

VIAR S.à r.l.  
1, rue de Huy  
L-9415 VIANDEN

COMMUNE

26. 09. 2022

TANDEL

**Modification ponctuelle  
PAP « Ennert dem Bour » à Fouhren**

(Référence 18427/68C)

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**Partie écrite réglementaire**

Référence: 19411/68C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 17/11/2022  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Bofferd

7 juillet 2022

**Référence du Ministère de l'Intérieur : 19411/68C**

Avis de la Cellule d'Evaluation	8 juin 2022
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**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.	Prescriptions	3
1.1.2.	Autres réglementations	5
1.1.3.	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

## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de VIAR S.à r.l., le bureau d'études Rausch et Associés présente ci-après la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Ennert dem Bour » à Fouhren.

Le présent PAP déroge au PAG en vigueur suivant l'article 108bis(1)§2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain conformément à la jurisprudence en la matière d'après le Jugement du Tribunal Administratif - Arrêt n°38474 du rôle.

Ainsi, le présent règlement soumet à dérogation l'article 19 Titre I du PAG permettant d'avoir un coefficient d'occupation du sol (COS) quelque peu supérieur au coefficient fixé pour chaque parcelle au PAG (COS=0.30).

Par conséquent, les lots 1, 2 et 5 auront un COS de respectivement 0.318, 0.343 et 0.330.

En outre, le présent document reprend à titre informatif tous les articles figurant dans la partie écrite réglementaire initiale et approuvée en date du 15 mars 2019. Seuls les articles d) Hauteurs des constructions et i) *Aménagement des dépendances* ont été adaptés dans le cadre de la présente modification ponctuelle ainsi que l'article k) *Baies et superstructures* qui a été ajouté.

De ce fait, les modifications souhaitées ne remettent pas en cause la structure globale et les orientations du PAP « Ennert den Bour » tel qu'approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 15/03/2019 (*référence ministérielle 18427/68C*).

## ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 1.1. Règlements

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

Le terrain est classé en zone d'habitation de faible densité ( $\text{COS} \leq 0,3$ ;  $\text{CMU} \leq 0,8$ ).

#### 1.1.2. Prescriptions

##### a) Surfaces (m<sup>2</sup>)

Surface d'emprise au sol: Toutes les constructions « closes », telles que vérandas, abris de jardin ou garages, sont prises en compte. Par contre, les surfaces des constructions non closes, telles que car-ports ou loggias, ne sont pas considérées.

Le gabarit de la zone constructible ne doit pas être construit dans son intégralité. Les bâtiments peuvent être construits selon la surface d'emprise au sol maximale autorisée dans la zone constructible délimitée sur le plan.

##### b) Reculs et distances (m)

Voir partie graphique.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2: en concertation avec les responsables de l'administration communale, les reculs sont adaptés pour une meilleure conception architecturale. Pour les lots 1 à 7, le recul arrière est inférieur au recul minimal de 8,00 m exigée dans la zone d'habitation de faible densité. La distance est mesurée à partir de la limite fixée par la partie graphique du PAG. Le recul avant des lots 1 à 3 et le recul latéral des lots 3, 4 et 7 sont également inférieurs au minima prescrit dans la zone d'habitation de faible densité.

L'alignement obligatoire peut être interrompu sur un tiers de la longueur indiquée.

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

**c) Nombre de niveaux**

Voir partie graphique.

Les maisons à demi-niveaux (qui comportent des niveaux d'habitation décalés par rapport au seuil d'entrée) sont permises.

**d) Hauteurs des constructions (m)**

Lots 1 + 2: La hauteur des constructions est à mesurer par rapport à l'axe de la rue et dans l'axe de la façade.

Lots 3 à 7: La hauteur des constructions est à mesurer par rapport à la limite avec la placette (limite propriété à l'avant) et dans l'axe de la façade.

La hauteur maximale admise est de 6,50 m à la corniche.

Le seuil d'entrée est fixé entre  $\pm 0,00$  et  $+ 0,50$  m.

