

**PAP 'Millenwies'**  
commune d'Ell

juin 2017

## **modification ponctuelle du PAP** réf. 17247/116C



Vue du terrain et galerie rivulaire de l'Attert

**partie réglementaire**

**modifiée suivant avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur daté du 18 mai 2017**

**référence ministérielle : 17999/116c**

avis de la Cellule d'Evaluation

18 mai 2017

vote du Conseil communal

approbation ministérielle



**TR-ENGINEERING** Ingénieurs-conseils  
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg  
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu



**FABECK ARCHITECTES**  
ARCHITECTURE ET URBANISME

1, RUE DU CHÂTEAU LU-8385 KOERICH  
T. (+352) 26 30 80 F. (+352) 26 30 54 61  
ARCHITECTES@FABECK.LU WWW.FABECK.LU



## Sommaire

---

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE ECRITE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>7</b>
<i>art. 1</i> <i>Champ d'application</i> .....	7
<i>art. 2</i> <i>Affectations</i> .....	7
<i>art. 3</i> <i>Servitudes</i> .....	7
<i>art. 4</i> <i>Morcellement de lots</i> .....	8
<b>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b> .....	<b>9</b>
<i>art. 5</i> <i>Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</i> .....	9
<i>art. 6</i> <i>Degré d'utilisation</i> .....	9
<i>art. 7</i> <i>Disposition des constructions</i> .....	10
<i>art. 8</i> <i>Profondeur</i> .....	10
<i>art. 9</i> <i>Niveaux</i> .....	11
<i>art. 10</i> <i>Hauteurs</i> .....	11
<i>art. 11</i> <i>Toitures</i> .....	12
<i>art. 12</i> <i>Ouvertures en toiture</i> .....	12
<i>art. 13</i> <i>Infrastructures techniques</i> .....	12
<i>art. 14</i> <i>Qualité de vie et installations collectives</i> .....	13
<i>art. 15</i> <i>Matériaux et teintes</i> .....	13
<i>art. 16</i> <i>Aménagement des espaces extérieurs</i> .....	13
<b>3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b> .....	<b>17</b>
<i>art. 17</i> <i>Cessions</i> .....	17
<i>art. 18</i> <i>Aménagements</i> .....	17
<b>4. PLANTATIONS</b> .....	<b>19</b>
<b>PARTIE GRAPHIQUE</b> .....	<b>21</b>



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Millenwies s.a., le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après la **modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Millenwies » réf. 17247/116C** pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit du même nom, à EII, établi en collaboration avec le bureau Fabeck Architectes, en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier modifié « Millenwies » **suite à l'avis de la cellule d'évaluation ministérielle (nouvelle référence : 17999/116C)**. Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Modifications intégrées au document :

- **texte de couleur rouge**  
~~- texte barré et de couleur bleue~~

texte rajouté  
texte supprimé



**PARTIE ECRITE**





## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### art. 1 Champ d'application

---

Le plan d'aménagement particulier « Millenwies » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Millenwies » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

### art. 2 Affectations

---

Le plan d'aménagement particulier « Millenwies » est divisé en ~~24~~ 26 lots dont ~~17~~ 21 sont ~~constructibles et destinés à la construction de maisons uni- ou plurifamiliales.~~ ~~lesquelles peuvent en outre servir à~~ L'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle y ~~est ponctuellement admis sous réserve de ne pas sans~~ provoquer de nuisances pour l'habitat .

~~Le bâtiment projeté sur le lot 1 peut accueillir au rez-de-chaussée un ou des commerces de proximité. Ceux-ci peuvent en outre disposer de locaux de stockage au sous-sol sans que ne soient compromis les besoins afférents aux logements dudit bâtiment (locaux techniques ou collectifs, stationnement, caves individuelles à disposer en suffisance, cf. art. 14).~~

~~Le lot 22 est seulement destiné à accueillir des carport et places de stationnement.~~

Les lots 20 et 21 ~~est~~ sont destinés à la reprise des eaux de ruissellement. ~~Le lot 21 est de plus amené à récolter les eaux et~~ de toiture des lots 6 à 9 ~~et sert ainsi qu'~~au désenclavement des jardins des lots 7 et 8. Il est à mettre en copropriété entre lesdits lots 6 à 9.

### art. 3 Servitudes

---

#### 3.1 Servitude de passage

Les lots 20 et 21 sont grevés d'une servitude pour le passage des eaux pluviales (fossé ouvert) ainsi que pour les droits d'accès et d'intervention y relatifs au bénéfice des services communaux. Les aménagements et plantations dans ou en limite de ces espaces ne doivent causer aucun obstacle au bon écoulement des eaux pluviales. Cette servitude doit être mentionnée dans les actes de vente des lots respectifs.

#### 3.2 Servitude écologique

La végétation rivulaire de l'Attert doit être maintenue intégralement. Dans le talus de berge, les constructions ainsi que tout mouvement de terre ou déboisement, même partiel, sont strictement interdits. En dérogation à ce qui précède, sont exceptionnellement admis les aménagements et nécessités liés à la réalisation des infrastructures publiques, ainsi que d'éventuelles coupes de sécurité, sans préjudice cependant de la législation en vigueur relative à la protection de la nature et des ressources naturelles<sup>1</sup>.

Ces coupes de sécurité ne peuvent par ailleurs être opérées que ponctuellement et selon les directives de l'Administration de la nature et des forêts.

---

<sup>1</sup> Loi modifiée du 19/01/2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### 3.3 Servitude de type urbanistique

Les lots 14 à 17 sont partiellement grevés d'une servitude pour la constitution d'un espace ouvert arboré en prolongation de l'espace vert en vis-à-vis. Dans les zones définies à cet effet en partie graphique, la plantation d'au moins 2 arbres à haute tige par lot est obligatoire. Les murs, murets et clôtures, les haies et tout élément formant écran visuel linéaire, ainsi que l'imperméabilisation excessive des surfaces y sont interdits.

### 3.4 Logement subventionnable

~~Soit le~~ Les logements subventionnables seront choisis le cas échéant parmi les lots 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, ~~soit les lots 2 à, 3, 4 ou 5. Il s'agit de~~ ~~sont soumis à la réalisation d'au total 3~~ logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, ce conformément à la législation en vigueur<sup>2</sup>.

### 3.5 Servitude eaux pluviales

Les lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e sont grevés d'une servitude en ce qui concerne les eaux pluviales des toitures comme suit :

- Les toitures avant des lots 1b et 1c sont raccordées au branchement particulier (fossé à ciel ouvert) eaux pluviales du lot 1a.
- La toiture avant du lot 1d est raccordée au branchement particulier (fossé à ciel ouvert) eaux pluviales du lot 1e.

### 3.6 Servitude eaux usées

Les lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e sont grevés d'une servitude en ce qui concerne les eaux usées:

- L'évacuation des eaux usées des lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e sont à raccorder à la canalisation eaux usées projetée sous la voirie de desserte du nouveau quartier.

## **art. 4 Morcellement de lots**

---

Le lot 22 uniquement peut être morcelé en plusieurs lots cadastraux ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol dudit lot est alors à considérer de manière cumulative.

---

<sup>2</sup> Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, art.29 (2).

## 2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### art. 5 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont de types « construction en ordre non contigu [onc] », « maison isolée [mi] », « maison jumelée [mj] » ou « maison en bande [mb] ».

Les dépendances du type garage, carport<sup>3</sup>, abri de jardin ou serre de jardinage ainsi que les espaces couverts<sup>4</sup> sont admis dans les limites du présent règlement. Les carports sont obligatoires aux endroits définis à cet effet en partie graphique ; en aucun cas ceux-ci ne peuvent être reconfigurés en garages.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante sont autorisés sans dépasser cependant l'emprise des constructions hors sol définies en partie graphique. Pour les maisons unifamiliales, les garages en sous-sol sont interdits.

Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas réalisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

### art. 6 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol<sup>5</sup>**, **surfaces constructibles brutes<sup>6</sup>** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée<sup>7</sup>) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

<sup>3</sup> On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

<sup>4</sup> On entend par espace couvert tout espace extérieur surmonté d'une toiture, pouvant être fermé latéralement mais dont au moins 2 côtés doivent rester ouverts sur min. 40% de leur surface (construction en matériaux légers).

<sup>5</sup> On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

<sup>6</sup> On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- Hauteur des locaux : les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

<sup>7</sup> Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

## art. 7 Disposition des constructions

---

### 7.1 Implantation

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des conditions du présent article ni de la réglementation en vigueur dans la commune d'Ell.

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont tolérés :

- les décrochements de façade,
- les avant-corps<sup>8</sup>, volumes secondaires<sup>9</sup> et dépendances, volumes enterrés y compris,
- les espaces couverts,
- les terrasses.

Les dépendances jumelées doivent être implantées sur un même alignement.

### 7.2 Alignement obligatoire<sup>10</sup>

Le cas échéant, les constructions doivent respecter l'alignement obligatoire défini en partie graphique.

### 7.3 Reculs sur les limites de propriété

Les reculs sur les limites de propriété définis en partie graphique sont à distinguer et à respecter comme suit :

- pour les alignements obligatoires : valeurs à respecter strictement,
- pour les limites des surfaces constructibles : valeurs considérées comme minimales ; en cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits piment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

### 7.4 Avant-corps

Sans préjudice des dispositions légales applicables, les avant-corps sont autorisés sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructible fixées en partie graphique). Sont cependant proscrits :

- les avant-corps en surplomb d'une saillie supérieure à 0,50m,
- les surfaces closes en saillie par rapport à l'alignement obligatoire,
- les surfaces closes en saillie à l'extérieur des surfaces maximales constructibles, à l'exception des surfaces closes en surplomb.

## art. 8 Profondeur

---

La profondeur maximale des constructions est fixée à 14m. [Pour les commerces du lot 1 uniquement, La profondeur maximale peut être portée à 19m pour le lot 1 conformément à la partie graphique et uniquement en cas d'usage à des fins commerciales.](#)

---

<sup>8</sup> 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 2m.

<sup>9</sup> On entend par volume secondaire tout volume construit se distinguant par des dimensions et/ou hauteurs réduites, affecté ou non au séjour de personnes.

<sup>10</sup> 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.

## art. 9 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux hors-sol est fixé à 3, soit le rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, un étage<sup>11</sup> et un étage dans les combles de toiture. Les décalages de niveaux sont admis.

Le nombre de niveaux pour les dépendances est limité à 1.

Le nombre de niveaux souterrains<sup>12</sup> est limité à 1.

## art. 10 Hauteurs

### 10.1 Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à la corniche<sup>13</sup> est fixée comme suit :

- à 6,50m **au maximum** pour les lots 1a, 1b, 1c, 1d, 1e,
- à ~~5,00m~~ **5m50** au minimum et 6,00m au maximum pour les autres lots.

La hauteur au faite<sup>14</sup> est limitée comme suit :

- à 12,00m pour les lots 1a, 1b, 1c, 1d, 1e,
- à 11,50m pour les lots 2 à 9 et 14 à 17,
- à 10,70m pour les lots 10 à 13,

~~La hauteur à l'acrotère<sup>15</sup> des volumes secondaires du lot 1 est limitée à 4,00m.~~

### 10.2 Dépendances

La hauteur hors tout des dépendances est limitée comme suit :

- à 3,50m pour les garages,
- à 3,00m pour les carports,
- à 2,50m pour les abris de jardin et serres de jardinage (par rapport au terrain aménagé).

### 10.3 Espaces couverts

La hauteur hors tout des constructions couvrant lesdits espaces est limitée ~~comme suit :~~

- ~~— à 4,00m pour le lot 1,~~
- à 3,00m pour les lots 2 à 5.

<sup>11</sup> On entend par étage tout niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée.

<sup>12</sup> Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

<sup>13</sup> On entend par hauteur à la corniche la distance mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservant la construction et la partie la plus haute du mur non pignon (gouttereau), cote mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie publique. Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur du mur, la corniche la plus élevée est déterminante.

<sup>14</sup> On entend par hauteur au faite la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et 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 (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.

<sup>15</sup> ~~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.~~

## art. 11 Toitures

---

### 11.1 Type des toitures

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à couvrir de toitures à deux versants (pentes définies ci-après et en partie graphique), les toitures plates étant admises sur max. 20% de la surface d'emprise au sol des constructions concernées. Toute autre forme de toiture (telle que les toitures mansardées, brisées, bombées, les toitures à croupes, les toitures à trois versants ou plus) est proscrite.

Les garages, carports et espaces couverts dont les emprises sont définies en partie graphique sont à couvrir obligatoirement de toitures plates.

Les abris de jardin et serres de jardinage peuvent être couverts de toitures plates ou de toitures à un ou deux versants (pentes de 0 à 15°).

### 11.2 Pente des toitures des constructions destinées au séjour prolongé

La pente des toitures est fixée comme suit :

- entre 30° au minimum et 35° au maximum pour ~~le lot 4~~ les lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e,
- entre 35° au minimum et 40° au maximum pour les autres lots.

### 11.3 Toitures en contiguïté

Les toitures contiguës des constructions des lots 1a à 1e et 2 à 9 doivent être continues : à ce titre, elles ne peuvent présenter de pente différente ni de décalage vertical. A cette fin et si besoin uniquement, un léger dépassement des hauteurs maximales est admis pour la ou les constructions contiguës situées en aval.

### 11.4 Saillie des toitures

Les corniches et les rives de toitures ne peuvent présenter de saillie supérieure à 0,20m.

## art. 12 Ouvertures en toiture

---

Sont autorisées, pour les constructions destinées au séjour prolongé :

- les ouvertures intégrées dans le plan de la toiture,
- les lucarnes munies de toiture horizontale, pour autant que la largeur cumulée des lucarnes ne dépasse pas le tiers de la longueur de façade.

## art. 13 Infrastructures techniques

---

### 13.1 Antennes et récepteurs paraboliques

A moins que la qualité de réception en soit altérée, les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer de préférence en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. Ils doivent être de teinte mate et s'apparenter à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

### 13.2 Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

#### **art. 14 Qualité de vie et installations collectives**

---

~~Le présent article est applicable au lot 1 uniquement.~~

~~Tous les logements doivent être au minimum de double orientation.~~

~~Chaque logement doit être doté des espaces et locaux suivants :~~

- ~~— un espace extérieur privatif d'une surface minimale de 3m<sup>2</sup> et d'une largeur minimale de 1,5m, aménagé sous forme de jardin, terrasse, balcon ou loggia,~~
- ~~— une cave ou grenier d'une surface minimale de 6m<sup>2</sup> ;~~
- ~~— un débarras intégré au logement, d'une surface minimale de 2m<sup>2</sup> ;~~

~~La construction projetée doit être munie des locaux communs suivants :~~

- ~~— un hall avec sas d'entrée éclairé naturellement, accessible aux personnes à mobilité réduite,~~
- ~~— une buanderie commune,~~
- ~~— un local commun pour les bicyclettes, landaus, poussettes,~~
- ~~— un local commun pour les poubelles,~~
- ~~— un local pour les compteurs.~~

#### **art. 15 Matériaux et teintes**

---

Les matériaux et teintes traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés.

Sont interdits :

- les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants,
- les toits de chaume.

Pour les maisons en bande et les maisons jumelées, l'usage de teintes identiques est imposé.

#### **art. 16 Aménagement des espaces extérieurs**

---

N'y sont tolérés que les aménagements ou occupations réglementés ci-après. La réglementation en vigueur reste d'application.

### 16.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés identifiés en partie graphique par le signe « EVp » sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- les chemins de desserte aux constructions d'une largeur maximale de 1,5m ;
- les sentiers d'une largeur maximale de 1m (usage obligatoire de revêtements perméables tels que gravier ou concassés) ;
- les rigoles et fossés pour l'évacuation des eaux pluviales ;
- les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de 25m<sup>2</sup> par lot ; ~~sauf pour le lot 1 où la superficie totale cumulée maximale est de 70m<sup>2</sup> ;~~
- les abris de jardin et serres de jardinage, d'une surface totale cumulée maximale de 12m<sup>2</sup> par lot, ainsi que les installations de détente (grills, jeux d'enfants, tonnelles, pergolas) ;
- pour les lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e, un abri pour vélo et poussettes jumelé à un abri pour poubelles est admis sous réserve de ce qui suit :
  - Hauteur max hors tout : 1m65
  - Structure en bois
  - Surface non scellée

### 16.2 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux emplacements de stationnement et accès carrossables ainsi qu'aux surfaces d'accès aux bâtiments. Ils sont autorisés dans les emprises et les valeurs admissibles définies à cet usage en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés et définis ci-dessus (non représentés en partie graphique).

### 16.3 Emplacements de stationnement

~~Sont à considérer comme suffisants (nombre à arrondir à l'unité supérieure le cas échéant) :~~

- ~~— 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales,~~
- ~~— 1,5 emplacement par logement pour les immeubles comportant plus de 3 logements,~~
- ~~— 1 emplacement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pour les commerces.~~

Pour chaque maison unifamiliale, il est requis au minimum 2 emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnement sont organisés pour chaque lot sous forme d'un garage ou carport et d'un parking non couvert. Ceux-ci sont localisés sur le même lot que celui affecté à la construction principale, à l'exception toutefois des lots 1a, 1b, 1c, 1d et 1e auxquels sont attribués par lot, 2 emplacements de stationnement localisés sur le lot 22.

Le stationnement de véhicules n'est admis que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement, tels que définis en partie graphique. Leur pente est limitée à 15%.

Sont obligatoires les surfaces engazonnées, les structures alvéolaires engazonnées ou l'usage de revêtements perméables du type gravier, concassés ou écopavés. Pour les lots 14 à 17, les écopavés ne sont pas indiqués.

### 16.4 Clôtures

La hauteur des murs et murets de clôture est limitée à 0,8m.

Les clôtures sous forme de haies sont privilégiées. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public. En limite antérieure de propriété, leur hauteur est limitée à 1,2m.



16.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).

Est admise une tolérance de 0,50m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative. En limite de propriété, les niveaux fixés doivent cependant être respectés, les raccords avec ces niveaux étant à aménager au moyen de talus d'une pente maximale de 1/2 (soit 50%).

En tout point, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,5m.



### 3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### art. 17 Cessions

---

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public : voies de circulation, espaces dédiés au stationnement, espaces verts, rétentions. La surface cédée s'élève à +42,22 ares, soit environ 28,1% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

Le périmètre du plan d'aménagement particulier englobe en outre des portions du domaine public existant devant être reconfigurées (accotement longeant la route d'Arlon).

#### art. 18 Aménagements

---

##### 18.1 Voirie

La voirie projetée est à aménager principalement en espace partagé – zone résidentielle. Les revêtements de teinte claire sont préférés.

##### 18.2 Stationnement

Le stationnement public n'est autorisé qu'aux endroits définis à cet effet. A la demande de toute administration compétente, les emplacements prévus le long de la N22 pourront être reconvertis en espace piéton (trottoir) ou en espace vert (plantations).

##### 18.3 Espaces verts publics

Les espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe « EVP » sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- chemins piétonniers (concassés, parties ponctuellement surélevées en caillebotis),
- installations de détente (mobilier urbain) et aires de jeux pour enfants (surface engazonnée ou revêtement perméable),
- talutages, fossés ouverts et surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement).

##### 18.4 Espaces verts publics en partie minéralisés

Les espaces verts publics en partie minéralisés se distinguent des espaces verts publics précédemment définis (cf. point 18.3). Outre les aménagements autorisés pour ces derniers, y sont admises les surfaces de stationnement écologique dans les emprises définies à cet effet en partie graphique.

L'ensemble des surfaces peut être minéralisé. Les revêtements pavés ou enrobés ainsi que l'usage d'herbicides y sont cependant prohibés.

##### 18.5 Déblais et remblais

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 1,00m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

##### 18.6 Infrastructures d'approvisionnement

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

18.7 Gestion des eaux pluviales

L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre du ou des projets d'exécution.

#### **4. PLANTATIONS**

La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arborés ou arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations dans le domaine public, le choix des essences doit privilégier les essences indigènes et tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Il est à déterminer dans le cadre des projets d'exécution.



## PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E132753a-01 « Plan et coupes réglementaires », et E132753a/xx17e001 « Représentation axonométrique », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur. **Elles ont été modifiées pour tenir compte de l'avis de la cellule d'évaluation.**

*[cf. plan E132753a-01 « Plan et coupes réglementaires » ci après]*

*[cf. plan E132753a/xx17e001 « Représentation axonométrique » ci après]*





