

M. et Mme KRACK-CASEL
27, rue Principale
L- 9144 Dellen

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Kreuzfeld" à Dellen

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »
(PROJET)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Reference: 17248/115C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15.07.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

7 avril 2015

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**


RAUSCH
& Associés

TABLE DES MATIERES

ART. 1	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	3
1.1.	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	3
1.1.1.	Parcelles projetées	3
1.2.	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	3
1.2.1.	Mode d'utilisation du sol dans le PAG	3
1.2.2.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	3
1.2.3.	Réglementations	5
1.2.4.	Critères de construction	5
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	6
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	6
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	6
2.3.	Remblais et déblais	6
2.4.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	6
2.5.	Aménagements des espaces verts publics	6
2.5.1.	Plantations	6
2.5.2.	Mobilier urbain	6

ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

1.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

1.1.1. Parcelles projetées

Le projet prévoit l'aménagement de 2 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort du tableau au point 1.2.2.a.

La surface totale privée est de 25,84 ares.

1.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

1.2.1. Mode d'utilisation du sol dans le PAG

Les terrains sont classés en zone habitation 1 (HAB-1), et partiellement superposés par une zone de secteurs sauvegardés ou zones protégées.

1.2.2. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

a) Surfaces (m2)

La densité du projet est de 7,74 unités / hectare.

Lot n°	Surface du lot [ares]	Surface d'emprise au sol [m2]		Surface constructible brute [m2]		Surface max. du scellement du sol [m2]	Espaces verts privés min [m2]
		min	max	min	max		
1	12,92	80	300	120	500	500	792
2	12,92	80	300	120	500	500	792
Total:	25,84	160	600	240	1000	1000	1584

b) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	1-2
Nombre en surface	min. 2 par logement
Nombre à l'intérieur des constructions	min. 1

Chaque unité d'habitation projetée disposera de trois emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

c) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

d) Nombre de niveaux*Nombre de niveaux*

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Lot n°	1-2
Nombre minimum de niveaux hors sol	1
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + combles
Nombre minimum de niveaux sous-sol	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1
Total maximum	2 + combles + sous-sol

e) Hauteurs des constructions (m)

Différence de niveaux par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

Lot n°	1-2
Hauteur min. à la corniche	-
Hauteur max. à la corniche	7,00
Hauteur min. au faîte	-
Hauteur max. au faîte	12,00
Hauteur max. à l'acrotère	8,50

f) Nombre d'unités de logement par construction

Voir partie graphique.

Lot n°	1-2
Nombre min. par construction	1
Nombre max. par construction	1 + 1 (logement intégré)

g) Type et disposition des constructions

Maison isolée (mi)

Lot n°	Nombre et type
1	1 mi
2	1 mi

1.2.3. Réglementations

a) *Formes, pentes et orientations des toitures*

Pentes: Les constructions auront une toiture à deux pentes ou une toiture plate. Les toitures à pente unique ne pourront être réalisées que sur les volumes secondaires et les dépendances (garage, abris de jardin, etc.)

b) *Accès carrossables*

L'usage de matériaux imperméables (asphalte, pavage, ...) est permis pour les accès sur une surface maximale de 50 m² par lot. Le restant des surfaces indiquées comme pouvant être scellées est à réaliser avec des matériaux perméables (p. ex. gravier, pavés à distanceurs, ...).

c) *Surfaces destinées à recevoir des plantations*

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager.

d) *Dimensions des aménagements extérieurs*

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La hauteur des déblais ou remblais est limité au maximum de 1,50 m à l'arrière des constructions.

Tous les travaux de déblai, remblai, l'installation, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

e) *Constructions et éléments naturels à conserver*

sans objet

f) *Aménagement des dépendances*

Par lot, un abri de jardin et une serre pourront être érigés dans la bande de recul arrière à condition que leurs surfaces ne soient supérieures à 16 m² chacune.

Les distances à observer par rapport à la limite arrière et latérale sont de min. 3,00 m, et la hauteur maximale des constructions est à respecter par rapport au niveau du terrain naturel (mesurée dans l'axe des façades).

Différence de niveaux par rapport au terrain naturel.

Lot n°1-2	dépendance
Hauteur min. à la corniche	-
Hauteur max. à la corniche	3,00 m
Hauteur min. au faîte	-
Hauteur max. au faîte	5,00 m
Hauteur max. à l'acrotère	3,50 m

1.2.4. Critères de construction

sans objet

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

A l'exception des raccordements aux réseaux existant, aucune infrastructure n'est à créer, les parcelles longent une route existante.

2.2. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

sans objet.

2.3. Remblais et déblais

sans objet.

2.4. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention

Les eaux pluviales ainsi que les eaux usées seront collectées et évacuées par un raccordement au réseau d'eaux mixtes existant, rejoignant la station d'épuration mécanique de Dellen.

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions et l'autorisation requise suivant la loi du 19 décembre 2008 sur la protection et la gestion de l'eau.

2.5. Aménagements des espaces verts publics

sans objet.

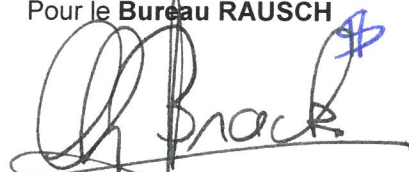
2.5.1. Plantations

sans objet.

2.5.2. Mobilier urbain

sans objet

Etabli à Wahl, le 7 avril 2015
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack