

3.0 Complément à la partie écrite du PAP

Concerne : Demande de permis de lotir les terrains cadastrés :
Section A de ROODT
Lots numéros : 364/1101 pie, 371/1102 pie, 373/1620 pie, 370/212B et 373/1621 pie.

Propriétaires : Slavazza, Godelet, Heiderscheid, Schaack.

Demandeur : SLAVAZZA Francesco. Alewee, 2. L-8552 Oberpallen.

AUTEUR DE PROJET :
Agnès NOEL. 2, rue d'Ospem L-8508 Rédange/Attert. Tél.: 26620424. Fax : 23629469. GSM : 021/319462

Auteur de la modification ponctuelle:
URBA Urbanistes - 27, rue des Promenades L-4774 Pétange - Tél.: (+352) 28 55 04-1 - mail@urba.lu

COMMUNE DE ELL

SECTION A de ROODT

LOTISSEMENT sis Rue Hiel

Parcelles cadastrées : section A,

- 1 : (parties des anciens n° 370/212B, 371/1102, 373/1620)
- 2 : (parties des anciens n° 370/212B, 371/1102, 373/1620)
- 3 : (parties des anciens n° 370/212B, 371/1102, 373/1620)
- 4 : (parties des anciens n° 371/1102, 373/1620, 373/1621)
- ~~A : (parties des anciens n° 370/212B, 371/1102, 373/1620)~~
- ~~B : (parties de l'ancien n° 364/1101)~~
- A1 : (partie de l'ancien n° 364/2853)
- A2 : (parties des anciens n° 364/2853, 364/2854)
- B1 : (parties des anciens n° 364/2853, 364/2854)
- B2 : (partie de l'ancien n° 364/2854)

Contenance totale : 61 ares 78 ca

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PARTIE ECRITE

Le 6 mars 2003

modifié le 20 novembre 2018, le 29 mars 2019 suivant avis
cellule d'évaluation, le 19 juin 2019 suivant avis conseil communal et le 15 septembre suivant
deuxième avis cellule d'évaluation



Article 1. GENERALITES

Les prescriptions du "Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites", daté de septembre 1999 et en vigueur dans la commune de Ell, sont d'application.

Toutefois, les prescriptions ci-après, ainsi que les plans et coupes du lotissement y annexés, les précisent et prévalent.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, etc...nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 . DESTINATION

Cette zone est comprise dans le secteur "Duerfkaer" de Roodt, il est donc réservé à la construction d'habitations privées, en général groupées, ainsi qu'aux autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

L'ordre continu prévaut, sauf indication contraire sur les plans de lotissement.

Article 3 . IMPLANTATION

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plan et profil en long du lotissement et les conditions suivantes :

- 1) L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non-bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront épouser le terrain naturel ou le niveau fini projeté du terrain au droit des remblais obligatoires si indiqués au plan de lotissement.
- 2) Les remblais et déblais sont interdits, à l'exception de ceux :
 - a) qui pourraient être autorisés dans les zones d'avant-cour, lesquels sont à réaliser selon les indications suivantes, soit :
 - . obligatoirement, l'avant-cour sera créée au même niveau que celui de la voirie concernée; une pente de 5% , montant ou descendant de la voirie vers la façade et limitée à un dénivelé de maximum 30 centimètres, pourrait être admise.
 - . dans tous les cas, le niveau de l'avant-cour sera aménagé de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës.
 - b) qui sont obligatoires dans les zones d'avant-cour, lesquels sont à réaliser selon les indications reprises au plan et selon les suivantes, soit :
 - . l'avant-cour sera créée en pente douce depuis le niveau de la voirie concernée, en fonction des niveaux à créer obligatoirement.
 - . le niveau de l'avant-cour sera aménagé de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës.
- 3) Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et en cours et/ou jardin.
- 4) L'habitation s'inscrira dans le polygone bâissable défini au plan, en respectant le (ou les) front(s) de bâtisse obligatoire(s), si indiqué(s).
 - . Le volume principal sera obligatoirement implanté dans la zone lui-définie au plan. Cette zone eut toutefois inclure un volume secondaire, si celui-ci est accolé au volume principal et s'il ne correspond pas à plus de la moitié de la longueur de ce dernier.

5) le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2,0.

6) Bâtiments annexes.

- . Tout volume secondaire sera érigé de manière privilégiée dans la zone définie au plan pour les volumes secondaires, en empiétant, le cas échéant sur la zone du volume principal.
- . Les bâtiments annexes éventuels seront jointifs au bâtiment principal.

7) Dégagements latéraux.

- Le recours à la mitoyenneté prévaut et est acquis de plein droit, pour les autres limites latérales; toutefois, si un dégagement possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans de permis de bâtir, il devra être de la distance maximum indiquée au plan de lotissement.

8) La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement.

9) Pour un lot donné, en aucun cas, l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière, ...).

10) Accès garages.

- . Les dispositifs d'entrée seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.
- . Pour tous les garages, une pente d'ajustement (montante) de 5% sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre les propriétés privée et publique. Cette pente d'ajustement ne pourra, en aucun cas, mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain projeté pour cette cour.
- . Que le (ou les) garage(s) soient intégrés au volume principal ou dans un volume secondaire, l'accès s'exécutera *selon le parti suivant* :
 - accès carrossable et au garage par le côté du terrain marqué, sur le plan, du sigle signifiant "accès carrossable potentiel"
 - garage :
 - . soit en façade à rue dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec le domaine public de la voirie, moyennant la pente d'ajustement.
 - . soit, si indiqué au plan, en façade Sud, dont l'accès se situe au niveau du terrain naturel, de plain-pied avec le domaine public de la voirie, moyennant la pente d'ajustement.
 - une porte de garage maximum par volume construit.

11) Porte et niveau du seuil d'entrée.

- . La porte d'entrée de l'habitation sera située :
 - soit en façade à rue, et au niveau de l'avant-cour.
 - soit en façade latérale, et au niveau du terrain naturel ou du terrain projeté obligatoire.
- . Le niveau du seuil ne pourra dépasser le niveau du terrain fini correspondant de plus de 60 cm.

Article 4 . ZONE D'AVANT-COUR.

~~Définition : la "zone d'avant-cour" désigne la surface de terrain comprise entre le domaine public et le plan de la façade à rue de la construction, sur toute la largeur de la parcelle.~~

~~La limite entre l'avant-cour et les zones de cours et jardin est définie par la ligne fictive prolongeant le front de bâtisse obligatoire des volumes principal et secondaire, sur toute la largeur du lot concerné.~~

4.1) L'ensemble des zones d'avant-cour définies aux plans de lotissement doivent être strictement respectées tant en ce que concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les remblais autorisables devront s'étendre à l'ensemble de l'avant-cour se rapportant au lot considéré. Le niveau fini correspondra donc au plan de la rue; il pourra présenter une légère pente montante entre la rue et le front de bâtisse (maximum 30 cm, ou selon plan).

- 4.2) Lorsque l'avant-cour touche la limite mitoyenne avec un lot non construit, le remblai éventuel sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide avec la tête de talus (si déblais), le talutage correspondant à un profil 4/4.
Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le remblai assurant la stricte continuité de la zone d'avant-cour telle que définie aux plans de lotissement.
- 4.3) Cette cour doit être aménagée en pelouses ou cour minérale. Y sont autorisés :
- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions;
 - des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres, arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots;
 - des sentiers et accès carrossables en matériau de teinte neutre;
 - un perron, éventuel, de 4 marches maximum pour accéder aux entrées piétonnes. Les marches seront disposées parallèlement au seuil de l'entrée;
 - des haies vives d'essences indigènes feuillues (telles que : aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert), lesquelles peuvent être doublées d'un treillis métallique de ton vert :
 - . sur les lots 1, 2 et 3, elles compléteront la haie existant le long de la voirie, tel leque défini eau plan de lotissement. Elles pourraient séparer chacun de ces lots.
 - . sur les lots 4 et 5, elles prolongeront soit le front de bâtisse du lot concerné soit celui du lot contigu, si celui-ci est plus éloigné de la voirie). En aucun cas, elles ne sépareront une zone d'avant-cour de celle du ou des lots contigus.
- 4.4) Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites, à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement ou que la dénivellation du terrain ne soit marquée par un muret de soutènement construit en pierres naturelles (appareillage maçonnerie sèche) ou en même matériau de parement que la façade, mais ne pouvant dépasser de plus de 20 cm le niveau des terres.
- 4.5) Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès, ...).

Article 5. ZONE DE COUR ET JARDIN.

~~Définition : la "zone de cour et jardin" désigne le solde non bâti de la parcelle, à l'exception de la "zone d'avant-cour" prédéfinie.~~

- 5.1) Cette zone est réservée à l'aménagement d'espaces libres, potagers, jardins d'agrément, ainsi que de cours et terrasses dallées ou pavées, dans la mesure où celles-ci prolongent les constructions et annexes et qu'elles se situent sur terre-plein et au niveau du sol existant.
- 5.2) Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées, comme ornementation et/ou agrément. Elles ne comporteront que des essences indigènes feuillues, ornementales ou fruitières. Elles ne gêneront pas l'ensoleillement des riverains. Les variétés à haute tige seront plantées à 3.00 m. des limites du lot concerné.
- 5.4) Dépendances non agricoles
Les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur sont à respecter.

Article 6. PARTI ARCHITECTURAL et VOLUMETRIE

- 6.1) Les constructions respecteront les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur, ainsi que les indications du plan de lotissement et du présent règlement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local et l'unité du lotissement, tout en répondant à la destination de l'immeuble.
. les construction implantées dans chaque zone respecteront les cotes de hauteur de corniche, et l'orientation du faîtage reprises aux plan et profil.
. Les pentes de toiture répondront au Règlement des Bâtisses en vigueur. Toutefois, pour les constructions implantées dans la zone des volumes secondaires, il pourra être admis des toits à faible pente, soit des pentes comprises entre 0 et 10°.

Si ces derniers sont aménagés en toitures-terrasses accessibles, elles seront conçues de telle façon à ne pas produire de nuisance de vis à vis ni de servitude de vue sur les lots voisins, contraire aux règles du Code Civil ou autre Règlement communal d'application.

~~6.2) L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site :~~

- ~~- l'effet éloigné sera aussi neutre que possible pour laisser intacte les valeurs relatives du milieu.~~
- ~~- l'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées.~~

~~6.3) Les façades Nord, du bâtiment principal, sur les lots 1, 2 et 3, comporteront une surface totale de baies nettement moindre que celles des autres façades, elles seront réparties et orientées de façon à ne pas créer de vues gênantes vers les propriétés voisines.~~

~~Dans tous les cas, la création ou non de baies, ainsi que leurs hauteurs, mode d'ouverture et type de vitrage seront régis par les règles du Code Civil en vigueur.~~

Article 7. RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX, AMÉNAGEMENT ESPACE PUBLIC ET CESSIONS

7.1) Les raccordements des lots A1, A2, B1 et B2 seront réalisés par l'extension des réseaux existants de la rue Hiel.

Les réseaux d'alimentation et de canalisation sont à prolonger jusqu'aux abords du lotissement. Y sont à prévoir de taques d'égout, d'armoires et de gaines techniques, ainsi qu'un hydrant afin de réaliser les raccordements d'une phase de développement ultérieure. Chaque lot aura un raccordement individuel aux réseaux de la rue Hiel.

~~En ce qui concerne le raccordement des eaux usées, chaque lot sera équipé d'un clapet anti-refoulement avec regard d'inspection sur la parcelle elle-même. Le modèle proposé du clapet anti-retour sera à préciser lors de la demande du permis de construire.~~

7.2) L'aménagement de l'espace public devant les lots A1, A2, B1 et B2, à l'endroit prévu par le projet d'aménagement particulier, sera réalisé sous forme d'un trottoir d'une largeur de 1,20 m (un mètre vingt). L'éclairage public sera à réaliser par l'installation d'un nouveau lampadaire au niveau de la limite du lot A2 et du lot B1.

Le trottoir à confectionner par le maître d'ouvrage fera l'objet de plans ultérieurs détaillés.

Le choix du modèle de lampadaire, la mise en souterrain des réseaux d'alimentation, ainsi que la prolongation de la canalisation et l'installation de clapet anti-refoulement feront l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Échevinal.

7.3) La superficie totale des fonds à céder au domaine public communal s'élève à ca. 82m², ce qui correspond à un taux de cession de ca. 5,93%.

En outre, une surface stabilisée de forme triangulaire, située au croisement de la rue Hiel et du chemin rural, ainsi qu'une bande d'une largeur de 1,50 m (un mètre cinquante) stabilisée par enrochement le long du chemin rural, sont à céder au domaine public communal.

Article 8. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

8.1) Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 2 emplacements par lot.

Article 9. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est désigné à la construction de 4 maisons unifamiliales du type jumelé.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, et sont représentées dans la partie graphique du PAP comme suit:

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / IIOT				
	min.	max.	min.	max.
surface d'emprise au sol [m2]				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.
type de toiture		max.	min.	max.
type, disposition et nombre des constructions				surface constructible brute [m2]
				type et nombre de logements
				nombre de niveaux
				hauteur des constructions [m]

ANNEXE : TERMINOLOGIE

Zone d'avant-cour

La «zone d'avant-cour» désigne la surface de terrain comprise entre le domaine public et le plan de la façade à rue de la construction, sur toute la largeur de la parcelle.

La limite entre l'avant-cour et les zones de cours et jardin est définie par la ligne fictive prolongeant le front de bâtisse obligatoire des volumes principal et secondaire sur toute la largeur du lot concerné.

Zone de cour et jardin

La «zone de cour et jardin» désigne le solde non bâti de la parcelle, à l'exception de la «zone d'avant-cour» prédéfinie.

Le demandeur

L'auteur des plans et du règlement du lotissement

Dressé à....., le.....