

Vu et approuvé

Ell, le 02 AVR. 2021

Le Conseil Communal,

Référence: 12036 / 116C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 02/06/2021
La Ministre de l'Intérieur
Taina Boffering

Handwritten signatures of the Council members.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« DIEDERICH »

Commune de ELL

PARTIE ECRITE

Modifications suite enquête publique et avis de la cellule d'évaluation



Handwritten signature.

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Diederich » à Ell

Commune :

Administration communale de Ell
27, Hauptstrooss L-8530 ELL

Date :

Décembre 2020

Parcelles :

Les parcelles sont inscrites au cadastre de la commune d'Ell dans la section E d'Ell
N° cadastral des parcelles : 169/6184, 154/6157 et une partie des parcelles N°156/6182 et N°155/6194

Auteur de projet :

LARUADE Stéphanie architecte & urbaniste
24 rue Jean-François Boch L-1244 Luxembourg, tél +352 - 27 28 00 30 , s@laruade.com

Maître de l'ouvrage :

F&S Immo S.A
16 rue de Bastogne L-9154 Grosbous

Bureau d'Ingénieurs Conseils :

ICONE S.à r.l.
42, rue Tony Dutreux | L-1429 Luxembourg

Bureau architecte-paysagiste :

MERSCH INGENIEURS-PAYSAGISTES
41, rue de Hesperange L -5959 Itzig

Bureau de coordination :

PROgroup S.A
11 rue de l'Industrie L -8399 Windhof

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	5
1 PORTEE JURIDIQUE.....	5
2 CLASSEMENT SELON PAG	5
3 FONDS COUVERTS PAR LE PRESENT PAP NQ.....	5
AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	6
4 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE	6
5 ESPACES VERTS.....	6
5.1 Situation.....	6
5.2 Aménagement des espaces verts publics.....	6
5.3 Plantations	6
5.3.1 Végétation et éléments naturels à conserver.....	6
5.3.2 Plantations obligatoires	6
6 VOIES DE CIRCULATION	7
7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	7
8 ECLAIRAGE PUBLIC.....	7
9 RÉSEAUX D'APPROVISIONNEMENT	7
10 MODELAGE DU TERRAIN.....	7
11 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES	7
AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	8
12 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES	8
13 MODE D'UTILISATION DU SOL	8
14 DEGRE D'UTILISATION DU SOL.....	8
15 SURFACES CONSTRUCTIBLES	8
15.1 Limites des surfaces constructibles hors sol et sous-sol.....	8
15.2 Surfaces constructibles non représentées en partie graphique.....	8
15.2.1 Les constructions accolées.....	8
15.2.2 Les abris de jardin	9
16 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS	9
17 TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DE CONSTRUCTIONS.....	9
18 RECLS DES CONSTRUCTIONS ET DISTANCES A OBSERVER ENTRE CONSTRUCTIONS	9
19 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL	9
20 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	9
21 TOITURES	10
21.1 Formes des toitures	10

21.2	Ouverture en toiture.....	10
22	SAILLIES ET RETRAIT PAR RAPPORT AUX FAÇADES.....	10
22.1	Balcons.....	10
22.2	Débords de toiture.....	10
22.3	Loggias	10
23	SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES.....	11
24	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	11
24.1	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	11
24.2	Emplacements de stationnement pour bicyclettes.....	11
25	ACCES AUX CONSTRUCTIONS	11
25.1	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages.....	11
25.2	Accès piétonniers aux maisons.....	12
26	AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	12
26.1	Espace extérieur pouvant être scellé.....	12
26.2	Surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm.....	12
26.3	Espaces verts privés	12
26.4	Plantations	12
26.4.1	Haies.....	12
26.4.2	Arbres.....	12
27	CLOTURES.....	13
28	PARE-VUES	13
29	TRAITEMENT DES SOCLES	13
30	ESTHETIQUE, COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX.....	13
30.1	Toitures, façades et ouvertures.....	13
30.2	Emploi des matériaux	13
30.3	Performance énergétique.....	13
30.4	Collecte des eaux pluviales	14
31	MODELAGE DU TERRAIN PRIVE	14
31.1	Remblais et déblais.....	14
31.2	Murs de soutènement	14
32	GESTION DES DECHETS	14
33	EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	14
34	CONSTRUCTIONS A CONSERVER.....	14
35	SERVITUDES	15
35.1	Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales.....	15
36	MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP	15
36.1	Adaptations autorisées.....	15

36.2	Morcellement	15
36.3	Phasage	15
36.4	Logements à couts modérés	15
TERMINOLOGIE		16

GENERALITES

1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) intitulé «Diederich» est le suivant :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
- Le Plan d'Aménagement Général de la commune de Ell en vigueur

Le Schéma Directeur « Jaaseck auf der Lehmaul » oriente le présent PAP NQ.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent PAP NQ « Diederich » (partie écrite et partie graphique), le PAG et le « règlement sur les bâtisses » de la Commune de Ell sont d'application.

Il est à noter que la partie graphique du présent PAP NQ prime sur sa partie écrite (en cas de divergences entre lesdites parties).

2 CLASSEMENT SELON PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le présent PAP NQ est classé comme Zone d'habitation 1 (HAB-1) superposée :

- D'une Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et d'une zone d'urbanisation prioritaire.
- D'une zone de servitude « urbanisation » B « biotopes » et CE « Corridor écologique ».

En complément, à titre indicatif et non exhaustif, Il est indiqué que le présent PAP NQ est couvert d'habitats d'espèces protégées en application de l'article 17 de la loi du 5 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (Loi PNRN). Ce point a fait l'objet d'une expertise environnementale concluant que le projet de PAP NQ « Diederich » n'impacte pas d'habitat protégé pour le Milan royal et Milan noir au sens de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018. Le site du projet ne constitue pas un habitat de nidification ou de chasse pour le Milan royal ou le Milan noir. Par conséquent, cette contrainte environnementale renseignée à titre indicatif au sein du PAG est à considérer comme levée.

Les coefficients de degré d'utilisation du sol sont les suivants :

- Coefficient d'occupation du sol (COS) de **0,44**
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) de **0,66**
- Coefficient de scellement (CSS) de **0,65**
- Densité de logements (DL) maximale de **22** logements par hectare brut.

3 FONDS COUVERTS PAR LE PRESENT PAP NQ

Le PAP NQ porte sur les parcelles suivantes :

N°169/6184

N°154/6157

Une part de la parcelle N°156/6182

Une part de la parcelle N°155/6194

Ces parcelles sont inscrites au cadastre section E d'Ell.

Ces parcelles forment 2 périmètres disjoints réunis dans un unique PAP NQ dénommé : PAP NQ « Diederich ».

Le périmètre exact du PAP NQ, d'une contenance de **22.804 m2** est renseigné par le mesurage N°12669-21 en date du **06 11 2020** réalisé par le bureau GEOCAD, géomètres officiels agréés du secteur privé.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE

25,91 % des terrains soit 59 ares 07ca, sont cédés au domaine public communal.

La délimitation des terrains destinés à être cédés au domaine public communal est reprise dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine est renseigné dans la même partie graphique et sera précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

5 ESPACES VERTS

5.1 Situation

Les espaces verts publics (EVP) sont représentés dans la partie graphique du PAP NQ.

5.2 Aménagement des espaces verts publics

La partie graphique réserve une certaine flexibilité quant à l'aménagement des espaces verts publics.

L'aménagement de ces derniers sera précisé dans le cadre du projet d'exécution.

L'espace vert public (EVP) peut accueillir les aménagements et installations suivants :

- Chemins piétonniers
- Installations et aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales
- Mobilier urbain
- Chemins réservés à la mobilité douce
- Murs de soutènement, marches et bordures incorporées au sol
- Installations d'éclairage
- Des réseaux de distribution et d'assainissement

Le cas échéant, l'espace vert public peut accueillir des aires de jeux et d'activités (EVP/ADJ). En outre, dans la zone d'espace vert public et connexion douce, une liaison douce doit obligatoirement être réalisée.

Ces aménagements devront respecter les servitudes écologiques repérées dans la partie graphique.

5.3 Plantations

Les espaces verts publics peuvent accueillir des arbres indigènes feuillus de première grandeur (au-dessus de 20 m).

Les plantations ne doivent en aucun cas représenter un danger pour la santé en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes.

5.3.1 Végétation et éléments naturels à conserver

A la limite Est du présent PAP NQ et tel que repris dans sa partie graphique, les espaces verts publics (EVP) sont superposés d'une zone de servitude écologique B « biotopes » et CE « Corridor écologique ».

La végétation et les éléments naturels en présence sur cette zone doivent être conservés.

La végétation existante peut être complétée par des plantations compatibles avec la fonction écologique de la végétation existante.

5.3.2 Plantations obligatoires

Le nombre et la position des arbres à planter sont indiqués dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté.

6 VOIES DE CIRCULATION

Les différentes voies de circulation sont reprises dans la partie graphique du présent PAP NQ.

L'ensemble des voies de circulation sont à prévoir en zone résidentielle.

Les voies de circulation dédiées à la circulation motorisée ainsi qu'à la mobilité douce sont à réaliser dans des matériaux et teintes formant un ensemble cohérent et sobre.

La voie délimitant l'espace public central sera pavée avec le même revêtement que la placette minérale.

Le traitement exact de la mise en œuvre des aménagements des voies de circulation, aux endroits prévus dans la partie graphique du PAP NQ, sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le présent PAP NQ prévoit la création de 7 emplacements de stationnement pour visiteurs dans le domaine public. La localisation de ces emplacements est indiquée dans la partie graphique.

L'aménagement des emplacements de stationnement sera détaillé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

8 ECLAIRAGE PUBLIC

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse, la consommation énergétique et les pertes par diffusion.

Un concept d'éclairage public est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

9 RÉSEAUX D'APPROVISIONNEMENT

Une surface destinée à recevoir un transformateur électrique est indiqué dans la partie graphique du PAP NQ. Cette surface est représentée en tant que surface scellée à la sortie Nord du PAP NQ.

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, etc. ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

10 MODELAGE DU TERRAIN

La partie graphique du présent PAP NQ reprend les courbes de niveau du terrain naturel ainsi que les cotes de niveau projetées.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les déblais et remblais projetés.

Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

11 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

L'étude technique du concept d'assainissement, réalisée par le bureau ICONÉ Sarl, est jointe au dossier du présent PAP NQ. L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou la commune de Ell.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP NQ en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

Les bassins de rétention à ciel ouvert doivent bénéficier d'un aménagement paysager. Un soin particulier doit être apporté pour l'intégration des bassins de rétention dans le site.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

12 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La partie graphique du PAP NQ définit la délimitation et la contenance des 29 lots projetés.

13 MODE D'UTILISATION DU SOL

L'entièreté du PAP NQ est à dédier au logement.

Les modes d'utilisation du sol suivants sont autorisables :

Pour les lots 1 et 27 :

- Les constructions destinées aux maisons d'habitation unifamiliales isolées et jumelées avec jardin.
- Les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour les lots 28 et 29 :

- Les constructions destinées à des maisons plurifamiliale avec jardin.
- Les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admises à titre accessoire des professions libérales à installer uniquement en rez de chaussée et premier étage, sous conditions qu'elles ne gênent pas l'habitat.

14 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol et des nombres de logements.

Les valeurs maximales et minimales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

15 SURFACES CONSTRUCTIBLES

15.1 Limites des surfaces constructibles hors sol et sous-sol

La partie graphique reprend les limites des surfaces constructibles pour

- Les constructions destinées au séjour prolongé
- Les dépendances dédiées à l'installation de garage
- Les constructions souterraines

Sur un même lot plusieurs constructions hors sol peuvent être desservies par une seule construction souterraine.

15.2 Surfaces constructibles non représentées en partie graphique

15.2.1 Les constructions accolées

Chaque maisons isolées ou jumelées (lots 1 à 27) peut bénéficier d'une construction accolée à la façade arrière de la construction tels que des annexes ou des vérandas, à condition qu'elle s'intègre de façon harmonieuse à la construction et à la topographie du terrain.

Ces constructions accolées doivent :

- Avoir une surface maximale de 20,00m²
- Avoir une profondeur maximale de 3,00m sur un seul niveau
- Accuser un recul de minimum 1,00m par rapport aux bords latéraux de la construction.

- Pour les maisons jumelées, l'implantation en limite mitoyenne de propriété est possible sous condition que la profondeur du volume ainsi que la hauteur de corniche et de faitage ou d'acrotère soient raccordées.

15.2.2 Les abris de jardin

Chaque maison isolées ou jumelées (lots 1 à 27) peut bénéficier d'un abri de jardin.

Ces abris de jardins doivent :

- Avoir une surface maximale de 8,00m²
- Etre implantés dans la partie arrière du jardin
- Accuser un recul de minimum 1,00m des limites de propriété.

Les abris de jardin sont réalisés obligatoirement en construction légère.

16 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS

Le PAP NQ prévoit l'installation d'un maximum de 50 unités de logements.

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP NQ, indique le type et le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

Le PAP NQ est principalement dédié au logement, implanté dans des logements de type unifamilial (u) et collectif (c).

17 TYPE, DISPOSITION ET NOMBRE DE CONSTRUCTIONS

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol », présent dans la partie graphique du PAP NQ, précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

18 RECLS DES CONSTRUCTIONS ET DISTANCES A OBSERVER ENTRE CONSTRUCTIONS

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique du PAP NQ.

19 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » défini par lot dans la partie graphique du PAP, reprend le nombre minimal et maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol.

Pour les maisons unifamiliales :

- Un étage sous comble (+1C) peut être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 50% de la surface du dernier niveau plein.

Pour les maisons plurifamiliales :

- Un étage sous comble (+1C) peut être aménagé dans le gabarit maximal constructible, sur une surface correspondant à un maximum de 80% de la surface du dernier niveau plein.

20 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP NQ définit les hauteurs de corniche et de faitage maximales.

Pour le lot 29, comprenant 2 constructions (29.1 et 29.2) la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Dans le cas des maisons jumelées, les constructions sont à considérer séparément, à l'exception des maisons jumelées situées sur les lots 01 et 02 et 12 et 13 qui devront présenter des hauteurs de corniches et de faitages identiques et continues.

Hauteur des dépendances dédiées à l'installation de garages :

La hauteur de l'acrotère sera de 3,50 mètres au maximum hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé.

Pour les maisons jumelées par le garage (lots 07 et 08 et lots 04 et 05), les niveaux d'acrotère doivent être raccordés.

Hauteur des abris de jardin :

La hauteur à l'acrotère ne dépassera pas 2,50 mètres hors-tout, mesurés à partir du niveau du terrain remodelé.

21 TOITURES

21.1 Formes des toitures

Des toitures à deux versants et des toitures plates sont autorisées. Le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présent dans la partie graphique du PAP NQ, reprend les différents types de toiture, leurs pentes et leurs orientations.

Toitures à deux versants (t2)

Des toitures à deux versants avec une pente entre 30° et 42° maximum sont imposées sur les constructions destinées au séjour prolongé.

Toitures des dépendances (tp)

Des toitures plates sont imposées sur toutes les dépendances dédiées à l'installation de garages. Celles-ci peuvent être végétalisées.

Leur toiture ne peut être utilisée comme terrasse en toiture.

Toitures des constructions accolées

Les constructions accolées peuvent être couvertes, soit d'une toiture en pente inférieure à 30 degrés, soit d'une toiture plate végétalisée ou minéralisée.

Les toitures plates peuvent être aménagées sous forme de terrasse.

21.2 Ouverture en toiture

Des ouvertures en toiture de type lucarne ou fenêtre rampante (type « Velux ») sont autorisées uniquement sur le versant de toiture arrière.

Les ouvertures en toiture devront assurer une intégration harmonieuse dans le toit.

Les ouvertures en toiture doivent :

- être implantées à au moins 0,50m en recul sur l'alignement de la façade et à au moins 1,00m de recul sur les limites latérales.
- observer un recul entre elles d'au moins 1,00m.
- Avoir une hauteur, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, inférieure ou égale à 2,00m

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.

22 SAILLIES ET RETRAIT PAR RAPPORT AUX FAÇADES

22.1 Balcons

Les balcons sont autorisés uniquement pour les constructions des lots 28 et 29. Ils ne sont autorisés que sur les façades arrière des constructions.

Les balcons peuvent être en saillie d'un maximum de 1,50m par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique.

Le recul par rapport aux limites latérales est au moins égal à la saillie projetée.

22.2 Débords de toiture

Les débords de toiture par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ne sont pas autorisés.

22.3 Loggias

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux loggias.

23 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les superstructures techniques de type cheminées, blocs de ventilation, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible de maximum 1,00m, délimité dans la partie graphique du PAP.

Les superstructures et installations techniques ne sont pas admises sur les dépendances dédiées aux garages ou les abris de jardins.

Les installations suivantes ne sont pas autorisées sur la façade principale :

- Les grilles de ventilation décentralisée apparentes en applique
- Les pompes à chaleur
- Les appareils de conditionnement d'air
- Les conduits de fumée

24 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

24.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour les maisons unifamiliales :

Sont à considérer comme minimum : 2 emplacements de stationnement.

Les constructions implantées dans les lots 4,5,6,7,8,19,21,23,24 et 25 disposent d'un emplacement de stationnement, à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances dédiées à l'installation de garages.

Les autres constructions disposent d'un emplacement de stationnement à implanter à l'intérieur du gabarit des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

A l'exception des lots 14,15 et 16 où le parking en sous-sol est autorisé, les garages à l'intérieur des habitations se feront uniquement au rez de chaussée des constructions.

Toutes les constructions des lots 1 à 27 ont la possibilité de disposer d'emplacements de stationnements, situés dans les surfaces représentées en tant qu'espace extérieur pouvant être scellé à 60% maximum dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Pour les maisons plurifamiliales :

Sont à considérer comme minimum : 1,5 emplacements de stationnement par logement de type collectif

Ces emplacements sont organisés au sous-sol à l'intérieur du gabarit des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

0,5 emplacement supplémentaire par logement devront être prévus sur fonds privés. Ces emplacements appartiennent à la copropriété, ils sont accessibles depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs.

Ils sont à disposer obligatoirement sur les espaces pouvant être dédié au stationnement tel que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ. Dans ces zones, pour deux places de stationnement créées, la plantation d'un arbre est obligatoire.

24.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Doit être réalisé, au minimum 1 emplacement de stationnement pour bicyclettes par unité de logement.

Les emplacements de stationnement pour bicyclettes doivent avoir un accès aisé vers l'extérieur.

25 ACCES AUX CONSTRUCTIONS

25.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages

La localisation possible des accès carrossables aux constructions est reprise dans la partie graphique.

Chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès carrossable.

Sur les lots accueillants des maisons unifamiliales l'accès au garage doit se situer dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinés au séjour prolongé, respectivement le cas échéant, dans la limite de l'alignement obligatoire pour dépendances dédiées à l'installation de garages, tel que repris dans la partie graphique.

La largeur de la porte de garage dans la façade avant de la construction destinée au séjour prolongé est de maximum 3m50. Une seule porte de garage est autorisée par construction.

Les accès carrossables seront réalisés en pavés (naturels ou bétons), posés sur une fondation susceptible de supporter le poids de petits utilitaires (3,5T).

Afin de garantir une harmonie dans la rue les pavages des accès carrossables de chaque lot sont à coordonner avec le revêtement de l'espace public. Les revêtements perméables sont à privilégier.

25.2 Accès piétonniers aux maisons

L'accès piétons aux maisons depuis le domaine public doit être organisé dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinés au séjour prolongé telle que représentée dans la partie graphique.

Le positionnement exact de l'accès est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

Pour les maisons plurifamiliales situées sur les lots 28 et 29, le rez de chaussée de chaque immeuble doit se situer au niveau de la rue desservante à l'axe de la porte d'entrée de l'immeuble. En aucun cas, ce niveau ne peut être inférieur au niveau de la rue, ni supérieure à plus de 2-3 marches, de sorte à pouvoir le desservir avec une rampe pour personnes à mobilité réduite.

26 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

26.1 Espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés, tels que repris dans la partie graphique, peuvent être scellés à 60% pour peu que le taux de scellement maximal du lot ne soit pas dépassé.

26.2 Surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm

Les surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm sont représentées dans la partie graphique du PAP NQ.

Ces surfaces sont couvertes d'une végétation semi-intensive et destinées à des aménagements paysagers, à des cheminements et terrasses privés.

26.3 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP NQ.

Les espaces verts privés sont interdits de toute construction à l'exception des abris de jardin suivant l'article 15.2.2 de la présente partie écrite.

Les surfaces reprises en tant que « espaces verts privés » dans la partie graphique, peuvent être partiellement scellées pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

26.4 Plantations

Les essences indigènes sont à prioriser.

26.4.1 Haies

Des haies taillées peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privé (evp) du PAP NQ.

Le cas échéant, moyennant l'accord des 2 voisins, elles peuvent être implantées sur la limite mitoyenne. Dans le cas contraire, un recul de minimum 0,50m est à respecter. En bordure du domaine public communal, les pieds des haies doivent se situer à minimum 0,50m des limites de parcelles.

26.4.2 Arbres

Pour les lots 28 et 29 :

Les arbres projetés sont indiqués dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre par lot soit respecté.

Les jardins autour des maisons plurifamiliales (lot 28 et 29) seront engazonnés et arborés.

La plantation doit se limiter à celle d'arbres feuillus indigènes.

Catégories d'arbres autorisés en fonction de leur taille :

- Les arbres de deuxième grandeur (de 10 à 20 m)
- Les arbres de troisième grandeur (jusqu'à 10 m)

Pour les lots 1 à 27 :

La plantation d'arbres doit se limiter aux arbres avec une hauteur maximale de croissance de 10,00 m. Les plantes invasives sont proscrites. Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2,00 m, ce recul s'élève à 2,00 m au minimum.

27 CLOTURES

Les clôtures de limite sont à exécuter en haies de taille indigènes ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m. Les haies pourront être renforcées en leur centre par des piquets, grillage et treillis. Leurs dispositions seront conformes à l'article 26.4.1 de la présente partie écrite.

Les clôtures servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenues par le propriétaire de ce domaine.

28 PARE-VUES

Des pare-vues entre les terrasses, d'une hauteur maximale de 2,00m sont admis.

29 TRAITEMENT DES SOCLES

Pour les lots 28 et 29, les parties dégagées des constructions souterraines sont délimitées par des murs de soutènement. Leur hauteur ne peut pas dépasser 1m50 mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

Les socles devront être traités avec soin et s'accorder à l'aménagement des façades de la construction projetée.

30 ESTHETIQUE, COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX

30.1 Toitures, façades et ouvertures

Le revêtement des toitures est à réaliser en ardoise, les lucarnes seront recouvertes en zinc.

Les façades des maisons seront de préférence en enduit teinté.

La teinte des façades est à choisir dans le nuancier défini dans le PAG de la commune de EII.

Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes sont interdites.

Les marquises éventuelles au rez de chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées.

Les gardes corps devront être sobres et le plus discret possible. Par lot, une seule et même typologie de garde-corps (matériaux et couleurs) sera proposée.

30.2 Emploi des matériaux

Les matériaux mis en œuvre doivent de préférence être recyclables et à faible énergie grise. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage.

30.3 Performance énergétique

Les bâtiments respecteront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des autorisations de bâtir.

Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction.

A titre informatif ces dispositifs pourront être composés par :

- Panneaux solaires thermiques,
- Panneaux solaires photovoltaïques.

Tout autre dispositif valorisant préférentiellement une ou plusieurs sources renouvelables et qui permet d'atteindre les mêmes performances sera autorisable.

30.4 Collecte des eaux pluviales

La mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 1000 litres minimum est obligatoire pour chaque lot.

31 MODELAGE DU TERRAIN PRIVE

31.1 Remblais et déblais

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les déblais et remblais projetés.

Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

31.2 Murs de soutènement

Des murs de soutènement peuvent se situer dans les jardins privés en dehors des limites de surfaces constructibles et des alignements obligatoires. La hauteur de ces murs ne pourra pas dépasser 1m50.

32 GESTION DES DECHETS

Les locaux poubelles doivent être dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire.

Pour les immeubles collectifs, ils doivent être intégrés aux volumes des constructions et facilement accessible.

Les aires destinées à entreposer les poubelles à l'air libre le jour de la collecte des déchets sont à aménager sur le domaine privé.

Pour les maisons unifamiliales l'aménagement d'une zone pour les poubelles est autorisé dans le recul avant des maisons à condition d'être dans la fenêtre de construction et de ne pas provoquer de gêne visuelle vis-à-vis du domaine public.

33 EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

L'étude technique du concept d'assainissement, réalisée par le bureau ICONÉ sarl, est jointe au dossier du présent PAP NQ. L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou la commune de Ell.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif.

Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

34 CONSTRUCTIONS A CONSERVER

Aucune construction n'est à conserver

35 SERVITUDES

35.1 Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales

Le passage de canalisations eaux usées et eaux pluviales, provenant du lot 15 et se connectant au réseau du futur lotissement, induit une servitude de passage de 2,00m de largeur sur le lot 16.

La bande de terrain peut contenir des plantations dont les racines ne pourront pas s'étendre au-delà de 1m de profondeur.

36 MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP

36.1 Adaptations autorisées

La position et la délimitation exacte des zones à céder du PAP NQ au domaine public seront ponctuellement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PAP NQ, des adaptations mineures sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures du chemin piéton / des bordures marquant la limite de propriété
- Les côtes de niveau du domaine public
- Les remblais et déblais
- L'aménagement des voies de circulation
- La position des parkings privés et des entrées aux garages

Des encoches dans les parcelles privatives afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution sont autorisées.

36.2 Morcellement

Les parties sud des parcelles N°156/6182 et N°155/6194 qui ne sont pas reprises dans le périmètre du PAP NQ et qui se trouvent actuellement reprises au PAG en zone mixte villageoise, seront intégrées au lot 27 dans le projet de morcellement.

36.3 Phasage

La mise en œuvre du présent PAP NQ peut se faire de manière phasée.

Les terrains situés à l'Ouest du périmètre du présent PAP NQ pourront faire l'objet d'une deuxième phase d'exécution.

36.4 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 23 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au minimum 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute dédiée aux logements à coût modéré, équivalent à un pourcentage minimal de 10%, est répartie sur l'entièreté des constructions des lots 28 et 29.

TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;

– le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.