

## 1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Ell est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 181033-1/01b).

## 2. Règlement architectural

### 2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP comprend les parties du territoire communal destinées aux maisons unifamiliales isolés ou groupés, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

Les reculs antérieur, latéraux et postérieur sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

### 2.2. Toitures

Les constructions principales sont couvertes d'une toiture à deux versants.

Ces toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d'un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

### 2.3. Places de stationnement

Chaque lot doit disposer au minimum de :

- Deux emplacements de stationnement, dont au moins un sous forme de garage ;

Les emplacements pour voitures et les entrées de garages sont à aménager impérativement à l'aide d'un matériel perméable.



## **2.4. Dépendances**

Une dépendance (abri de jardin, ou construction similaire), ne peut en aucun cas servir à l'habitation et est admise par lot aux conditions suivantes :

- La surface au sol est de maximum 16m<sup>2</sup> ;
- Un recul de 2,00 mètres sur les limites du terrain est à observer ;
- Elle est implantée dans le recul postérieur.

La surface de ces dépendances est prise en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol pour chaque lot.

## **2.5. Travaux de déblai/remblai**

Les travaux de terrassements doivent respecter les coupes représentées sur la partie graphique du présent PAP.

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

## **3. Dispositions supplémentaires**

### **3.1. Gestion des eaux usées et pluviales**

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif :

- Les eaux pluviales sont à raccorder à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « Haaptstrooss » via des fossés ouverts.
- Les eaux usées sont à raccorder à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « Haaptstrooss ».

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

### **3.2. Surface consolidée**

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, etc...

### **3.3. Cession de terrain**

Le PAP prévoit la cession d'une partie du terrain privé d'une surface totale de 2,35 ares à la commune, ce qui correspond à 11,78 % de la surface total du PAP.

#### **4. Modification du PAG**

Conformément à l'article 108bis (1), alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur le point suivant :

##### **4.1. Bande de construction et recul avant des constructions**

Le PAP prévoit deux dérogations à l'article 14.1.1 du plan d'aménagement général de la commune d'ELL en proposant :

- Une profondeur de construction supérieure aux 14,00 mètres admis par le règlement communal.
- Un recul avant pour le lot 2 supérieur aux 7,00 mètres admis par le règlement communal.

L'objectif est de laisser plus de liberté aux futurs occupants en termes d'architecture lors de l'élaboration de leur projet de construction. La profondeur maximum au rez-de-chaussée des lots 1 et 2 est de 16,00m et la profondeur maximum du lots 3 est de 21,50m.

Senningerberg, le 12 avril 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



F. MOUSSA



M. URBING