



## PARTIE ÉCRITE

Version coordonnée 06/2024 suivant modification ponctuelle "Tiny houses"

La présente partie écrite remplace la partie écrite du PAP « Pescher IV » référence 16262 / 6C approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 14 juillet 2011 pour les lots IV.1b.02, IV.1b.03, IV.1b.04, IV.5b.02, IV.5b.05, IV.5b.06, IV.5b.09, IV.5b.10, IV.6 et la partie du lot IV.2 dénommée IV.2 bis.

### ART. 1. GÉNÉRALITÉS

Le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP), élaboré en collaboration avec l'administration communale de Strassen, a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées. Le présent PAP respecte également le plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé, suite à une modification ponctuelle, dans le PAG de la commune de Strassen en « zone d'habitation 1 » (HAB-1), et en « zone d'habitation 2 » (HAB-2). La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

### ART. 2. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS ET DES PARCELLES INITIALES ET PROJÉTÉES

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 49,04 ares, répartis de la sorte : 18,55 ares en HAB-1, 30,49 ares en HAB-2.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie. Les parcelles considérées sont listées dans le tableau récapitulatif au point 6.

Un levé topographique (plan Geocad numéro 08126-03 du 03.03.2008) géoréférencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, qui exprime également la délimitation des lots projetés.

Référence: 17791/DA1/6C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 15.08.2015  
Le Ministre des Affaires intérieures  
  
Léon Gloden

LUXPLAN SA

Référence: 17791/6C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 09.03.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kirsch

**ART. 3. MODE D'UTILISATION DU SOL**

Pour chaque aire constructible, le mode d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique, dans la case « prescriptions supplémentaires : Mode d'utilisation du sol » du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Dans la case correspondante, les lettres C ou D indiquent les fonctions possibles sur l'aire constructible considérée. Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur la base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical. Le pourcentage fixé accepte une tolérance de trois pour cent (3 %).

Ce pourcentage est soit calculé par immeuble, soit il peut être réparti entre deux immeubles sis sur une même parcelle, ou entre tous les immeubles d'un même propriétaire ou gestionnaire couverts par la même zone au PAG et la même lettre C ou D de prescription supplémentaire du mode d'utilisation du sol. Le dossier de demande de permis de bâtir comporte le calcul des surfaces et la méthodologie appliquée, ainsi que l'indication du calcul du COS et du CMU sur base d'un plan ne reprenant que les dimensions principales.

**Les aires constructibles identifiées par la lettre C** sont destinées aux maisons d'habitation collective, avec une mixité possible de cabinets de professions libérales. Le pourcentage minimum de surface de logements est fixé à quatre-vingts pour cent (Min 80 %).

**Les aires constructibles identifiées par la lettre D** sont destinées aux maisons uni- ou bifamiliales avec jardin. Sont admis au maximum deux (2) unités de logement par immeuble.

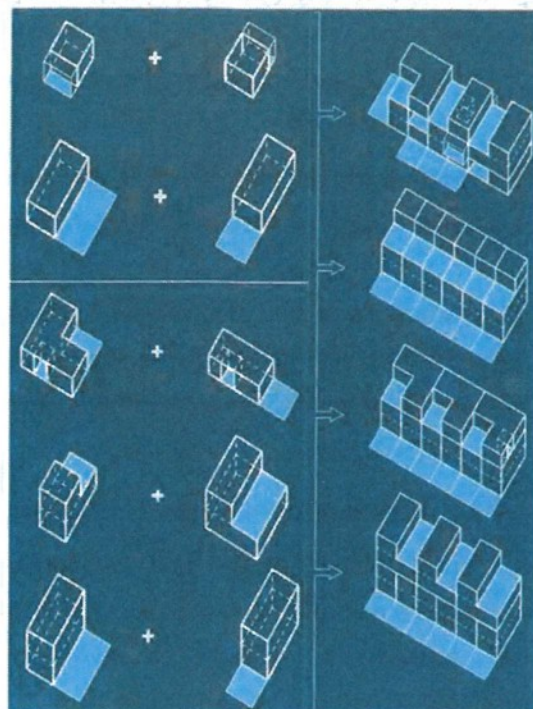
Dans les immeubles d'habitation collective et les immeubles mixtes avec logement(s), une mixité de typologie de logement est requise, avec au minimum deux typologies par immeuble. Les typologies de logements à créer sont les suivantes :





(illustrations à titre indicatif, source MIAT, brochure « l'habitat sur mesure »)

- Le type « petits appartements » sur un niveau avec balcon ou petite terrasse ;
- Le type « maison individuelle » soit des appartements de moyenne à grande dimension sur un niveau avec une grande terrasse ;
- Le type « Loggia » soit des appartements organisés autour d'un espace extérieur et/ou d'une grande terrasse;
- Le type « duplex » soit des appartements sur deux niveaux implantés en toiture avec une grande terrasse,
- Le type « maisonnette » au rez-de-jardin,



La majorité des logements possède un espace extérieur généreux (profondeur minimale de deux mètres et cinquante centimètres pour les terrasses en toiture ou en loggia). Les typologies présentant de la flexibilité d'occupation sont recommandées (logement de grande taille aisément transformable en studio avec bureau pour profession libérale et vice-versa, possibilité pour un ménage qui s'agrandit de s'étendre dans l'appartement voisin ou inférieur s'il se libère, ...)



## **ART. 4. PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LE DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL**

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

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

Les distances de reculs sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

### **4.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre non contigu (hormis les lots IV.1b et IV.5b destinés à des maisons en bandes) suivant les aires constructibles définies par le traitillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

La surface construite brute maximale indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol ne pourra être dépassée lors de l'autorisation de construire. Le gabarit maximal de construction indiqué dans les coupes et l'axonométrie ne pourra être exploité dans sa totalité.

Pour les lots IV.1b et IV.5b permettant l'implantation de maisons en bande, le niveau des pièces de séjour est en contact direct avec le jardin attenant.

La surface construite brute maximale indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol ne pourra être dépassée lors de l'autorisation de construire. Le gabarit maximal de construction indiqué dans les coupes et l'axonométrie ne pourra être exploité dans sa totalité.

### **Alignement obligatoire**

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le traitillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

### **Profondeur des constructions, définition de la façade principale**

Les constructions hors sol possèdent une profondeur minimale de douze mètres (min 12 m) et maximale de quinze mètres (max 15 m), profondeur mesurée à partir de la façade principale indiquée par les lettres « fp » sur la partie graphique. La profondeur maximale est limitée à quatorze







mètre (max 14 m) sur les maisons en bande des lots IV.1b.02, IV.1b.03, IV.1b.04, IV.5b.02, IV.5b.05, IV.5b.06, IV.5b.09 et IV.5b.10.

Les bâtiments à l'intersection de deux voiries forment un « L » dont la longueur maximale de chaque aile est celle de chaque façade à rue correspondante.

#### Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum un mètre et cinquante centimètres (max 1,50 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

#### Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) pour les logements, bureaux, cabinets pour professions libérales et les services. Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes sous les combles inclinés doivent respecter une hauteur minimale sous plafond de deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) sur une surface au moins égale à la moitié de leur surface totale.

#### Constructions en sous-sol

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

#### Espaces de rangement – vélos - buanderies

Chaque logement est pourvu d'une cave ou d'un grenier d'une superficie d'au moins cinq pour cent (min 5 %) de sa surface utile suivant cadastre vertical. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

Chaque bâtiment possède obligatoirement un local à vélos et poussettes. Le nombre de stationnements pour vélos à prévoir est fixé au point « Emplacements de stationnement en surface et souterrains ».

#### Surface utile

La surface utile d'un lot privatif est constituée par la surface réelle à l'intérieur des gros murs, l'épaisseur des murs mitoyens non porteurs étant comptée pour la moitié, les murs porteurs exclus et les cloisons incluses.



### 4.3 Nombre d'étages pleins

Le nombre de niveaux pleins figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, via un chiffre romain.

Pour chaque nombre indiqué, l'interprétation est la suivante. Le nombre indiqué exprime le maximum de niveaux pleins acceptés. Le nombre minimum de niveaux pleins à bâtir est l'unité inférieure. Le niveau de rez-de-chaussée est considéré comme niveau plein au même titre que les autres.

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

L'aménagement de logements entièrement situés dans les combles des toitures en bâtière est interdit.

### 4.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite

En cas de toiture plate, les hauteurs sont mesurées à l'acrotère, qui peut servir de garde-corps pour les terrasses accessibles.

Les superstructures ponctuelles (Maximum dix pour cent (max 10 %) de la surface du dernier étage plein, et exclusivement pour installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser de maximum un mètre (max 1 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates. La hauteur des superstructures ne peut dépasser la hauteur maximale au faite fixé pour les autres types de toiture, à l'exception des conduites de chaudières et cheminées. Les équipements de conditionnement d'air sont à intégrer sous les toitures et seules les cheminées ou buses d'aération verticales sont autorisées au-delà du complexe toiture.

En cas de rez-de-chaussée commercial ou de restauration dans le bâtiment considéré, toutes les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus peuvent être augmentées d'un mètre (1 m).

Les hauteurs sont mesurées suivant les définitions des points J., K. et L. du point « Terminologie ».





## ART. 5. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### 5.1 Forme et pente des toitures

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

- **tp : Les toitures plates** : celles-ci sont alors aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.
- **t1 : Les toitures à pente unique**, dans le cas où le dernier étage présente un retrait d'au moins deux mètres (min 2 m) par rapport à la façade avant ou arrière : le faîte est alors situé du côté du retrait. La pente est limitée à quinze degrés (max 15 °).
- **t2 : pour les toitures à deux pans**, sont autorisées les toitures en bâtières (toitures à deux pans de pente et longueur égales) : les toitures en bâtière auront une pente comprise entre trente et trente-huit degrés (min 30° et max 38°).

Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Les dimensions en façade des **lucarnes** ne peuvent excéder trois mètres de large (max 3 m), et leur hauteur ne peut dépasser les deux tiers de la différence entre les niveaux de la corniche et du faîte. Les lucarnes doivent respecter un recul de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport au bord latéral de la toiture (mesuré horizontalement) et par rapport au faîte (mesuré verticalement). La largeur cumulée des lucarnes d'une façade ne peut excéder la moitié de la largeur totale de la façade.

La forme des toitures des lots IV.1b et IV.5b (maisons en bande) est limitée à un seul type par bloc.

**Les fenêtres dans le plan de la toiture** sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise.

### 5.2 Emplacements de stationnement en surface et souterrains

Les **places privées de stationnement pour voitures** doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en sous-sol ou incorporé dans le bâti, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>). Elles ne peuvent être aménagées en surface de la parcelle, hormis sur les lots IV.1b.02, IV.1b.03, IV.1b.04, IV.5b.02, IV.5b.05, IV.5b.06, IV.5b.09 et IV.5b.10.

Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble existant.



Le minimum est de :

- un emplacement par unité d'habitation ;
- un emplacement par tranche de vingt mètres carrés (20 m<sup>2</sup>) par surface d'étage pour les commerces, services, cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de quatre-vingt-dix mètres carrés (90 m<sup>2</sup>) de la surface construite brute pour les bureaux et administrations ;
- un emplacement par cabinet de profession libérale.

Le maximum est de :

- trois emplacements par unité d'habitation ;
- un emplacement par tranche de soixante mètres carrés (60 m<sup>2</sup>) de surface construite brute pour les bureaux et administrations.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes handicapées est à aménager.

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique desservante, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un parc de stationnement à proximité, les emplacements qui lui font défaut. Dans ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

Chaque lot doit également disposer d'un nombre suffisant d'**emplacements de stationnement pour vélos** couverts, en sous-sol, au rez-de-chaussée ou encore dans un abri implanté dans la zone d'« espace vert privé ». Les abris pour vélos aménagés dans la zone d'« espace vert privé » et ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS et du CMU s'ils ne sont clos que par des grillages sur au moins un de leurs côtés.

