

Constructions Nico MARECHAL s.à r.l.

10, zone industrielle

L-8287 KEHLEN

Modifié suite à l'avis de la Cellule
d'évaluation

du : 05.05.2015

référence : 17375/39C

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Rue de Roanne" à Belvaux

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: 17375-39C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15 janvier 2016
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

30 juin 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 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 |
| 1.2.2. | Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP | 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 |
| 2.2.1. | Surfaces et matériaux | 7 |
| 2.2.2. | Frais d'infrastructures | 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 initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de Sanem, section C de Belvaux, sous les n° 1130/7429, 1130/7392 et 1130/7393

1.1.2. Parcelles projetées

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

La surface du terrain à bâtir brute privée est de 11,97 ares auxquels s'ajoutent 51 m² du domaine public pour l'aménagement de la rue. La surface brute du PAP équivaut ainsi à une totalité de 12,48 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 d'habitation 2.

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

a) Surfaces (m²)

La densité du projet est de 32,05 unités / hectare.

| Lot n° | Surface du lot [ares] | Surface d'emprise au sol [m ²] | | Surface constructible brute [m ²] | | Surface max. du scellement du sol [m ²] | Espaces verts privés min [m ²] |
|---------------|-----------------------|--|-----|---|-----|---|--|
| | | min | max | min | max | | |
| 1 | 1.97 | - | 84 | - | 195 | 137 | 60 |
| 2 | 2.01 | - | 79 | - | 200 | 140 | 61 |
| 3 | 2.03 | - | 85 | - | 200 | 142 | 61 |
| 4 | 2.86 | - | 87 | - | 261 | 200 | 86 |
| Total: | 8.87 | | 335 | | 856 | 619 | 268 |

b) Nombre d'emplacements de stationnement

| Lot n° | 1-4 |
|--|--------|
| Nombre en surface | min. 1 |
| Nombre à l'intérieur des constructions | min. 1 |

La construction de garages ou emplacements est permise à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale (et annexes). Une seule porte de garage, d'une largeur de 5,00 mètres est admise par façade d'une construction principale.

Pour les maisons unifamiliales, la construction de garages, car-ports ou emplacements de stationnement est autorisée dans les espaces libres des parcelles.
(prescriptions voir RB articles 4.10 et 4.11)

c) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

d) Nombre de niveaux

Les maisons doivent avoir un nombre de niveaux égal à trois: un rez-de-chaussée et deux étages. L'espace à l'intérieur du gabarit de la toiture peut être aménagé en respectant la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses.

Pour chaque lot, la construction de cave est possible.

| Lot n° | 1-4 |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Nombre minimum de niveaux hors sol | 3 |
| Nombre maximum de niveaux hors sol | 3 + combles |
| Nombre minimum de niveaux sous-sol | - |
| Nombre max de niveaux sous-sol | 1 |
| Total maximum | 3 + sous-sol + combles |

e) Hauteurs des constructions (m)

| Lot n° | 1-4 |
|----------------------------|---|
| Hauteur min. à la corniche | 8,00 m (alignement sur corniche existante)* |
| Hauteur max. à la corniche | 9,20 m (alignement sur corniche existante)* |
| Hauteur min. au faîte | 10,80 m (alignement sur faîte existant)* |
| Hauteur max. au faîte | 12,00 m (alignement sur faîte existant)* |
| Hauteur max. à l'acrotère | - |

* Les hauteurs varient en fonction du niveau de la voirie par rapport à la corniche existante.

f) Nombre d'unités de logement par construction

| Lot n° | 1-4 |
|------------------------------|-----|
| Nombre min. par construction | 1 |
| Nombre max. par construction | 1 |

g) Type et disposition des constructions

| Lot n° | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------------|------|------|------|------|
| Nombre et type | 1 mb | 1 mb | 1 mb | 1 mb |

(mb = maison en bande)

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

Orientation: voir partie graphique.

Les constructions auront une toiture à deux pentes, l'inclinaison sera identique à la toiture existante.

b) Accès carrossables

Prescriptions suivant art. 4.10 du RB :

Un accès carrossable d'une largeur de 3,00 à 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservant, aura au maximum 17 %.

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

voir article 5.4 du R.B.

e) Constructions et éléments naturels à conserver

sans objet

f) Aménagement des dépendances

Des dépendances pourront être érigés dans la bande de recul arrière des constructions et devront respecter les prescriptions prévues dans le RB (article 2.2.7.) respectivement la partie écrite du PAG.

1.2.4. Critères de construction

g) Esthétique

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses / de la partie écrite du PAG sont à respecter.

h) Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses / 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

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.

Les infrastructures ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les aires de circulation, les places de stationnement et l'espace vert public.

La superficie des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 3,61 ares. 310 m² seront à céder, ce qui représente 25,9% du terrain privé. Les 51 m² restants se trouvent déjà sur fonds publics.

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

Le réseau d'assainissement d'eaux usées DN 300 sera prolongé le long du PAP jusqu'au réseau existant.

Un réseau d'assainissement d'eaux pluviales sera aménagé en parallèle au réseau d'eaux usées et sera branché provisoirement au canal d'eaux usées.

Les eaux pluviales seront raccordées via un fossé ouvert au réseau pluvial projeté.

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

Un chemin piétons sera aménagé et sera raccordé à celui projeté dans le projet d'aménagement particulier au nord du projet.

2.5.1. Plantations

Les espaces verts recevront des plantations indigènes au choix de l'administration communale.

2.5.2. Mobilier urbain

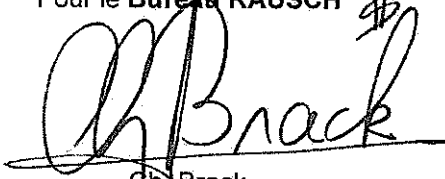
sans objet

2.6. Remarques

Les infrastructures peuvent être modifiées suivant les conditions du dossier d'exécution.

A défaut d'indications dans le présent PAP, les dispositions du PAG et du RB en vigueur sont d'application.

Etabli à Wahl, le 30 juin 2015
Pour le Bureau RAUSCH



Ch. Brack