

Immobilière C. JANS & Associés SA  
4, rue Tom  
L-9651 Eschweiler

**Projet d'aménagement particulier (PAP)  
"rue de Lannen" à Hostert  
(référence 19571/79C)**

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »**

**PARTIE ECRITE**

Référence: 19571/79C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 03/07/2023  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Bofferding

Modification en **rouge (texte ajouté)**

21 novembre 2022  
révision du 22 mars 2023

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



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
1.1.	Règlementations	3
1.1.1.	Mode d'utilisation du sol	3
1.1.2.	Prescriptions	3
1.1.3.	Autres réglementations	4
1.1.4.	Critères de construction	7
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>8</b>

## 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. Règlements

#### 1.1.1. Mode d'utilisation du sol

La zone de projet soumise à un PAP NQ est classée en zone HAB-1 au PAG.

#### 1.1.2. Prescriptions

##### a) Reculs et distances (m)

Le gabarit de la zone constructible n'est délibérément pas pleinement utilisé.

Pour les lots 1, 2, 4 et 5:

L'alignement obligatoire tel qu'indiqué dans la partie graphique est à respecter sur toute la hauteur de la façade correspondante.

Pour les lots 3, 6, 7, 8 et 9:

L'alignement obligatoire tel qu'indiqué dans la partie graphique est à respecter sur toute la hauteur de la façade correspondante, exception faite pour l'entrée et l'accès de garage, qui auront un recul supplémentaire de 2 m par rapport au domaine public.

Ceci permet de créer un espace couvert pour l'entrée de la maison ainsi que le stationnement de véhicules dans le recul avant.

Pour les dépendances:

L'alignement obligatoire tel qu'indiqué dans la partie graphique est à respecter sur toute la hauteur de la façade correspondante de la dépendance.

En cas de différence avec le mesurage cadastral, les reculs priment sur la fenêtre constructible indiquée au plan.

##### b) Hauteurs des constructions (m)

Le niveau de référence pour chaque lot est indiqué en partie graphique: pour les maisons et garages jumelés, le niveau de référence se trouve dans l'axe de la rue correspondant à l'alignement de la limite mitoyenne. Pour les maisons individuelles, le niveau de référence est le point sur l'axe de la rue au milieu de la façade, mesuré perpendiculairement à la limite.

Lot n°	1 - 6	7 - 10
Niv. seuil d'entrée	entre -0.50 et +0.50 m	entre ±0.00 et 0.50 m

##### c) Formes, pentes et orientations des toitures

##### Toiture plate pour les lots 4, 5, 7 et 9

Les toitures sur les volumes principaux sont végétalisées.

Les toitures sur les volumes secondaires peuvent être aménagées en toit-terrasse.

##### Toiture inclinée pour les lots 1, 2, 3, 6, 8 et 10:

Les constructions auront une toiture à deux pentes dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 43°. Les toitures plates ne pourront être réalisées que sur les volumes secondaires et les dépendances (garage, car-ports, abris de jardin, etc.)

La couverture des toitures des constructions principales est constituée exclusivement d'un matériau mat, soit l'ardoise grise ou d'un matériau qui en imite la forme et la texture, soit la tuile de couleur brun foncée ou de couleur "ardoise", soit le zinc prépatiné ou le bois.

L'orientation des toitures à deux pentes est indiquée dans la partie graphique.

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés. Les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50m de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. En façade arrière le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0m.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.

La saillie maximale des corniches par rapport aux façades est limitée à 0,50m, celle des rives de toiture à 0,30m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

#### **d) Modelage du terrain avec indication des tolérances**

Le niveau du terrain existant est à respecter dans la mesure du possible. La hauteur des déblais ou remblais sera au maximum de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max.  $\pm 1,00$  m.

#### **e) Nombre d'emplacements de stationnement**

Chaque unité d'habitation projetée disposera de min. deux emplacements de stationnement, garage ou car-port compris. Les accès peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

### **1.1.3. Autres réglementations**

#### **a) Aménagement des espaces extérieurs privés**

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment qu'indiqué sur la partie graphique tout en respectant la valeur maximale autorisée.

Les terrasses, non représentées en partie graphique, sont admises sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés comme jardin d'agrément ou potager. La création de jardin minéral (jardin de gravier décoratif sans plantes) n'est pas permise dans le recul antérieur.

