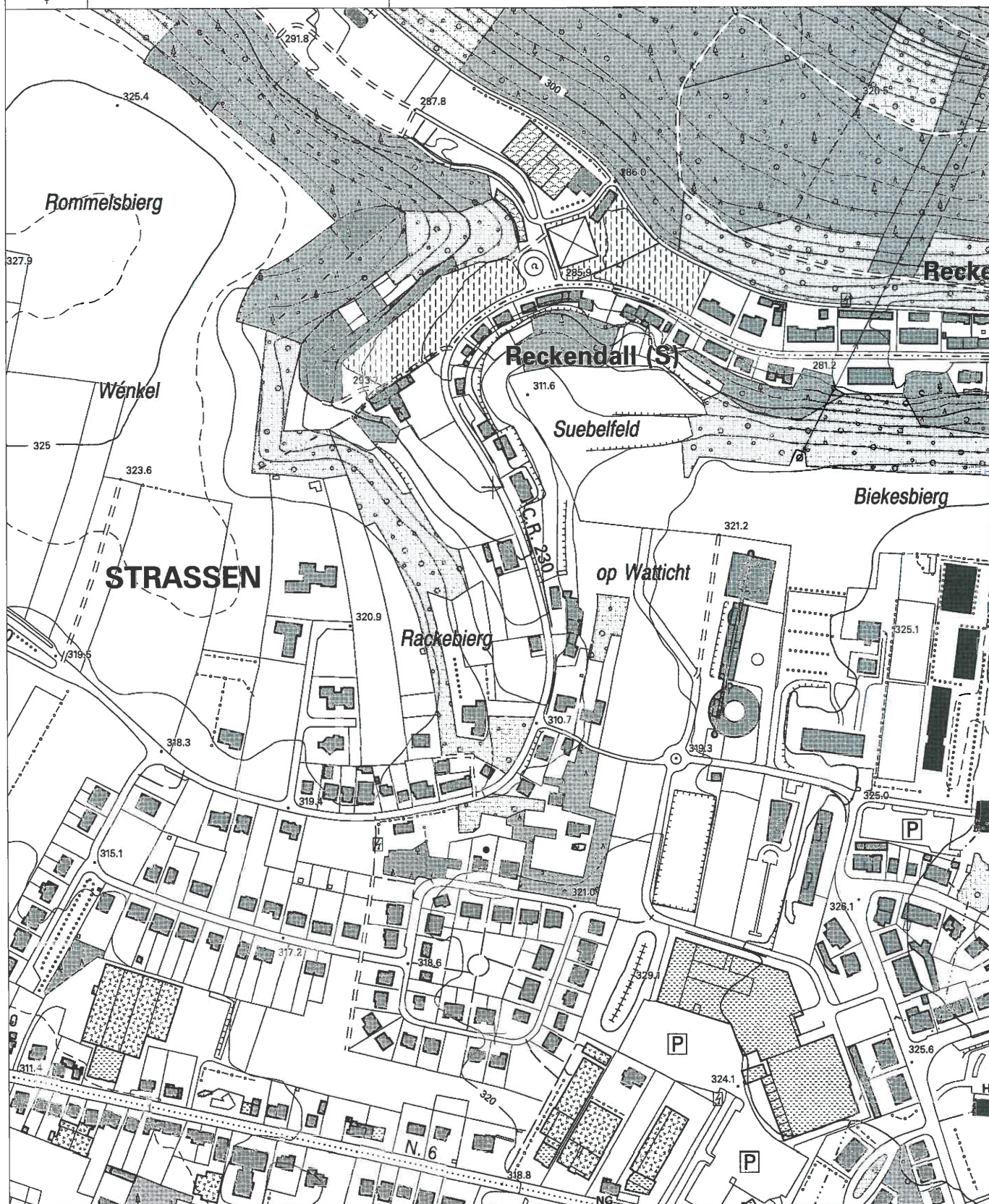
Date d'émission: 31/10/2008

Fonctionnaire responsable: Virgil HAHN



Echelle: 1/5000

COMMUNE: STRASSEN
SECTION: B des BOIS

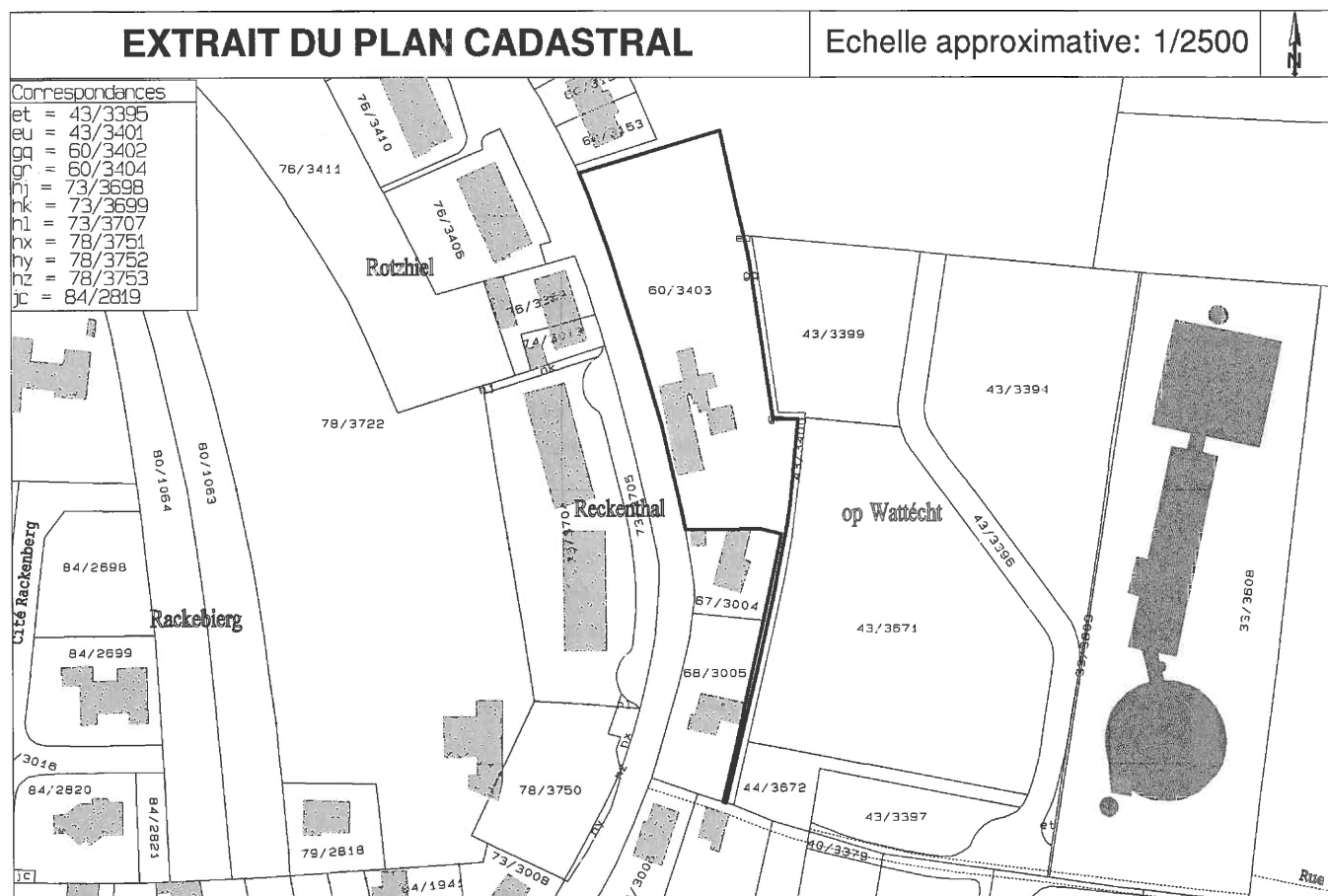


 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	EXTRAIT CADASTRAL	
	Dernière mise à jour de la documentation cadastrale : 2007	Date d'émission : 21 octobre 2008 Responsable : Virgil HAHN

Commune :	STRASSEN	Lieudit :	Rue de Reckenthal
Section :	B des BOIS	Revenu bâti :	225
No cadastral :	60 / 3403	Mesurage(s) :	1038, 1153
Contenance :	58a60ca		
Adresse :	151, Rue de Reckenthal / L-2410 Strassen		

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	61.53	225	58a60ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Copropriété volontaire			
- Neuser José [19560111 / 5250 SANDWEILER]	2/3		
- Consortium d'héritiers			
- Neuser Georges [19541026 / 2410 STRASSEN]	1/6		
- Neuser Paul Nicolas [19521013 / 2410 STRASSEN]	1/6		





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT CADASTRAL

Dernière mise à jour de la

documentation cadastrale : 2007

Date d'émission : 31 octobre 2008

Responsable : Virgil HAHN

Commune : **STRASSEN**

Section : **B des BOIS**

No cadastral : **60 / 3403**

Contenance : **58a60ca**

Adresse : 151, Rue de Reckenthal / L-2410 Strassen

Lieudit : **Rue de Reckenthal**

Revenu bâti : **225**

Mesurage(s) : **1038, 1153**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	61.53	225	58a60ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Copropriété volontaire			
- Neuser José [19560111 / 5250 SANDWEILER]	2/3		
- Consortium d'héritiers			
- Neuser Georges [19541026 / 2410 STRASSEN]	1/6		
- Neuser Paul Nicolas [19521013 / 2410 STRASSEN]	1/6		



A.2. Annexes concernant la situation de droit

- ☐ Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG), hors échelle et sa légende.
- ☐ Copie (extrait) du règlement communal sur les bâtisses, les voiries et les sites.



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE STRASSEN**
B.P. 22 L-8001 STRASSEN Tél. : 31 02 62-1**EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL**
EN VIGUEUR ECH. : 1 / 5000 - JUILLET 2005**LEGENDE****ZONES D'HABITATION**

	SECTEUR DE FORTE DENSITE (FO)
	SECTEUR DE MOYENNE DENSITE (MDI)
	SECTEUR DE MOYENNE DENSITE (MDII)
	ZONE DE MOYENNE DENSITE (M3)
	ZONE DE MOYENNE DENSITE (H3)
	SECTEUR DE FAIBLE DENSITE (FDI)
	SECTEUR DE FAIBLE DENSITE (FDII)
	ZONE DE FAIBLE DENSITE H1/H2

ZONES D'ACTIVITES

	SECTEUR ARTISANAL - TERTIAIRE COMMERCIAL (SATC)
	SECTEUR INDUSTRIEL (SI)
	SECTEUR INDUSTRIE LEGERE (SIL)
	ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE BOURMICH (ZAB)
	ZONE ADMINISTRATIVE (ZADMIN)
	ZONE DE SPORTS ET DE LOISIRS (ZSL)

TERRAINS RESERVES

	SECTEUR DE BATIMENTS PUBLICS / SECTEUR D'AMENAGEMENT PUBLIC (BP/AP)
	ZONE D'EQUIPEMENTS SPECIAUX (ZES)
	ZONE VERTE
	ZONE DE PROTECTION (DE GRANDE VOIRIE) (ZP)
	NOUVEAUX QUARTIERS (FDI)
	NOUVEAUX QUARTIERS (FDII)
	NOUVEAUX QUARTIERS (MDII)
	NOUVEAUX QUARTIERS (H2)
	NOUVEAUX QUARTIERS (SIL)

	ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)
	ZONE POTENTIELLE DE DEVELOPPEMENT (ZPD)
	LIMITE DU PERIMETRE DE PROTECTION RELATIF AU SECTEUR PETROLIER DE BERTRANGE
	ZONE RURALE (ZR)

Les zones d'urbanisme et les constructions ne sont données qu'à titre indicatif et purement informatif et reflètent la situation à la date du mois de juillet 2005.
TOUTE REPRODUCTION DU PLAN MEME PARTIELLE EST INTERDITE.

	LIMITE COMMUNALE
	PERIMETRE D'AGGLOMERATION
	PERIMETRE DES PLANS D'AMENAGEMENT PARTICULIER RESTANT EN VIGUEUR
*	AVEC PLAN D'ALIGNEMENT

Légende du PAG de la commune de Strassen

TITRE II : LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Art. 4 - Division du territoire de la commune en zones

Le territoire de la commune de STRASSEN est divisé en plusieurs parties dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'aménagement général.

Il s'agit:

- à l'intérieur du périmètre d'agglomération:
 - * les zones d'habitation
 - * les zones d'activités
 - * les terrains réservés
 - * les zones vertes
 - * les zones d'aménagement différé
 - * les zones de protection
 - * les plans particuliers existants;
- à l'extérieur du périmètre d'agglomération:
 - * la zone potentielle de développement
 - * la zone rurale.

CHAPITRE 1. - DEFINITION DES ZONES

Art. 5 - Définition des zones d'habitation

- a) Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales ou artisanales et des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisance.
- b) Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 6 - Subdivision des zones d'habitation

Les zones d'habitation se subdivisent en:

- a) secteur de forte densité
- b) secteur de moyenne densité I et II
- c) secteur de faible densité I et II

TITRE II : LES RÈGLES D'URBANISME DU PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

Art. 10 - Secteurs de faible densité I et II

- a) Les secteurs d'habitation de faible densité I et II comprennent les parties du territoire de la commune réservées en principe aux habitations à caractère familial avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ces secteurs.
- b) Le nombre maximum de niveaux est fixé à deux niveaux habitables. Dans le secteur I, 1/4 au maximum de la surface bâtie peut être utilisée pour l'aménagement d'une mansarde habitable sous les combles et/ou d'une pièce habitable dans la partie du bâtiment située au-dessous du rez-de-chaussée et normalement réservée aux garages, aux caves et à la chaufferie, à condition que cette partie soit située entièrement en dehors du sol ou le cas échéant sur un côté à 1/3 maximum dans le sol.
- c) Dans les secteurs I et II, la construction de bâtiments accolés est autorisée. Dans les nouveaux lotissements du secteur I, le nombre de maisons accolées est en principe de trois. La construction de blocs de quatre maisons peut être autorisée si pour chaque bloc de quatre maisons il est construit une maison isolée ou un bloc ne comportant que deux maisons.
Dans le secteur II, le nombre de maisons pouvant être accolées est limité à deux.
- d) Les dispositions de l'article 23 déterminent les prescriptions dimensionnelles.

Art. 11 - Subdivision des zones d'activités

Les zones d'activités se subdivisent en:

- a) secteur industriel
- b) secteur d'industrie légère
- c) secteur artisanal, tertiaire commercial

Art. 12 - Secteur industriel

- a) Les zones industrielles comprennent les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenus, développés ou créés des groupements industriels dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitat. Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations industrielles, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise. Y sont interdites les

TITRE II : LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Cette zone est délimitée au sud de la rue des Romains par la profondeur du secteur de moyenne densité I et au nord de cette même rue par une bande large de 50 m.

- b) La réalisation des projets décrits sub a) ne devra entraîner aucun inconvénient sur le plan d'hygiène, de la sécurité, de l'urbanisme et de l'esthétique.
- c) Toutes les autres dispositions du règlement communal sur les bâtisses concernant la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions restent applicables.
- d) Les demandes en dérogation sont à adresser, avec les pièces justificatives, au bourgmestre qui statuera.

