papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale d'Ell

Modification ponctuelle PAG et PAP QE - CIPS

Version 18 mars 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Introduction 4
B. Etude préparatoire 5
B.1. Analyse de la situation existante 5
B.2. Concept de développement 6
B.3. Schéma directeur 6
C. Projet de modification ponctuelle PAG 7
C.1. Partie graphique 7
C.2. Partie écrite 7
D. Projet de modification ponctuelle PAP QE 9
D.1. Plan de délimitation 9
D.2. Partie graphique 10
D.3. Partie écrite 11
E. Fiches de présentation 15

Annexes

- Versions coordonnées PAG et PAP QE
- Protocole de conformité GML

Préambule

Objet :	Modification ponctuelle des parties écrites et graphiques du PAG et du PAP QE de la commune d'Ell
Commune :	Ell
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale d'Ell 27, Haaptstrooss L-8530 Ell
Dates :	Saisine du conseil communal : Vote du conseil communal : Approbation par le ministère de l'Intérieur :

A. Introduction

La commune d'Ell a chargé le bureau d'études Papaya d'élaborer des projets de modification ponctuelle de son Plan d'Aménagement Général (PAG) et de son Plan d'Aménagement Particulier « Quartiers existants » (PAP QE), approuvés selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvés par la ministre de l'Intérieur le 26 mai 2020.

Les modifications ponctuelles suivantes sont réalisées en parallèle :

- Modification ponctuelle CIPS à Colpach-Bas qui modifie les parties graphiques et parties écrite des PAG et PAP QE.
- Modification ponctuelle des parties graphiques du PAG et PAP QE à Colpach-haut
- Modification ponctuelle des parties graphiques du PAG et PAP QE pour cause d'erreurs matérielles et régularisations de situations existantes.
- Modification ponctuelle des parties écrites du PAG et PAP QE points à adapter

Les parties écrites et graphiques coordonnées des PAG et PAP QE et le protocole de conformité GML présents à la fin du document tiennent en compte l'ensemble des modifications.

Cette modification ponctuelle concerne les parties écrites et graphiques du PAG et PAP QE et est réalisée dans le but de permettre la réalisation d'un Centre d'Initiation Professionnelle et de préparation à la vie Sociale (CIPS) sur le site du château de Colpach-Bas.

Le projet du CIPS prévoit la réalisation de quatre bâtiments et la mise en place de deux parkings écologiques dans le site du château à Colpach-Bas. Une extension de la zone constructibles est nécessaire pour la réalisation du nouveau CIPS.
Aux vues de la présence de la zone Natura 2000 et dans le but de cadrer le développement du site, une partie graphique du PAP QE sera réalisée.

Une étude environnementale a été réalisée pour ce site.

B. Etude préparatoire

Selon l'article premier du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général : « l'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées ».

Une étude préparatoire récente a été réalisée dans le cadre de la refonte générale du PAG, actuellement en vigueur. Ici, seuls sont traités les éléments ayant un impact sur la modification ponctuelle.

B.1. Analyse de la situation existante

B.1.1. Démographie

Selon le STATEC, la population de la commune d'Ell était de 1 511 au 1er janvier 2021.

Le projet du CIPS prévoit l'hébergement de 36 élèves dans 3 bâtiments prévus par le projet.

B.1.2. Situation du foncier

La Croix-Rouge Luxembourgeoise est propriétaire du château de Colpach-bas et de son domaine.

B.1.3. Equipements collectifs

Le projet vise la création d'un Centre d'Initiation Professionnelle et de préparation à la vie Sociale (CIPS) avec un bâtiment destiné aux salles de classes et trois bâtiments destiné à l'hébergement d'une partie des élèves.

La capacité maximale prévue pour le site est de 60 élèves.

B.1.4. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

La protection de la nature et des ressources naturelles

Zone Natura 2000 :

- LU0001013 Vallée de l'Attert de la frontière à Useldange

  Le site concerné par la modification est délimité à l'Est par la zone Natura 2000.

La protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux :

- Le domaine du château de Colpach-Bas, comprenant château avec bâtiments annexes, manège, jardins, parcs, prés et bois, inscrit au cadastre de la commune d'Ell, section D de Niedercolpach sous les numéros 20/944, 78/840, 13/838, 16/677, 82/810, 13/673, 198/681, 198/682, 206/683 et 9/671. Sont inclus dans le classement le mobilier faisant immeuble par destination ainsi que les statues et monuments installés sur les parcelles cadastrales pré-mentionnées. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 14 octobre 2002.

B.2. Concept de développement

Sans objet

B.3. Schéma directeur

Sans objet

C. Projet de modification ponctuelle PAG

C.1. Partie graphique

PAG en vigueur

PAG modifié

C.2. Partie écrite

Noir : Texte en vigueur
Rouge : Texte ajouté
~~Rouge barré~~ : Texte supprimé

<u>Art. 3. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]</u>

On distingue :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 1 [BEP-1] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 2 « jardinage » [BEP-2] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 3 « parc » [BEP-3] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type 4 « CIPS » [BEP-4].

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 1 sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.
Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 2 « jardinage » sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique en lien avec le jardinage. Les logements y sont interdits.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 3 « parc » sont réservés aux aménagements d'utilité publique liés au parc. La zone peut accueillir des aménagements tels que îlots de verdure, des jardins, des œuvres d'art, des éléments historiques, des parcs publics, des plans d'eau, des infrastructures liées à la gestion des eaux, à la mobilité active, et des surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos. Les logements y sont interdits. L'impact visuel des constructions doit être limité tout en tenant compte de leurs fonctionnalités.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type 4 « CIPS » sont réservés au Centre d'Initiation Professionnelle et de préparation à la vie Sociale (CIPS) et aux aires de parking du Centre de Réhabilitation du château de Colpach. La zone peut accueillir des constructions et des aménagements liés au CIPS, notamment des logements. La zone peut également accueillir des aires de parkings destinées au Centre de Réhabilitation du château de Colpach ainsi que des infrastructures de dessertes (circulation piétonne, piste cyclable, voiries…), des infrastructures de gestion des eaux et des infrastructures d'intérêt publique.

Art. 14.6. Servitude « urbanisation – Parking écologique » [PE]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Parking Ecologique » sont marqués de la surimpression « PE ».

La servitude « urbanisation – Parking Ecologique » couvre des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement écologiques :

- Tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres (comme par exemple des bornes électriques) y sont interdits ;
- Les plans soumis pour autorisation de construire doivent préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement ;
- Les stationnements doivent être délimités par des éléments naturels (rondins de bois au sol, poteaux en bois, pierres, bosquets, bandes herbeuses, …) ;
- La mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol, et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies indigènes adaptés au milieu ;
- La mise en œuvre du projet doit aussi garantir l'intégration de celui-ci dans le paysage et, dans la mesure du possible, le respect de la forme naturelle du terrain ;
- Les aménagements situés dans des zones avec risques d'inondation doivent répondre aux conditions imposées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

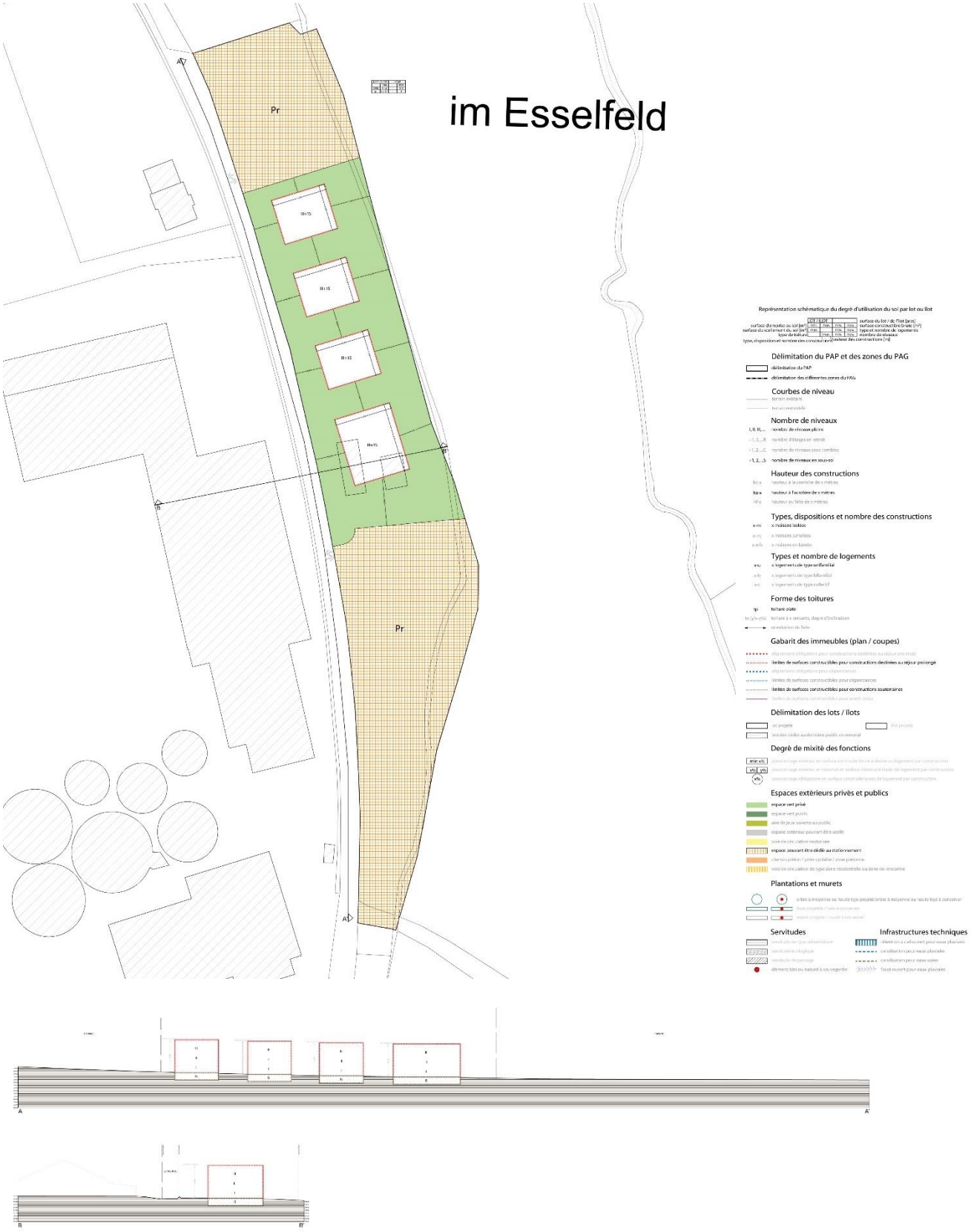
D. Projet de modification ponctuelle PAP QE

D.1. Plan de délimitation

Plan de délimitation en vigueur

Plan de délimitation modifié

D.2. Partie graphique



D.3. Partie écrite

Noir : Texte en vigueur
Rouge : Texte ajouté
~~Rouge barré~~ : Texte supprimé

Art. 1. Contenu

Le présent projet d'aménagement particulier « quartiers existants » comprend :

- La présente partie écrite
- Un plan délimitant les différents « quartiers existants »
- Une partie graphique PAP « Im Esselfeld » à Colpach-Bas qui se base sur le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de 2020. Les projets sont à réaliser selon un mesurage officiel, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : Si elles sont présentes, les côtes de recul priment sur celles des emprises constructibles.

(...)

Art. 6. Quartier existant BEP

Prescriptions du quartier BEP à titre indicatif et non exhaustif :

Type de prescription	Prescriptions du quartier BEP			
	En zone BEP-1 du PAG	En zone BEP-2 du PAG	En zone BEP-3 du PAG	En zone BEP-4 du PAG
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net	En fonction des besoins			Déterminé par la partie graphique
Type des constructions	Isolées, jumelées ou en bande			
Implantation des constructions	En fonction des besoins			Déterminé par la partie graphique
Niveaux	Max 4 niveaux pleins	Max 2 niveaux pleins	Max 1 niveau plein	Max 3 niveaux pleins
Hauteur des constructions	Max 15,00 m	Max 8,00 m	Max 4,00m	Max 12,00 m
Nombre d'unités de logement	En fonction des besoins	0		1 + 1 intégré
Emplacements de stationnement	Possible à l'extérieur			

6.1. Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net*

En zone BEP-1, BEP-2 et BEP-3 du PAG, les reculs* des constructions* sur les limites de parcelle* sont définis librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser,

mais ils doivent garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

En zone BEP-4 du PAG, le recul* des constructions principales* sur les limites est déterminé par la partie graphique.

6.2. Type de constructions*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée* ou en bande*.

6.3 Implantation des constructions* hors-sol et sous-sol*

6.3.1. Bande de construction*

La bande de construction* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.3.2. Profondeur* de la construction* hors-sol et sous-sol*

La profondeur* des constructions* est définie librement en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

6.3.3. Constructions* en deuxième position

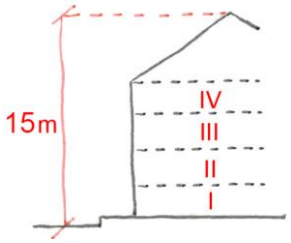
Les constructions* en deuxième position sont autorisées si l'accès pour les services de secours est garanti.

6.3.4. Constructions * sur une même parcelle

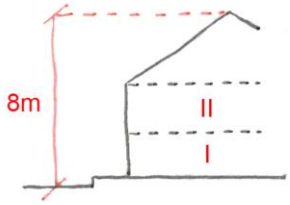
En zone BEP-4 du PAG, les constructions principales* situées sur une même parcelle doivent respecter entre chacune d'elles une distance déterminée par la partie graphique.

6.4. Niveaux et hauteur des constructions*

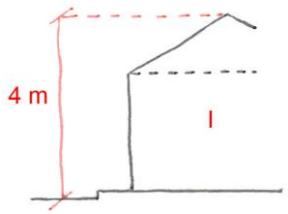
En zone BEP-1 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 15,00 m au point le plus haut, soit au maximum 4 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



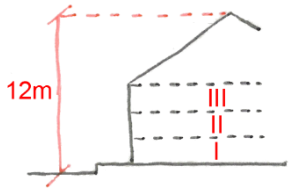
En zone BEP-2 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 8,00 m au point le plus haut, soit au maximum 2 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-3 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 4,00 m au point le plus haut, soit au maximum 1 niveaux pleins*, sauf en cas d'impératifs fonctionnels.



En zone BEP-4 du PAG, la hauteur des constructions* ne peut excéder 12,00 m au point le plus haut, et au maximum 3 niveaux pleins*.



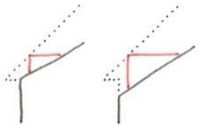
6.5. Toitures

6.5.1. Forme de toiture

~~La toiture doit s'inscrire dans le gabarit théorique*.~~
La forme des toitures est laissée libre.

6.5.2 Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires…) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique*.



6.6 Nombre d'unités de logement*

En zone BEP-1 du PAG, le nombre d'unité de logement* est à définir par parcelle*, librement en fonction des besoins.

En zone BEP-2 et BEP-3 du PAG, aucun logement* n'est autorisé.

En zone BEP-4 du PAG, le nombre d'unités de logements* est limité à 1 logement* + 1 logement intégré* par construction*.

6.7. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions*

Les emplacements de stationnements requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions*.

(…)

Titre III. Prescriptions communes à tous les quartiers

Art. 10. Constructions principales* sur une même parcelle*

10.1.1. Constructions principales sur une même parcelle

Une seule construction principale* est autorisée par parcelle* en zone HAB ou MIX-V. Plusieurs constructions principales sont autorisées par parcelle en zone BEP, ECO ou MIX-r.

En cas de transformation d'une construction principale* existante, sans changement du mode d'affectation*, l'implantation des constructions principales* sur une même parcelle* peut être conservée.

10.1.2. Constructions principales sur une même parcelle dans les secteurs protégés

Des constructions* relevées dans le cadre des bâtiments protégés, ne servant pas au séjour prolongé de personnes*, situées sur la même parcelle* qu'une construction principale* peuvent être réaffectées à condition que toutes les conditions de séjour prolongé* soient remplies.

(...)

E. Fiches de présentation

Sans objet