L'aménagement d'une piscine ouverte est permis dans le recul arrière sous condition de respecter la valeur maximale autorisée du coefficient CSS. La piscine peut être jumelée. Les piscines isolées doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport à la limite, scellement autour des piscines compris.

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 indigène dont la longueur sera supérieure au tiers de la largeur de sa parcelle sera plantée (sauf 1A et 8A où il y a le passage vers les champs).

Pour assurer une intégration optimale dans le paysage, cet écran de verdure doit être planté en îlots segmentés. Il ne doit pas suivre les limites du parcellaire, mais peut présenter des décalages variés par rapport à ces limites. Nombre d'arbres par lot: 2 arbres minimum.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

#### **b) Accès**

Les accès de garage auront une pente entre -5 % et +7.5 %.

La largeur d'accès est limitée à 5,00 m aux abords de la voie publique.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

Les lots disposant d'une dépendance conservent un accès vers le jardin à l'arrière de leur dépendance respective.

#### **c) Constructions et éléments naturels à conserver**

Certains arbres font partie de biotopes qu'il est nécessaire de préserver. Ceux-ci sont visibles en partie graphique.

#### **d) Murs et clôtures**

Sans préjudice d'autres dispositions administratives ou réglementaires, les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies vives ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L'usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches) ou d'enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

Seuls sont admis les types de clôtures et de murs suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;

- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;

- les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ; ils peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m ;

- la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m ;

- les écrans brise-vue sous respect des conditions suivantes :

- ils seront implantés, soit sur la limite latérale entre domaines privés, soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite latérale ;
- leur hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur totale mesurée par rapport au terrain aménagé au point le plus bas n'excèdera pas 2m au total ;
- leur longueur est limitée à 5m au total sur chaque côté ;
- ils sont interdits sur la limite postérieure et sur les limites avec le domaine public ainsi que dans les marges de reculements postérieur et avant.

Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

#### **e) Drainage des caves**

La construction de cave est autorisée sous condition qu'une étude de sol (Bodengutachten) soit établie au préalable. Selon les résultats de celle-ci, les caves seront soit munies d'un drainage, soit devront être construites comme cuve étanche.

#### 1.1.4. Critères de construction

##### Esthétique

Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être choisis de manière à constituer un ensemble homogène. Les matériaux utilisés pour l'extérieur des constructions et les matériaux des aménagements extérieurs seront à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation à bâtir.

Les matériaux et couleurs utilisés traditionnellement dans la région sont recommandés. Jusqu'à concurrence de 50% de la surface de la façade, un autre revêtement que le crépi ou le bois peut être utilisé.

La façade principale d'une construction doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés:

- enduits (minéraux, organiques, siliconés);
- bardages en bois de teinte naturelle;
- bardages et parements d'apparence mate;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- les façades en polychromie, à l'exception des encadrements de baies, des modénatures ou des socles ;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

##### Dépendances

###### a) Garages et car-ports

Les dépendances peuvent être aménagées en tant que garage ou car-port.

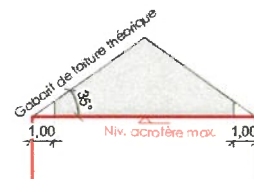
###### b) Abri de jardin, remise, serre

- Les dépendances d'une surface totale inférieure ou égale à 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles. Elles doivent observer une distance de 1,00 m par rapport aux limites, ou elles peuvent être jumelées
- Ces dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage, ou encore comme local technique.

### **c) Superstructures et équipements techniques**

L'installation d'appareils tels que pompes à chaleur et climatisations ou de panneaux solaires, photovoltaïques ou tout autre équipement technique sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

En cas d'installation sur le toit plat, un recul minimum d'un mètre est à observer par rapport à l'alignement de la façade, et l'installation ne pourra pas dépasser en hauteur le gabarit théorique d'une toiture inclinée à 35°.



L'installation dans les marges de recul avant et latéral réglementaire est interdite.

## **ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

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.

La superficie totale des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 1579 m<sup>2</sup>, dont 372 m<sup>2</sup> sont sur fonds privés, ce qui représente 5,95 % de la surface privée brute du projet.

Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution, de l'autorisation AGE et de la convention.