Le minimum est :

- un emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de la surface utile, toutes fonctions confondues à l'exception du logement collectif ;
- 0,25 emplacement par chambre à coucher, pour les unités de logement dans des logements collectif.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de deux mètres carré et cinquante centimètres carrés (2,50 m<sup>2</sup>).





### 5.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique indique l'axe d'une bande de quinze mètres de large (15 m) dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe. Les voies d'accès et de circulation sur terrain privé à sens unique ont une largeur minimale de trois mètres (3 m) sur la partie rectiligne et trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) sur la partie circulaire. Les voies à double sens ont une largeur minimale de cinq mètres et cinquante centimètres (5,50 m) sur la partie rectiligne et six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) sur la partie circulaire.

Les voies piétonnes sur terrain privé sont réalisées en concassé stabilisé perméable.

### 5.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

#### 5.4.1 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVP)

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité. Les espaces verts privé latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert. Chaque bâtiment doit être pourvu d'un accès propre vers les espaces verts privés arrières et latéraux, sans devoir passer par les sous-sols.

Chaque lot doit conserver trente-cinq pour cent (35 %) de sa surface destinée aux plantations. Les toitures plates verdurisées des constructions en sous-sol peuvent être considérées dans le calcul des surfaces lorsqu'elles possèdent un recouvrement d'au moins soixante centimètres (min 0,60 m) de substrat et des étanchéités résistantes aux racines, pour pouvoir accueillir des buissons. La profondeur minimale de substrat pour la plantation d'arbres à haute tige est d'un mètre et cinquante centimètres (min 1,50 m). Cette profondeur doit être maintenue dans une bande de deux mètres (2 m) en périphérie de chaque lot, hormis dans les aires constructibles pour constructions principales.

Le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige et trois buissons par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de cinq ares de terrain, pour chaque lot privé considéré.



### 5.5 Plantations

Les plantations sont d'essences feuillues autochtones.

### 5.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Sur les lots privés, dans une bande de dix mètres (10 m) à partir du domaine public, le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (max 1 m) par des remblais ou par des déblais.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de deux mètres (max 2 m), à l'exception des murs des rampes des garages souterrains.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (max 0,50 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (max 2 m), hormis aux angles de deux voiries où cette hauteur est limitée à un mètre (1 m).

### 5.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions dont le caractère justifie la sauvegarde.

### 5.8 Matériaux et teintes

Les matériaux admis sont :

**Pour les façades :** l'enduit, et l'ardoise pour les façades soumises aux pluies battantes. Le bois, la pierre, la brique ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la façade. Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

**Pour les toitures :** l'ardoise et les tuiles plates de ton gris anthracite mat, et le métal sont autorisés pour les toitures en pente.

### 5.9 Les saillies sur les alignements de façade

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.





### **Corniche**

La corniche peut faire saillie de cinquante centimètres (0,50 m) sur l'alignement de façade.

### **Terrasses**

Le présent PAP permet la construction d'éléments présentant une saillie jusqu'à un mètre au delà de la façade définie en « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé » ou en « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ». Cette saillie peut être combinée à un retrait possible jusqu'à deux mètres, permettant l'aménagement de terrasses qui doivent alors présenter des dimensions minimales de deux mètres et cinquante centimètres sur deux mètres. Les saillies et terrasses sont regroupées verticalement ou horizontalement dans la composition de façade.

### **Balcons**

En périphérie extérieure des aires constructibles pour les constructions principales, y compris au-dessus du domaine public, une bande de deux mètres (2 m) de large prévoit la construction de balcons. Les balcons peuvent être pourvus de colonnes et murs donnant un effet volumétrique à la façade. Ces murs ne peuvent dépasser la moitié de la largeur en façade du balcon.

Les terrasses et balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins quatre-vingt-quinze centimètres (min 0,95 m) de hauteur. Au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à un mètre et dix centimètres (1,10 m).

### **Immeubles érigés sans aucun recul sur l'alignement de la voie publique**

Les éléments de façade des constructions jusqu'à une hauteur de trois mètres (max 3 m) au-dessus du niveau de la voie publique, tels que socles, seuils, encadrements, devantures et descentes d'eaux pluviales, ne peuvent pas dépasser une saillie de dix centimètres (0,10 m) sur l'alignement de la voie publique. L'évacuation des eaux de pluie de toutes les saillies dépassant cinquante centimètres (0,50 m) doit être assurée par leur raccordement à l'installation d'égout.

### **Les saillies mobiles**

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins quatre mètres et cinquante centimètres (min 4,50 m) au-dessus du niveau des voies publiques.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et trente centimètres (min 2,30 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques.

Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (max 3 m), à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir.



### Les enseignes

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage, adossées à la façade, doivent se trouver à au moins deux mètres et trente centimètres (min 2,30 m) au dessus du niveau du trottoir et ne peuvent dépasser une saillie de dix centimètres sur l'alignement de la voie publique. Leur surface ne peut être supérieure à deux mètres carrés et cinquante centimètres carrés (max 2,50 m<sup>2</sup>).

Posées en saillie, les enseignes doivent se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir et rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir. Elles respectent un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur de construction admissible. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à un demi mètre carré (0,5 m<sup>2</sup>).

### 5.10 Dépendances

Pour les lots IV.1b.02, IV.1b.03, IV.1b.04, IV.5b.02, IV.5b.05, IV.5b.06, IV.5b.09 et IV.5b.10, les dépendances peuvent être implantées tel qu'indiqué sur la partie graphique.

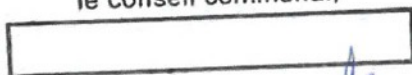
Pour les autres lots, les dépendances (abris de jardins, abris à vélos,...) peuvent être réalisées en limite de propriété et doivent être, dans ce cas, jumelées avec celles sur la parcelle directement adjacente. Sinon, un recul au moins égal à deux mètres (min 2 m) par rapport à la limite de la parcelle est à respecter.

La hauteur maximale hors tout d'une dépendance est de trois mètres et cinquante centimètres (max 3,5 m)

**Vu et approuvé**  
Strassen,

le 19 DEC. 2016

le conseil communal,



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'B. Min', 'Beste', 'JAG', and others.]*



### **5.11 Dispositions dérogatoires en cas d'habitations légères sur les lots IV.1b.02 et IV.1b.03** (article inséré par modification ponctuelle 2024)

On entend par habitation légère une construction principale servant au séjour prolongé de personnes. Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés :

- Son affectation est destinée au logement ;
- Elle comprend au maximum une seule unité de logement - il s'agit ainsi d'un logement de type maison unifamiliale ;
- Elle contient au maximum 49 m<sup>2</sup> de surface construite brute (SCB) ;
- Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m ;
- Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol ;
- Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre ;
- Elle est réalisée en matériaux facilement démontables et offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur. La construction en maçonnerie et/ou béton est interdite.

On entend par construction commune aux habitations légères une construction destinée au séjour prolongé de personnes pouvant être utilisée conjointement par les occupants de chaque habitation légère.

Ce type de construction principale doit répondre aux critères suivants cumulés :

- Ses affectations sont notamment des cuisines, buanderies, salles de séjour et/ou autres locaux communs ;
- Elle contient au maximum 10 m<sup>2</sup> de surface construite brute (SCB) par habitation légère correspondante ;
- Elle comporte au maximum deux niveaux pleins et son hauteur maximale est de 6,00m ;
- Elle ne comprend pas de niveaux en sous-sol ;
- Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé. Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre ;
- Elle est réalisée en matériaux facilement démontables (la construction en maçonnerie et/ou béton est interdite), offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur.

La construction d'habitations légères et de constructions communes aux habitations légères est soumise aux dispositions du présent PAP sauf pour les dispositions suivantes concernant :

- La typologie et la disposition admises pour constructions ainsi que le nombre maximal de logements par lot suivant partie graphique et suivant articles 3 et 4.2 de la partie écrite du PAP ;
- Les alignements obligatoires suivant partie graphique du PAP conjointement avec l'article 4.2 de la partie écrite du PAP ;
- La profondeur des constructions minimale ainsi que la hauteur libre sous plafond minimale suivant article 4.2 ;
- Les espaces de rangement, buanderies et locaux à vélos/poussettes suivant article 4.2 de la partie écrite du PAP ;
- Le nombre de niveaux minimal suivant partie graphique du PAP conjointement avec l'article 4.3 de la partie écrite du PAP ;
- La forme et la pente des toitures ainsi que les dimensions des lucarnes suivant partie graphique du PAP et suivant article 5.1 ;
- Les emplacements de stationnement suivant article 5.2, sans préjudice de la réglementation en vigueur suivant PAG ;
- Les matériaux et teintes admises pour les façades et les toitures suivant article 5.8 de la partie écrite.

En dérogation aux dispositions de la partie graphique du PAP, les valeurs suivantes sont à appliquer comme règles d'implantation en cas d'habitations légères ou de constructions communes aux habitations légères :

- Recul avant de minimum 3,00 m ;
- Recul latéral de minimum 2,00 m ;
- Recul arrière de minimum 7,00 m ;
- Distance de 4,00 m minimum entre deux habitations légères sises sur la même parcelle. Cette distance est majorée à concurrence de la profondeur des terrasses si ces terrasses sont aménagées à l'intérieur des espaces à respecter entre les constructions (Cf. Figure) ;

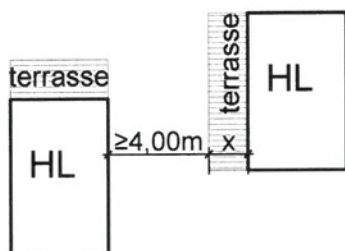


Fig. : Distance entre deux habitations légères (Ici :  $\geq 4,00 \text{ m} + x$ )

- Distance de 6,00 m minimum entre une habitation légère et/ou d'une construction commune aux habitations légères et une autre construction principale sises sur la même parcelle.

La construction d'une ou plusieurs habitations légères en deuxième ligne par rapport à une autre construction implantée le long de la voie desservante est admis.





# TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

## Annexe II: Terminologie

### Acrotère

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

### Alignement de voirie

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

### Alignement obligatoire

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

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

### Auvent

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

### Avant-corps

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

### Balcon

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

### Car-port

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

### Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

### Comble

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

### Construction

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

### Cote de niveau

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

**Dépendance**

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

**Étage en retrait**

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

**Faîte/Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

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

**Ilot**

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

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

**Logement**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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





**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

**Terrasse**

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

On distingue:

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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





Annexe du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe 1 : Terminologie**

**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 = surface construite brute de la construction / 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 oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

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 oeuvre 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 = volume de la construction / 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. Etages 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.



## ANNEXES

- ☐ **Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 17791 / 6C du 23 novembre 2016**
- ☐ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Mesurages officiels
- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – commune de Strassen**
  - Copie de la modification ponctuelle de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) et sa légende « PD Pescher »
  - Copie du projet de la modification ponctuelle de la modification ponctuelle de la partie écrite du PAG de la commune de Strassen « PD Pescher »
  - Copie du règlement des bâtisses en vigueur
  - PAP « Pescher IV » référence 16262 / 6C
  - Modification du PAP « Pescher IV – lot IV.2 » référence 17617 / 6C
- ☐ **Document certifiant que le PAP est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire des terrains**
  - Conformément à l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'élaboration du PAP est à l'initiative de la commune de Strassen et, par conséquent, aucun justificatif n'est nécessaire.
- ☐ **certificat OAI**
- ☐ **Plan de mesurage topographique**
- ☐ **Version numérique de la partie graphique**