

Table des matières

1.	Portée du règlement	3
2.	Aménagement du domaine privé	3
2.1.	Caractère de la zone	3
2.2.	Hauteur des constructions	3
2.3.	Avant-corps.....	3
2.4.	Balcons.....	3
2.5.	Toitures.....	4
2.6.	Installations techniques en toiture.....	4
2.7.	Emplacement de stationnement automobile	4
2.8.	Emplacement de stationnement vélo	4
2.9.	Rampes d'accès	4
2.10.	Sous-sols.....	5
2.11.	Dépendance	5
2.12.	Abri de jardin.....	5
2.13.	Aménagements extérieurs de moindre envergure.....	5
2.14.	Surface consolidée	5
2.15.	Remblais / déblais	6
2.16.	Servitude	6
2.17.	Mesures sur la protection contre le bruit	6

3.	Aménagement du domaine public.....	6
3.1.	Gestion des eaux usées et pluviales	6
3.2.	Plantations.....	6
3.3.	Cession de terrain.....	6
4.	Dispositions supplémentaires	7
4.1.	Logement abordable	7

1. Portée du règlement

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

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 231008-13-000 001 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 d'un bâtiment mixte (lot 1) et d'une maison unifamiliale (lot 2).

Règles spécifiques au lot 1

Outre du logement, la construction du lot 1 doit également accueillir des activités de commerce, des activités de loisir, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants ou des débits de boissons.

La part de la surface construite brute ne peut être inférieure à :

- 25 pour cent pour l'habitation ;
- 10 pour cent pour les fonctions autres que l'habitat.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point de référence fixé dans la partie graphique du PAP et qui correspond à la côte d'altitude 311,87 m.

2.3. Avant-corps

Les aménagements de type saillie, balcon ou similaire ne sont pas admis en dehors des "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" définies dans la partie graphique.

2.4. Balcons

Les logements d'une surface nette supérieure à 40,00 m², doivent disposer d'un balcon d'une surface minimum de 6,00 m² et d'une profondeur de minimum 1,50 m.

Les logements d'une surface nette inférieure à 40,00 m², doivent disposer d'un balcon d'une surface minimum de 4,00 m² et d'une profondeur de minimum 1,50 m.

2.5. Toitures

A l'exception des acrotères et des bandes de gravier y associés, des édicules de toiture et des surfaces couvertes par des éléments visés à l'article 2.6 du présent règlement, les toitures plates des niveaux en retrait (1R) doivent être végétalisées.

Les garde-corps équipant les toitures accessibles (ou non-accessibles) peuvent dépasser le niveau de l'acrotère fixé dans la partie graphique.

Toutes les constructions et installations techniques admises en toiture doivent s'inscrire dans un gabarit théorique établi à 45° depuis le niveau de l'acrotère du dernier niveau plein. La hauteur maximale de ces éléments est de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

2.6. Installations techniques en toiture

Les installations techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les systèmes de ventilation, les pompes à chaleur, les panneaux solaires et photovoltaïques, les édicules d'ascenseur, de ventilations (liste non exhaustive) sont choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Ces installations techniques doivent s'inscrire dans le gabarit théorique défini à l'article 2.5.

Des pare-soleils (fixes ou mobiles), des marquises, des lamelles inclinées ou des dispositifs similaires sont admis en dehors du gabarit pour « constructions destinées au séjour prolongé » représenté dans la partie graphique.

2.7. Emplacement de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile maximal et minimal à respecter est défini dans la partie écrite du PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

2.8. Emplacement de stationnement vélo

Le nombre d'emplacement de stationnement vélo maximal et minimal à respecter est défini dans la partie écrite du PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

2.9. 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.

La rampe d'accès au parking en sous-sol est uniquement admise sur le terrain privé du lot 1. Aucune modification du terrain n'est admise dans la bande de terrain public couverte par la servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires" au PAG, située entre le lot 1 et la route d'Arlon.

2.10. Sous-sols

Deux niveaux de sous-sol sont admis sur le lot 1. La surface du second niveau de sous-sol (2S) est de maximum 30% de la surface du premier niveau de sous-sol.

Un seul niveau de sous-sol est admis sur le lot 2.

2.11. Dépendance

Lot 1 :

La surface constructible pour dépendances est destinée à l'aménagement d'une structure ouverte couvrant l'espace postérieur du lot 1 qui répond aux conditions suivantes :

- Elle est couverte d'une toiture plate dont au minimum 50 % de la surface est végétalisée.
- Sa hauteur est de maximum 4,50 m par rapport au niveau de référence fixé dans la partie graphique du présent PAP.
- Elle est ouverte totalement ou partiellement sur au moins 2 cotés.
- Des bardages ajourés ou éléments similaires sont admis sur les façades ouvertes.

Lot 2 :

La surface constructible pour dépendances est destinée à l'aménagement d'un carport d'une hauteur hors tout de maximum 3 m.

2.12. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri de jardin est admis pour le lot 2 dans le recul postérieur, 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.

L'abri de jardin ne peut 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 sur le lot 2 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.

2.13. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées dans 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Servitude

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 2, afin de garantir le passage de véhicules motorisés en cas de construction d'un garage dans le sous-sol de la construction du lot 2.

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage garantissant le maintien d'une voie carrossable d'une largeur suffisante pour permettre le passage de camions de pompiers. « L'espace extérieur pouvant être scellé » doit être aligné sur la voirie et rester libre de tout obstacle.

2.17. Mesures sur la protection contre le bruit

Les mesures de protection contre le bruit sont définies dans l'étude acoustique jointe en annexe au présent PAP.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'emplacement définitif des canalisations pour les eaux usées et pluviales renseignées dans la partie graphique du présent PAP est à définir dans le cadre de la convention d'exécution du présent PAP.

3.2. Plantations

Les plantations admises doivent être adaptées au site et sont choisies en concertation avec les responsables communaux.

3.3. Cession de terrain

Le projet prévoit la cession de 5,55 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 28,86 % de la surface totale du PAP.

4. Dispositions supplémentaires

4.1. Logement abordable

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
1	2.365	m^2 0	m^2 0 u.
2	265	m^2 265	m^2 1 u.
Total	2.630	m^2 265	m^2 1 u.

Senningerberg, 27 octobre 2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA

M. URBING