

Référence: 19324/6c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 31/01/2024
Le Ministre des Affaires intérieures

Leon Gloden

II. Partie Ecrite

Approuvé par délibération
du conseil communal de
Strassen



le 27 JUL. 2023

le conseil communal,









Marlin
N.W.



PAP 191037

best
INGENIEURS - CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

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° 191037-13-000 001a 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 deux maisons de type plurifamiliale. Y sont admis des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

Pour la zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent. La part minimale de la surface construite brute à réserver à des fonctions autres que l'habitat ne pourra être inférieure à 10 pour cent.

Pour la zone d'habitation 2 la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante (Route d'Arlon pour le bâtiment A et Rue des Romains pour le bâtiment B).

2.3. Avant-corps et balcons

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

Pour le bâtiment B, les avant-corps et les balcons sont interdits sur la façade donnant sur la voirie projetée.

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser 2 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée. A l'exception des avant-corps non-habitable (parties communes telles que les cages d'escaliers,

ascenseur, etc), 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 1,00 mètres. Les balcons ont 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 automobile maximal et minimal à respecter est défini à l'article "Emplacements de stationnement automobile" de la partie écrite du PAG de la commune de Strassen en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

2.6. Murs et clôtures

Les murs de clôture et/ou clôtures opaques ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètres.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

2.7. Surface consolidée

Sur le lot privé, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage et rampe au sous-sol, emplacement de stationnement, terrasse, ou escalier.

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent être modifiées.

2.8. Plantations

Seules les plantations d'espèces non invasives et adaptées au lieu sont admises. Celles-ci doivent pouvoir survivre de manière permanente et autonome. La réalisation des aménagements du type de jardin de gravier ou surfaces scellées au moyen d'un film anti-racines ou similaire est à limiter au maximum à 5% de la parcelle concernée.

2.9. 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.

2.10. Mesures sur la protection contre le bruit

Pour les pans de façades, les isolements acoustiques standardisés pondérés D_{Atr} devront respecter *in situ* les valeurs suivantes (étude acoustique en annexe) :

Bâtiment A

Façade	D_{Atr} (pan de façade)
Nord	≥ 40
Ouest	≥ 35
Sud	≥ 30
Est	≥ 30

Bâtiment B

Façade	D_{Atr} (pan de façade)
Nord	≥ 30
Ouest	≥ 30
Sud	≥ 30
Est	≥ 30

D_{Atr}	[dB]	<p>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 $D_{2m,nT}$.</p> <p>L'isolement acoustique standardisé $D_{2m,nT}$ en rapport avec l'isolation du pan de façade est</p>
		<p>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 :</p> $D_{2m,nT} = L_{1,2m} - L_2 + 10 \lg(T/T_0) \text{ [dB]}$ <p>Avec :</p> <p>$L_{1,2m}$ [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 ;</p> <p>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 $L_{1,2m}$;</p> <p>T et T_0 [s] : Voir ci-dessous.</p> <p>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.</p>

3. Aménagement du domaine public

3.1. Chemin piéton

Le chemin piéton peut servir de voie carrossable uniquement pour les riverains.

Le chemin piéton doit être carrossable pour que les véhicules d'interventions et de secours puissent manœuvrer en cas d'incendie.

3.2. 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 est renseigné dans la partie graphique du présent PAP. L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques, paysagistes ou architecturales.

3.3. Servitude « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers »

Le PAP prévoit une servitude « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers » sur une bande de terrain le long de la « Route d'Arlon » destinée à la réalisation de projets d'infrastructures de circulation. A l'exception de l'arrêt de bus, cette bande de terrain doit être libre de toute construction dans un recul minimum de 15 mètres à partir de l'axe de la chaussée de la « Route d'Arlon ».

3.4. Cession de terrain

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal.

Ainsi, le présent PAP comprend une surface d'environ 4,19 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 23,43% de la surface totale du PAP.

Senningerberg, 31 janvier 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING