

**M. MARC PLETGEN**

41, rue Principale  
L-8540 Ospern

## Modification du PAP « Schempesfeld » à Ospern - lot 1

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

#### Partie écrite réglementaire

26 septembre 2023

**Référence du Ministère de l'Intérieur :**

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

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



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
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	4
1.2.3.	Réglementations	6
1.2.4.	Critères de construction	7
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>8</b>
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	8
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	8
2.2.1.	Surfaces et matériaux	8
2.2.2.	Frais d'infrastructures	8
2.3.	Remblais et déblais	8
2.4.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	9
2.5.	Aménagements des espaces verts	9
2.5.1.	Plantations	9
2.5.2.	Mobilier urbain	9

## 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 Redange, section C d'Ospem, sous les n° 544/2821, 545, 542/1097, 542/1096, 533 et 536/872.

#### 1.1.2. Parcelles projetées

Le projet prévoit 15 terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort du tableau point 4.2.2.a.

La surface totale est de 102,98 ares dont 8,51 ares (8,26 %) sont prévus pour les aménagements publics. La densité du projet est de 14,57 unités / hectare.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminés par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

### 1.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

#### 1.2.1. Mode d'utilisation du sol dans le PAG



Extrait du PAG en vigueur

Les terrains sont classés en partie en zone d'habitation 1, soumise à un plan d'aménagement particulier et en partie en zone d'isolement et de transition.

Dans le PAG en vigueur, les coefficients sont définis comme suit:

- COS 0,30
- CUS 0,50
- CSS 0,60
- DL 15

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

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

Lot n°	Surface du lot [ares]	Surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]		Surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]		CMU	Surface max. du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	Espaces verts privés min [m <sup>2</sup> ]
		min	max	min	max			
1	9,96	90	229	140	436	0,48	250	746
2	8,83	90	224	140	448	0,58	250	633
3	7,47	90	192	140	384	0,57	225	522
4	7,17	90	180	140	360	0,56	225	492
5	7,17	90	192	140	384	0,60	250	467
6	6,10	80	183	140	300	0,55	225	385
7	5,00	80	150	140	258	0,60	200	300
8	4,36	80	131	140	203	0,60	200	236
9	5,58	80	167	140	300	0,59	225	333
10	5,95	80	179	140	300	0,56	225	370
11	4,61	80	138	140	245	0,60	200	261
12	4,65	80	140	140	248	0,60	200	265
13	6,10	80	183	140	300	0,55	225	385
14	5,81	80	173	140	300	0,60	225	356
15	5,71	80	171	140	300	0,56	225	346
<b>Total</b>	<b>94,47</b>	<b>1250</b>	<b>2632</b>	<b>2100</b>	<b>4766</b>		<b>3350</b>	<b>6097</b>

Total surface terrain brut: 102,98 ares, total surface terrain net: 94,47 ares.  
 CUS = 0,463 (< 0,50): la valeur maximale CUS est respectée pour l'ensemble des lots.

### b) Nombre d'emplacements de stationnement

Lot n°	1-15
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°	1-5	6-15
Nombre minimum de niveaux hors sol	1 + combles	1 + combles
Nombre maximum de niveaux hors sol	2	2 + combles
Nombre minimum de niveaux sous-sol	1	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1	1
<b>Total maximum</b>	<b>2+sous-sol</b>	<b>2+sous-sol+combles</b>

**e) Hauteurs des constructions (m)**

Différence de niveaux par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

Lot n°	1-5	6-15 (volume principal)	6-15 (annexe)
Hauteur min. à la corniche	5,00 m	4,50	-
Hauteur max. à la corniche	7,00 m	6,00	-
Hauteur min. au faîte	-	-	-
Hauteur max. au faîte	11,00 m	10,00	5,00
Hauteur à l'acrotère	suitant gabarit	suitant gabarit	suitant gabarit

**f) Nombre d'unités de logement par construction**

Lot n°	1-15
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**

Lot n°	Nombre et type	logement à coût modéré suivant art. 29
1	1 mi	
2	1 mi	
3	1 mi	
4	1 mi	
5	1 mi	
6	1 mi - oc	
7	1 mi - oc	
8	1 mi - oc	
9	1 mi - oc	
10	1 mi - oc	
11	1 mj - oc	lot réservé au logement à coût modéré
12	1 mj - oc	lot réservé au logement à coût modéré
13	1 mi - oc	
14	1 mi - oc	
15	1 mi - oc	

### 1.2.3. Réglementations

#### **a) Formes, pentes et orientations des toitures**

voir partie graphique

Les bâtiments principaux auront une toiture à deux versants, les dépendances et avant-corps pourront recevoir une toiture plate.

Les pentes de toitures des maisons accolées seront identiques. Entre les maisons accolées, le niveau à la corniche côté rue peut différer de 1,00 m au maximum. A défaut d'accord écrit entre les voisins, la pente de toiture est fixée à 35°, la hauteur à la corniche côté rue, mesurée au niveau des murs mitoyens par rapport à l'axe de la chaussée sera comprise entre 5,00 m et 6,00 m.

A défaut d'indication dans la présente partie écrite, les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

#### **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 partie arrière des parcelles est classée en zone ZIT - zone d'isolement et de transition sur une bande d'une largeur de 4,00 m. sur laquelle sera plantée une haie vive sur au moins 2/3 de la largeur de la parcelle, composée par des arbustes et arbres indigènes.

Cette haie sera à double rangée, le plan de plantation (espacement) est de 70 cm entre les lignes et 50 cm entre les plantes. Les plantes seront plantées en groupe de 5 m au moins. Sur chaque parcelle, deux arbres (à haute ou basse tige), seront plantés soit à l'arrière de la zone constructible, soit dans les groupes des haies comme arbres solitaires (chaque 10 m).

Les essences seront choisies parmi l'érable champêtre, la bourdaine, le troène commun, la viorne obier, le noisetier, le charme, le cornouiller sanguin, l'aubépine, le néflier, le poirier commun, le sorbier des oiseleurs, le pommier sauvage, l'alisier blanc le merisier ou le sureau (liste non exhaustive).

#### **d) Dimensions des aménagements extérieurs**

Le niveau du terrain existant est à respecter au maximum. Les déblais concernent essentiellement les terrassements pour implanter les immeubles et les accès. Les murs de soutènement pourront avoir une hauteur hors terre de maximum 2,00 m de hauteur.

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**

sans objet

**f) Aménagement des dépendances**

Les dépendances pourront avoir une toiture plate.

Les garages adjacents aux volumes principaux et car-ports annexés seront construits au niveau de la chaussée. La pente et la hauteur corniche des toitures des garages jumelés seront identiques.

Des abris de jardin pourront être érigés à l'arrière des constructions et devront respecter les prescriptions prévues dans le RB (article 31) respectivement la partie écrite du PAG.

**1.2.4. Critères de construction**

**g) Esthétique**

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

**h) Emploi et couleur des matériaux**

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses sont à respecter.

## ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 2.1. 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.

Les constructions publiques ou les aménagements publics prévus suivant le projet d'aménagement particulier comprennent notamment les trottoirs, bandes de stationnement, espaces verts de plantation et l'accès vers les champs. L'aire de gestion des eaux pluviales et son accès resteront sur terrain privé, avec une servitude de passage. L'entretien de cette aire revient au propriétaire du terrain. A défaut d'entretien, la commune s'en occupera aux frais dudit propriétaire.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 8,14 ares, ce qui représente 7,90 % de la surface totale du projet.

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

#### 2.2.1. Surfaces et matériaux

Toutes les surfaces du projet faisant l'objet d'aménagements publics figurent dans ce tableau:

<b>Surface totale des constructions et aménagements publics</b>			
<b>Désignation</b>	<b>Surface</b>	<b>Matériaux à employer</b>	<b>Commentaires</b>
Accès champs	75 m2	béton bitumineux en 2 couches	
Bande de stationnement	119 m2	pavage à distanceurs (surface perméable)	
Chemin piétons + placettes	613 m2	pavage	
Espaces verts de plantation	44 m2		plantes au choix de la commune
Surface totale ( $\Sigma$ ):	851 m <sup>2</sup>		

#### 2.2.2. Frais d'infrastructures

Les frais des infrastructures décrites ci-devant sont intégralement à charge des lotisseurs.

### 2.3. Remblais et déblais

Les déblais concernent essentiellement la partie vers le centre d'Ospem où le talus devra être déplacé vers l'arrière des terrains pour permettre la réalisation de la bande de stationnement et le trottoir.



## **2.4. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention**

L'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront évacuées vers le réseau d'assainissement local d'Ospem.

L'infrastructure d'assainissement sera conçue et réalisée conformément aux dispositions de 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**

### **2.5.1. Plantations**

Les espaces de plantations intégrées dans la bande de stationnement seront composés d'arbustes bas indigènes ou de plantes fleuries vivaces ou annuelles et d'arbres fruitiers ou d'ornement à haute tige. Le choix exact des plantes est laissé à l'appréciation de la commune.

### **2.5.2. Mobilier urbain**

sans objet