CHAPITRE 2.- PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Art. 23 - Prescriptions dimensionnelles

Notes:

- a) non compris l'étage en retrait ou sous les combles;
- b) peut être réduit à 2/5 de la hauteur, mais sans pouvoir tomber au-dessous de 3,5 m, s'il n'y a ni balcons, ni pièces principales dans la façade latérale, mais uniquement: cage d'escalier, bain, WC;
- c) 8 m pour des bungalows;
- *) 1/2 de la hauteur à la corniche sans pouvoir tomber au-dessous de 4,5 m;
- **) la hauteur maximum admissible de la construction est mesurée au centre de la façade au niveau de la cote moyenne du terrain naturel à la hauteur de la corniche la plus élevée, compte non tenu des cheminées et cabanons d'ascenseurs.

TITRE II :

LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Déf. cf. art.		Zone d'habitation					
		secteur forte densité	secteur moyenne densité			secteur faible densité	
			route Arlon I & II	I	II	I	II
30	a) nombre maximum admissible des niveaux	4	4	3	3	2	2
32	b) hauteur maximum admissible à la corniche	14 m	11 m	11 m	9 m (a)	9 m	7 m
31	c) profondeur max. des bâtiments d'habitation	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m
	d) prof. maximum des magasins au rez-de-chaussée	--	30 m	25 m	--	--	--
24	e) marges de recule- ment minimum: - à l'avant - à l'arrière - latérales	7 m 14 m $\frac{1}{2} h$ (b)	7 m 12 m $\frac{1}{2} h$ (*)	7 m 12 m $\frac{1}{2} h$ (b)	7 m 10 m 4,5 m	6 m 10 m 3,5 m	6 m 10 m (c) 3,5 m
30	f) surface bâtie min. admissible	80 m ²	80 m ²	80 m ²	70 m ²	70 m ²	70 m ²
	g) rapport max. entre la surf. bâtie et la surf. totale de la parcelle	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
	h) rapport max. entre volume construit & surf. tot. de la parcelle (m ³ /m ²)	--	--	--	--	--	--
	i) définition et dispositions particulières cf. articles	7	22	8	9	10	10
	j) rapport max. entre surf. tot. des diff. niveaux et la surf. tot. de la parcelle (en m ² /m ²)	--	--	--	--	--	--

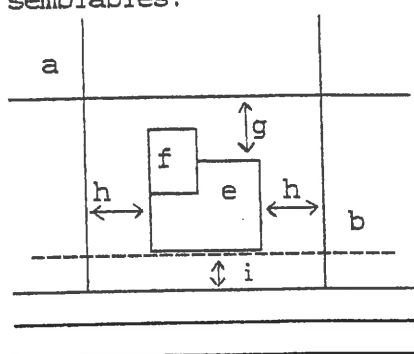
TITRE II : LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Déf. cf. art.		Zones d'activité				
		secteur industriel	secteur d'industrie légère	sect. artisanal - tertiaire - commercial	secteur administratif	zone récréative
33	a) nombre maximum admissible des niveaux	--	--	--	5	2
32	b) hauteur maximum admissible à la corniche	--	11 m	10 m	--	9,5 m (**)
31	c) profondeur max. des bâtiments d'habitation	--	--	--	--	--
	d) prof. maximum des magasins au rez-de-chaussée	--	--	--	--	--
24	e) marges de recule- ment minimum: - à l'avant - à l'arrière - latérales	7 m 4 m 6 m	7 m 4 m 5 m	7 m 4 m 4 m	20 m 10 m 10 m	15 m 15 m 15 m
30	f) surface bâtie min. admissible	--	--	--	--	--
	g) rapport max. entre la surf. bâtie et la surf. totale de la parcelle	--	50 %	50 %	30 %	15 %
	h) rapport max. entre volume construit & surf. tot. de la parcelle (m^3/m^2)	$5 m^3/m^2$	$4,5 m^3/m^2$	$4,5 m^3/m^2$	--	--
	i) définition et dis- positions particu- lières cf. articles	12	13	14	14 bis	--
	j) rapport max. entre surf. tot. des diff. niveaux et la surf. tot. de la parcelle (en m^2/m^2)	--	--	--	1,2	--

CHAPITRE 1er - NOTIONS GENERALES

Art. 24 - Marge de reculement

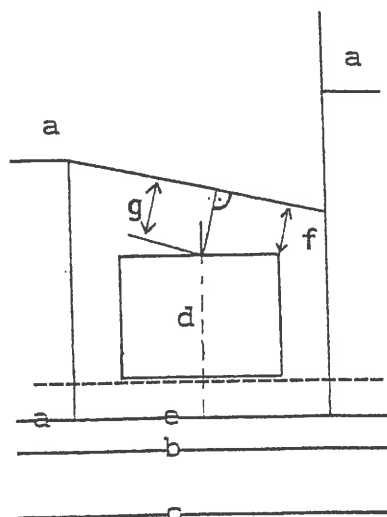
Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, mais non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) alignements de façade
- c) trottoir
- d) voie, route, chemin
- e) bâtiment
- f) balcon, terrasse, etc.
- g) marge de reculement arrière
- h) marge de reculement latérale
- i) marge de reculement à l'avant

Art. 25 - Façade oblique

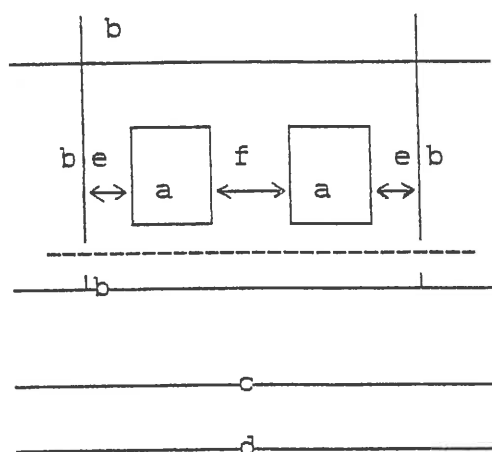
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.



- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route, chemin
- d) bâtiment
- e) axe de symétrie du bâtiment
- f) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété:
minimum g - 1 m
- g) recul des constructions à mesurer

Art. 26 - Distance entre constructions sises sur la même propriété

- a) La distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- a) bâtiment
 b) limite de propriété
 c) trottoir
 d) voie, route
 e) recul réglementaire
 f) distance entre bâtiments est égale à deux (e) reculs réglementaires

- b) Dans les zones d'activités, le bourgmestre peut autoriser des distances entre constructions sises sur une même propriété inférieures aux prescriptions dimensionnelles de l'art. 23 si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

Art. 27 - Réduction de la distance aux limites

Le bourgmestre peut, s'il y a entente entre voisins, réduire la distance réglementaire entre bâtiments et limites de propriété sur l'un des biens-fonds à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.

Art. 28 - Changement de limite

Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur de l'approbation provisoire du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle.

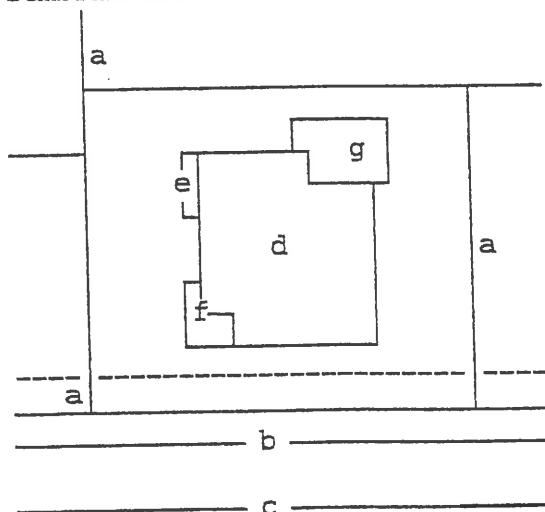
Art. 29 - Bâtiments accolés

Si les conditions énumérées ci-après sont respectées, le bourgmestre peut autoriser dans toute zone la construction de bâtiments accolés, situés sur la même parcelle ou sur plusieurs propriétés.

- a) L'ensemble des bâtiments doit être constitué d'entités séparées tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage, etc.).
- b) Pour la détermination des marges de reculement et du rapport entre surface bâtie et surface de propriété, l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction.
- c) Pour la détermination des surfaces de parcelles minimales admissibles et de la surface bâtie minimale admissible, de la hauteur des constructions et du nombre admissible de niveaux, chacun des bâtiments est considéré séparément.
- d) Pour les constructions situées dans le secteur de faible densité II seules seront autorisées les maisons isolées ou jumelées.

Art. 30 - Surface bâtie

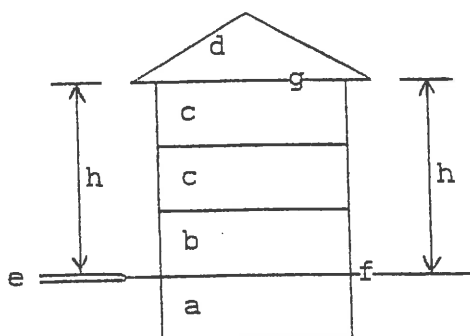
La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) trottoir
- c) voie, route
- d) surface bâtie
- e) perron
- f) seuil
- g) balcon

Art. 32 - Hauteur à la corniche

- a) La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).



- a) sous-sol
 b) rez-de-chaussée
 c) étage
 d) toiture
 e) niveau de la voie
 f) niveau moyen du terrain naturel
 g) corniche
 h) hauteur à la corniche

- b) La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique existante, au milieu de la façade sise sur l'alignement.
- c) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

Art. 33 - Niveaux

Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre et y compris le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 m ou plus. Le vide d'étage est la hauteur libre entre le plancher et le plafond.

Les étages mansardés, les étages aménagés dans les combles et les étages en retrait seront considérés comme niveaux pleins s'ils contiennent un ou plusieurs logements indépendants. Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,40 m; les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussées destinés à un usage commercial devront avoir une hauteur vide sous plafond d'au moins 3,20 m; les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins deux tiers de la surface.

Art. 34 - Rez-de-chaussée, définition

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne du terrain naturel mesuré conformément à l'art. 32 ou dépasse cette cote de 1,20 m au maximum.
- b) Si pour des raisons relevant soit de l'infrastructure existante, soit de la configuration du terrain, cette cote de 1,20 m ne peut être respectée, le bourgmestre pourra accorder une dérogation en invoquant les motifs prévus par le règlement à l'appui de sa décision (06.06.84).

Art. 35 - Alignements, distances à observer, saillies

- a) 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.
- b) Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
- c) Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent en outre réservés.
- d) L'interdiction de bâtir sur la partie donnant sur la voie publique, résultant de la disposition générale de l'art. 23 e), n'est pas limitée en durée et ne comporte le paiement d'aucune indemnité.
- e) Pour toute construction longeant les chemins repris par l'Etat, les propriétaires doivent se munir d'une permission de voirie en due forme délivrée par le ministre des Travaux publics conformément à la loi du 13.02.1843 modifiée par la loi du 22.02.1958 sur les contraventions de grande voirie.
- f) Le bourgmestre peut également autoriser l'emprise à l'intérieur des distances fixées par l'art. 23 de parties saillantes de bâtiments (avant-toit, corniche, balcon, marquise, enseignes publiques, éclairage privé, etc.), à condition que leur hauteur soit maintenue à 4,50 m au moins au-dessus du niveau de la chaussée ou du trottoir. Dans les mêmes conditions, les escaliers extérieurs peuvent également être autorisés.

Art. 42 - Places de stationnement

- a) Le bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², 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.
- b) Sont à considérer comme suffisants:
- un emplacement par logement pour les maisons unifamiliales et les immeubles d'habitation ne comportant pas plus de 3 logements,
 - quatre emplacements par groupe de 3 logements dans les immeubles comportant plus de 3 logements (nombre arrondi, le cas échéant, à l'unité la plus proche),
 - un emplacement par tranche de 20 m² de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants (03.06.1991),
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux,
 - (un emplacement par 10 m² de surface de vente relatif aux grands ensembles commerciaux,) 1z,*
 - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises,
 - un emplacement par tranche de 30 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation,
 - un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
- c) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Pour les immeubles d'habitation une place de stationnement au moins par logement sera aménagé sous forme de garages.

* 1z.: un emplacement par 30 m² de surface de vente relatif aux grandes surfaces commerciales toutefois, les surfaces y destinées à la vente de produits alimentaires doivent prévoir un emplacement par tranche de 10 m² de surface de vente (28.04.1993),

Art. 46 - 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.

Art. 47 - Equipement d'utilité publique sur les propriétés privées

L'administration communale pourra établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points à fixation des conducteurs électriques et des 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 indemnité.

CHAPITRE 4. - ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DES SITES

Art. 48 - Esthétique

Le collège des bourgmestre et échevins peut prendre 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'article 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et la loi du 25 juillet 1965 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles.

Art. 49 - Plantations

Le collège des bourgmestre et échevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des objets pouvant être utilisés.

Art. 50 - Exploitations 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.

Art. 51 - Clôtures des parcelles

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le collège des bourgmestre et échevins peut ordonner le clôturage des parcelles construites ou non construites situées en bordure des voies publiques et en définir la nature, le tout sans préjudice aux dispositions de l'article 60 du présent règlement. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés. En cas de litige, le tribunal compétent statuera.

Art. 52 - Travaux de déblai et de remblai

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Art. 53 - Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculées

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanente est interdite sur le territoire communal. Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installation.

Il en est de même pour l'utilisation de ces installations dans le cadre de foires et marchés.

Le stationnement permanent de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculées est interdit sur les voies et places publiques.

Art. 54 - Couleurs et matériaux

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- b) 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.

Art. 55 - Enseignes

Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

Il n'est pas dérogé à la loi du 29 juillet 1965 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles.

Art. 56 - Implantation

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.

Art. 57 - Façades

- a) Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.
- b) Les murs d'attente des constructions accolées (art. 29) doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

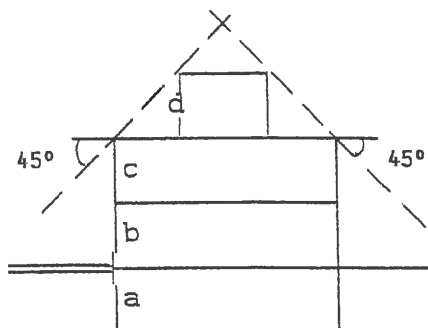
Art. 58 - Toitures

Sauf dérogation accordée par le bourgmestre, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal.

Le collège des bourgmestre et échevins 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.

Art. 59 - Superstructures et lucarnes

- a) A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les lucarnes, les rampes d'appui, les étages en retrait, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive de la corniche mesurée conformément à l'art. 32.



- a) sous-sol
b) rez-de-chaussée
c) étage
d) étage en retrait

- b) 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 un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.
- c) La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,50 m; leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

Art. 60 - Murs, haies, clôtures

Sans préjudice des dispositions de l'art. 51 du présent règlement, 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.



A.3. Document(s) attestant que le projet est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain ou son mandataire.

Les parcelles concernées appartiennent à Monsieur Neuser José et au consortium d'héritiers Neuser Georges et Neuser Paul Nicolas (cf extrait du plan cadastral et tableau de relevé parcellaire).



A.4. Certificat OAI.