L'intersection du plan de toit et du plan de la façade est mesurée comme suit:



Conformément à l'article 108bis(1)§2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'article d) *Hauteurs des constructions (m)* en autorisant une hauteur corniche à 6,50 m pour toutes les habitations du présent PAP.

**e) Formes, pentes et orientations des toitures**

Les toitures auront au moins deux versants. Au moins 60% de la surface au sol du bâtiment doit être couverte par une toiture à pentes (volume principal). (...) La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et elle sera non reluisante.

Au plus, 40 % de la surface au sol de la construction peut être couverte par des toitures différentes (volume annexe). Les toitures des volumes annexes peuvent être plates, à pente unique ou à pente différente entre  $0^\circ$  et  $35^\circ$ .

Sans préjudice des prescriptions ci-dessus, les toitures plates sont limitées à la couverture d'annexes ou de dépendances et à la couverture de corps de bâtiment servant d'articulation entre deux corps de bâtiments plus importants. Sur une même parcelle, la surface couverte par des toitures plates ne peut pas dépasser 40% de l'ensemble des surfaces couvertes projetées à l'horizontale.

**f) 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, les murs de soutènement sont limités à une hauteur visible de 1,50 m. La tolérance par rapport aux lignes de niveau projetées de la partie graphique sera de max.  $\pm 1,00$  m.

Tous les travaux de déblai, remblai, 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.

**g) Nombre d'emplacements de stationnement**

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

### 1.1.3. Autres réglementations

#### a) Distances à observer entre les constructions

Voir partie graphique.

#### b) Typologie et mixité des logements

Voir partie graphique.

Une dérogation ponctuelle par rapport au PAG (fondé sur la loi du 12 juin 1937) est sollicitée sur base de l'art. 108bis, alinéa 2: des constructions en bande sont prévues sur les lots 4 à 6 pour répondre au concept de l'esquisse annexée au compte rendu de la plateforme de concertation (réf. PCE/68C/008/2017 du 16.02.2017).

#### c) Aménagement des espaces extérieurs privés

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

Les espaces extérieurs scellés peuvent être agencés différemment de ce qui est indiqué sur la partie graphique, tout en respectant la surface de scellement maximale autorisée.

#### d) Servitudes

Une servitude "fossé" et une servitude de passage pour le réseau d'eau usée grève le lot 6 et le lot 5 (voir partie graphique). L'accès à ces infrastructures pour leur entretien devra être garanti.

Une convention sera signée entre la commune et les lotisseurs. Il sera interdit d'ériger des constructions ou planter des arbres sur la bande de 4,00 m de servitude, et il ne sera pas permis d'effectuer des terrassements et des travaux pénétrant à une profondeur supérieure à 50 cm.

Une servitude de type urbanistique est également présente entre les lots 2 et 3.

#### e) Accès

Les accès de garage auront une pente entre + 2 et + 5 % par rapport au domaine public.

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

#### f) Murs et clôtures

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs matériaux et les teintes utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements. Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les murs peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

Les murs de soutènement ont une hauteur maximum de 1,5 m. Ils doivent être soumis à l'approbation du bourgmestre et faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur

intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Exceptionnellement, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre pour la réalisation de murs de soutènement allant jusqu'à 2 m.

Les murs de soutènement peuvent être construits en limite de parcelle ou en mitoyenneté avec l'accord du voisin.

#### **g) Couleur et emploi des matériaux**

Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation du bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs sur les dépendances. Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications concernant les matériaux et teintes utilisés.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...).

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

##### **Couleurs principales**

###### **Les couleurs pures**

Gris pur : S 0300-N\*; S 0500-N\*; S 1000-N\*; S 1500-N\*; S 2000-N\*; S 2500-N; S 3000-N; S 3500-N

Bleu pur : S 1002-B\*; S 1005-B\*; S 1010-B; S 1502-B; S 2002-B

Vert pur : S 1002-G; S 1005-G; S 1502-G; S 2002-G

Rouge pur : S 0502-R\*; S 0505-R\*; S 1002-R\*; S 1005-R; S 1502-R; S 2002-R; S 2005-R; S 2010-R

Jaune pur : S 0502-Y\*; S 1002-Y\*; S 1005-Y; S 1010-Y; S 1015-Y; S 1020-Y; S 1502-Y\*; S 1505-Y; S 1510-Y; S 2002-Y\*; S 2005-Y; S 2502-Y

###### **Les couleurs déclinées**

Bleu : S 0505-R80B\*; S 1005-R80B\*; S 0505-R90B\*; S 1005-R90B\*; S 1005-B20G; S 1002-B50G; S 1502-B50G; S 2002-B50G; S 2005-B50G

Vert : S 2005-B80G; S 1005-G10Y; S 2005-G10Y; S 2005-G20Y; S 1005-G30Y; S 2005-G30Y; S 1002-G50Y; S 1502-G50Y; S 2002-G50Y; S 2005-G50Y; S 0804-G60Y; S 1005-G60Y; S 2005-G60Y; S 1005-G70Y; S 2005-G70Y

Rouge : S 0505-Y80R\*; S 0603-Y80R\*; S 1005-Y80R; S 1505-Y80R; S 1510-Y80R; S 2005-Y80R; S 2010-Y80R; S 0505-Y90R\*; S 0804-Y90R\*; S 0907-Y90R; S 1005-Y90R; S 1505-Y90R\*; S 1510-Y90R; S 2005-Y90R; S 2010-Y90R; S 0505-R10B\*; S 0804-R10B\*; S 0907-R10B; S 1005-R10B; S 2005-R10B; S 0505-R20B\*; S 0507-R20B; S 0603-R20B\*; S 1005-R20B; S 2010-R20B; S 0505-R30B\*; S 0804-R30B\*; S 0907-R30B; S 1005-R30B; S 1510-R30B; S 2005-R30B; S 0505-R40B\*; S 0507-R40B; S 0603-R40B\*; S 1005-R40B; S 1510-R40B; S 2005-R40B; S 2010-R40B; S 0502-R50B\*; S 0505-R50B\*; S 0510-R50B; S 0804-R50B\*; S 0907-R50B; S 1002-R50B; S 1005-R50B; S 1502-R50B; S 2002-R50B; S 2005-R50B; S 0505-R60B\*; S 0507-R60B\*; S 0603-R60B\*; S 1005-R60B; S 1510-R60B; S 2005-R60B; S 0505-R70B; S 0804-R70B\*; S 0907-R70B; S 1005-R70B; S 2005-R70B; S 2010-R70B

Jaune : S 0510-G80Y; S 0603-G80Y; S 1005-G80Y; S 1505-G80Y; S 0804-G90Y; S 0907-G90Y; S 1005-G90Y; S 1505-G90Y; S 1510-G90Y; S 2005-G90Y; S 0505-Y10R; S 0510-Y10R; S 0515-Y10R; S 0804-Y10R\*; S 0907-Y10R; S 1005-Y10R; S 1010-Y10R; S 1015-Y10R; S 1020-Y10R; S 1505-Y10R; S 1510-Y10R; S 2005-Y10R; S 0505-Y20R; S 0507-Y20R; S 0510-Y20R; S 0515-Y20R; S 0603-Y20R\*; S 1005-Y20R; S 1010-Y20R; S 1015-Y20R; S 1020-Y20R; S 1505-Y20R; S 1510-Y20R; S 2005-Y20R; S 0505-Y30R; S 0510-Y30R; S 0804-Y30R\*; S 0907-Y30R; S 1005-Y30R; S 1010-Y30R; S 1015-Y30R; S 1505-Y30R; S 1510-Y30R; S 2005-Y30R; S 2010-Y30R\*; S 3010-Y30R\*; S 0505-Y40R; S 0507-Y40R; S 0510-Y40R; S 0515-Y40R; S 0603-Y40R\*; S 1005-Y40R; S 1010-Y40R; S 1015-Y40R; S 1505-Y40R; S 1510-Y40R; S 1515-Y40R\*; S 2005-Y40R; S 3010-Y40R; S 0502-Y50R\*; S 0505-Y50R; S 0510-Y50R; S 0804-Y50R\*; S 0907-Y50R; S 1002-Y50R\*; S 1005-Y50R; S 1010-Y50R; S 1015-Y50R; S 1502-Y50R\*; S 1505-Y50R; S 1510-Y50R; S 2005-Y50R; S 2002-Y50R; S 3010-Y50R; S 0505-Y60R\*; S 0507-Y60R; S 0510-Y60R; S 0603-Y60R\*; S 1005-Y60R; S 1010-Y60R; S 1015-Y60R; S 1020-Y60R; S 1505-Y60R; S 1510-

Y60R; S 2005-Y60R; S 0505-Y70R\*; S 0515-Y70R; S 0804-Y70R\*; S 0907-Y70R; S 1005Y70R; S 1010-Y70R; S 1015-Y70R; S 1505-Y70R; S 1510-Y70R; S 2005-Y70R; S 3010-Y70R; S 3020-Y70R

\* Teintes recommandées par le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN)

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt-cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment recouvertes d'enduit minéral à l'exclusion de toutes les ouvertures.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises :

#### **Couleurs secondaires**

##### **Les couleurs pures**

Gris pur : S 5000-N; S 4000-N; S 4500-N

Bleu pur : S 3502-B

Vert pur S 3502-G

Rouge pur : S 2502-R

Jaune pur : S 2502-Y; S 3502-Y\*

##### **Les couleurs déclinées**

S 3005-Y20R; S 3005-Y50R; S 3005-Y80R; S 3005-R20B; S 3005-R50B; S 3005-R80B; S 3005-B20G; S 3005-B80G; S 3005-G20Y; S 3005-G50Y

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

#### **h) Récupération d'eau pluviale**

Une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité minimale de 5 m3 sera installée sur chaque lot

### **1.1.4 Critères de construction**

Les constructions groupées devront présenter, entre elles, une architecture et une esthétique similaires. A priori, le gros œuvre des bâtiments jumelés ou en bande sera réalisé simultanément.

#### **i) Aménagement des dépendances**

Les dépendances sont interdites sur les lots 1, 2, 4, 5 et 7.

Des dépendances (abris de jardin ou serre) peuvent être construites sur les lots 3 et 6 sous condition de respecter les prescriptions suivantes:

Le bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.

- La dépendance ne pourra en aucun cas servir d'habitation
- La superficie de la dépendance sera calculée sur base de la superficie totale de la parcelle, soit 4 m2 par are, sans toutefois dépasser une superficie totale de 30 m2.
- La hauteur à la corniche de la dépendance ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur à la faîtière ne dépassera pas 5,75 mètres.
- Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.
- La dépendance devra se trouver à une distance d'au moins 1 mètre des limites latérales et postérieures de la parcelle.
- L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5,00 mètres au moins.

- La dépendance (non souterraine) sera comprise dans la surface d'emprise au sol de la construction.

Une cloison de séparation d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est autorisée pour le carport du lot 5, sous réserve de maintenir la moitié des faces de la construction ouverte. La cloison de séparation devra être construite à maximum 2,00 mètres de la limite arrière du carport.

Une dépendance est considérée comme souterraine si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel et si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé.

La toiture est à recouvrir d'une couche de terre végétale de 50 centimètres d'épaisseur sur sa partie enterrée.

Les dépendances souterraines ne sont pas prises en compte pour le calcul du COS.

#### **j) Aménagement des sous-sols**

En cas de construction de sous-sol, celui-ci devra se conformer aux prescriptions de l'AGE en vigueur.

#### **k) Baies et superstructures**

Le type d'ouverture admis dans les toitures à pans inclinés est le châssis rampant de type "Velux". Les châssis rampants sont admis dans les toitures à pans continus et dans le terrasson des toitures à la Mansart.

Les châssis rampants réalisés dans le pan de toiture donnant sur la voie desservante doivent être réalisés à fleur de couverture tout en couvrant un maximum de 5% de la surface de la partie de toiture en question.

La surface des châssis rampants est limitée à 1,50 m<sup>2</sup> maximum par châssis et doit présenter un rapport largeur/hauteur entre 0,50 et 0,70 m sans dépasser une hauteur de 1,50 m.

## **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 des infrastructures ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 559 m<sup>2</sup>, ce qui représente 17,92% de la surface brute du projet.

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