

Mr. MARC DONVEN & Mme. STEPHANIE CLEMEN

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

"Im Hock"

À ELL

COMMUNE DE ELL

II.

Partie écrite



BEST
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

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° 151089-1/01e).

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.

2.2. Toitures

La construction principale est couverte d'une toiture à deux versants pouvant être équipée soit de lucarnes soit de châssis rampants.

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.

Les dépendances et l'annexe accolée sont couvertes soit de toiture plate, soit de toiture à un versant avec une pente de 15° maximum.

2.3. Places de stationnement

Le 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 16m² ;
- 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. 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...

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

3.2. Cession de terrain

Le PAP ne prévoit pas de cession de terrain à la commune.

Cependant, une parcelle d'une contenance de 0,14 are de terrain public communal est cédée au domaine privé, ce qui correspond à 0,19% de la surface totale 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. Hauteurs des constructions

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 14.2.2 du plan d'aménagement général de la commune d'ELL en proposant une hauteur de corniche de 7,30 mètres au lieu des 6,50 mètres admis par le règlement communal.

Cette valeur permet de réhausser le rez-de-chaussée de la construction au niveau du terrain naturel. Sur la partie arrière, le profil du terrain ne subit que très peu de modification évitant ainsi le terrassement prévu sur le PAP originel. Enfin, cette disposition permet également d'harmoniser les hauteurs des corniches et des faîtes des 2 maisons.

Senningerberg, le 18 janvier 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



F. MOUSSA

M. URBING