

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la commune de Strassen sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 201122-13-000 001 du PAP).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Caractère de la zone

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons unifamiliales (lots 2 à 8a et de logements de type collectifs (lot 1).

Lot 1

La construction du lot 1 peut accueillir des activités de commerce, des activités de loisir, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débit de boissons.

La part maximal de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent et 10 pour cent à des usages autres que le résidentiels.

Pour la construction du lot 1, au moins 50% des logements sont bi-orientés ou traversants.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions des lots 2 à 8a est mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante (projetée ou existante) au milieu de la façade avant des constructions.

Pour le lot 1, les hauteurs sont mesurées par rapport à la côte d'altitude 311,25 m.

2.3. Avant-corps et balcons

Les avant-corps et balcons ne peuvent pas dépasser la « limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » renseigné dans la partie graphique.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser 2 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée. Les avant-corps présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise.

Les balcons doivent avoir une profondeur minimum de 1,50 m et une saillie inférieure à 2 mètres.

2.4. Toitures

Chaque toiture plate doit être végétalisée à raison d'au moins 70% de sa surface sauf si la toiture plate est couverte de panneaux solaires.

2.5. Places de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement est défini comme suit :

Pour le logement de **type unifamilial** :

- Logements < 60m² de surface habitable nette et logements intégrés : 1 emplacement par logement ;
- Logement de 60m² à 90m² de surface habitable nette : minimum 1 et maximum 2 emplacements par logement ;
- Logement ≥ 90m² de surface habitable nette : minimum 1 et maximum 3 emplacements par logement ;

Pour le logement de **type collectif** :

- Logement de 60m² à 90m² de surface habitable nette : maximum 1 par logement ;
- Logement ≥ 90m² de surface habitable nette : minimum 1 et maximum 2 emplacements par logement ;
- Chambres meublées : 1 emplacement par tranche de 2 chambre meublée, avec au minimum 1 emplacement.
- Activité de services administratifs et professionnels : au minimum 1 emplacement par tranche de 90m² et au maximum 1 emplacement par tranche de 60m².
- Activité de commerce de détail (nombre d'emplacement par nombre de m² de surface de vente) : minimum 1 emplacement par tranche de 20m².
- Café et restaurants : minimum 1 emplacement par tranche de 20m² de SCB ;
- Cabinets médicaux : minimum 1 emplacement par tranche de 60m² de SCB ;
- Constructions hôtelières : 1 emplacement par chambre.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Pour les immeubles d'habitation au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et véhicules à utilité commercial.

2.6. Rampes d'accès

La rampe doit avoir une largeur minimale de 3 m pour les parties rectilignes et de 3,50 m pour les parties circulaires.

2.7. Emplacement de stationnement vélo

Le nombre minima d'emplacement de stationnement vélo est défini comme suit :

- Maison unifamiliale : 2 emplacements ;
- Maison plurifamiliale : 1 emplacement par logement ;
- Constructions hôtelières et hospitalière : 1 emplacement par tranche de 20 lits ;
- Commerce de détail : 1 emplacement par tranche de 50m² de surface de vente ;
- Activités de services administratifs et professionnels : 1 emplacement par tranche de 500m² de SCB.
- Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent article, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

2.8. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage), sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri de jardin est admis par logement dans les espaces libres postérieurs, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 9 m² ;
- Hauteur maximum : 3,00 m ;
- Recul minimum : 1,00 m par rapport aux limites latérales et arrière, s'ils ne sont pas jumelés.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est admis, sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol, d'emprise au sol et de surface construite brute définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

2.9. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur et des abris pour animaux domestiques sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas, marquises ou toiles de protection solaire sont admises au dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la surface construite brute.

2.10. Murs, clôtures et pare-vues

Les murs de clôture et/ou clôtures opaques ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Pour les lots 2 à 8a, les murets et les clôtures ne sont pas admis dans le recul avant et dans le recul latéral jusqu'au pan de façade de la construction principale.

Les limites de propriété postérieure pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre, par des haies vives ou des grillages ainsi que les limites entre les différents lots, à partir du pan de façade de la construction.

La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade ou au pignon, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter :

- une saillie max. de 3,00 m au rez-de-chaussée ;
- de la largeur de l'élément auquel ils se rapportent en étage ou de max. 1,00m, s'ils ne sont pas combinés à un élément architectural, et
- une hauteur inférieure ou égale à celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue en étage, doivent être réalisés en matériaux légers.

2.11. Surface consolidée

Sur le lot privé, les surfaces imperméabilisées doivent être placées dans les l'«espace extérieur pouvant être scellé ».

Les allées de jardin sont autorisées sur l'« espace vert privé » sous réserve de respecter les surfaces maximales de scellement du sol définies dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » peuvent être modifiées pour des raisons techniques, paysagères ou architecturales.

2.12. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

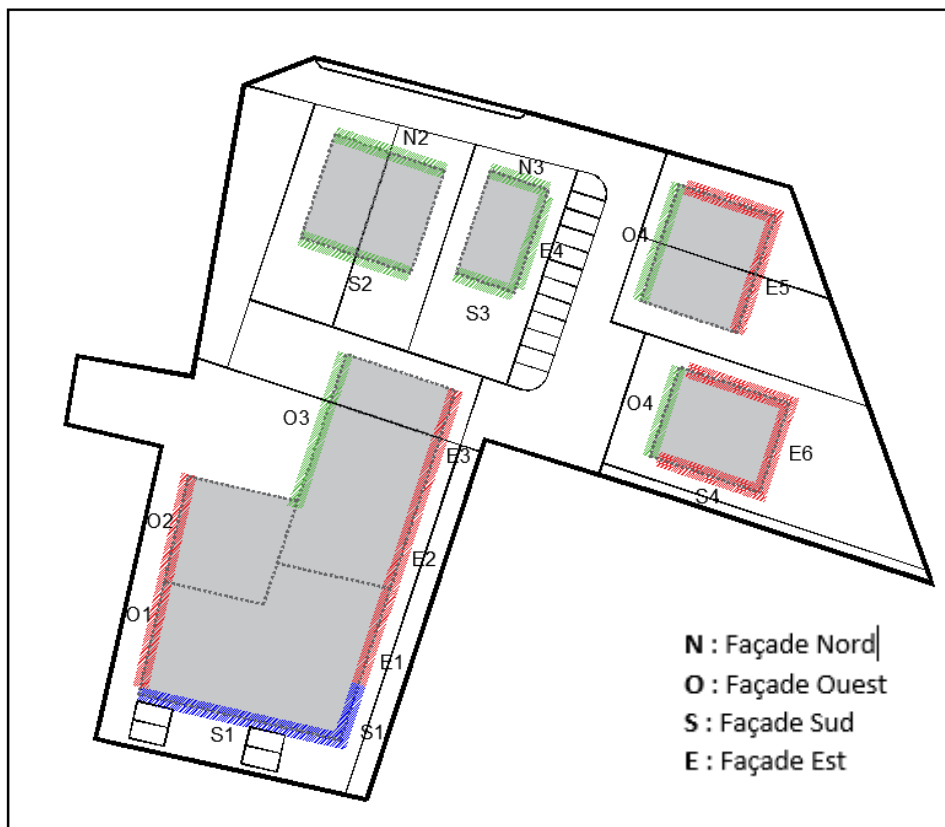
2.13. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à un (1) mètre au-dessus ou déblai jusqu'à un (1) mètre en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.14. Mesures sur la protection contre le bruit

Pour les pans de façades, les isolements acoustiques standardisés pondérés D_{Art} doivent respecter *in situ* les valeurs suivantes :

	Façades	D_{ART} (pan de façade)
	S1	≥ 40
	O1, O2, E1, E2, E3, E5, E6, S4	≥ 35
	O3, O4, O5, O6, N1, N2, N3, S2, S3, E4	≥ 30



Définitions et symboles relatifs à l'isolation de façade

$C; C_{tr}$	[dB]	Termes d'adaptation spectraux qui tiennent compte de spectres spécifiques tels que décrits dans la NBN EN ISO 717-1:1997 pour le bruit aérien.
D_{Atr}	[dB]	L'isolement acoustique standardisé pondéré du pan de façade augmenté du terme d'adaptation pour le bruit du trafic urbain $D_{Atr} = D_{2m,nT,w} + C_{tr}$ calculé selon la NBN EN ISO 717-1:1997 à partir du spectre $D_{2m,nT}$. L'isolement acoustique standardisé $D_{2m,nT}$ en rapport avec l'isolation du pan de façade est
		mesuré in situ selon la NBN EN ISO 140-5:1998, par bandes de tiers d'octave, sur la base de la formule de suivante : $D_{2m,nT} = L_{1,2m} - L_2 + 10 \lg(T/T_0) \text{ [dB]}$ Avec : $L_{1,2m}$ [dB]: Le niveau de pression de bruit à l'extérieur mesuré par bandes de tiers d'octave à 2 m de distance perpendiculairement au centre du pan de façade en appliquant la méthode de mesure de la NBN EN ISO 140-5 : 1998 pour la détermination de $D_{2m,nT}$. Il est mesuré de préférence simultanément à L_2 ; L_2 [dB]: Niveau de pression acoustique moyen mesuré dans le local de réception en bandes de tiers d'octave, provenant de la transmission du bruit uniquement à travers le pan de façade selon la NBN EN ISO 140-5 : 1998 afin de déterminer $D_{2m,nT}$. Il est mesuré de préférence simultanément à $L_{1,2m}$; T et T_0 [s] : Voir ci-dessous. On utilise de préférence la méthode avec bruit de haut-parleur selon la NBN EN ISO 140-5:1998, en prenant soin que la transmission de bruit à travers les autres pans de façades soit négligeable ou puisse être éliminée par calcul.
T	[s]	Dépendant du contexte T représente : le temps de réverbération mesuré dans le local de réception ou une indication d'un temps de mesure $T = t_2 - t_1$ pour des niveaux statistiques ou équivalents de pression acoustique.
T_0	[s]	Le temps de réverbération de référence dans le local de réception. $T_0 = 0,3$ s pour les volumes inférieurs ou égaux à 20 m^3 , $T_0 = 0,02V - 0,1$ s pour les volumes de 20 m^3 jusqu'à y compris 30 m^3 et $T_0 = 0,5$ s pour les volumes supérieurs à 30 m^3 .

2.15. Servitude

Le PAP prévoit une servitude sur une bande de terrain située le long de la « Route d'Arlon » pour la réalisation de projets d'infrastructures de circulation.

A l'exception des accès piétons, des places de stationnement et de la rampe d'accès au sous-sol, cette bande de terrain doit être libre de toute construction.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'eau de pluie recueillie par la surface imperméabilisée du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la canalisation pour eaux mixtes de la « rue des Romains ».

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2. Cession de terrain

Le projet prévoit la cession de 14,14 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 21,86% de la surface totale du PAP.

4. Dispositions supplémentaires

4.1. Logement à coût modéré

La surface construite brute minimale dédiée aux logements à coût modéré est de 626 m².

Cette surface est à distribuer dans les appartements du lot 1.

Senningerberg, 07 février 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING