

FUUSSWISS S.C.I.
4, Fuussekaul
L- 9156 Heiderscheid

Référence: 17144/78C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 13.01.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

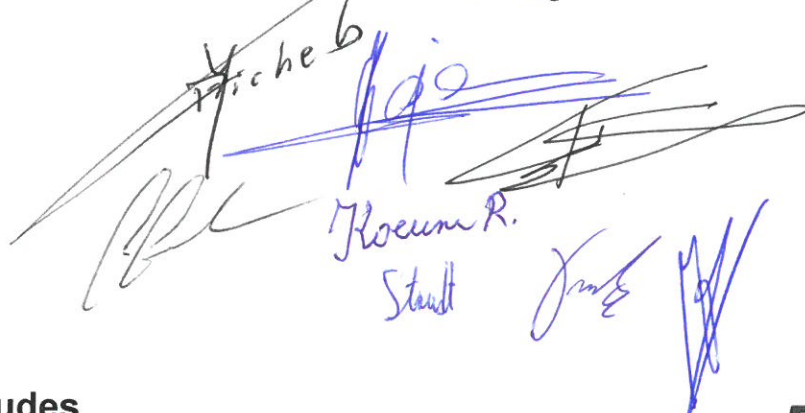
Projet d'aménagement particulier (PAP) "Huelewee" à Liefrange

**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

VU ET APPROUVÉ
BAVIGNE, LE 17.10.2014
LE CONSEIL COMMUNAL


Fiche 6
Roemer R.
Staudt
Jung
[Signature]

9 octobre 2014

**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 initiales	3
1.1.2	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
1.2.3	Réglementations	5
1.2.4	Critères de construction	6
ART. 2	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	7
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	Infrastructures à créer	7
2.4	Remblais et déblais	7
2.5	Evacuation des eaux	7
2.6	Aménagements des espaces verts	8
2.6.1	Plantations	8
2.6.2	Mobilier urbain	8

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 initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune du Lac de la Haute-Sûre, section MD de Liefrange, sous les n 325/1445 et 130/1322.

1.1.2 Parcelles projetées

Le projet prévoit 4 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort du tableau point 1.2.2.a.

La surface totale privée est de 27,39 ares dont 0,58 ares (2,12 %) seront à céder. Le projet étant la deuxième phase d'un PAP récemment approuvée il est donc à noter que la grande partie des terres cédées ont été effectuées lors de la première phase.

1.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

1.2.1 Mode d'utilisation du sol dans le PAG

La surface d'emprise au sol (COS) prescrite est de max. 0,30, la surface constructible brute (CUS) est max. 0,60, la surface maximale du scellement du sol (CSS) est de 0,50 et la densité de logement (DL) est de 15 unités/ha.

1.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

a) Surfaces (m2)

Dans le présent projet, les prescriptions sont comme suit:

- COS min 90 m2 et max 0,30
- CUS max 0,60
- CSS = entre 250 m2 et 300 m2 en fonction de la surface du lot
- La densité du projet est de 14,60 unités d'habitation /hectares.

Lot n°	Surface du lot [ares]	Surface d'emprise au sol COS [m2]		Surface constructible brute CUS [m2]		Surface max. du scellement du sol CSS [m2]	Espaces verts privés min [m2]
		min	max*	min	max		
11	6,18	90	185,40	120	370,80	250	368
12	6,01	90	180,30	120	360,60	250	351
13	6,02	90	180,60	120	361,20	250	352
14	8,60	90	246,42	120	516,00	300	560
Total:	26,81	360	792,72	480	1608,60	1050	1631

* est pris en compte la valeur théorique ou graphique la plus restrictive.

b) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	11-14
Nombre en surface	min. 2
Nombre à l'intérieur des constructions	min. 1

c) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique

d) Nombre de niveaux

Lot n°	11 - 14
Nombre minimum de niveaux hors sol	1 + combles
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.

Lots n°	11 - 14
Hauteur min. à la corniche	5,50
Hauteur max. à la corniche	6,50
Hauteur min. au faîte	-
Hauteur max. au faîte	11,50
Hauteur max. à l'acrotère	suivant gabarit

f) Nombre d'unités de logement par construction

Voir partie graphique.

Lots n°	11 - 14
Nombre min. par construction	1
Nombre max. par construction	1 + 1 (logement intégré)*

* Logement intégré (Einliegerwohnung) : les propriétaires auront la possibilité de créer un deuxième logement dans leur immeuble, sous condition que l'immeuble constitue une seule propriété cadastrale.

g) Type et disposition des constructions

Maison isolée (mi)

Lot n°	Nombre et type hors sol
11	1 mi
12	1 mi
13	1 mi
14	1 mi

1.2.3 Réglementations

a) Formes, pentes et orientations des toitures

Orientation: voir partie graphique.

Pour la pente, une dérogation de l'article B.1.11. du RB des bâtisses est sollicitée:

- Une toiture plate ou à pente unique sur les dépendances permettra d'une part une meilleure intégration des volumes au terrain en pente, et d'autre part des projets d'architecture plus contemporains.

Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Les toitures seront en croupe, en bâtière ou à pans coupés et auront une pente entre 30 et 45° (suivant article B.1.11. du RB).	Les constructions principales auront une toiture à 2 versants avec une pente entre 30 et 38°. Les garages et dépendances pourront recevoir des toitures plates ou à pente unique.

b) Accès carrossables

Les accès de garage auront une pente maximum de +5 % et minimum de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

Les places de stationnement en dehors de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

c) Surfaces destinées à recevoir des plantations

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

La zone frappée d'une servitude "urbanisation" - intégration paysagère - pourra également être entretenue comme jardin d'agrément ou potager. Dans cette zone, des arbres feuillus ou fruitiers à haute tige d'essence indigène et une haie de type indigène pour la région de l'Oesling d'une profondeur moyenne de 1,50 mètre devront être plantés. Nombre d'arbres par lot: 2 arbres minimum.

d) Dimensions des aménagements extérieurs

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 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 des maisons.

e) Constructions et éléments naturels à conserver

Une bande de 10 mètres de profondeur à l'arrière des futures habitations est repris dans le PAG comme servitude urbanisation qui permettra de garder un espace de transition entre le quartier résidentiel et le camping.

f) Aménagement des dépendances

Des abris de jardin pourront être érigés à l'arrière des constructions y compris dans la bande de 10,00 m sur laquelle la zone de servitude urbanisation est établie. De plus, l'aménagement d'abris de jardin devra respecter les prescriptions suivantes :

Marges de reculement à partir des limites latérales et arrières:	2 m
Hauteur max. à la corniche*:	2,50 m
Hauteur max. au faite ou à l'acrotère*:	3,50 m
Surface maximum au sol*:	20 m ²

* hauteur mesurée dans l'axe des façades par rapport au niveau du terrain naturel

1.2.4 Critères de construction**g) Esthétique**

Les prescriptions de la partie écrite du PAG sont à respecter.

h) Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions de la partie écrite du PAG sont à respecter.

ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Le projet n'étant qu'un prolongement de l'aménagement du PAP approuvé sous le n° (16572-78C), les infrastructures nécessaires au fonctionnement du présent projet (les aires de circulation, le chemin piétonnier, les parkings, l'aire de jeux, le chemin d'accès au bassin de rétention ainsi que ledit bassin) seront réalisées lors de l'exécution du dit PAP.

L'élargissement du "Huelewee" sur une superficie de 0,58 ares est le seul aménagement public tel que défini sur le projet d'aménagement particulier. La superficie de cet espace vert représente approximativement 2 % de la surface totale du projet.

Par ailleurs, il n'y a pas d'autre infrastructure en relation directe avec le présent PAP requis dans la localité de Liefrange. Notons qu'aucune nécessité d'infrastructure n'a été relevée dans l'étude du schéma directeur pour l'aménagement de cette deuxième phase.

Il est précisé que les surfaces définitives des terrains à bâtir, ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructure.

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

sans objet

2.3 Infrastructures à créer

Les terrains sont à raccorder aux réseaux présents dans la nouvelle route de desserte.

2.4 Remblais et déblais

Sans objet

2.5 Evacuation des eaux

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs suivant la première phase du PAP.

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.

2.6 Aménagements des espaces verts

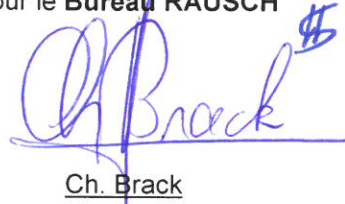
2.6.1 Plantations

Un arbre le long de la rue *Huelewee* est à conserver.

2.6.2 Mobilier urbain

sans objet

Etabli à Wahl, le 9 octobre 2014
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack