

COMMUNE DE STRASSEN

Section B des BOIS

Plan d'aménagement particulier 'RACKEBIERG Phase II'

PARTIE ECRITE  
PARTIE GRAPHIQUE



source - Geoportail

MAITRE D'OUVRAGE

Référence: 18118/6C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 21/01/2018

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

RACKEBIERG PROPERTIES SA

Servitude

CREOS LUXEMBOURG SA

DATE

17 JUILLET 2017

## PARTIE ECRITE

<b>1</b>	<b><u>Généralités</u></b>	<b>4</b>
1.1	Règles du PAG en vigueur, mise à jour 10/2016	5
1.2	Dispositions spéciales	6
1.3	Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	6
1.4	Situation foncière pour le PAP RACKEBIERG II à Strassen	7
<b>2</b>	<b><u>Règles particulières</u></b>	<b>8</b>
2.1	Champ d'application	8
2.2	Secteur HAB 2-bis	8
2.3	Type de logement et affectations	9
2.4	Morcellement et réunion de lots	10
2.5	Servitudes	10
2.6	Type des constructions	10
2.7	Degré d'utilisation du sol par lot	10
2.8	Implantation des constructions	11
2.9	Niveau du rez-de-chaussée	12
2.10	Constructions en sous-sol	12
2.11	Gabarit des constructions	12
2.12	Toitures	13
2.13	Infrastructures techniques	13
2.14	Garages, carports et surfaces carrossables sur fonds privés	14
2.15	Remblais de terre et murs de soutènement	14
2.16	Haies et clôtures	15
2.17	Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVp)	15
2.18	Prescriptions relatives à la zone d'espace vert public (EVP)	15
2.19	Dépendances	16
	<b>Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>	<b>17</b>
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	
	<b>Annexe II: Terminologie</b>	<b>19</b>
	Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	

## PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan 168/15-250 « Plan et profils réglementaires », précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Strassen.

## RAPPORT JUSTIFICATIF

<b>1</b>	<b><u>Extrait du plan d'aménagement général en vigueur</u></b>	<b>24</b>
<b>2</b>	<b><u>Concept directeur</u></b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b><u>Analyse de la situation existante</u></b>	<b>26</b>
3.1	La Commune de Strassen	26
3.2	Description du site du projet d'aménagement particulier	27
3.3	Les contraintes du site du projet d'aménagement particulier	28
<b>4</b>	<b><u>Description du parti urbanistique</u></b>	<b>28</b>
4.1	Transports en commun	30
4.2	Les pistes cyclables	31
4.3	Equipements scolaires	32
4.4	Equipements de tourisme et de loisir	33
4.5	Autres bâtiments et équipements publics et communaux	33
4.6	Exposé des motifs	33

## ANNEXES

Le projet d'aménagement particulier comprend la présente partie écrite et rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- demande en autorisation
- Certificat OAI

- Extrait du plan topographique, échelle 1/5000.
- Extrait du plan cadastral, échelle 1/2500 et 1/1250.
- Tableau de relevé parcellaire.
- Conventions de mandats

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG)  
à l'échelle 1/2500 et sa légende.
- Copie (extrait à partir article 38) de la partie écrite du PAG.

- Données structurantes relatives au PAP nouveaux quartier
- 1 plan d'aménagement particulier à échelle 1/250 (plan 168/15-250)
- Partie écrite et rapport justificatif

- Levé topographique à l'échelle 1/250 (BCR SàRL plan 114/13/8125 du 4/10/2016)
- Plan de mesurage avec projet de morcellement 016 à l'échelle 1/500 (BCR SàRL plan 114/13/8125 du 5/4/2017)

- plan canalisation à l'échelle 1/250 (TECNA SàRL plan 01-1 43-15 C du 9/5/2017)
- document F-ACP et courrier numéro dossier AGE

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Biotopenbilanzierung
- Strategische Umweltprüfung

- dossier sur support informatique

## 1 Généralités

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

A la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant

1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,
2. la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales,
3. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Et au 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

Et au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le Projet d'Aménagement Particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général.

Le plan d'aménagement particulier précise les dispositions réglementaires HAB 2-bis. Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, le Projet d'Aménagement Particulier RACKEBIERG PHASE II reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Strassen.

En cas d'écarts entre les dimensions effectives des parcelles et les dimensions arrêtées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations suivantes possibles :

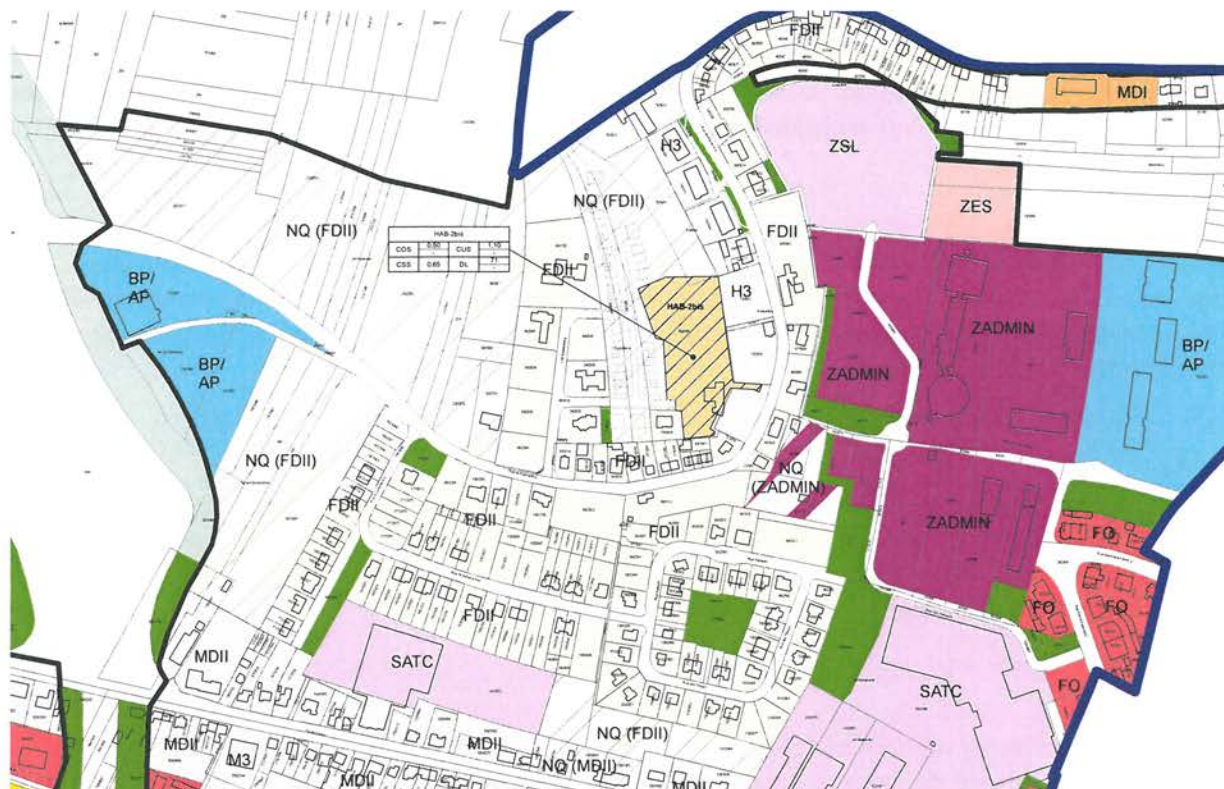
- a. si les reculs effectifs sont inférieurs aux reculs imposés par le PAP, les reculs des zones constructibles par rapport aux limites des parcelles prévus par le PAP restent en vigueur et les limites et les dimensions des zones constructibles sont à adapter de manière appropriée ;
- b. si les reculs effectifs sont supérieurs aux reculs imposés par le PAP, les alignements, de mêmes que les limites et les dimensions minimales et maximales des zones constructibles prévus par le PAP sont strictement à respecter.

Le PAP RACKEBIERG PHASE II concerne la parcelle n° 78/4059 de la section B des BOIS, de la commune de Strassen avec une superficie totale de 99a33ca.



## 1.1 Règles du PAG en vigueur, mise à jour 10/2016

La parcelle n° 78/4059 de la section B des BOIS, de la commune de Strassen faisant l'objet du présent plan d'aménagement particulier, est classée en **Zone d'habitation HAB-2bis** dans le plan d'aménagement général de la commune de Strassen. Cette modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général PAG de la commune de Strassen a été approuvée par le conseil communal en sa séance publique du 12 juillet 2016 et par le ministre de l'Intérieur en date du 19 septembre 2016.



Carte 1. Extrait du PAG – partie graphique – modification partielle du PAG 'RACKEBIERG' – hors échelle

La zone d'habitation HAB-2bis est représentée par le schéma du degré d'utilisation du sol pour la zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' et est définie comme tel :

Dénomination de la ou les zones			
COS	max	CUS	max
	min		min
CSS	max	DL	max
			min

HAB-2bis			
COS	0,50	CUS	1,10
	-		-
CSS	0,65	DL	71
			-

## 1.2 Dispositions spéciales

### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Dans le cadre des nouvelles dispositions du PAG de la commune de Strassen, la zone du Rackebierg a été soumise à une -'spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Betroffenheit von Fledermäusen, insbesondere der Wimperfledermaus (Myotis emarginatus)'- dont le dossier élaboré par Prochirop – Büro für Fledertierforschung und –schutz (26 pages) est joint et fait partie intégrante du PAP RACKEBIERG II.

### *Biotopenbilanzierung*

Dans le cadre des nouvelles dispositions du PAG de la commune de Strassen, la zone du Rackebierg a été soumise à une -'Biotopenbilanzierung' - dont le dossier élaboré par Förder Landschaftsarchitekten (17 pages) est joint et fait partie intégrante du PAP RACKEBIERG II.

Les dispositions de l'autorisation du Ministère du Développement durable et des infrastructures de référence 79734/CD/mow sont applicables et fait partie intégrante du PAP RACKEBIERG II.

### *Strategische Umweltprüfung*

Dans le cadre des nouvelles dispositions du PAG de la commune de Strassen, la zone du Rackebierg a été soumise à une -'Strategische Umweltprüfung Phase 2, Detail und Ergänzungsprüfung zum vollständigen Umweltbericht' dont le dossier élaboré par CO3 s. à r.l. (46 pages + Anhang I-III) est joint et fait partie intégrante du PAP RACKEBIERG II.

### *CREOS*

Par acte, le propriétaire a accordé à la société 'CREOS', chargé en exécution des lois du 2 février 1924 et du 4 janvier 1928, ainsi que de leurs annexes, de l'établissement et de l'exploitation de tous ouvrage et canalisations destinés à la distribution d'énergie électrique dans le Grand-duché de Luxembourg sur le terrain dont elle est propriétaire.

### *Servitudes*

Par acte, le propriétaire déclare se réserver sur le terrain numéro 78/3750 (nouveau numéro cadastral 78/3845), une servitude de passage à pieds et par véhicule en tout genre (la pose de conduites d'eau, d'électricité et de gaz et d'une conduite pour eaux usées) d'une largeur de 6,50m afin de garantir le libre accès à la parcelle de terrain. Le tracé de ladite servitude de passage est plus amplement désigné en rouge sur un croquis, qui restera annexé à l'acte avec lequel il a été enregistré.

## 1.3 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

Le projet du plan d'aménagement particulier contient la parcelle inscrite au cadastre, commune de Strassen, section B des Bois, sous le numéro 78/4059, lieudit rue Lou Koster

78/4059

99a33ca

La surface totale des parcelles concernées par le PAP est de 99a33ca.

Le présent projet de plan d'aménagement particulier a pour objet la construction de 18 maisons en bande de 2 blocs et 4 immeubles résidentiels. La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique et repris dans le tableau

## NOUVEAUX LOTS

Numéro lot	surface parcelle en m2	Surface emprise au sol max en m2	surface de scellement max max en m2	surface constructible brut min en m2	surface constructible brut max en m2
1	221	80	143	140	200
2	156	76	101	140	190
3	156	76	101	140	190
4	156	76	101	140	190
5	156	76	101	140	190
6	156	76	101	140	190
7	156	76	101	140	190
8	155	76	100	140	190
9	236	80	153	140	200
10	259	92	168	140	230
11	194	88	126	140	220
12	194	88	126	140	220
13	177	84	115	140	210
14	187	88	121	140	220
15	187	88	121	140	220
16	185	88	120	140	220
17	183	88	118	140	220
18	277	92	180	140	230
19	3778	1850	2455	4050	6290
20	1189	327	772	540	915
	8358m2	3665m2	5424m2	7110m2	10925m2

15ar75ca sont rétrocédés à la Commune dans le cadre de la cession des 25 % de fonds prévus par la loi sur l'aménagement du territoire et du développement urbain, soit 15.86% de la surface totale du PAP.

Un mesurage incluant le projet de morcellement (plan BCR 116/ 13/8125 du 5/4/2017) sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP.

Un levé topographique (plan BCR 114/ 13/8125 du 4/10/2016) sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP.

### 1.4 Situation foncière pour le PAP RACKEBIERG II à Strassen

RACKEBIERG PROPERTIES SA est propriétaire de la parcelle 78/4059.

La parcelle est grevée d'une servitude par CREOS Luxembourg SA, dont les détails sont repris sous le point 1.2 dispositions spéciales.

## **2 Règles particulières**

### **2.1 Champ d'application**

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

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

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

### **2.2 Secteur HAB-2bis**

La zone d'habitation HAB-2bis englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

La zone d'habitation 2bis est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier <nouveau quartier> exécutant une zone d'habitation 2bis, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

- a) Les lots 1-18 sont réservés en principe aux habitations à caractère familial avec jardin.

L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade est obligatoire.

Pour les lots 1 et 9 ainsi que 10 et 18, l'étage en retrait est à implanter avec un recul d'au moins 50cm en retrait de la façade latérale.

Le nombre de maisons accolées est en principe de neuf.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale.

Exception fait l'étage en retrait qui doit être implanté au moins d'un côté sans recul sur la limite latérale et peut accuser un recul d'au moins 1m sur l'autre limite latérale bien que la construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.

Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires :

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul,
- si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne.

Les avant-corps peuvent s'implanter sans recul sur les limites latérales si l'avant-corps sur le terrain attenant n'accuse non plus un recul sur la limite latérale commune.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à deux niveaux habitables et un étage en retrait, dont le niveau supérieur doit se situer dans la façade côté rue et jardin, à l'intérieur d'un gabarit



établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche. La hauteur à la corniche respectivement à l'acrotère de ces constructions, mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique existante, ne pourra cependant pas dépasser 9.00m. La marge de recul latéral ne pourra être inférieure en moyenne à 3.50m. La marge de recul principale ne pourra être inférieure à 6.00m.

40% au maximum de la surface bâtie peut être utilisée pour l'aménagement d'une pièce habitable dans la partie du bâtiment située en-dessous du rez-de-chaussée qui est normalement réservée aux garages, aux caves et à la chaufferie, à condition que cette partie soit située sur la façade principale entièrement en dehors du sol.

- b) Les lots 19-20 sont réservés en principe aux immeubles d'habitation comportant un ou plusieurs appartements par étage.

L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade est obligatoire.

Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires :

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul,
- si une construction existant sur un terrain attenant accuse un recul sur la limite latérale mitoyenne

Pour le lot 19 et pour les 3 résidences le nombre maximum de niveaux est fixé à trois niveaux habitables et un étage en retrait, dont le niveau supérieur doit se situer dans la façade côté rue et jardin, à l'intérieur d'un gabarit établi à 45°, sur la ligne de rive de la corniche. Les volumes intermédiaires de connexion entre les 3 résidences du lot 19 contiennent des surfaces non aménageables et contiennent entre autres les aires de circulation aux emplacements. Le nombre maximum est de 2 niveaux et doivent se situer en dessous du niveau rue.

Pour le lot 20, le nombre maximum de niveaux est fixé à deux niveaux habitables et un étage en retrait, dont le niveau supérieur doit se situer dans la façade côté rue et jardin, à l'intérieur d'un gabarit établi à 45°, sur la ligne de rive de la corniche.

La hauteur à la corniche de ces constructions, mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique existante, ne pourra cependant pas dépasser 7.50 m. La marge de recul latéral ne pourra être inférieure en moyenne à 4.00m. La marge de recul principal ne pourra être inférieure à 6.00m

La profondeur des bâtiments destinés à l'habitation est au maximum de 15 m à partir de l'alignement des façades côté rue. La profondeur du sous-sol destiné aux emplacements, caves, buanderies et locaux techniques peut s'étendre au maximum sur 17m. La profondeur des volumes intermédiaires de connexion entre les 3 résidences du lot 19 est au maximum 12 m.

Les dispositions de la partie graphique déterminent les prescriptions dimensionnelles.

### **2.3 Type de logement et affectations**

Le présent projet d'aménagement est divisé en 20 lots privés dont 18 sont destinés à la construction d'habitations de type unifamiliale, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Le lot 19 est destiné à la construction de 3 immeubles pour logements collectifs, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Le lot 20 est destiné à la construction de 1 immeuble pour logements collectifs, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

## 2.4 Morcellement et réunion de lots

Deux lots avec des constructions unifamiliales peuvent être réunis en un lot pour y réaliser une construction d'habitation de type uni ou bien bi-familiale et de type maison en bande.

Tout morcellement des lot 1-18 est interdit.

## 2.5 Servitudes

### *Logement subventionnable*

Le présent projet d'aménagement est soumis à la réalisation d'un certain nombre de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Au moins 10% de la surface construite brute y sera réservée, donc au moins 1.092,50m<sup>2</sup>. L'ensemble des obligations et conditions s'y rapportant (réalisation, vente, location, etc.) seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, ce conformément à la législation en vigueur.

### *Protection de la nature*

Pour les lots 01, 09 et 020, le lotisseur s'engage à planter une haie suivant les dispositions de l'autorisation du Ministère du Développement durable et des infrastructures de référence 79734/CD/mow. L'emplacement et son étendue sont définis dans la partie graphique.

## 2.6 Type des constructions

Les constructions projetées sur les lots 1-9 et 10-18 sont des constructions de type unifamilial en bande. Dans le cas de réunion de deux lots en un lot, la construction reste de type maison en bande. Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés en surface habitable sous le niveau de la voirie desservante (rez-de-rue par exemple) sont autorisés, les surfaces aménageables maximales devront cependant être respectées.

## 2.7 Degré d'utilisation du sol par lot

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

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

LOT / ÎLOT					
	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]					surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

### *Coefficient d'occupation du sol [COS]*

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

La valeur maximale COS de 0,5 est applicable par lot.

### *Coefficient d'utilisation du sol [CUS]*

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre les surfaces construites brutes de tous les niveaux par rapport à la surface du terrain à bâtir brut. La valeur maximale CUS de 1,1 est applicable pour le projet entier du plan d'aménagement particulier RACKEBIERG II.

Les niveaux ou parties de niveaux non aménageables en sous-sol ne sont pas à comptabiliser dans le calcul du CUS.

### *Coefficient de scellement du sol [CSS]*

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net. La valeur maximale CSS de 0,65 est applicable par lot.

## **2.8 Implantation des constructions**

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

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont tolérés :

- les décrochements de façade,
- les avant-corps, avant-corps en surplomb, volumes secondaires et dépendances, volumes enterrés y compris,
- les terrasses.

A l'extérieur de ces emprises et sous les mêmes réserves sont en outre tolérés les abris de jardin, les avant-corps en surplomb (càd les parties sises hors sol et en contact direct avec le sol mais n'appartenant pas à des volumes enterrés) et pour les lots 1-18 les escaliers extérieurs donnant au sous-sol sur les façades postérieures.

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

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

### *Reculs sur les limites de propriété*

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

### *Surface d'emprise au sol*

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les escaliers extérieurs et les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### *Alignement obligatoire*

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

L'alignement obligatoire est défini dans la partie graphique.

### *Avant-corps en surplomb*

On entend par avant-corps en surplomb 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. Les corps avancés et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de 1m; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égale à la valeur de leur saillie, sauf convention entre voisins. L'avant-corps en surplomb définit les parties sises hors sol et en contact direct avec le sol mais n'appartenant pas à des volumes enterrés.

Pour les lots 1-18, les avant-corps peuvent s'implanter sans recul sur les limites latérales si l'avant-corps sur le terrain attenant n'accuse non plus un recul sur la limite latérale commune.

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

## **2.9 Niveau du rez-de-chaussée**

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote moyenne du terrain naturel mesuré conformément à l'art.2.11 ou dépasse cette cote.

Pour les lots 1-18, le niveau rez-de-chaussée dépasse cette cote au maximum de trois mètres zéro cinq (3.05m) du niveau de l'axe de la voie desservante.

Pour les lots 19-20, le niveau rez-de-chaussée dépasse cette cote ou bien est inférieure à cette cote de maximum cinquante centimètres (50cm) du niveau de l'axe de la voie desservante.

Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment respectivement dans l'axe de groupement de lots.

Le groupement de lots se définit comme suit :

Lots 1-3 / Lots 3-6 / Lots 7-9 / Lots 10-12 / Lots 13-16 / Lots 17-18

## **2.10 Constructions en sous-sol**

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

## **2.11 Gabarit des constructions**

### *Etages pleins*

Pour les lots 1-18, le nombre maximal d'étages pleins autorisé est fixé à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Chaque construction principale doit avoir au moins deux étages pleins.

Une surface habitable peut être aménagée en sous-sol. Les surfaces aménageables maximales devront cependant être respectées.

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique en retrait, possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80%) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. Les étages en retrait doivent s'inscrire dans le gabarit théorique établi à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche.

Pour le lot 19, le nombre maximal d'étages pleins autorisé est fixé à 3, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

Chaque construction principale doit avoir au moins trois étages pleins.

Une surface habitable peut être aménagée en sous-sol. Les surfaces aménageables maximales devront cependant être respectées.

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

Pour les 3 immeubles du lot 19 l'étage en retrait est à projeter en aplomb avec la façade principale ou avec un recul maximum de 60cm de celle-ci et au maximum sur 70% de la longueur de la façade principale. Le décrochement de façade est d'au moins de 1.50m. Au minimum 30% de la longueur de la façade principale peut se mettre ou bien en aplomb sur la façade postérieure ou bien s'inscrire dans le gabarit théorique établi à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° sur la ligne de rive de la corniche.

Pour le lot 20, le nombre maximal d'étages pleins autorisé est fixé à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Chaque construction principale doit avoir au moins deux étages pleins.



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

Pour l'immeuble du lot 20, l'étage en retrait est à projeter en aplomb avec la façade principale ou avec un recul maximum de 60cm de celle-ci.

#### *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. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment respectivement dans l'axe de groupement de lots.

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

Pour les lots 1-18 :

Le groupement de lots se définit comme suit :

Lots 1-3 / Lots 3-6 / Lots 7-9 / Lots 10-12 / Lots 13-16 / Lots 17-18

Pour les constructions principales des lots 1-18, la hauteur à la corniche du gabarit théorique et à l'acrotère est au maximum à 9.00m.

En cas de surfaces accessibles, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de cette surface, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

Pour les lots 19-20 :

Pour les constructions principales des lots 19-20, la hauteur à la corniche du gabarit théorique et à l'acrotère est au maximum à 7.50m. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe de chaque résidence individuellement.

Pour les constructions secondaires entre les 3 immeubles du lot 19, la hauteur à l'acrotère est au maximum à 75cm. En cas de surfaces accessibles, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de cette surface, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.

## **2.12 Toitures**

Pour les lots 1-20 du plan d'aménagement particulier les toitures sont à projeter à toiture plate.

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

Les dépendances sont à couvrir de toitures plates.

## **2.13 Infrastructures techniques**

#### *Antennes et récepteurs paraboliques*

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

#### *Les superstructures ponctuelles*

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

#### *Capteurs solaires*

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

#### *Récupération des eaux de pluie*

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

### **2.14 Garages, emplacements partiellement ouverts sur l'extérieur et surfaces carrossables sur fonds privés**

#### *Les garages*

Les garages sont admis dans les emprises pour constructions principales définies en partie graphique. Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Pour les lots 9, 10 et 18 les portes des garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de cinq mètres cinquante (5,00m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

Pour les lots 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,16,17 les portes des garages se situant dans la construction principale ne peuvent dépasser une largeur maximale de deux mètres soixante-quinze (2,75m) avec un maximum d'une porte de garage en façade principale.

#### *Les emplacements partiellement ouverts sur l'extérieur*

Des emplacements partiellement ouverts sur l'extérieur sont uniquement admis dans les emprises pour constructions principales définies en partie graphique.

#### *Les surfaces carrossables*

Les surfaces carrossables sur fonds privés (stationnement, accès garage, accès emplacements ouverts, accès construction principale, terrasses) sont autorisées dans les emprises définies à cet effet en partie graphique. Leur pente est limitée à 15%.

Pour les lots 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,16,17 la largeur totale maximale en limite principale de la parcelle est limitée à trois mètres vingt (3.20m).

Pour les lots 9,10, et 18 la largeur totale maximale en limite principale de la parcelle est limitée à cinq mètres quarante (5.40m).

Pour les lots 1, 9, 10, 18 un accès piéton à la construction principale est possible sur la limite latérale sur une largeur de totale maximale d'un mètre cinquante (1,50m).

Les revêtements perméables (coefficient de perméabilité minimum de 500l/s/hectare, sous-couche et revêtement considérés) sont obligatoires.

#### *Terrasses*

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

### **2.15 Remblais de terre et murs de soutènement**

Sont admis, pour autant qu'ils n'empêchent ni ne contraignent le bon écoulement des eaux de surface les remblais de 1,00m maximum par rapport au terrain naturel.

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

## **2.16 Haies et clôtures**

Les murs et murets de clôture sont interdits. Cependant, tout élément de séparation visuelle entre constructions mitoyennes peut être érigé sur la limite commune de propriété sous réserve de ne pas dépasser une longueur de 3m à partir du volume principal et une hauteur de 1,90m à partir du terrain aménagé.

Hormis la séparation visuelle, des clôtures légères de haute transparence, poreuses et non pleines sont autorisées sur les limites latérales et postérieures. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 1,90m en moyenne à partir du terrain aménagé.

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. Sa hauteur ne peut dépasser une hauteur de 1,90m en moyenne à partir du terrain aménagé. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1,20m.

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

## **2.17 Prescriptions relatives à la zone d'espace vert privé (EVp)**

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

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

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

## **2.18 Prescriptions relatives à la zone d'espace vert public (EVP)**

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

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

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

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

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

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

## **2.19 Dépendances**

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



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

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

**E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

*a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

*b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

#### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

#### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

#### **L. Surface de vente**

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

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

**Acrotère**

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

**Alignement de voirie**

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

**Alignement obligatoire**

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

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

**Auvent**

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

**Avant-corps**

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

**Balcon**

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

**Car-port**

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

**Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures:

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

**Comble**

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

**Construction**

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

**Cote de niveau**

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

**Dépendance**

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

**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:

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

## PARTIE GRAPHIQUE

### **1 PARTIE GRAPHIQUE**

La partie graphique, soit le plan 168/15-250 « Plan et profils réglementaires », précise les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune de Strassen.