

**Gestion Etude Immobilière S.à r.l.**

1, am Fléiberbiereg  
L- 9164 Lipperscheid

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "rue de Schandel" à  
Grosbous**

**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**

Référence: 17422/11.5C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 24 mai 2016  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

16 décembre 2015

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

**RAUSCH**  
& Associés

## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
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	6
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>7</b>
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	7
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	7
2.3.	Remblais et déblais	7
2.4.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	7
2.5.	Aménagements des espaces verts publics	7
2.5.1.	Plantations	7
2.5.2.	Mobilier urbain	7

## 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 six terrains à bâtir (y compris une maison existante) pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort du tableau au point 1.2.2.a.

La surface totale privée est de 36,32 ares dont 3,52 ares seront à céder (9,69 %) à la commune.

### 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 d'habitation - 1. Le coefficient d'occupation au sol (COS) admis est de max. 0,30, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est 0,50.

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

##### a) Surfaces (m2)

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	4,15	80	124,50	120	207,50	200	215
2	4,04	80	121,20	120	202,00	200	204
3	6,64	90	198,00	135	330,00	250	414
4	8,88	90	215,00	135	358,50	300	588
5	4,88	80	146,40	120	244,00	200	288
6	4,21	80	126,30	120	210,50	200	221
Total:	32,80	500	931,40	750	1552,50	1350	1930

La densité du projet est de 16,52 u/ha.

##### b) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	1-6
Nombre en surface	min. 2 par logement
Nombre à l'intérieur des constructions	optionnel

Chaque unité d'habitation projetée disposera de min. deux 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**

Lot n°	1-3	1-6
Nombre minimum de niveaux hors sol	2 + comble	2 + comble
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + comble	2 + comble
Nombre minimum de niveaux sous-sol	1	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1	1
<b>Total maximum</b>	<b>2 + comble + sous-sol</b>	<b>2 + sous-sol + comble</b>

Les constructions à demi-niveaux sont permises.

**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°	Volume principal 1, 2, 5 + 6	Volume principal 3 + 4	Dépendances 1-6
Hauteur à la corniche, mesurée sur la limite mitoyenne	6,50	-	-
Hauteur max. à la corniche	-	6,50	-
Hauteur min. au faîte	-	-	-
Hauteur max. au faîte	11,00	11,00	-
Hauteur max. à l'acrotère	6,50	suivant gabarit	4,00

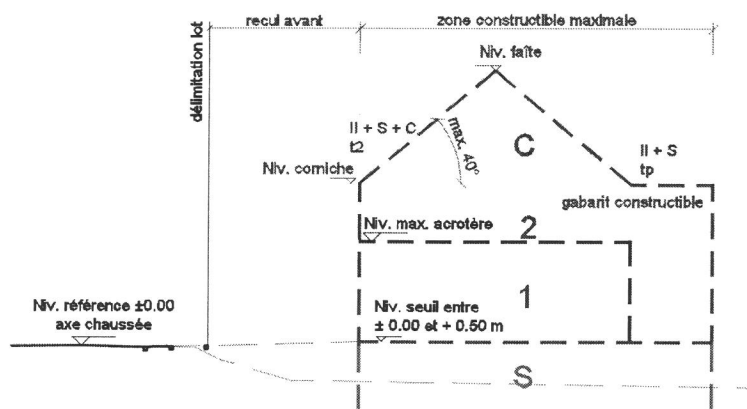


Schéma explicatif déterminant la hauteur des constructions

**f) Nombre d'unités de logement par construction**

Lot n°	1-6
Nombre min. par construction	1
Nombre max. par construction	1 + 1 (logement intégré)

**g) Type et disposition des constructions**

Lot n°	1	2	3	4	5	6
Nombre et type	mj	mj	mi - oc	mi	mj	mj

(mi = maison isolée ; mj = maison jumelée ; oc = construction en ordre contigu)

**1.2.3. Réglementations****a) Formes, pentes et orientations des toitures**

Orientation: voir partie graphique

Pente: 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.)

Pour les lots 1, 2, 3, 5 et 6, les constructions auront une toiture à deux pentes côté rue, tandis que la partie arrière aura une toiture plate (sur 3,00 m). Pour les maisons jumelées, le niveau corniche, le niveau du faîte ainsi que la pente de toiture seront identiques.

Les dépendances construites dans le recul latéral des constructions sont à couvrir de toitures vertes.

**b) Accès carrossables**

Lots 1, 2 et 3: les prescriptions de l'administration des Ponts & Chaussées sont à respecter (pente maximale de 3% sur 6,00 m et largeur d'accès limité à 5,00 m).

Lots 4 à 6: les garages et car-ports seront au niveau de la chaussée (pas d'emplacements au sous-sol), les accès auront une pente maximum de 5 %.

**c) Surfaces destinées à recevoir des plantations**

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

Des haies, constituées de plantes autochtones, seront à planter sur les lots 3 et 6 le long du domaine public, comme indiqué sur la partie graphique.

**d) Dimensions des aménagements extérieurs**

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La hauteur des déblais ou remblais est limité à +0,50 m et à -1,50 m à l'arrière et sur le côté latéral des constructions. A l'avant, le remblai ne peut dépasser le niveau de la rue de plus de 0,50 m.

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.

**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 m<sup>2</sup> 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 à respecter par rapport au niveau du terrain naturel (mesurée dans l'axe des façades) est de 3,00 m pour la corniche, 3,50 m pour l'acrotère et 5,00 m pour le faîte.

**1.2.4. Critères de construction**

**g) Esthétique**

Sans objet.

**h) Autres conditions**

Sans objet

## ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les fonds destinés à être cédés à la commune concernent la surface à l'arrière des lots servant à l'assainissement et une petite partie du côté de *la rue de Schandel* destinée à l'élargissement du trottoir. Cette surface concerne 9,69 % de la surface totale privée. La plus grande partie des aménagements publics (trottoir et espace vert) se trouvent déjà sur fonds publics.

Après la création des infrastructures ou des aménagements publics définis suivant le plan d'aménagement particulier, les fonds y relatifs seront cédés gratuitement à la Commune.

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

Le trottoir existant le long de la rue de Schandel sera remplacé et élargi à 1,50 m. Le long de la route d'Arlon, un nouveau trottoir sera aménagé au niveau de la rue et séparée de celle-ci par une bande de verdure.

Le choix des pavés sera laissé à l'appréciation de l'administration communale.

### 2.3. Remblais et déblais

Les accès des maisons des lots 1 à 3 seront remblayés jusqu'au niveau de la rue.

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

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Le réseau d'évacuation des eaux usées présent sur le terrain sera dévié vers la limite à l'ouest du projet pour dégager les surfaces constructibles. Les lots 1 à 3 seront raccordés sur ce réseau, tandis que les lots 4 à 6 seront raccordés au tuyau existant dans la *rue de Schandel*.

Tout comme les eaux usées, les eaux pluviales seront déviées vers la limite ouest du terrain, mais cet assainissement sera aménagé en partie en fossé ouvert, avant de rejoindre le tuyau initial. Tous les lots seront raccordés sur ce fossé ouvert.

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


#### 2.5.1. Plantations

Le tilleul sera sauvegardé. Le choix des plantes dans les espaces verts publics sera laissé à l'appréciation des autorités compétentes.

#### 2.5.2. Mobilier urbain

sans objet

Etabli à Wahl, le 16 décembre 2015  
Pour le Bureau RAUSCH



Ch. Brack