COMMUNE DE
Strassen

PARTIE ÉCRITE
PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT »

Modification 2024 - Version coordonnée 19/03/2024

Procédure pour l'élaboration de PAP « quartier existant »	**Date de réception ou de validation**
Transmission par le collège des bourgmestre et échevins du projet à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement du ministère ayant dans ses attributions l'aménagement communal et le développement urbain	01 mars 2019
Avis de la cellule d'évaluation ministérielle	31 juillet 2019
Vote du conseil communal	10 mars 2020
Approbation du ministre concerné par l'aménagement communal et le développement urbain	23 mars 2021

Sommaire

Partie 1 – Dispositions générales

Art. 1. Objet 5
Art. 2. Division du territoire en plan d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE) 5
Art. 3. Plan de localisation des « quartier existant » cf. Annexe1 5

Partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant »
Art. 4. PAP « quartier existant » QE1 résidentiel
Art. 4.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 7
Art. 4.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 7
Art. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 7
Art. 4.4. Hauteurs de construction 7
Art. 4.5. Nombre de logements 8
Art. 4.6. Emplacements de stationnement 8

Art. 5. PAP « quartier existant » QE2 urbain
Art. 5.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 9
Art. 5.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 10
Art. 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 10
Art. 5.4. Hauteurs de construction 10
Art. 5.5. Nombre de logements 10
Art. 5.6. Emplacements de stationnement 10

Art. 6. PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et d'équipements publics
Art. 6.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 11
Art. 6.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 11
Art. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 11
Art. 6.4. Hauteurs de construction 11
Art. 6.5. Nombre de logements 11
Art. 6.6. Emplacements de stationnement 11

Art. 7. PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics
Art. 7.1. Reculs des constructions principales hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 12
Art. 7.2. Type et disposition des constructions hors-sol 12
Art. 7.3. Nombre de niveaux hors-sol des constructions 12
Art. 7.4. Hauteurs de construction 12
Art. 7.5. Emplacements de stationnement 12

Art. 8. PAP « quartier existant » QE5 de sports et de loisirs
Art. 8.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 13
Art. 8.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 13
Art. 8.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 13
Art. 8.4. Hauteurs de construction 13
Art. 8.5. Nombre de logements 13
Art. 8.6. Emplacements de stationnement 13

Art. 9. PAP « quartier existant » QE6 d'activités économiques
Art. 9.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 14
Art. 9.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 14
Art. 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 14
Art. 9.4. Hauteurs de construction 14
Art. 9.5. Nombre de logements 14
Art. 9.6. Emplacements de stationnement 14
Art. 9.7. Aménagement des aires de stockage 14

Art.10. PAP « quartier existant » QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales
Art. 10.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net 15
Art. 10.2. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol 15
Art. 10.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions 15
Art. 10.4. Hauteurs de construction 15
Art. 10.5. Nombre de logements 15
Art. 10.6. Emplacements de stationnement 15
Art. 10.7. Aménagement des aires de stockage 15

Partie 3 – Règles communes aux « quartier existant »

Art. 11. Recul 16
Art. 12. Façade oblique 16
Art. 13. Construction principale en deuxième position 16
Art. 14. Changement de limite 16
Art. 15. Hauteur à la corniche 16
Art. 16. Hauteur à l'acrotère 16
Art. 17. Niveau du rez-de-chaussée 17
Art. 18. Dépendances 17
Art. 19. Toiture, comble, étage en retrait 17
Art. 20. Superstructures et lucarnes 18
Art. 21. Panneaux solaires 18
Art. 22. Équipements techniques fixes 19
Art. 23. Assainissement énergétique 19
Art. 24. Piscines à ciel ouvert 19
Art. 25. Clôtures 19
Art. 26. Constructions existantes 19
Art. 27. Dérogation 20

Annexe 1 – Plan de localisation

Annexe 2 – Figures

Figure 1 : Recul 21
Figure 2 : Façade oblique 21
Figure 3 : Profondeur de construction 22
Figure 4 : Construction principale en deuxième position (sauf en cas d'habitations légères, voir fig. 10) 23
Figure 5 : Hauteur à la corniche 24
Figure 6 : Hauteur à l'acrotère 25
Figure 7 : Hauteur au faîte 26
Figure 8 : Mesurage de la hauteur hors tout en cas de dépendances 27
Figure 9 : Niveau du rez-de-chaussée 28
Figure 10 : Toiture, étage en retrait 29
Figure 11 : Distance entre construction en cas d'habitation légères (HL) 29

Annexe 3 – Définitions 31

Partie 1 – Dispositions générales

Art. 1. Objet

La présente partie écrite concerne les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle fixe les règles urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées définies précédemment dans la partie écrite du PAG. En complément à ces deux parties écrites, un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites fixe les règles sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, des bâtiments et des installations ainsi que de leurs abords respectifs.

Cette partie écrite sur les plans d'aménagement particulier « quartier existant ». Elle est établie en application des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

N.B. : Les termes de l'annexe 3 – Définitions - sont écrits en italique dans la partie 2 - Règles applicables par PAP « quartier existant » et la partie 3 - Règles communes aux « quartier existant ».

Art. 2. Division du territoire en plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Les limites des plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » (QE) ont été définies principalement selon les limites des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

PAP « quartier existant »	**Type de zones correspondantes**
QE1 résidentiel	[HAB-1]
QE2 urbain	[HAB-2 / MIX-v / MIX-u]
QE3 de bâtiments et d'équipements publics	[BEP]
QE4 d'espaces publics	[BEP-ep]
QE5 de sports et de loisirs	[REC-tr / REC-eq]
QE6 d'activités économiques	[ECO-c1 / SPEC-ad]
QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales	[COM]

Art. 3. Plan de localisation des « quartier existant »

Le plan de localisation, en annexe 1, dessiné sur fond de plan numérisé PCN à l'échelle 1/5000ième, concerne la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant » nécessaire au repérage de leurs limites. Il permet d'établir pour chaque quartier les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant.

Partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant »

Art. 4. PAP « quartier existant » QE1 résidentiel

Art. 4.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 4.1.1. Toute construction principale doit respecter un *recul* avant d'un minimum de 3 m et d'un maximum de 6 m. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul avant à respecter est d'au minimum 3,00 m.

Art. 4.1.2. Toute construction principale doit respecter un recul latéral d'un minimum de 3 m, sauf en cas de constructions accolées. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul latéral à respecter est d'au minimum 2,00 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 4.1.3. Toute construction principale doit respecter un recul arrière d'un minimum de 10 m sauf pour les *bungalows* où le recul arrière minimum est de 8 m. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul arrière à respecter est d'au minimum 7,00 m.

Art. 4.1.4. Tout recul ne peut être diminué de plus de 1 m quand il s'agit de réaliser une saillie de type *avant-corps* ou une partie saillante de bâtiments de type *balcon*, avant-toit, etc..

Art. 4.1.5. Tout avant-corps doit présenter une saillie inférieure à un mètre.

Art. 4.1.6. Les constructions principales sises dans le recul arrière autorisé et réservées à des *pièces destinées au séjour prolongé de personnes* sont interdites.

Art. 4.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 4.2.1. Le type des constructions principales peut être *isolé*, *jumelé* ou *en bande*.

Art. 4.2.2. La *profondeur de construction* des constructions principales (cf. Figure 3) doit respecter une distance d'un maximum de 14 m.

Art. 4.2.3 La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est d'un minimum de 6 m, sauf en cas d'habitations légères où les prescriptions suivantes sont à respecter :

- La distance entre deux habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères est d'au minimum 4,00 m.
- La distance entre une habitation légère et/ou d'une construction commune aux habitations légères et une autre construction principale est d'au minimum 6,00 m.
- Ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur des terrasses si ces terrasses sont aménagées à l'intérieur des espaces à respecter entre les constructions (Cf. Figure 10).

Art. 4.2.4. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,35 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 4.2.5. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,60 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 4.2.6. La réalisation d'une construction principale en deuxième position est interdite, sauf en cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères.

Art. 4.2.7. En cas de maisons jumelées et en bande, la réalisation des niveaux en sous-sol commun est interdite.

Art. 4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 4.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol est de deux niveaux pleins et d'un seul niveau sous combles ou en retrait.

Art. 4.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est limité à un niveau.

Art. 4.4. Hauteurs des constructions principales

Art. 4.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 8 m.

Art. 4.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter une hauteur maximale de 12 m.

Art. 4.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

Art. 4.5. Nombre de logements

Chaque *construction* principale peut recevoir au maximum deux *logements (*y compris le *logement intégré)*. Une habitation légère peut recevoir au maximum un seul logement.

Art. 4.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 5. PAP„quartier existant" QE2 urbain

Art. 5.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 5.1.1. Toute construction principale non située le long de la Route d'Arlon doit respecter un *recul* avant d'un minimum de 3 m et d'un maximum de 7 m. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul avant à respecter est d'au minimum 3,00 m.

Art. 5.1.2. Toute construction principale située le long de la Route d'Arlon, doit respecter un recul avant d'un minimum de 15 m calculé à partir de l'axe de la *voie desservant.*

Art. 5.1.3. Toute construction principale non située le long de la Route d'Arlon doit respecter un recul latéral d'un minimum de 4,50 m, sauf en cas de constructions accolées. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul latéral à respecter est d'au minimum 2,00 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 5.1.4. Toute construction principale située le long de la Route d'Arlon doit respecter un recul latéral minimum de la moitié de la *hauteur à la corniche* effective sans pouvoir se situer en dessous d'une hauteur à la corniche de 4,50 m, sauf en cas de constructions accolées. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul latéral à respecter est d'au minimum 2,00 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 5.1.5. Toute construction principale hors-sol doit respecter un recul arrière d'un minimum de 12 m et toute partie de construction en sous-sol doit respecter un recul arrière d'un minimum de 4,50 m. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul arrière à respecter est d'au minimum 7,00 m.

Art. 5.1.6. Tout recul ne peut être diminué de plus de 1 m quand il s'agit de réaliser une saillie de type *avant-corps* ou une partie saillante de bâtiments de type *balcon*, avant-toit, etc..

Art. 5.1.7. Tout avant-corps doit présenter une saillie inférieure à un mètre.

Art. 5.1.8. Les constructions principales sises dans le recul arrière autorisé et destinées à des *pièces destinées au séjour prolongé de personnes* sont interdites.

Art. 5.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 5.2.1. Le type des constructions principales peut être *isolé*, *jumelé* ou *en bande*.

Art. 5.2.2. La *profondeur* (cf. Figure 3) des niveaux hors-sol des constructions principales est d'au maximum ~~de~~ 14 m. La profondeur des niveaux en sous-sol des constructions principales est d'au maximum 18 m.

Dans le cadre de constructions principales abritant uniquement des fonctions autres que le logement au rez-de-chaussée la profondeur du rez-de-chaussée d'une construction principale non située le long de la Route d'Arlon est d'au maximum 20 m et celle d'une construction principale située le long de la Route d'Arlon est d'au maximum 30 m. Dans ces cas de figure, les niveaux en sous-sol peuvent accuser la même profondeur que le rez-de-chaussée.

Dans le cadre de constructions principales comportant plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction mesurée entre la façade avant et la façade arrière doit être inférieure ou égale à celle mesurée entre les façades latérales.

Dans le cadre d'une construction principale en U, l'espace libre compris entre les façades des corps de bâtiments doit respecter une distance d'un minimum de 15 m.

L'angle mesuré entre les façades des corps de bâtiment doit être supérieur ou égal à 90°.

Art. 5.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est d'un minimum de 9 m, sauf en cas d'habitations légères où les prescriptions suivantes sont à respecter :

- La distance entre deux habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères est d'au minimum 4,00 m.
- La distance entre une habitation légère et/ou d'une construction commune aux habitations légères et une autre construction principale est d'au minimum 9,00 m.
- Ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur des terrasses si ces terrasses sont aménagées à l'intérieur des espaces à respecter entre les constructions (Cf. Figure 10).

Art. 5.2.4 La part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est de 70% par construction principale

Art. 5.2.5. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,35 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.
Art. 5.2.6. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,50 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales
Art. 5.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol est de trois niveaux pleins et d'un seul niveau sous combles ou en retrait.
Art. 5.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 5.4. Hauteurs des constructions principales
Art. 5.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 11 m.
Art. 5.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter une hauteur maximale de 15 m.
Art. 5.4.3. La hauteur à l'acrotère doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'acrotère.
Art. 5.4.4. La hauteur des niveaux en sous-sol qui dépasse la profondeur du rez-de-chaussée est de 1,00 m au maximum par rapport au terrain naturel.

Art. 5.5. Nombre de logements
Le nombre de *logements* doit respecter un maximum de 105 logements par hectare de terrain à bâtir net. Une habitation légère peut recevoir au maximum un seul logement.

Art. 5.6. Emplacements de stationnement
Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 6. PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et d'équipements publics

Art. 6.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 6.1.1. Le recul avant de toute construction principale est libre.

Art. 6.1.2. Toute construction principale doit respecter un recul latéral, existant ou d'un minimum de 3 m, sauf en cas de constructions accolées. En cas d'habitations légères et/ou de constructions communes aux habitations légères le recul latéral à respecter est d'au minimum 2,00 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 6.1.3. Toute construction principale doit respecter un recul arrière, existant ou d'un minimum de 5 m.

Art. 6.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 6.2.1. Le type des constructions principales, autorisé, est libre.

Art. 6.2.2. La *profondeur de construction* (cf. Figure 3) de toute construction principale est libre.

Art. 6.2.3. La distance minimale entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

Art. 6.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 6.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol autorisé peut être conservé en l'état ou se limiter au nombre de quatre.

Art. 6.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 6.4. Hauteurs des constructions principales

Art. 6.4.1. La *hauteur à la corniche* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 14 m.

Art. 6.4.2. La *hauteur au faîte* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 18 m.

Art. 6.4.3. La *hauteur à l'acrotère* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 17 m.

Art. 6.5. Nombre de logements

Le nombre de *logements* doit respecter un maximum de 105 logements par hectare de terrain à bâtir net. Une habitation légère peut recevoir au maximum un seul logement.

Art. 6.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 7. PAP « quartier existant » QE4 des espaces publics

Art. 7.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Toute *construction* principale peut avoir un *recul* avant, latéral ou arrière, autorisé, libre.

Art. 7.2. Type et disposition des constructions hors-sol

Art. 7.2.1. Seules, les *constructions légères* sont admises. Le type de ces *constructions* est libre.

Art. 7.2.2. La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre.

Art. 7.2.3. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,20 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 7.2.4. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,20 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 7.3. Nombre de niveaux hors-sol des constructions principales

Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol, autorisé, peut être conservé en l'état ou se limiter au nombre d'un niveau plein.

Art. 7.4. Hauteurs des constructions principales

La *hauteur hors tout* peut être conservée en l'état ou doit respecter une hauteur d'un maximum de 5 m.

Art. 7.5. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 8. PAP „quartier existant" QE5 de sports et de loisirs

Art. 8.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Toute construction principale doit avoir un recul avant, un recul latéral et un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche fictive. En cas de constructions accolées, le recul latéral peut accuser 0,00 m.

Art. 8.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 8.2.1. Le type des constructions principales est isolé, jumelé ou en bande.

Art. 8.2.2. La *profondeur de construction* (cf. Figure 3) de toute construction principale est d'au maximum 30 m.

Art. 8.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre.

Art. 8.2.4. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,30 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 8.2.5. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,50 par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 8.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 8.3.1 Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol est de deux niveaux pleins et d'un seul niveau sous combles ou en retrait.

Art. 8.3.2. Le nombre de niveaux en sous-sol, autorisé, est limité à un niveau.

Art. 8.4. Hauteurs des constructions principales

Art. 8.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 10 m.

Art. 8.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter une hauteur d'un maximum de 15 m.

Art. 8.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

Art. 8.5. Nombre de logements

Le nombre de *logements* est défini dans la partie écrite du PAG.

Art. 8.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 9. PAP „quartier existant" QE6 d'activités économiques

Art. 9.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 9.1.1. Toute construction principale doit respecter un recul avant minimum de 7 m.

Art. 9.1.2. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 9.1.3. Toute construction principale doit respecter un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.

Art. 9.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 9.2.1. Le type des constructions principales, autorisés, est isolé, jumelé ou en bande.

Art. 9.2.2. La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

Art. 9.2.3. Le *coefficient d'occupation du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,50 par rapport à la surface de *terrain à bâtir net*.

Art. 9.2.4. Le *coefficient de scellement du sol* doit respecter une valeur d'un maximum de 0,80 par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 9.2.5. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur minimum de 0,10 par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 9.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* est de trois niveaux pleins.

Art. 9.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 9.4. Hauteurs des constructions principales

Art. 9.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 10 m.

Art. 9.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter une hauteur d'un maximum de 13 m.

Art. 9.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50cm maximum d'*acrotère*.

Art. 9.5. Nombre de logements

Le nombre de *logements* est défini dans la partie écrite du PAG.

Art. 9.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 9.7. Aménagement des aires de stockage

Art. 9.7.1. Les aires de stockage telles que les entrepôts ou les dépôts à ciel ouvert ne doivent être aménagées dans les reculs réglementaires définis dans l'article 9.1. précédent.

Art. 9.7.2. Les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être visibles de l'espace public et doivent se protéger de la vue par des clôtures végétales ou des clôtures massives ou opaques.

Art.10. PAP „quartier existant" QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales

Art. 10.1. Reculs des constructions principales hors-sol et sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Art. 10.1.1. Toute construction principale doit respecter un recul avant existant ou d'un minimum de 7 m.

Art. 10.1.2. Toute construction principale doit respecter un recul latéral égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m, sauf en cas de constructions accolées.

Art. 10.1.3. Toute construction principale doit respecter un recul arrière égal à une distance minimum équivalente à la moitié de la hauteur à la corniche avec un minimum de 4 m.

Art. 10.2. Type et disposition des constructions principales hors-sol et sous-sol

Art. 10.2.1. Le type des constructions principales, autorisé, est libre.

Art. 10.2.2. La *profondeur de construction* autorisée est libre.

Art. 10.2.3. La distance entre constructions principales sises sur la même parcelle à respecter est libre ou à conserver à l'existant sous réserve de l'avis du Service d'incendie et de secours de la commune de Strassen ou du Corps grand-ducal d'incendie et de secours.

Art. 10.2.4. Le *coefficient de surface de verdure* au sol doit respecter une valeur minimum de 0,10 par rapport à la surface de terrain à bâtir net.

Art. 10.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions principales

Art. 10.3.1. Le nombre maximum de *niveaux* hors-sol est de trois niveaux pleins et d'un seul niveau sous combles ou en retrait.

Art. 10.3.2. Le nombre de niveaux sous-sol, autorisé, est libre.

Art. 10.4. Hauteurs des constructions principales

Art. 10.4.1. La *hauteur à la corniche* doit respecter une hauteur d'un maximum de 13 m.

Art. 10.4.2. La *hauteur au faîte* doit respecter une hauteur d'un maximum de 18 m.

Art. 10.4.3. La *hauteur à l'acrotère* doit respecter la hauteur à la corniche effective additionnée à une hauteur de 50 cm maximum d'*acrotère*.

Art. 10.5. Nombre de logements

Le nombre de logements de service est limité à deux par construction principale.

Art. 10.6. Emplacements de stationnement

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement sont définis dans la partie écrite du PAG.

Art. 10.7. Aménagement des aires de stockage

Art. 10.7.1. Les aires de stockage telles que les entrepôts ou les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être aménagées dans les reculs réglementaires définis dans l'article 10.1. précédent.

Art. 10.7.2. Les dépôts à ciel ouvert ne doivent pas être visibles de l'espace public et doivent se protéger de la vue par des clôtures végétales ou des clôtures massives ou opaques.

Partie 3 – Règles communes aux „quartier existant”

Art. 11. **Recul** (cf. Figure 1)

Art. 11.1. On distingue trois types de *recul* : le recul avant, le recul latéral et le recul arrière.

Art. 12. **Façade oblique** (cf. Figure 2)

Lorsque la façade d’un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, projeté perpendiculairement à ladite limite de parcelle. Au point le plus rapproché, le recul ne peut pas être diminué de plus de 1 m.

Art. 13. **Construction principale en deuxième position** (cf. Figure 4)

Art. 13.1. La réalisation d’une construction principale en deuxième position est autorisée sous conditions qu’un accès direct carrossable et indépendant soit créé vers la voie desservant. La réalisation d’une construction principale en deuxième position est interdite en QE1, à l’exception d’habitations légères et/ou constructions communes aux habitations légères.

Art. 13.2. Le recul arrière de la construction principale en deuxième position doit respecter le recul arrière imposé dans le « quartier existant » concerné.

Art. 14. **Changement de limite**

Un changement de limite de propriété survenu après l’entrée en vigueur de l’approbation provisoire de la présente partie écrite n’entraîne pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la *surface d’emprise au sol* et la surface de la parcelle.

Art. 15. **Hauteur à la corniche** (cf. Figure 5)

Art. 15.1. Afin de permettre l’assainissement énergétique des constructions existantes la hauteur à la corniche effective peut être élevée de 50 cm au maximum.

Art. 15.2. En cas d’assainissement énergétique de la toiture, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent, le cas échéant, dépasser la hauteur à la corniche effective, sans agrandir le volume intérieur initialement exploitable de la construction.

Art. 16. **Hauteur à l’acrotère** (cf. Figures 6 et 9)

La remontée verticale (isolation et revêtement inclus) de l’acrotère de la façade ne peut dépasser une hauteur de 50 cm.

Art. 17. Niveau du rez-de-chaussée (cf. Figure 8)
Le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser une différence d'altitude de 1m60 article avec le niveau de l'axe de la *voie desservante*.

Art. 18. Dépendances

Les dépendances de type garage et car-ports doivent être conformes aux règles suivantes :

- Les garages sont admis dans les marges de reculement latérales et sur la limite latérale du lot ou de la parcelle ; Les car-ports sont attenants à la construction principale et implantés dans le recul avant ou dans le recul latéral ;
- En cas de maisons unifamiliales, la construction d'un garage est seulement admise sur un côté latéral de la maison ;
- Le recul arrière est d'au minimum 5,00 m ;
- La longueur maximale est de 7,00 m. Cette longueur maximale peut être majorée en cas de combinaison de dépendances sans dépasser une longueur hors tout de 16,00 m ;
- La *hauteur hors tout* est de 3,50 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Les dépendances de type abris de jardin, gloriette ou serres de jardinage doivent être conformes aux règles suivantes :

- Elles peuvent être implantées avec un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle / du lot ;
- La surface cumulée est de 12 m^2 au maximum par parcelle ;
- La *hauteur hors tout* est de 3,00 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).
- En cas de combinaison avec un car-port et/ou un garage, les reculs ainsi que la hauteur peuvent être adaptés à la garage / au car-port ;

Les dépendances de type couverture de terrasse doivent être conformes aux règles suivantes :

- Il s'agit des constructions légères, ouvertes sur au moins un côté ;
- Elles peuvent être implantées sur les limites latérales et arrières ;
- La surface cumulée est de 50 m^2 au maximum par parcelle ;
- La *hauteur hors tout* est de 3,50 m au maximum par rapport aux terrain remanié, mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Les dépendances de type abri vélo / abri poubelles doivent être conformes aux règles suivantes :

- Elles peuvent être aménagées uniquement à l'intérieur du QE1 résidentiel, un tel aménagement peut être autorisé à l'intérieur des autres quartiers en cas de besoin justifié ;
- Ils peuvent être implantés avec un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle ;
- La surface cumulée est de 6 m^2 par unité de logement au maximum ;
- La *hauteur hors tout* est de 3,00 m au maximum par rapport aux terrain remanié mesuré entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).
- En cas de combinaison avec un car-port ou un garage, les reculs ainsi que la hauteur peuvent être adaptés au garage / au car-port ;

Art. 19. Toiture, comble, étage en retrait (cf. Figure 9)

Art. 19.1. Toutes les formes de toiture sont autorisées, sauf en cas de garage ou car-port où uniquement les toitures plates et à pente unique sont admises.

Art. 19.2. Une toiture est considérée plate lorsque la pente de recouvrement du toit ne dépasse pas 5 degrés.

Art. 19.3. Le parement extérieur des murs de l'*étage en retrait* est placé au minimum à une distance de 1,50 m en retrait de l'aplomb du parement extérieur des murs de façade.

Art. 19.4. Le seul *niveau* supplémentaire autorisé sous *combles* ou *en retrait* doit se situer à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection entre le plan extérieur des façades avant et arrière (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

Art. 19.5. Au cas où elles concernent la construction, la transformation ou la rénovation de *maisons jumelées* ou de *maisons en bande*, le bourgmestre fixe les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions.

Art. 20. Superstructures et lucarnes

Art. 20.1. A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des lucarnes et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau et les fenêtres de toiture, doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur le point d'intersection maximum autorisé défini par la *hauteur à la corniche* fictive maximum autorisée.

Art. 20.2. Les *lucarnes* et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de la corniche et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

Art. 20.3. La largeur de chaque lucarne n'excède pas 3,50 m et la largeur additionnée des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la longueur de façade.

Art. 21. Panneaux solaires

Art. 21.1. Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de toiture, sans jamais dépasser les rives de toiture.
Les panneaux solaires peuvent remplacer le revêtement de toiture, à condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Art. 21.2. Sur les toitures plates, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 21.3. Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.
Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 $W_{crête}$, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
- L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
- Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

Art. 21.4. Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

- Les panneaux solaires en façade sont interdits.
- Tout type de panneau solaire doit être sans éléments métalliques scintillants et avoir la même couleur que la toiture, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

Art. 22. Équipements techniques fixes

Art. 22.1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

Art. 22.2. Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.
Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques dûment justifiées, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Art. 22.3. Une dérogation relative aux reculs minimas du point 2) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

Art. 23. Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Art. 24. Piscines à ciel ouvert

Les piscines à ciel ouvert ou avec une couverture amovible doivent être conformes aux règles suivantes :

- Les piscines doivent avoir une surface d'eau de 50 m^2 au maximum ;
- Les reculs de la construction par rapport aux limites de la parcelle sont au minimum 1,00 m ;
- La *hauteur hors tout* est de 1,20 m au maximum (incl. couverture) par rapport aux terrain remanié, mesurée entre le point le plus bas du terrain remanié en contact avec ce type de construction et le point le plus haut de ce type de construction (cf. Figure 8).

Art. 25. Clôtures

Les *clôtures* définies dans l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite, bordant les voies privées ou publiques, sont autorisées par le bourgmestre qui peut imposer pour chaque cas, d'entente avec le propriétaire, leur implantation et leur dimension.

Art. 26. Constructions existantes

Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformation et des travaux d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux

dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.
Toute construction existante ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeur ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

Art. 27. Dérogation

Une dérogation aux prescriptions de la présente partie écrite peut être admise par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure intégration du projet dans le contexte urbain et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute théorique respectant toutes les prescriptions de la présente partie écrite.

Annexe 2 – Figures

Les figures, données à titre indicatif, se réfèrent aux articles de la partie 1 - Règles applicables par « quartier existant », de la partie 2 - Règles communes aux « quartier existant » et à l'annexe 3 – Définitions - de la présente partie écrite - Plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

Figure 1 : Recul

a) Limite de propriété
b) Alignement de voirie
c) Trottoir
d) Voie desservante
e) Bâtiment
f) Car-port
g) Terrasse, balcon, perron,..
h) Recul avant minimum
i) Recul latéral minimum
j) Recul arrière minimum

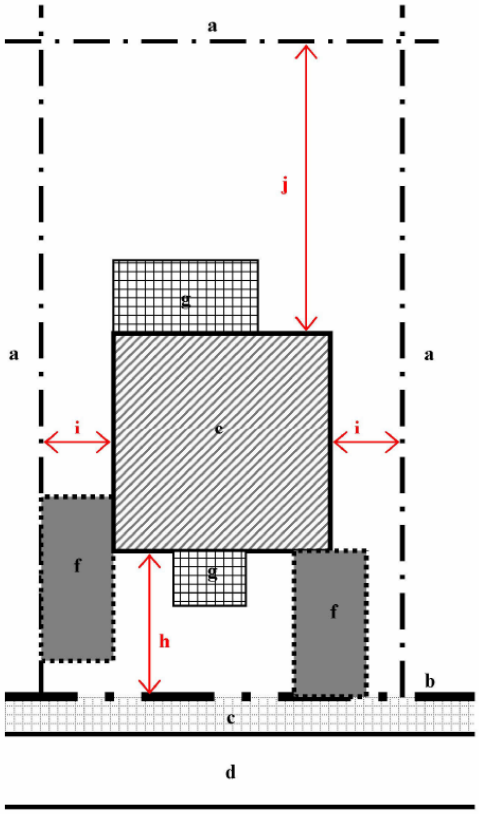


Figure 2 : Façade oblique

a) Limite de propriété
e) Bâtiment
r) Recul minimum
l) Longueur de façade
p) Milieu de façade projeté perpendiculairement à ladite limite de propriété

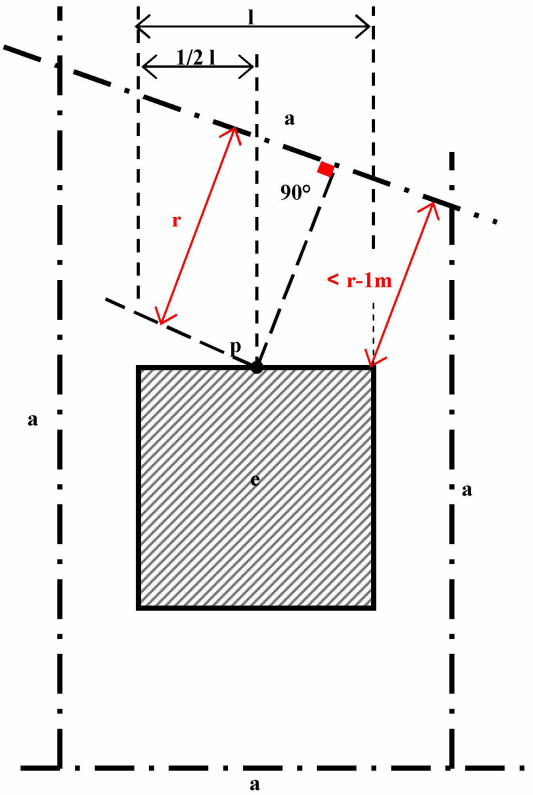
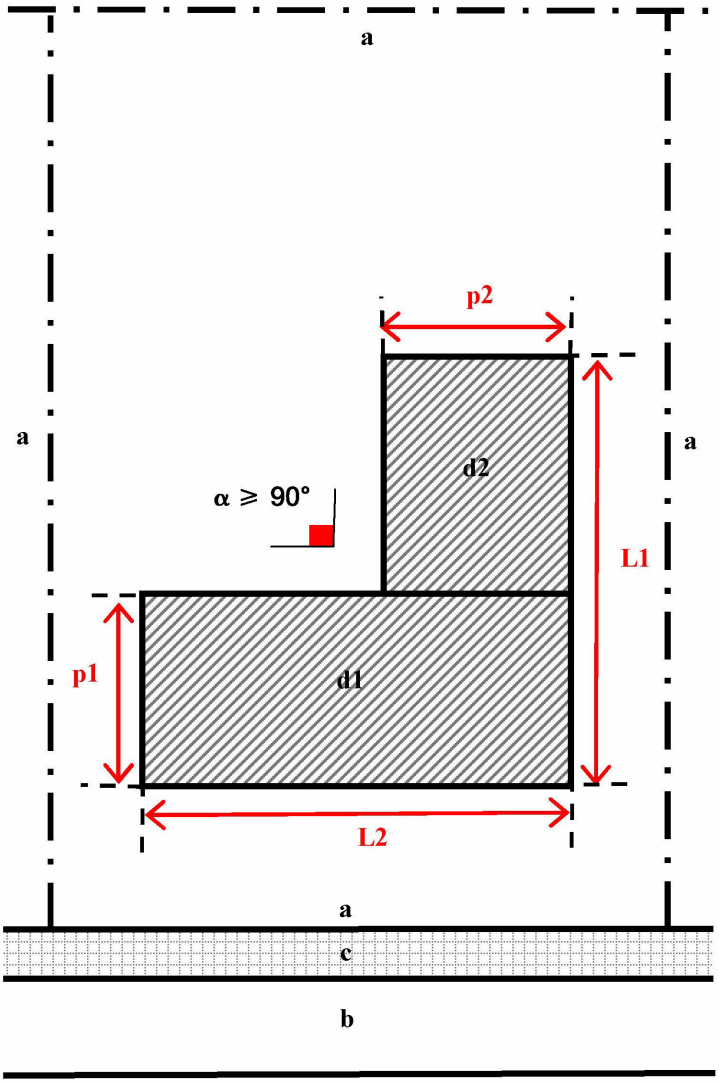


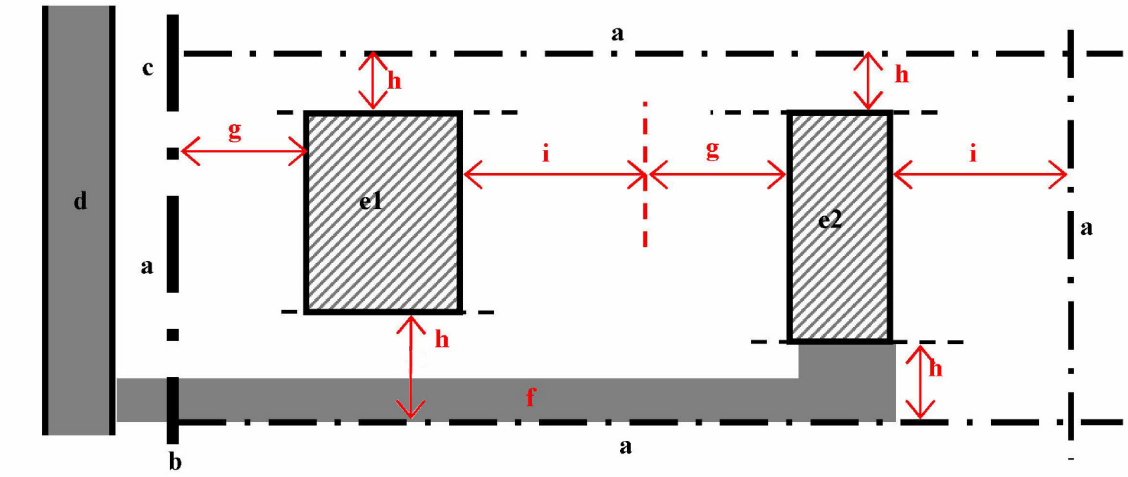
Figure 3 : Profondeur de constructions principales



a) Limite de propriété privée
b) Voie desservante
c) Trottoir
d1) Corps de bâtiment 1
d2) Corps de bâtiment 2
L1) Profondeur de construction (façades avant et arrière)
L2) Profondeur de construction (façades latérales)
p1) Profondeur de construction (corps de bâtiment 1)
p2) Profondeur de construction (corps de bâtiment 2)

$L1 \leq L2$

Figure 4 : Construction principale en deuxième position (sauf en cas d'habitations légères, voir fig. 10)



a) Limite de propriété
b) Alignement de voirie
c) Trottoir
d) Voie desservante
e1) Construction principale
e2) Construction principale en deuxième position
f) Accès direct carrossable et indépendant
g) Recul avant minimum
h) Recul latéral minimum
i) Recul arrière minimum

Figure 5 : Hauteur à la corniche

a) Limite de propriété
b) Construction
c) Plan extérieur de la façade
d) Plan extérieur de la toiture (couverture incluse)
e) Milieu de la façade
f) Largeur de la voie desservante
g) Niveau de l'axe de la voie desservante
t) Trottoir
hc) Hauteur à la corniche maximum

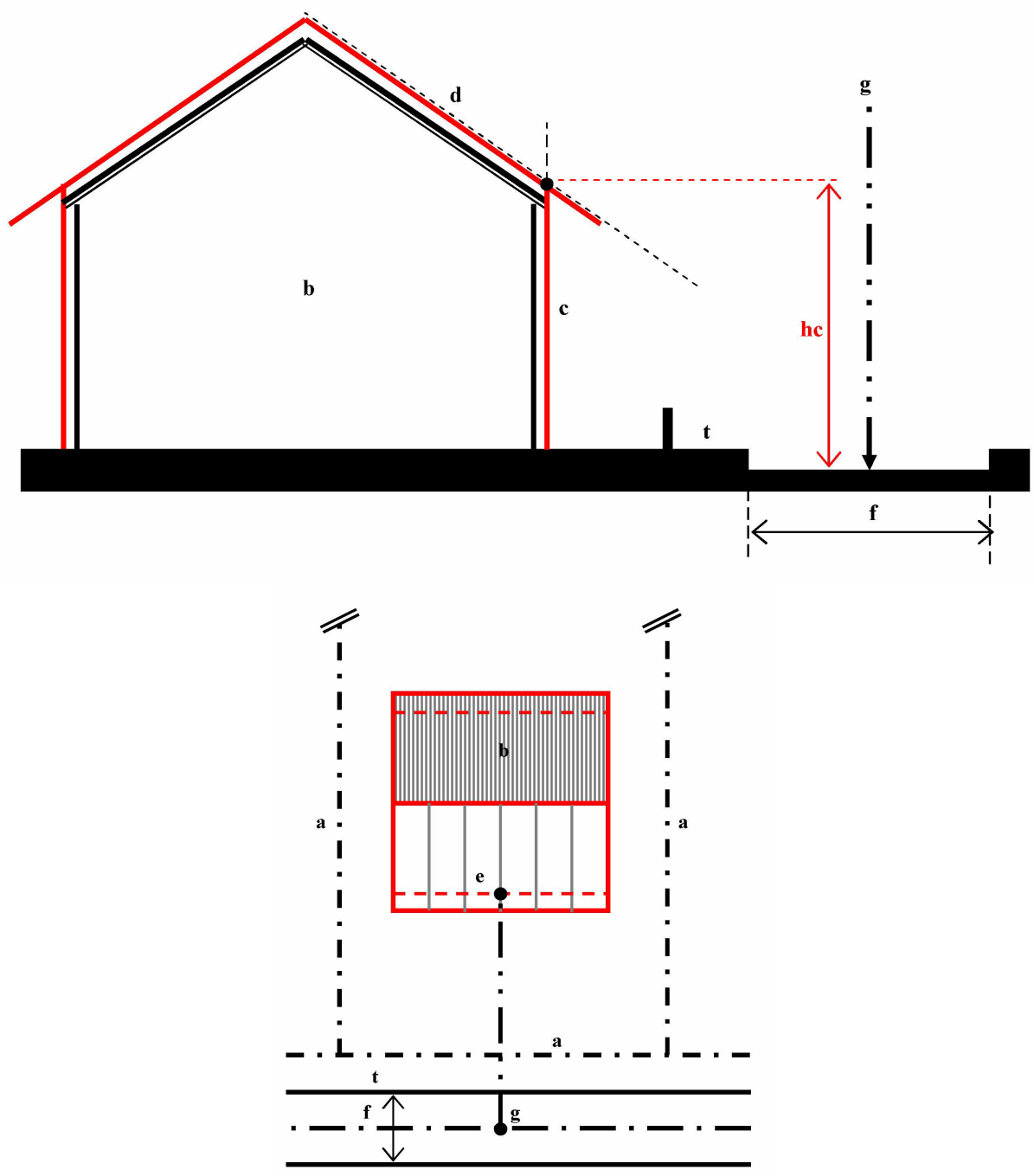
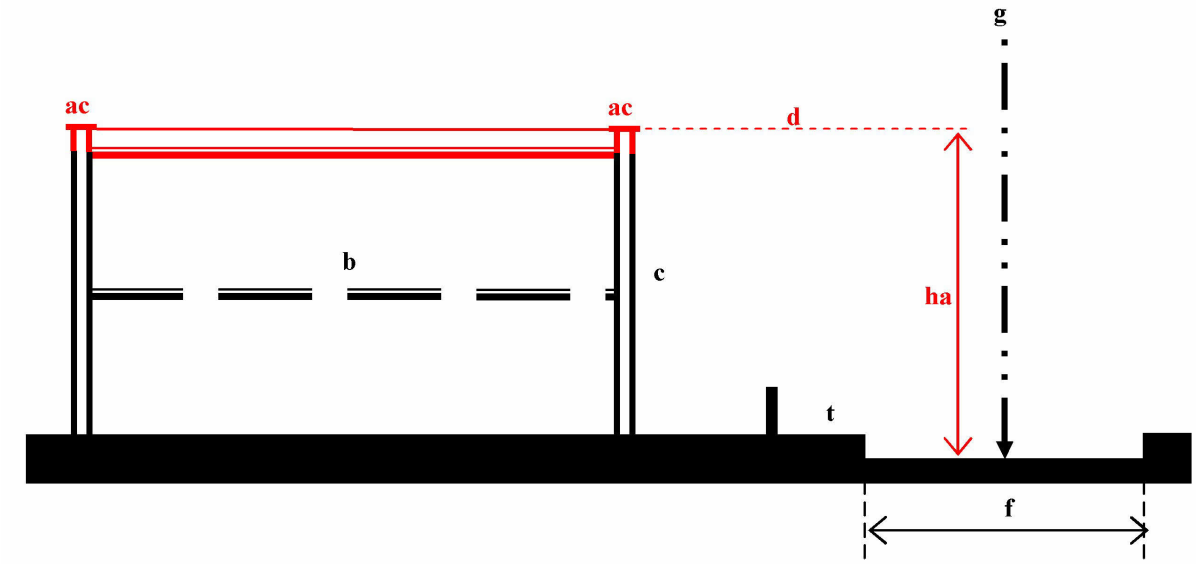


Figure 6 : Hauteur à l'acrotère

a) Limite de propriété
b) Construction
c) Plan extérieur de la façade
d) Plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère
e) Milieu de la façade
ha) Hauteur à l'acrotère maximum (hauteur à la corniche effective + 50cm maximum)
ac) Acrotère
f) Largeur de la voie desservante
g) Niveau de l'axe de la voie desservante
t) Trottoir



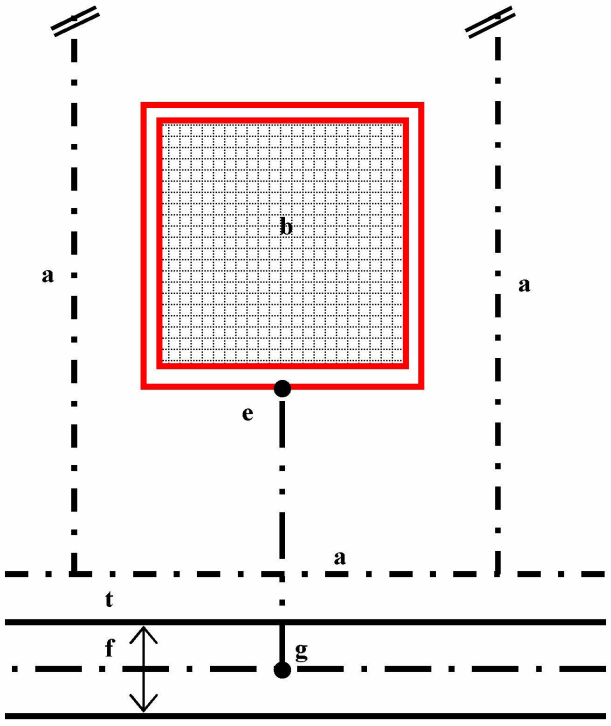


Figure 7 : Hauteur au faîte

a) Limite de propriété
b1) Construction avec une toiture à deux versants
b2) Construction avec une toiture à un versant
c) Plan extérieur de la façade
d1) Point supérieur d'une toiture à deux versants
d2) Point supérieur d'une toiture à un versant
e) Milieu de la façade
f) Largeur de la voie desservante
g) Niveau de l'axe de la voie desservante
t) Trottoir

hf1 et hf2) Hauteur au faîte variable selon la prescription du PAP « quartier existant »

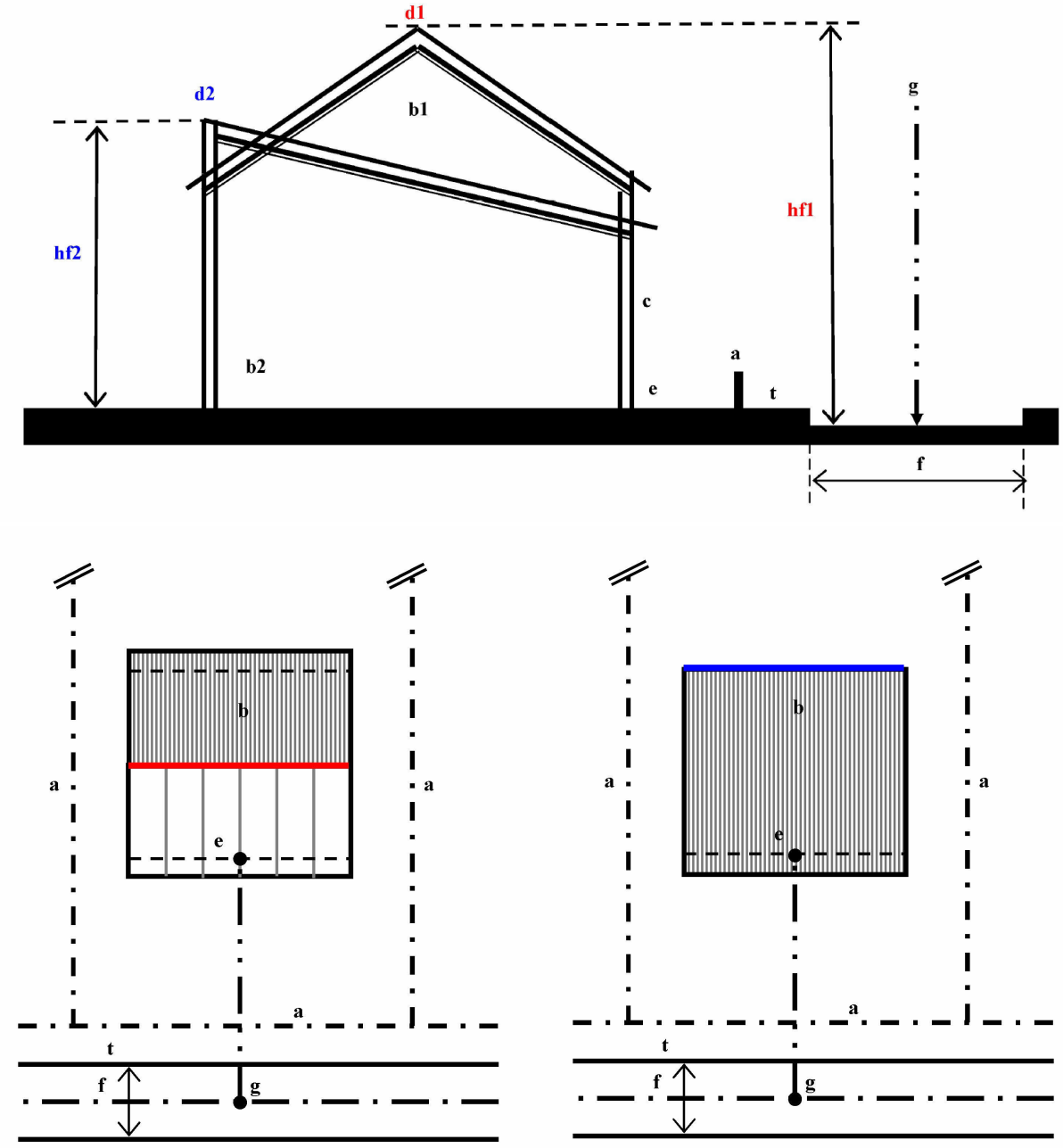


Figure 8 : Mesurage de la hauteur hors tout en cas de dépendances

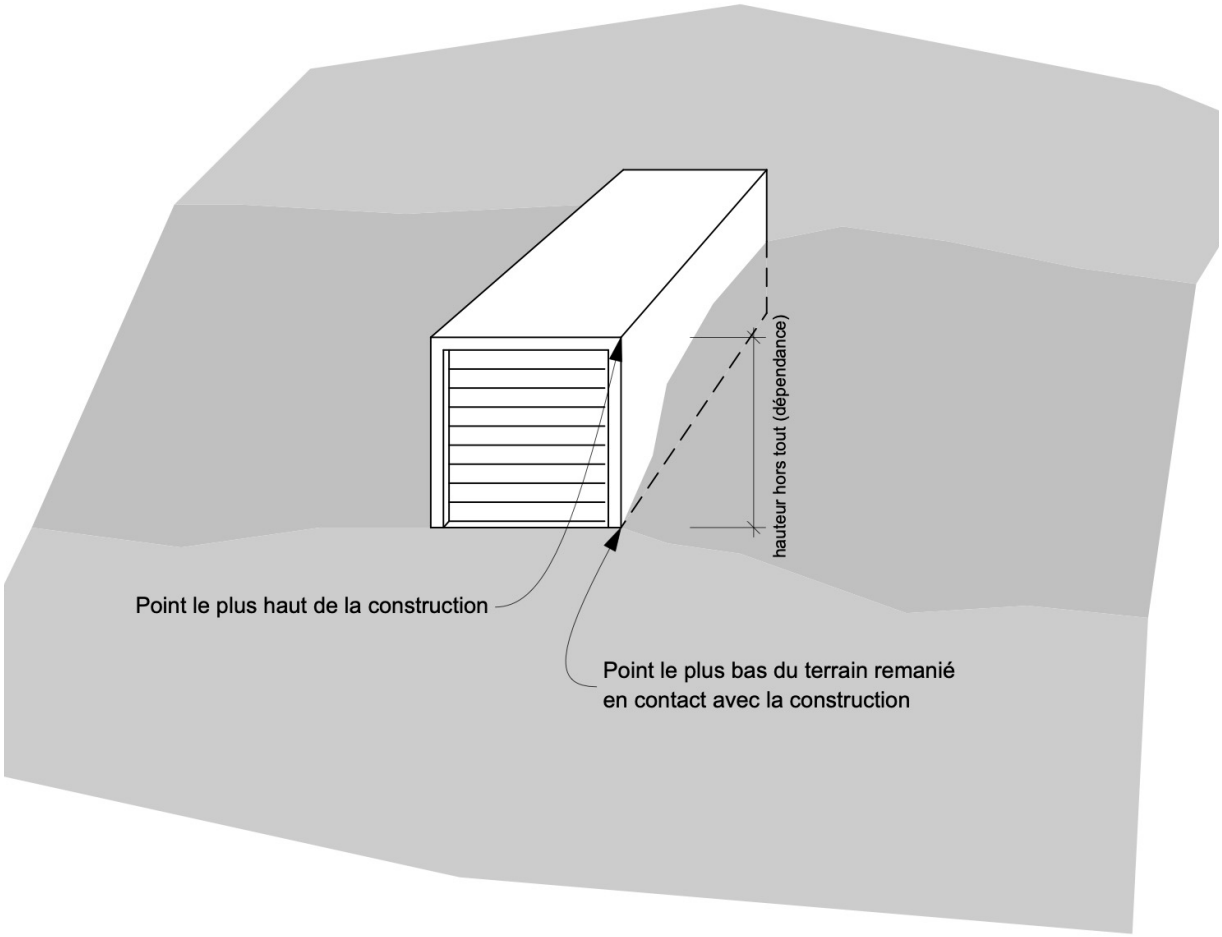


Figure 9 : Niveau du rez-de-chaussée

a) Limite de propriété
b) Hauteur libre sous plafond minimum
c) Niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante
d) Niveau fini sous dalle ou plafond
e) Plancher
t) Trottoir
hc) Hauteur à la corniche maximum
avd) Niveau de l'axe de la voie desservante
psp) Pièce destinée au séjour prolongé de personnes
pst) Pièce destinée au séjour temporaire de personnes

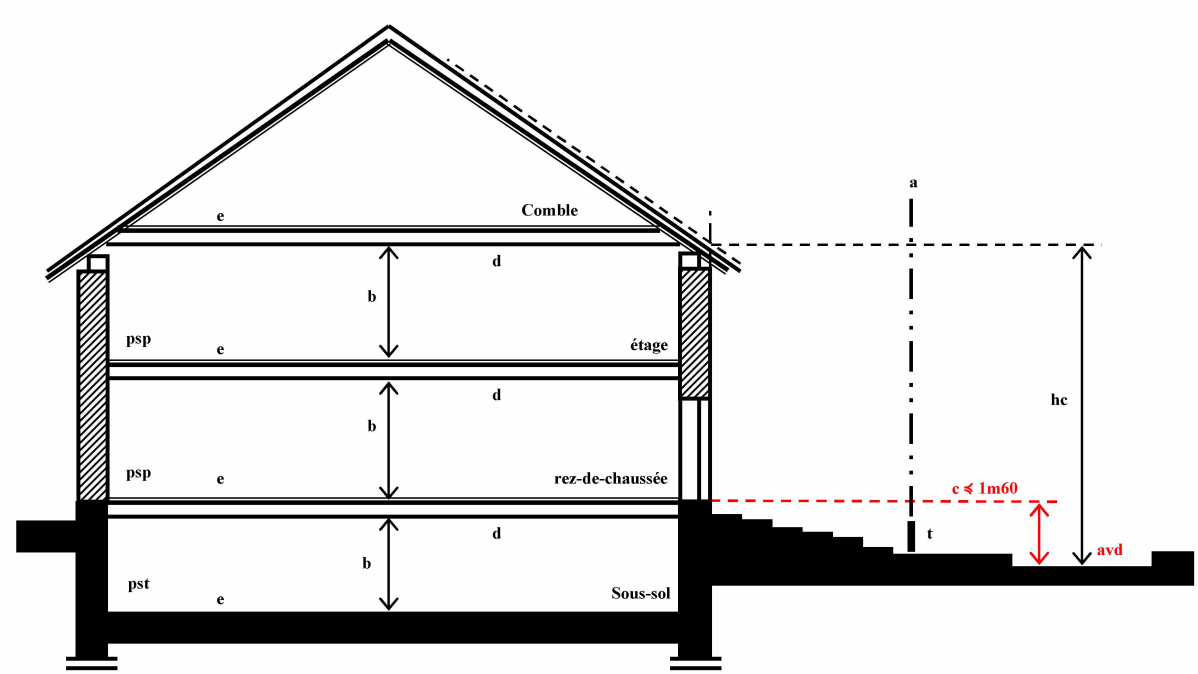


Figure 10 : Toiture, étage en retrait

a) Toiture plate (maximum 5°)
b) Acrotère (h50cm maximum)
c) Retrait minimum de 1m50

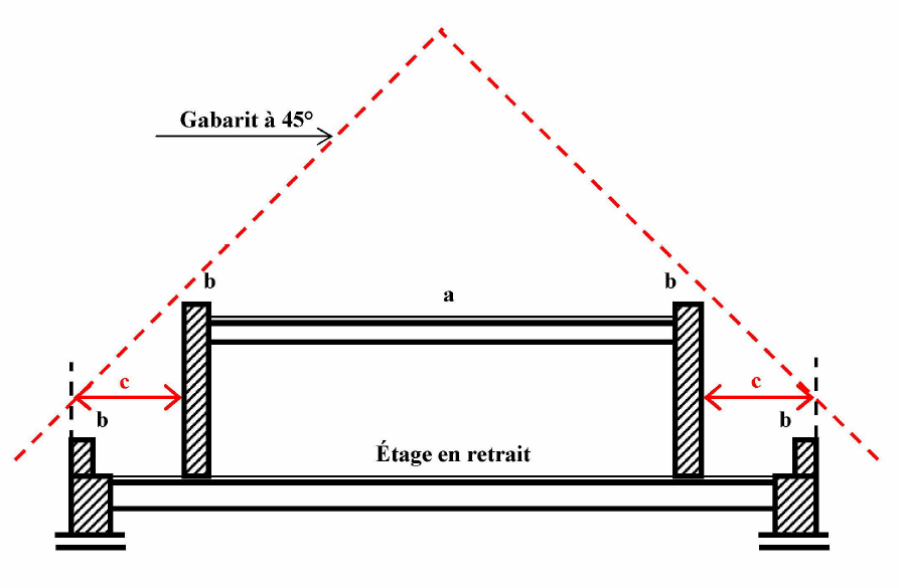


Figure 11 : Distance entre constructions en cas d'habitations légères (HL)

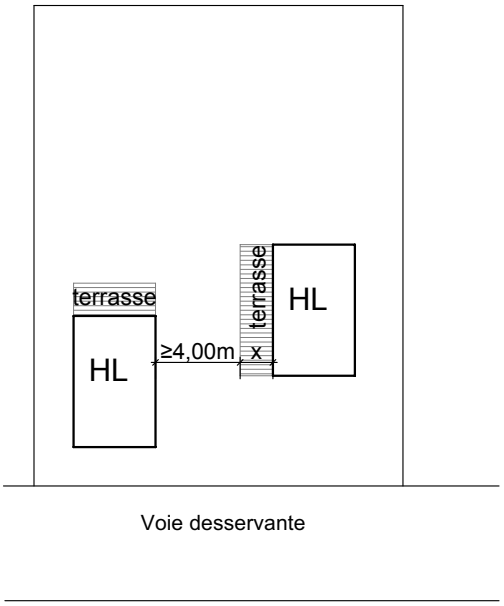


Fig. 11a : Distance entre HL (Ici : ≥4,00 m + x)

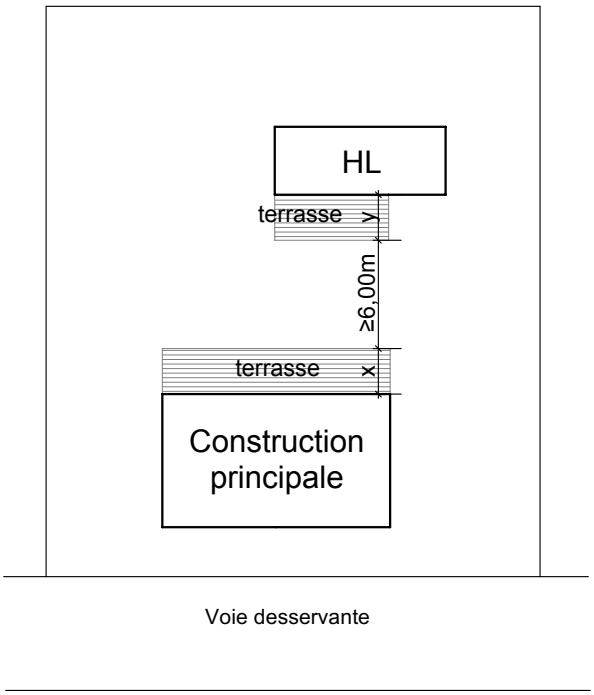


Fig. 11b : Distance entre HL et constructions principales en QE1/QE3 (Ici : ≥6,00 m + x + y)

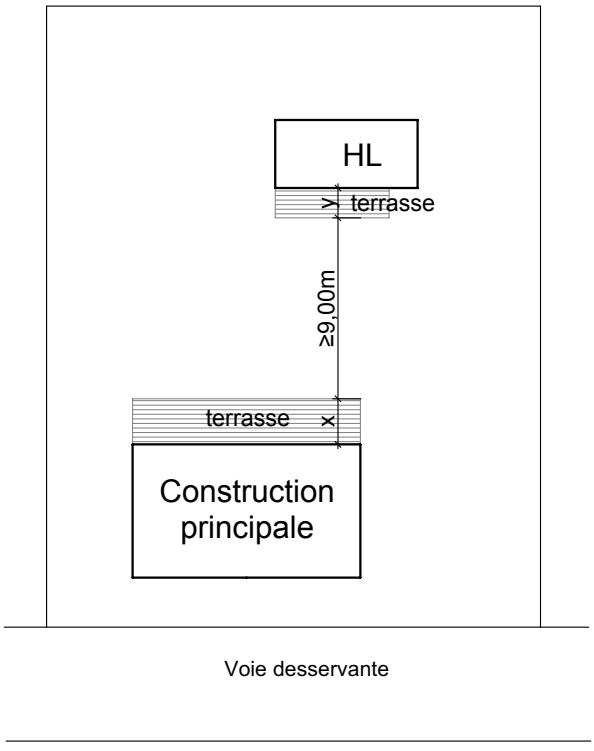


Fig. 11c : Distance entre HL et constructions principales en QE2 (Ici : ≥9,00 m + x + y)

Annexe 3 – Définitions
Entendues au sens de la présente partie écrite.

[1] de l'Annexe II (terminologie du degré d'utilisation du sol) du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

[2] de l'Annexe II (terminologie) du Règlement grand-ducal en vigueur du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

L'écriture en italique de certaines définitions correspond à une terminologie complémentaire à celles des lois et des règlements grand-ducaux en vigueur.

A

1. Alignement de voirie [2]
On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

2. Acrotère [2]
On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

3. Alignement obligatoire [2]
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.

4. Auvent [2]
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.

5. Avant-corps [2]
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.

B

6. Balcon [2]
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 porte-fenêtre.

7. Bande de construction [2]
On entend par bande de construction la partie de terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

8. Bungalow
Construction isolée de type maison unifamiliale en rez-de-chaussée sans combles aménagés.

C

9. Car-port [2]

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

10. Changement du mode d'affectation

Changement complet ou partiel de la destination d'une construction concernant les fonctions urbaines.

11. Clôture [2]

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).

12. Coefficient d'utilisation du sol [CUS] [1]

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.

13. Coefficient d'occupation du sol [COS] [1]

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.

14. Coefficient de scellement du sol [CSS] [1]

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

15. Coefficient de surface de verdure

On entend par coefficient de surface de verdure le rapport entre la surface de terre arable engazonnée ou plantée d'espèces végétales dont le sol est totalement perméable et la surface du terrain à bâtir net.

16. Comble [2]

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

17. Commodité d'une construction ou d'un aménagement

a) La commodité d'une construction ou d'un aménagement implique des bonnes conditions de confort pour l'ensemble des usagers.
b) 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 tranches de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

18. Construction [2]

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

19. Construction légère

Une construction légère est une construction réalisée ni en maçonnerie ni en béton. La réalisation de sous-sols est interdite. 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. Il s'agit ainsi d'un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état antérieur.

20. Construction principale
On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé qui n'est pas destiné au séjour temporaire de personnes.

21. Cote de niveau [2]
On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

D

22. Densité de logement [DL] [1]
On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimée en hectares.
Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

23. Dépendance [2]
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.

24. Deux-roues légers
Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique.

25. Domaine public
Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

E

26. Enseigne
Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

27. Étage en retrait [2] (cf. Figure 10)
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.

F

28. Faîte / Faîtage [2]
On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

H

29. Habitation légère et constructions communes aux habitations légères
a. 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 m2 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.*

b. On entend par construction commune aux habitations légères une construction destinée au séjour prolongé de personnes pouvant être utilisé 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 m2 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.*

Une dérogation à ces critères peut être autorisée exceptionnellement en cas de constructions existantes.

30. Hauteur à la corniche ² (cf. Figure 5)
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.

31. Hauteur à l'acrotère ² (cf. Figure 6)
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.

32. Hauteur au faîte (cf. Figure 7)
On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point supérieur de la toiture (isolation et revêtement inclus), mesuré au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Le point supérieur de la toiture correspond à l'intersection des deux versants dont les pentes sont opposées ou au niveau supérieur du segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur au faîte 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.

La hauteur au faîte maximum est limitée par le gabarit à 45 degrés cité dans l'article 23 « Superstructures et lucarnes ».

33. Hauteur hors tout
On entend par hauteur hors tout la hauteur de plus grande valeur d'une construction.

34. Hauteur du socle ²
On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée 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.

35. Hauteur libre sous plafond (cf. Figure 9)
Hauteur mesurée à partir du sol fini jusqu'au plafond fini.

I

36. Îlot ²
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.

L

37. Limite de surface constructible ²
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.

38. Local / pièce
Espace clos et couvert destiné à la fréquentation occasionnelle ou permanente de personnes.

39. Logement ²
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.

40. Logement de type collectif ²
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

41. Logement intégré ²
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.

42. Loggia ²

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.

43. Lot ²
On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

44. Lotissement de terrains (art. 29 de la loi modifiée 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain)
On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

45. Lucarne
On entend par lucarne, une ouverture pratiquée dans un pan de toiture pour éclairer le comble.

M

46. Maison bi-familiale ²
On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

47. Maison en bande ²
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

48. Maison jumelée ²
On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

49. Maison plurifamiliale ²
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

50. Maison unifamiliale ²
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.

N

51. Niveau (cf. Figure 9)
Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.

52. Niveau fini du plancher
Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.

53. Niveau fini sous dalle
Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu de diverses isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.

54. Niveau naturel du terrain ²
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.

55. Nombre d'étages ²
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

56. Nombre de niveaux ²
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sols ne sont pas pris en compte.

57. Niveau en sous-sol ²
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

58. Nu
Plan de référence, souvent d'une façade, correspondant à la surface de parement fini d'un bâtiment et qui ne comprend pas certains éléments en saillie.

P

59. Parcelle ²
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

60. Pièces destinées au séjour prolongé de personnes
Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes englobent dans les logements les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.
Sont également considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, surfaces de vente et ateliers.
Ne sont pas considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les salles de spectacle, salles de cinéma, les bars et discothèques.

61. Pièces destinées au séjour temporaire de personnes
Sont considérés comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

62. Profondeur de construction ² (cf. Figure 3)
On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les 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.

R

63. Recul ² (cf. Figure 1)
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.

64. Revêtement perméable
Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.

S

65. Saillie
Elément débordant par rapport à un autre.
On distingue :
- les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et
- les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

66. Studio
Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

67. Surface construite brute ¹
On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.
Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.
Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

68. Surface d'emprise au sol [1]

a) 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.

b) 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-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

69. Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise aux murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pour cent.

70. Surface hors œuvre [1]

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 telles 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.

71. Surface non aménageable [1]

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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

72. Surface scellée [1]

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

73. Surface de vente [1]

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.

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 règlementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Extrait de la dite loi : On entend par « surface de vente, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente:
– les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé;
– les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées;
– les salles d'exposition des garagistes;
– les agences de voyage;
– les agences de banque;
– les agences de publicité;
– les centres de remise en forme;
– les salons de beauté;
– les salons de coiffure;
– les opticiens;
– les salons de consommation. »

T

74. Terrain à bâtir brut [1]
On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

75. Terrain à bâtir net [1]
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.

76. Terrasse [2]
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.

77. Transformation d'une construction
Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros œuvre et l'aspect extérieur des constructions, sans incidences sur leurs volumes extérieurs.

78. Trottoir
Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.

V

79. Véranda
Galerie couverte en construction légère, accolée en saillie le long du rez-de-chaussée d'une façade et

pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

80. Voie carrossable
Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.

81. Voie desservante [2]
On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

82. Voie publique [2]
On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine

******