

M. Guillaume JANS - DIDIER
11, Nojenerstrooss
L-8531 Ell

Lotissement « JANS » à ELL

DOS 0981

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

Référence: 16908/116c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 04.06.2014
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

gilles kintzelé **A**rchitecte s.à r.l.

Architecture Urbanisme PAP PAG Expertise en bâtiment Passeport énergétique **Architecture**
Urbanisme PAP PAG Expertise en bâtiment Passeport énergétique Architecture Urbanisme **PAP**
PAG Expertise en bâtiment Passeport énergétique Architecture Urbanisme PAP **PAG** Expertise en
bâtiment **Passeport énergétique** Architecture Urbanisme PAP PAG Expertise en bâtiment
Passeport énergétique Urbanisme PAP PAG **Expertise en bâtiment** Passeport énergétique



TABLE DES MATIERES

1. DEFINITION	3
2. OBJET	3
3. ELEMENTS CONSTITUTIFS	3
4. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE	4
4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles	4
4.1.1 Parcelles initiales	4
4.1.2 Parcelles projetées	5
4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG	5
4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	6
4.2.3 Aménagement des dépendances	6
4.2.4 Servitudes	6
4.2.5 Prescriptions dimensionnelles	7
4.3 Autres prescriptions	8
4.4 Eléments de sauvegarde	8
4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder	8
4.4.2 Critères de construction	8
5. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC	8
5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune	8
5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	9
5.2.1 Prescriptions réglementaires	9
5.2.2 Surfaces et matériaux	9
5.2.3 Infrastructures à créer	10
5.2.4 Espaces verts	11
5.3 Frais d'infrastructures	11

ABREVIATIONS

CDA	Centre de développement et d'attraction
COS	Coefficient d'occupation au sol (Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir nette)
CUS	Coefficient d'utilisation du sol (Surface construites brutes de tous les niveaux / surface totale du terrain à bâtir brute ; le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP)
CSS	Coefficient de scellement du sol (Surfaces de sol scellées / surface totale du terrain à bâtir nette)
DL	Densité de logement (Nombre de logements / terrain brut)
DEA	Distribution d'eau des Ardennes
GRD	Gestionnaire du réseau de distribution
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
P&T	Postes et Télécommunications
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
RB	Règlement communal sur les bâtisses
SIDEN	Syndicat intercommunal de dépollution des eaux résiduaires du Nord

1. DEFINITION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des amendements des lois du 19 juillet 2005, du 22 octobre 2008 et du 29 juillet 2011.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

2. OBJET

Le présent PAP a pour objet le lotissement de terrains situés dans le village d'Eil en surplomb de la rue Nojenerstrooss. Le projet prévoit une création de 6 lots, composés de 3 maisons jumelées.

3. ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le présent dossier est constitué des documents suivants :

- la partie écrite,
- le rapport justificatif,
- la partie graphique avec ses annexes.

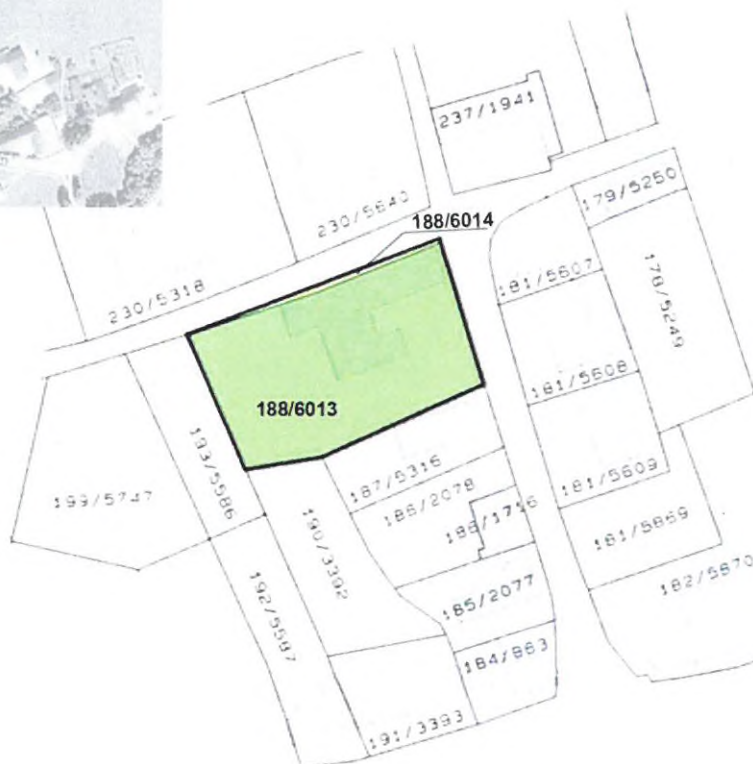
4. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1 Parcelles initiales



Le lotissement du présent PAP est formé de deux parcelles inscrites au cadastre, commune de Ell, section E de Ell, sous le n° 188/6013 et le n° 188/6014.



Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet:

No cadastral	Contenance des parcelles [ares]	Part relative	Titre de propriété
188/6013	0a 66ca	2,7%	M. Jans Guillaume
188/6014	23a 54ca	97,3%	M. Jans Guillaume
Surface totale brute du projet:	24a 20ca	100,0%	

Suivant le PAG (règlement des bâtisses du septembre 1999) en vigueur, les parcelles sont inscrites dans une **zone d'habitation**, secteur **Duerfkaer**.

La base des plans est constituée par un levé [08917-02] réalisé en date du 23 juillet 2011 par le bureau GeoCAD s.à r.l.

Tous les points qui ne sont pas réglés au niveau du présent PAP sont régis par le plan d'aménagement général de la commune d'Ell de septembre 1999.

4.1.2 Parcelles projetées

Les parcelles projetées sont au nombre de 6. Le détail ressort des tableaux du paragraphe 4.2.2



4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Zone d'habitation Duerfkaer (art. 4.3 du PAG en vigueur)

Le mode d'utilisation au sol est défini par le PAG de la commune d'Eil en vigueur (septembre 1999). Les parcelles projetées sont inscrites dans une **zone d'habitation**, secteur **Duerfkaer**.

« Le secteur "Duerfkaer" comprend les parties du territoire communal réservées aux bâtiments d'habitation en général groupés, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations agricoles et autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. L'ordre continu prévaut. »

Dans le PAG de la commune d'Eil en vigueur (septembre 1999), une limitation d'occupation au sol est définie comme suit :

« Le rapport maximal entre la surface bâtie y compris les surfaces des dépendances, des annexes et garage, et la surface totale de la parcelle est égal à 45%. ».

Vu que la définition du COS est équivalente à ce qui précède, on a un COS de 0,45 à respecter.

D'autres formes d'habitation ne sont pas prévues dans le cadre de ce PAP.

4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

Synthèse :

Lot n°	Habitation	Surface terrain à bâtir nette (A)	Emprise au sol maximale	Emprise au sol maximale	Surface constructible maximale	Surface constructible maximale
			(A x COS)	selon PAP	(A*CMU)	selon PAP
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	jumelée unifamiliale	390,00	175,50	166,50	526,50	499,50
2	jumelée unifamiliale	397,00	178,65	166,50	535,95	499,50
3	jumelée unifamiliale	392,00	176,40	166,50	529,20	499,50
4	jumelée unifamiliale	388,00	174,60	166,50	523,80	499,50
5	jumelée unifamiliale	383,00	172,35	166,50	517,05	499,50
6	jumelée unifamiliale	366,00	164,70	164,70	494,10	494,10
Total:		2.316,00	1.042,20	997,20	3.126,60	2.991,60

L'emprise au sol maximale est limitée par les prescriptions dimensionnelles définies dans le paragraphe ci-après, notamment par la prescription concernant la profondeur de la bande de construction parallèle à l'alignement de la rue (le règlement sur les bâtisses tel qu'adopté lors de la réunion du conseil communal de septembre 1999 prévoit une largeur de la bande de construction de maximum 18 m).

La différence entre la surface totale brute des terrains (24,20 ares) et la surface des terrains à bâtir nette (23,16 ares) est de 1,04 are, ce qui représente 4,4 % de la surface totale du PAP. Ces terrains sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier et seront cédés gratuitement à la commune.

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'infrastructures.

4.2.3 Aménagement des dépendances

Des dépendances (tel que les abris de jardins) sont à implanter suivant les limites de surfaces constructibles pour dépendances décrites aux plans : 4 m en partie avant et 4m en partie arrière des limites constructibles pour constructions desintées au séjour prolongé.

4.2.4 Servitudes

Aucune servitude n'existe sur le terrain actuel.

4.2.5 Prescriptions dimensionnelles

Désignation	Prescription PAP
Reculs antérieurs des constructions :	<p>Bâtiments principaux :</p> <p>Alignement obligatoire entre 7,00 m et 8,50 m de la limite du domaine public (détails voir partie graphique).</p> <p>Dépendances :</p> <p>Alignement entre 3,00 m et 4,50 m de la limite du domaine public (détails voir partie graphique).</p>
Profondeur maximale de la zone constructible :	A l'exception des dépendances (annexes, garage, vérandas...) et des bâtiments destinés à une occupation autre que l'habitation, toutes les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de construction de 18 m (dix-huit mètres) mesurée à partir du recul antérieur des constructions.
Profondeur des constructions :	La profondeur maximale d'un bâtiment d'habitation est de 14 m.
Reculs latéraux des constructions :	Une marge de recul sur la limite latérale de 3 m au minimum sera observée, sauf aux endroits où les maisons sont jumelées.
Reculs arrière :	La marge de recul sur la limite arrière est au minimum d'une fois et demie la hauteur à la corniche ($hc \times 1,5$).
Nombre d'étages pleins :	<p>Bâtiments principaux :</p> <p>Maximum 3, soit 1 rez-de-chaussée et 2 étages</p> <p>Dépendances :</p> <p>Maximum 1 niveau</p>
Désignation	Prescription PAP
Hauteur d'étages :	<p>Séjour prolongé de personnes : minimum 2,50 m.</p> <p>Usage utilitaire (buanderie, cave) : minimum 2,20 m.</p> <p>Chauufferie indépendante : minimum 2,10 m.</p> <p>Les locaux aménagés sous les combles devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m (deux mètres cinquante) sur au moins 2/3 (deux tiers) de leur surface aménagée.</p>
Hauteur des constructions :	<p>Bâtiments principaux :</p> <p>La hauteur à la corniche des constructions doit être comprise entre 5,50 m (cinq mètres cinquante) et 6,5 m (six mètres cinquante), mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservant la construction et la partie la plus haute du mur non pignon gouttereau), cote mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie publique.</p> <p>Dépendances :</p> <p>La hauteur à la corniche ne pourra excéder 3,500m mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservant la construction et la partie la plus haute du mur non pignon gouttereau).</p>
Surface d'emprise au sol :	<p>Bâtiments principaux :</p> <p>Habitation isolée: min. 90,00 m². max. 45 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>Habitation jumelée: min. 90,00 m². max. 45 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>Dépendances :</p> <p>La surface totale de ces dépendances ne pourra pas dépasser 25% de la surface bâtie de la construction principale.</p>

4.3 Autres prescriptions

Désignation	Prescriptions PAP
Toitures :	<div>Bâtiments principaux : forme: min. 2 versants pente: entre 55 % ($\pm 28,8^\circ$) et 90 % ($\pm 42^\circ$). Dépendances : pente: entre 2 % ($\pm 1,2^\circ$) et 90 % ($\pm 42^\circ$).</div>
Emplacement de stationnements en surface et en souterrain :	Un emplacement par logement sous forme de garage plus un emplacement à l'extérieur qui peut être aménagé dans l'accès du garage.
Remblais ou déblais de terre :	Les niveaux des terrains projetés indiqués dans les plans de la partie graphique peuvent varier de $\pm 1,0$ m
Aménagements extérieurs :	art. 55, 56, du RB.
Volumes à démolir :	art. 41 du RB.

4.4 Eléments de sauvegarde

4.4.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

L'ancienne ferme à démolir sur le terrain est sans valeur architecturale.

4.4.2 Critères de construction

Esthétique

D'une manière générale, les constructions présenteront un caractère architectural de type moderne, ceci dans le respect des prescriptions du règlement communal des bâtisses.

Emploi et couleur des matériaux

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

5. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

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

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier, est de 1,04 are, ce qui représente 4,4 % de la surface totale du projet.

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'infrastructures.

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

5.2.1 Prescriptions réglementaires

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le démarrage des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence des autres services concernés.

Etant donné que les diverses parcelles trouveront leur acquéreur sur une période étalée, la commune et le promoteur s'accorderont sur un plan de réalisation des infrastructures publiques. En tout état de cause, la première autorisation de bâtir ne sera délivrée que si les infrastructures publiques sont terminées et réceptionnées. Des travaux de finition, tels que par exemple la pose du tapis bitumineux sur les trottoirs ou l'installation de l'éclairage public, pourront être réalisés après la délivrance du permis de bâtir pour autant que le promoteur ait fourni à la commune une caution bancaire garantissant la bonne fin des travaux. Le montant de la caution bancaire ne pourra pas être inférieur à la valeur des travaux non réalisés au moment de la délivrance du permis.

5.2.2 Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces de la zone projetée faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans les tableaux des pages suivantes.

Surface totale des constructions et aménagements publics		
Désignation	Surface [m ²]	Matériaux à employer
Trottoirs	104	Asphalte bitumineux
Surface totale des aménagements publics	104	
Surface des fonds à céder à la commune	104	

Les aménagements des voies et places publiques seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et de leur service technique. Ils seront définis au projet d'exécution.

5.2.3 Infrastructures à créer

Désignation	Matériaux à employer
Canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales	En béton diam. 200 mm.
Conduite de rétention enterrée	Diam. 800 mm (placée dans la rue Gaardestrooss).
Infiltration de l'eau pluviale (optionnelle)	Non prévue.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Suivant prescriptions de la commune.
Transformateur et extension du réseau électrique (CREOS)	Suivant prescriptions du GRD.
Extension du réseau téléphonique (P&T)	Suivant prescriptions des P&T.
Extension du réseau de l'éclairage public	Suivant le service technique de la commune d'Ell, l'éclairage public projeté sera implanté sur l'autre côté de la Gaardestrooss.
Extension du réseau d'antenne collective	Suivant prescriptions du télédistIBUTEUR.

Le bassin de rétention d'eau pluviale enterré et la nouvelle tranchée du réseau d'eaux usées seront aménagés dans la Gaardestrooss. Ces travaux seront effectués par l'entreprise qui réalisera les travaux de réfection de la Gaardestrooss prévus pour le printemps 2013. Les frais de ces infrastructures sont à charge du lotisseur.



Les réseaux d'infrastructures seront réalisés en concertation avec et conformément aux prescriptions des différentes administrations et de leur service technique. Les infrastructures pourront le cas échéant être modifiées en conséquence.

5.2.4 Espaces verts

Voir premier tableau du point 5.2.

5.3 Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement réglé par une convention entre la commune et le lotisseur.

La commune et le lotisseur s'accorderont, suivant la même convention, sur une participation financière du lotisseur aux frais relatifs à l'exécution du canal de vidange du réservoir et à l'agrandissement du collecteur de la Gaardestrooss en cours.

Etabli à Esch-sur-Sûre, le 9 décembre 2013

Gilles Kintzelé Architecte S.à r.l

S : M. Gilles Kintzelé
architecte - urbaniste

