

# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

## MOPO PAP COLPACH-HAUT «Rue Schabeschkraiz»

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier portant la référence 12974/116/C et approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 14/05/2003

Commune

**ELL**

Section

**-C- de COLPACH-HAUT**

Parcelle concernée

**373/777**

Adresse

**Rue Schabeschkraiz**

Maître de l'ouvrage

**Mme GARLEMANT-WEYRANDT**

48, rue Aline an Emile Mayrisch

L-8528 COLPACH-HAUT

Conception

**Vandermeeren Architectes sarl**

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10 29

[contact@v2a.lu](mailto:contact@v2a.lu)

Date dernière modification

25/11/2022

**Partie écrite du PAP 12974/116C approuvé  
le 14/05/2003****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. 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 Colpach-Haut, 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.

**Article 3. IMPLANTATION**

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plan et coupes du lotissement et les conditions suivantes :

**PAP modification ponctuelle du 25/11/2022****CETTE MODIFICATION NE CONCERNE QUE****LE LOT 6**

Modifications ponctuelles en bleu souligné

**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. 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 Colpach-Haut, 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.

Cette zone est reprise en zone HAB-1.

**Article 3. IMPLANTATION**

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plan et coupes 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 à l'exception des façades en relation avec la voirie.

2) Les remblais et déblais sont interdits, à l'exception de ceux repris aux plan et coupes, lesquels sont à réaliser selon les indications desdits plan et coupes, soit :

- obligatoirement, entre les maisons et le domaine public, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës. L'avant-cour sera ainsi créée au même niveau que celui de la voirie concernée; une pente de 5% , montant de la voirie vers la façade et limitée à un dénivelé de maximum 1 mètre, étant toutefois admise.

- à l'arrière des maisons, côté Est, selon l'emprise et les niveaux indiqués au plan du présent lotissement, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës.

Dans les zones de recul latéral, les déblais seront réalisés de façon à assurer au terrain une pente régulière entre les niveaux du sol fini à l'avant et à l'arrière de la construction, après exécution des déblais décrits ci-dessus. Ils seront réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport 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 bâtissable défini au plan, en respectant le front de bâtisse obligatoire, si indiqué.

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 à l'exception des façades en relation avec la voirie.

2) Les remblais et déblais sont interdits, à l'exception de ceux repris aux plan et coupes, lesquels sont à réaliser selon les indications desdits plan et coupes, soit :

- obligatoirement, entre les maisons et le domaine public, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots, par rapport à la voirie et aux parcelles contiguës. L'avant-cour sera ainsi créée au même niveau que celui de la voirie concernée; une pente de 10% , montant de la voirie vers la façade et limitée à un dénivelé de maximum 1 mètre, étant toutefois admise.

- à l'arrière des maisons, côté Est, selon l'emprise et les niveaux indiqués au plan du présent lotissement, et ce de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës.

Dans les zones de recul latéral, les déblais seront réalisés de façon à assurer au terrain une pente régulière entre les niveaux du sol fini à l'avant et à l'arrière de la construction, après exécution des déblais décrits ci-dessus. Ils seront réalisés de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport 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 bâtissable défini au plan, en respectant le front de bâtisse obligatoire, si indiqué.

**5) Dégagements latéraux.**

- Sur les limites latérales indiquées au plan, la construction en mitoyenneté est obligatoire, qu'il s'agisse de l'immeuble principal ou d'une annexe faisant partie du projet de la première demande d'autorisation de bâtir,
- 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 minimum indiquée au plan de lotissement.

**6) La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire** devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal.

**7)** 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, ... ).

**8) 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.

**5) Dégagements latéraux.**

- ~~- Sur les limites latérales indiquées au plan, la construction en mitoyenneté est obligatoire, qu'il s'agisse de l'immeuble principal ou d'une annexe faisant partie du projet de la première demande d'autorisation de bâtir,~~
- ~~- 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 minimum indiquée au plan de lotissement.

**6) La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire** devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal.

**7)** 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, ... ).

**8) 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 :

- garage 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.
- une porte de garage maximum par volume construit.

9) Porte et niveau du seuil d'entrée.

La porte d'entrée de l'habitation sera obligatoirement située en façade avant, et au niveau de l'avant-cour.

Le niveau du seuil ne pourra dépasser le niveau de la cour ouverte de plus de 60 cm.

**Article 4. ZONE D'AVANT-COUR OUVERTE.**

Définition : la "zone de cour ouverte" désigne la surface de terrain comprise entre le domaine public et la façade à rue de la construction, sur toute la largeur de la parcelle.

4.1) L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans de lotissement doivent être strictement respectées tant en ce que concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais obligatoires repris aux plans et coupes devront s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte 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 5 %).

Que le -ou les- garage(s) soient intégrés au volume principal ou dans un volume secondaire, l'accès s'exécutera selon le parti suivant :

- garage 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.
- une porte de garage maximum par volume construit.

9) Porte et niveau du seuil d'entrée.

La porte d'entrée de l'habitation sera obligatoirement située en façade avant, et au niveau de l'avant-cour.

Le niveau du seuil ne pourra dépasser le niveau de la cour ouverte de plus de 60 cm.

**Article 4. ZONE D'AVANT-COUR OUVERTE.**

Définition : la "zone de cour ouverte" désigne la surface de terrain comprise entre le domaine public et la façade à rue de la construction, sur toute la largeur de la parcelle.

4.1) L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans de lotissement doivent être strictement respectées tant en ce que concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais obligatoires repris aux plans et coupes devront s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte 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 5 %).

4.2) Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne avec un lot non construit, le déblai 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 déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte 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) prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement. (Elles prolongeront soit le front de bâtisse du lot concerné soit celui du lot contigu, si celui-ci est plus éloigné de la voirie). \*

4.2) Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne avec un lot non construit, le déblai 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 déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte 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) prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement. (Elles prolongeront soit le front de bâtisse du lot concerné soit celui du lot contigu, si celui-ci est plus éloigné de la voirie). \*

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 ouverte" 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.

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.

5.3) Les clôtures seront exécutées en haies vives, comme stipulé à l'article 4.3.

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 ouverte" 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.

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.

5.3) Les clôtures seront exécutées en haies vives, comme stipulé à l'article 4.3.

**5.4) Dépendances non agricoles**

Les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur sont à respecter.

**Article 6. PARTIE ARCHITECTURALE et VOLUMETRIE**

6.1) Les constructions respecteront les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur, ainsi que les indications du plan de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local et l'unité du lotissement, tout en répondant à la destination de l'immeuble.

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.

*Auteur de Projet :*

*Agnès NOEL*

**5.4) Dépendances non agricoles**

Les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur sont à respecter.

**Article 6. PARTIE ARCHITECTURALE et VOLUMETRIE**

6.1) Les constructions respecteront les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en vigueur, ainsi que les indications du plan de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local et l'unité du lotissement, tout en répondant à la destination de l'immeuble.

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.

*Pour Vandermeeren-Architectes*

*Fabian VANDERMEEREN*

*Urbaniste-Aménageur*

*(autorisation n° 101370803/3)*