

**PAP '1, rue de l'Eglise'**  
Colpach-Bas

décembre 2017

**modification ponctuelle du PAP**  
réf. 15053/116C



**partie réglementaire**  
version coordonnée

**référence ministérielle :**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| avis de la Cellule d'Evaluation |  |
| vote du Conseil communal        |  |
| approbation ministérielle       |  |





## Sommaire

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>PARTIE ECRITE .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. EXTRAITS DU PAG D'ELL (REGLEMENT D'URBANISME EN VIGUEUR) .....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <i>art. 4.4 - Secteur "Duerfkaer".....</i>  | <i>9</i>  |
| <i>art. 11.1 - Définition ( les secteurs protégés d'intérêt communal - environnement construit) .....</i> | <i>9</i>  |
| <i>art. 11.5 - Eléments ponctuels protégés.....</i>   | <i>9</i>  |
| <i>art. 14.1.1 - Implantation des constructions.....</i>  | <i>9</i>  |
| <i>art. 21.1 Alignements .....</i>  | <i>10</i> |
| <i>art. 14.1.2 - Hauteur des constructions.....</i>   | <i>10</i> |
| <i>art. 14.1.3 - Nombre de niveaux .....</i>  | <i>11</i> |
| <i>art. 26 - Niveau du Rez-de-chaussée .....</i>  | <i>11</i> |
| <i>art. 18.1/ 18.2 - Gabarit et Superstructures .....</i>   | <i>11</i> |
| <i>art. 14.1.4 - Toitures.....</i>  | <i>12</i> |
| <i>art. 18.3 - Ouvertures dans les toitures .....</i>   | <i>12</i> |
| <i>art. 14.1.5 - Surface bâtie .....</i>  | <i>12</i> |
| <i>art. 24 - Emplacements de stationnement.....</i>   | <i>13</i> |
| <i>art. 64.2 - Murs de soutènement.....</i>   | <i>14</i> |
| <b>3. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES - RECAPITULATIF .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>PARTIE GRAPHIQUE.....</b>  | <b>17</b> |



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de KC IMMO sàrl, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après **la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « 1, rue de l'Eglise » réf. 15053/116C** pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit "Grendelerstrooss", au sein de la localité de Colpach-Bas, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que du règlement grand-ducal du 25/10/2004 exécutant ladite loi. La présente modification ponctuelle conserve la même signature (structure) que le PAP approuvé antérieurement pour des questions de cohérence.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier modifié « 1, rue de l'Eglise ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.



**PARTIE ECRITE**





## **1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR**

Les terrains concernés par l'aménagement de la zone appartiennent à la zone d'habitation secteur « Duerfkaer » et sont principalement destinés à l'habitat réparti dans des maisons de type unifamilial ou dans un immeuble à appartements. La zone soumise à projet est de plus affectée en "secteur protégé d'intérêt communal - environnement construit".

L'extrait du règlement d'urbanisme en vigueur de la commune de Ell décrivant les zones en question ainsi qu'un tableau récapitulatif reprenant les prescriptions dimensionnelles les concernant sont repris ci-après (points 2 et 3). Celui-ci ainsi que la modification ponctuelle du PAG selon les dispositions de l'article 108bis (1) alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (voir rapport justificatif) font figure de partie écrite pour le PAP modifié.



## 2. EXTRAITS DU PAG D'ELL (REGLEMENT D'URBANISME EN VIGUEUR)

### **art. 4.4 - Secteur "Duerfkaer"**

---

Le secteur « Duerfkaer » comprend les parties du territoire communal réservées aux maisons unifamiliales ou plurifamiliales en général groupées, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations agricoles et autres constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. L'ordre continu prévaut.

### **art. 11.1 - Définition ( les secteurs protégés d'intérêt communal - environnement construit)**

---

Les secteurs d'intérêt communal de type "environnement construit" constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, car ils répondent à un ou plusieurs des critères suivants:

authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle. (...)

### **art. 11.5 - Eléments ponctuels protégés**

---

Les éléments ponctuels à conserver, représentant le "petit patrimoine" marqués d'une croix rouge sur la partie graphique du PAG ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et dénaturer leur volume ou leur aspect architectural.

### **art. 14.1.1 - Implantation des constructions**

---

#### Bande de construction:

A l'exception des dépendances (annexes, garages, remises...) et des bâtiments destinés à une occupation autre que l'habitation, toutes les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de construction de 14m (quatorze mètres) mesurée à partir de l'alignement de la façade.

#### Marges de recul:

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré au milieu de la façade du bâtiment perpendiculairement à la limite de propriété.

avant : alignement suivant les façades des bâtiments voisins ou à défaut respecter un recul compris entre 3 m (trois mètres) et 7 m (sept mètres) par rapport à la limite du domaine public. Pour des raisons urbanistiques et d'intégration, le bourgmestre pourra autoriser un recul ou une avancée des constructions par rapport à l'alignement.

latéral : l'ordre contigu prévaut (accolé)

Une marge de recul sur la limite latérale de 3 m (trois mètres) minimum sera observée :

- si un projet d'aménagement particulier impose ce recul
- si des contraintes techniques l'imposent
- si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale

arrière : La marge de recul sur la limite arrière est au minimum de 6 m (six mètres).

### **art. 21.1 Alignements**

---

Aux abords des voies à créer et dans les zones d'habitation, les alignements de façades sont fixés par l'administration communale et/ou les services compétents de l'Etat.

Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

Les alignements fixés dans le cadre des projets d'aménagement particulier, régulièrement approuvés par les autorités compétentes, délimitent en outre les espaces réservés.

### **art. 14.1.2 - Hauteur des constructions**

---

#### Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions doit être comprise entre 5,5 m (cinq mètres cinquante) et 6,5 m (six mètres cinquante).

La hauteur à la corniche correspond à la distance mesurée entre le niveau de l'axe de la voie desservant de 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.

#### Hauteur au faîtage

La hauteur au faîtage des constructions doit être comprise entre 9 m (neuf mètres) et 12 m (douze mètres).

#### Pour les terrains en forte pente situés en contrebas de la voie desservante

Les hauteurs à la corniche et au faîtage sont déterminées à partir du terrain naturel à mi-distance entre la façade avant et la façade arrière. Elles peuvent présenter les hauteurs maximales admises dans la zone concernée.

#### Pour les terrains en forte pente situés en contre-haut de la voie desservante

- La hauteur à la corniche de la façade peut présenter une hauteur maximale de 8 m (huit mètres)
- Le faîtage des constructions peut présenter une hauteur maximale de 13 m (treize mètres)

### **art. 14.1.3 - Nombre de niveaux**

---

Le nombre maximum de niveaux pleins est fixé à 2 (deux), soit 1 (un) rez-de-chaussée et 1 (un) étage. 1 (un) niveau aménagé sous les combles, destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé.

Sont considérés comme niveaux pleins, le rez-de-chaussée et l'étage situé sous le niveau de la corniche.

Les vides d'étages doivent être au minimum de 2,50m (deux mètres cinquante), le vide d'étage étant la hauteur libre entre la face supérieure du plancher et le plafond.

Les étages et les locaux aménagés sous les combles et destinés à servir d'habitation devront avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m (deux mètres cinquante) sur au moins 2/3 (deux tiers) de leur surface aménagée.

### **art. 26 - Niveau du Rez-de-chaussée**

---

Le niveau du rez-de-chaussée se situe au niveau de la cote de l'axe de la voirie desservante. Il pourra dépasser cette cote de 1m (1 mètre) au maximum et être inférieur à cette cote de 0,5m (cinquante centimètres) au maximum.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur du plancher le plus élevé est déterminante.

### **art. 18.1/ 18.2 - Gabarit et Superstructures**

---

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, des rampes d'appui et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment les équipements de conditionnement d'air, les cabanons d'ascenseur, les antennes et les installations techniques (capteurs solaires,...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante cinq degrés) sur la ligne de corniche réelle, formant saillie théorique de 0,75m (zéro mètres soixante quinze) sur les façades avant et arrière.

#### **art. 14.1.4 - Toitures**

---

Les toitures des bâtiments principaux doivent être au moins à deux versants.

La pente du toit doit être comprise entre 25° et 42° (vingt-cinq et quarante deux degrés) pour les bâtiments principaux et entre 0° et 42° (zéro et quarante deux degrés) pour les dépendances.

La toiture ne doit pas dépasser de plus de 40 cm (quarante centimètres) de la corniche et de 25 cm (vingt-cinq centimètres) des murs pignons.

Les 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.

#### **art. 18.3 - Ouvertures dans les toitures**

---

Les baies (ouvertures) dans les toitures doivent être réalisées par des fenêtres de toit et/ou des lucarnes. Elles doivent être distantes entre elles d'au moins 1m (un mètre) et situées au moins à 1m (un mètre) du mur pignon ainsi que des limites latérales, des arêtes et des noues d'une toiture surélevée.

Le faite des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture d'au moins 1 m (un mètre). De plus, la hauteur maximale des lucarnes, mesurée à partir de la toiture est fixée à 2 m (deux mètres).

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou mur gouttereau.

La largeur cumulée de toutes les ouvertures ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

#### **art. 14.1.5 - Surface bâtie**

---

La surface bâtie est la superficie du niveau le plus étendu d'un bâtiment, y compris celles des dépendances, des annexes et des garages, mais compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non), des carports et autres installations semblables.

La surface bâtie minimale admissible est de :

- 80 m<sup>2</sup> (quatre-vingt mètres carrés) pour les maisons groupées et
- 90 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix mètres carrés) pour les maisons isolées.

Le rapport maximal entre la surface bâtie y compris les surfaces des dépendances, des annexes et des garages et la surface totale de la parcelle est égal à 45% (quarante cinq pour-cent).

## **art. 24 - Emplacements de stationnement**

---

Ce sont les autorités communales qui fixent le nombre autorisé de places de stationnement et des garages qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de nouvelle construction, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25m<sup>2</sup>.

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. La localisation et le nombre de ces emplacements devront figurer dans le projet soumis à autorisation.

Sont à considérer comme suffisants (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure) :

- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales;
- 1 emplacement et demi par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0,5 emplacements supplémentaires par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs;
- 1 emplacement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation ;
- 1 emplacement par tranche de cinq sièges (5) pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour le chargement, le déchargement, les manœuvres et le stationnement de leurs véhicules utilitaires, de leurs clients et de leurs visiteurs.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement-taxe.

#### **art. 64.2 - Murs de soutènement**

---

Les murs de soutènement aménagés devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2m en général et de 1m le long des voies publiques ou en limite de propriété.

Toute construction de murs de soutènement pour la protection des terrains contigus dans le cas de travaux de déblai ou de remblai doit se faire sur le terrain de l'exécutant.

Une autorisation à bâtir est requise pour la construction de murs de soutènement.



### 3. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES - RECAPITULATIF

Suivant Art. 14.1 du règlement pour le secteur Duerfkaer :

#### **Conformité PAP (cf. dérogations du rapport justificatif\*)**

##### **Bande de construction**

14m

--> ok, sauf pour le lot B limitée à 16m h.-sol et 20m s.-sol\*  
--> dépendance située hors de la bande de construction (garage du lot A1)\*

##### **Marge de recul**

- Avant

alignement de façade (à défaut compris entre 3m - 7m)  
--> ok, sauf pour le lot B où le recul pourra être <1m\*

- Côté (latéral)

ordre contigu (à défaut 3m)  
--> ok

- Arrière (postérieur)

au minimum de 6m  
--> ok, sauf pour lots A1 et A2 où le  $R_{arrière}$  est au minimum de 1m80\*

##### **Profondeur maximale**

- Habitation

14m  
-->ok, sauf pour lot B limitée à 16m\*

- Sous-sol

20m pour lot B\*

##### **Hauteur corniche (hc)**

5,5m < hc < 6,5m  
--> ok, sauf pour lots A1 et A2 (5,5 <hc ≤8m)\*

##### **Hauteur faitage (hf, art. 22)**

9,0m < hf < 12,0m  
--> ok, sauf pour les lots A1 et A2 (9,0 <hf ≤13m)\*

##### **Niveaux pleins**

max. 1 rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niv. sous combles  
--> ok

##### **Hauteurs sous plafond (art. 19)**

2,50m pour séjour prolongé de personnes  
--> ok, sauf pour les combles: hauteur sous plafond de 2,50m sur au moins 2/3 de la surface\*

##### **Toitures**

- Habitation

25° < pente < 42°  
--> ok

- Bâtiment annexe

0° < pente < 42°  
--> ok

- Garage (art.22)

0° < pente < 42°  
--> ok

**Hauteur corniche / acrotère**

- Garage hc (art.22) 3,5m  
--> ok
- Garage ha (art.22) 4m  
--> dérogation pour le lot A1\* ( $\leq 4,10m$ )

**Rapport des dépendances / VP (art. 22)**  $\leq 25\%$   
--> ok, sauf pour les lots A1 ( $\leq 50\%$ ) et C, D, E ( $\leq 35\%$ )\*

**Surface bâtie minimale**

- Maison isolée 90 m<sup>2</sup>  
--> ok
- Maison groupées 80 m<sup>2</sup>  
--> ok

**S. bâtie / S. totale (%)**  $< 45\%$   
--> ok, sauf pour le lot A2 ( $\leq 66\%$ )\*

**Rapport surface scellée (art. 23)**  $\leq 50\%$   
--> ok, sauf pour les lots A2, B et B' ( $\geq 50\%$ )\*

**Stationnement (art. 24)** 1,5/UL+0,5/UL pour collectif  
2/UL pour maison unifamiliale  
--> ok, sauf pour le lot B\* (18 places de stationnement)

**Niveau du RDC (art. 26)** niveau de la rue ou +1m/-0,5m  
--> ok, sauf pour les lots C,D et E où le niveau du RDC est  $> 1m^*$

## PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan E173829-02 "Plan réglementaire" respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

*cf. plan E173829-02 " Plan réglementaire "*