



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Ell

Partie écrite réglementaire – Version Coordinée

Version Vote – suite à l'avis de la C.A. – 24 Septembre 2025

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



Chapitre I. Sommaire

Chapitre II. Contenu et dispositions générales	5
Section 1. Partie graphique	5
Section 2. Partie écrite	5
Chapitre III. Zonage	6
Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	6
Art.1. Zones d'habitation	6
Art.2. Zones mixtes	6
Art.3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	7
Art.4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	7
Art.5. Zones de sports et de loisirs [REC]	8
Art.6. Zones de jardins familiaux [JAR]	8
Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
Art.7. Emplacements de stationnement	8
Art.8. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol	9
Section 5. La zone verte	10
Art.9. Les zones agricoles [AGR]	10
Art.10. Les zones forestières [FOR]	11
Art.11. Les zones de verdure [VERD]	11
Section 6. Les zones superposées	12
Art.12. Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	12
Art.13. Zones d'urbanisation prioritaire	12
Art.14. Zones de servitude « urbanisation »	12
Art.15. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » - couloir pour projets routiers	15
Art.16. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	15
Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	20
Art.17. Protection de la nature et des ressources naturelles	20
Art.18. Protection des sites et monuments nationaux	20
Art.19. Gestion de l'eau	20
Section 8. Informations complémentaires	21
Art.20. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	21



Art.21. Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)	22
Art.22. Nuancier communal	23

Chapitre IV. Annexes

24

Art.23. Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol	24
Art.24. Annexe II – Liste des éléments protégés (à titre indicatif)	26
Art.25. Constructions à conserver	26
Art.26. Alignements à conserver	28
Art.27. Petit patrimoine à conserver	30



Préambule

Objet :	Projet d'aménagement général Partie écrite réglementaire – Version coordonnée
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, Hauptstrooss L-8530 Ell
Dates :	Saisine du conseil communal : 30/04/2025 Avis Commission d'Aménagement : 21/08/2025 Vote du conseil communal : 24/09/2025 Approbation par le ministère de l'Intérieur :



Chapitre II. Contenu et dispositions générales

Le plan d'aménagement général de la commune d'Eil a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG.

Section 1. Partie graphique

La partie graphique du Plan d'aménagement général de la commune d'Eil est composée des 6 plans suivants :

N° sur le plan	Localité	Fonds de plans	Echelle
A	Roodt	PCN2018 + BD-L-TC ¹	1/2 500
B	Petit-Nobressart	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
C	Colpach-haut	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
D	Colpach-bas	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
E	Eil	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
Z	Ensemble du territoire communal	PCN2018 + BD-L-TC	1/10 000

Section 2. Partie écrite

Le territoire de la commune d'Eil est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du plan d'aménagement général. La partie écrite définit les règles qui s'appliquent à ces zones.

¹ Le PCN2018 est le Plan Cadastral Numérique élaboré en 2018. La BD-L-TC est une base de données topo-cartographique. Ces deux plans sont élaborés par l'administration du cadastre et de la topographie.

Chapitre III. Zonage

Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art.1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation est constituée exclusivement par la zone d'habitation 1 [HAB-1] ;

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art.2. Zones mixtes

On distingue :

- la zone mixte villageoise [MIX-v]
- la zone mixte rurale [MIX-r].

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

La zone mixte rurale est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art.3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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'utilité publique.

Art.4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont autorisées des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art.5. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Seuls les aménagements pour les activités sportives et aires de jeux sont autorisées. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Les constructions pour l'hébergement temporaire destiné à la location touristique, ainsi que les installations et constructions nécessaires en lien avec l'hébergement temporaire sont autorisés dans cette zone

Art.6. Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art.7. Emplacements de stationnement

Art.7.1 Stationnement automobile

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est à respecter pour toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m².

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 pour 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
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0,5 emplacement supplémentaire par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs. Ces emplacements destinés aux visiteurs devront appartenir à la copropriété.
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
- cinq emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants, puis un emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants.
- 1 emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

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.

Art.7.2 Emplacements pour vélo

Sont à considérer comme suffisants :

- 1 emplacement par 50 m² de surface construite brute dans les logements plurifamiliaux ;
- 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- 2 emplacements par arrêt de bus.

Art.8. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa 2 sont reprises à l'annexe I « Terminologie du degré d'utilisation du sol ».

Section 5. La zone verte

La zone verte comporte :

- Les zones agricoles [AGR] ;
- Les zones forestières [FOR];
- Les zones de verdure [VERD] ;

La zone verte est régie par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour mémoire, une autorisation de bâtir du ministère ayant l'environnement dans ses compétences est requise, en complément de l'autorisation du bourgmestre.

Art.9. Les zones agricoles [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment :

Les constructions indispensables à l'exploitation agricole, incluant le logement de l'exploitant et/ou du personnel agricole sont autorisées sous réserve de mesures d'aménagement paysager destinées à limiter l'impact visuel de ces constructions tout en tenant compte des fonctionnalités de celles-ci ;

Les travaux sur les constructions indispensables à l'exploitation agricole, tels que les rénovations, les transformations et les agrandissements sont autorisés, en respect des vues et du contexte paysager ;

Les constructions légalement existantes, sans lien avec l'activité agricole, peuvent être rénovées ou transformées, sans extension de leur surface habitable, en respect des vues et du contexte paysager ;

Toute nouvelle construction, sans lien avec l'activité agricole et à usage d'habitation permanente, est interdite ;

Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le ministre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée.

Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Pour les constructions servant à l'habitation qui ne se trouvent pas en zone verte, le propriétaire peut être autorisé à placer un seul abri de jardin en zone agricole, adjacent à la construction servant à l'habitation, s'il ne dispose pas de fonds situé en zone urbanisée pour placer cet abri.

De manière générale, l'impact visuel des constructions doit être limité tout en tenant compte de leurs fonctionnalités.

De surcroît, la réalisation d'un accès carrossable et du raccordement aux réseaux d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées est à charge du propriétaire des fonds.

Art.10. Les zones forestières [FOR]

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment :

- Seules des constructions sylvicoles en rapport direct avec la forêt exploitée sont autorisables. Par activités d'exploitation sylvicole, on entend les activités comportant les travaux et pratiques par lesquels est assurée la gestion durable d'une forêt ou d'un boisement dans un objectif soit de production de bois, soit de conservation au profit des générations futures, soit écologique.
- Ne comptent pas comme activité sylvicole, les activités de transformation de bois en tant que matière première énergétique ou de construction.
- Ne sont pas autorisables les dépôts et ateliers servant à l'entreposage de machines, d'outils et de matériels des entreprises exerçant leurs activités principalement sur des terrains appartenant à des tiers.
- Seule est autorisée une cabane de chasse par lot de chasse et pour la durée du bail.
- Les miradors ne sont autorisés que pour la durée du bail du lot de chasse
- Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone forestière pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art.11. Les zones de verdure [VERD]

La zone de verdure est destinée à assurer les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

Seules sont autorisées les infrastructures d'intérêt général, tels que réseaux divers et couloirs pour mobilité active et les équipements liés au confort et à la sécurité de ses usagers.

Section 6. Les zones superposées

Art.12. Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

L'aménagement des zones soumises à l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) est orienté par un schéma directeur à retrouver dans l'étude préparatoire du présent PAG, section 3 « schémas directeurs ».

Ces zones doivent faire l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour lesquels le degré d'utilisation du sol est déterminé par le présent PAG. Ces coefficients sont indiqués dans la partie graphique du PAG, ainsi que dans l'étude préparatoire du présent PAG, section 3 « schémas directeurs ».

Art.13. Zones d'urbanisation prioritaire

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période à déterminer en fonction des spécificités du site. Cette période ne pouvant dépasser douze ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'Art. 28 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.

En ce qui concerne la zone d'urbanisation prioritaire prévue sur la partie graphique du PAG pour la zone soumise à PAP nouveau quartier, intitulée «Jaaseck et Auf der Lehkaul » à Ell, cette période est fixée à douze ans.

Au sens du présent article, on considère qu'un plan d'aménagement particulier a été mis en exécution à compter du jour de la réception définitive, par l'autorité communale, de l'intégrité des infrastructures nécessaires à la viabilité dudit PAP, telles que définies dans le projet d'exécution et de la convention d'exécution de celui-ci.

Art.14. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Art.14.1 Servitude « urbanisation – Paysagère » [P]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation - Paysagère » et sont marqués de la surimpression « P ».

La servitude « urbanisation - Paysagère » vise à garantir la préservation des qualités paysagères locale. Les arbres et haies existantes sur ces zones doivent être conservés.

La réduction de l'emprise des haies est autorisée dans le cas d'aménagement d'accès piéton ou carrossables, dans le respect de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art.14.2 Servitude « urbanisation – Biotopes » [B]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation - Biotopes » et sont marqués de la surimpression « B ».

La servitude « urbanisation – Biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes protégés existants. Toutes constructions y sont interdites. La destruction ou la réduction des biotopes protégés grevés d'une servitude « urbanisation – Biotopes » (B) sont interdites.

Art.14.3 Servitude « urbanisation – Corridor écologique » [CE]

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Corridor Ecologique » et sont marqués de la surimpression « CE ».

La servitude « urbanisation – Corridor écologique» vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Les arbres existants sur ces zones doivent être conservés. Seules sont autorisées, les plantations d'arbres et d'arbustes indigènes ainsi que les infrastructures destinées à la mobilité active et à l'écoulement et la rétention d'eau.

Art.14.4 Servitude « urbanisation – Alignement à respecter » [A]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – Alignement à respecter » sont marqués de la surimpression « A ».

Cette servitude vise à garantir l'insertion des nouvelles constructions en secteur protégé dans le respect du paysage et du patrimoine rural.

Dans le cas de nouvelles constructions destinées au séjour prolongé de personnes, les conditions suivantes doivent être remplies :

- Les façades principales des nouvelles constructions doivent se situer dans leur entièreté dans la surface définie par la servitude. Elles peuvent s'implanter en biais de la servitude tant qu'elles restent dans la surface de la servitude.
- Lorsque la servitude est accolée à une construction existante, la nouvelle construction doit être accolée à la construction existante et la façade indiquée par la servitude doit être alignée à celle de la construction existante.
- Si la nouvelle construction est accolée au corps de logis d'une ferme, sa hauteur doit être inférieure à celle du corps de logis.

Art.14.5 Servitude « urbanisation – Éléments naturels Natura 2000 » [N]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes spéciales « Urbanisation – éléments naturels Natura 2000 » sont marqués de la surimpression « N ».

Les zones de servitude « urbanisation — éléments naturels Natura 2000 » visent à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction, tout équipement, tout aménagement ainsi que leur agrandissement respectif qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et plus particulièrement son article 33, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée par le Bourgmestre à titre exceptionnel et pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité 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 de fortes pluies doivent être analysés en ce qui concerne les interactions et les effets des ruissellements de surface sur les futures constructions et sur les zones environnantes (voisines, en amont et en aval).

Art.14.7 Servitude « urbanisation – zone tampon » [T]

La servitude « urbanisation – zone tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel. Elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

La servitude « urbanisation – zone tampon » requiert un aménagement écologique de qualité via la plantation de structures arborées et/ou arbustives adaptés à la situation stationnelle. Cet aménagement écologique peut être mis en place sur terrain privé ou réalisé sur terrain public.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation – zone tampon » sont autorisés les aménagements urbanistiques suivants :

- L'aménagement ponctuel d'accès motorisés sans que leur emprise totale ne puisse excéder 10% de la surface concernée ;
- L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
- Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement de la zone sans que leur emprise totale ne puisse excéder 5% de la surface concernée.

Art.14.8 Servitude « urbanisation – Rivière » [R]

La zone de servitude « urbanisation – rivière » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau {2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Art.15. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » - couloir pour projets routiers

Art.15.1 Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets routiers » se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art.16. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art.16.1 Secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Art.16.1.1 Généralité

Art. 16.1.1.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Parmi ces servitudes, on distingue :

- Les secteurs protégés de type « environnement construit » ;
- Les constructions à conserver ;
- Les alignements à préserver ;
- Le petit patrimoine à conserver.

Les secteurs protégés 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,
- 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. 16.1.1.2 Avis et autorisation de construire

Une autorisation de construire est nécessaire pour tous travaux quelconques entrepris dans un secteur protégé ou sur un élément protégé.

Pour les constructions en secteurs protégés et les constructions à conserver, la demande d'autorisation de construire doit faire apparaître les matériaux utilisés pour les constructions et leurs abords. Les services techniques doivent être renseignés du choix des matériaux avant leur choix définitif.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre se réserve le droit de demander l'avis d'un expert afin de juger du respect du projet quant à la valeur historique, artistique ou esthétique du secteur ou élément protégé.

Art. 16.1.1.3 Démolition

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité, dans le cas d'une démolition concernant une construction située en secteur protégé de type « environnement construit », il est nécessaire que le propriétaire soit détenteur, en complément d'une autorisation de démolition, d'une autorisation de construire précisant le projet qui remplace la construction démolie.

Art.16.1.2 Constructions dans le secteur protégé

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 16.1.2.1 Concernant l'ensemble du secteur protégé

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Les travaux à réaliser sur les constructions se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la réalisation de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti et du tissu urbain existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

L'aménagement des espaces extérieurs visibles depuis le domaine public (murets, clôtures, revêtement de sol...) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (composition, choix des matériaux et des couleurs).

Art. 16.1.2.2 Spécificités à la valorisation du patrimoine rural

Dans le cas de la requalification urbaine d'exploitation agricole, en activité ou non, les points suivants sont à respecter :

- Garantir la qualité urbaine et architecturale des lieux ;
- Valoriser le patrimoine rural :
 - S'appuyer sur des formes urbaines inspirées des cours de ferme ou des usoirs ;
 - Travailler avec une architecture contemporaine inspirée par le patrimoine rural ;
 - Valoriser les constructions existantes dignes de protection.
- Avoir un phasage progressif de l'affectation agricole vers la future affectation :
 - Garantir à long terme un schéma urbain cohérent ;
 - Permettre aux exploitations encore en activités d'utiliser une partie de leurs terrains ou de leurs constructions pour générer du logement.

Concernant les travaux sur des corps de ferme existants (corps de logis, annexes) ou sur de nouvelles constructions voisines, les éléments suivants doivent être mis en valeur sur les constructions existantes et réinterprétés dans une architecture contemporaine pour les nouvelles constructions voisines :

- La traditionnelle hiérarchie entre les différents volumes d'un corps de ferme doit être respectée. En ce sens, le corps de logis d'origine doit rester le bâtiment le plus haut de la composition urbaine. La surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée est interdite.
- Pour les constructions principales, la dimension et l'aspect de la porte de garage ne doit pas détériorer la qualité de la composition de façade. En ce sens, il est interdit de créer de nouvelles ouvertures pour une porte de garage dans les constructions existantes.
- La composition des façades : le rythme, les tailles et les modénatures doivent s'inspirer des codes traditionnels. Il est en ce sens souhaité que les façades des corps de logis restent authentiques à l'aspect original, et que celles des annexes réhabilitées soient préservées autant que possible en façade avant, tandis que des ouvertures plus généreuses soient prévues à l'arrière.
- Les éléments identitaires doivent être si possible préservés et restaurés sans dénaturer leur aspect d'origine (portes en bois, ferronneries, etc.).
- Le mobilier et les équipements urbains doivent participer à la qualité du lieu par un choix de matériaux adaptés et harmonieux avec l'ensemble urbain (garde-corps, boîtes aux lettres, compteurs électriques, luminaires, etc.).
- Les aménagements extérieurs doivent reprendre les codes traditionnels (revêtements de sol, clôtures et murets, ...).
- Au moins un arbre à haute tige ou au moins deux arbres en espalier d'essence régionale sont à intégrer comme éléments structurants des cours, usoirs et espaces-rues.

On entend par « codes traditionnels » la morphologie et la typologie originelles des corps de fermes notamment concernant :

- La volumétrie :
 - Les différents corps de bâtiments possèdent une volumétrie simple composant un ensemble cohérent. Le corps de logis est souvent l'élément le plus haut de la composition.
- La composition de façade :

- Le corps de logis possède des façades ordonnancées et symétriques ;
 - Les façades des annexes possèdent une plus grande pluralité d'ouvertures dimensionnées selon leur fonctionnalité d'origine (porte cochère de grange, aération, porte d'étable, etc.). Elles sont toutefois ordonnancées et axées selon une trame harmonieuse.
- Le principe de la cour :
- Les bâtiments sont desservis soit par une cour formant un espace distinct du domaine public, soit par un usoir adjacent à l'espace-rue.
 - Les cours sont délimitées par des murets ou par des volumes en pierre tandis que les usoirs sont des espaces sans délimitation visuelle.
 - Ces espaces sont traditionnellement pavés, en graviers ou enherbés.
 - La végétation emblématique de ces lieux est l'arbre solitaire, les fruitiers en espalier et les compositions florales au pied des façades.

On entend par « cour » tout espace libre privé cadré sur au moins deux côtés par des bâtiments et identifiables comme espace séparé de l'espace public de desserte.

On entend par « usoir » tout espace libre privé cadré sur au moins un côté par une succession de bâtiments et identifiables comme espace adjacent à l'espace-rue.

Les cours et usoirs doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif. En ce sens :

- La cour et l'usoir ne doivent pas être divisés visuellement et doivent constituer un ensemble d'un seul tenant et identifiable en tant que tel.
- Le niveau d'origine de la cour doit être conservé. Une exception peut être accordée pour des raisons topographiques, d'esthétique ou de sécurité.
- Les revêtements de sol de la cour doivent être perméables.
- La surface occupée par des emplacements de stationnement dans une cour ou un usoir ne peut dépasser 25% de la surface de la cour ou de l'usoir, hors voie d'accès. Lorsque c'est possible, les stationnements sont à placer en dehors des cours et usoirs.

Art.16.1.3 Constructions à conserver

Les constructions à conserver sont indiquées sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les constructions à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou dénaturer leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes.

Ces composantes sont:

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures

- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

Sur les marges antérieures et latérales de la parcelle d'une construction à conserver, l'aménagement des abords (murets, clôtures, annexes...) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (composition, choix des matériaux et des couleurs).

Art.16.1.4 Alignement à conserver

Les alignements à conserver sont indiqués sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les alignements identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. Un relevé exact des alignements à conserver doit être réalisé sur place et validé par la commune avant démolition d'une construction concernée.

Pour les constructions recouvertes d'un alignement à conserver et contigües à un corps de logis recouvert d'une protection « construction à conserver », la hauteur à la corniche et au faitage doivent aussi être conservées.

Des saillies et des retraits par rapport à ces alignements sont interdits. En cas d'impossibilité technique d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 50 cm peut être accordée de manière exceptionnelle.

Art.16.1.5 Petit patrimoine à conserver

Le petit patrimoine à conserver est indiqué sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les éléments ponctuels à conserver, représentant le « petit patrimoine » marqués d'un triangle 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.

Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art.17. Protection de la nature et des ressources naturelles

- Zones protégées d'intérêt communautaire – Réseau Natura 2000
 - Zone « Protection oiseaux », LU0002014, Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach
 - Zone « Habitat », LU0001013, Vallée de l'Attert, de la frontière à Useldange

Art.18. Protection des sites et monuments nationaux

Art.18.1 Immeubles et objets classés monuments nationaux (état du 19/09/18)

- L'église paroissiale de Colpach-Bas, avec son parvis et le cimetière attenant, inscrits au cadastre de la commune d'Ell, section C de Colpach-Bas, sous les numéros 63 et 64
- Le mobilier de l'église de Colpach-Bas
- L'ancien presbytère de Colpach-Bas, sis 2, rue de l'église, inscrit que cadastre de la commune d'Ell, section D de Niedercolpach, sous le numéro 65/928
- 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, 138/681, 138/682, 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
- L'église paroissiale de Petit-Nobressart, inscrite au cadastre de la commune d'Ell, section B de Petit-Nobressart, sous le numéro 75/44. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.

Art.18.2 Immeubles et objets inscrit à l'inventaire supplémentaire (état du 19/09/18)

- La maison sise 22, rue Hiel, inscrite au cadastre de la commune d'Ell, section A de Roodt, sous le numéro 217/2797. – Arrêté ministériel du 10 juillet 2017.

Art.19. Gestion de l'eau

La cartographie des zones inondables d'Ell a été établie en vertu de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau transposant dans le droit luxembourgeois la directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

La partie graphique reprend les zones inondables HQ extrême, HQ 10 et HQ 100.

Section 8. Informations complémentaires

Art.20. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, avant le 09.01.2019 (saisine du PAP refonte générale), perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier, énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Les dispositions des PAP maintenus, qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP, sont abrogées. Elles sont remplacées, d'une part, par les prescriptions du PAP-QE correspondant à la zone de base du PAG sous-jacente, et d'autre part, par les règles communes aux quartiers existants, en vigueur lors de la demande d'autorisation.

Tableau 20-1 - Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'intérieur	Nom	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive	Zone de base du PAG
1	16996	Beim Pull	Roodt	Haaptstrooss	04/06/2014	HAB-1
2	18688	Mopo Rue Hiel	Roodt	Rue Hiel	16/01/2020	HAB-1
5	14665	Feller	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	13/05/2005	HAB-1
6	18204	MoPo Kierchestrooss	Colpach-bas	Rue de l'Eglise	07/05/2018	HAB-1 et MIX-v
7	14127	Frieswies	Eil	Haaptstrooss	22/01/2004	HAB-1
8	18494/116C	Mopo Im Hock	Eil	Gaardestrooss	29/03/2019	HAB-1
9	19177	Mopo Jans	Eil	Gaardestrooss	19/01/2022	MIX-v
10	15867	Wersandt	Eil	Reidenerstrooss	20/11/2009	MIX-v
11	17999	MoPo Millenwies	Eil	N22	07/08/2017	HAB-1
12	11623	Im Hock	Eil	Réidenerstrooss	26/01/1998	HAB-1

Tableau 20-2 - Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir et non réalisés à ce jour

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'intérieur	Nom	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive	Zone de base du PAG
3	14546	Obercolpach	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	28/04/2005	HAB-1
4	12974	Rue Principale	Colpach-haut	A. et E. Mayrisch	14/05/2003	HAB-1

Les PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur après le 09.01.2019 restent d'application.

Art.21. Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Art.21.1 Les biotopes protégés (à titre indicatif et non exhaustif)

Est indiquée dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, une partie des biotopes et habitats protégés par la loi du 18 juillet 2018 (article 17) concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les spécifications de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles doivent être respectées. Ainsi, la réduction, la détérioration ou la destruction de ces biotopes et habitats est en principe interdite.

Dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, en cas d'une réduction, détérioration ou destruction de biotope ou habitat protégé, indiqué ou non sur la partie graphique, les mesures de compensation doivent être mises en œuvre conformément aux déclarations de l'évaluation environnementale stratégique (EES) ou coordonnées avec des spécialistes de la protection des espèces agréés par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

Art.21.2 Habitats d'espèces protégées : zones soumises aux dispositions de l'art.17 (à titre indicatif et non exhaustif)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 17 « Interdiction de destruction d'habitats et de biotopes » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles indique notamment que des mesures de compensations environnementales sont nécessaires en cas de destruction, de réduction ou de détérioration de biotopes protégés, d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable.

Art.21.3 Habitats essentiels : zones soumises aux dispositions de l'art.21 (à titre indicatif et non exhaustif)

Sont indiqués dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, certaines surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 « Dispositions visant les espèces animales protégées particulièrement » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les surfaces soumises aux dispositions de l'art. 21 définissent les zones dont une urbanisation résulte, selon toute probabilité, en une infraction aux dispositions de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (espèces animales intégralement protégées).

Afin d'éviter des infractions aux dispositions de l'article 21 de la prédite loi, des mesures « CEF » adaptées aux besoins des espèces concernées doivent être réalisées.

Sont considérées comme mesures « CEF » (Continuous Ecological Functionality), des « mesures assurant la permanence de la fonctionnalité écologique d'un site de reproduction/d'une aire de repos dans le cadre de projets/d'activités susceptibles d'avoir un impact sur ces sites/aires doivent être des mesures d'atténuation, c'est-à-dire des mesures minimisant ou même annulant l'impact négatif; elles peuvent néanmoins comporter des mesures d'amélioration ou de gestion active d'un site de reproduction/d'une aire de repos donné(e) de manière qu'il ne subisse à aucun moment de réduction

ou de perte de sa fonctionnalité écologique. Une expertise, concernant la présence dans les arbres et dans les constructions d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées (en particulier les chauves-souris et les oiseaux), est à faire réaliser avant toute exploitation de la surface et avant le démarrage de travaux de défrichage et de démolition. Avant leur destruction, les habitats existants doivent préalablement être compensés à proximité pour y accueillir la faune de l'habitat détruit. Le respect des périodes de reproduction et/ou de nidification doit être pris en compte lors de la destruction et de la compensation d'un habitat.

Art.22. Nuancier communal

Sur l'ensemble du territoire communal, seules les couleurs NCS indiquées dans le nuancier ci-dessous sont admises pour les façades.

De surcroit, en secteur protégé, les teintes des constructions sont à choisir en concertation avec la commune.

<u>Blanc cassé</u>	<u>Beige</u>	<u>Gris Chaud</u>	<u>Bleu</u>	<u>Pierre</u>
S 0500-N	S 0907-Y10R	S 1005-G60Y	S 0502-B	S 1515-Y20R
S 0502-Y50R	S 0505-Y20R	S 1002-Y	S 0502-B50G	S 1015-Y20R
S 0505-Y40R	S 0507-Y40R	S 1005-G40Y	S 1010-R80B	S 1015-Y30R
S 0603-G80Y	S 0804-Y50R	S 1502-Y	S 1510-R80B	S 1505-Y10R
S 0804-G60Y	S 0907-Y10R	S 1505-Y	S 2002-G50Y	S 1510-G90Y
S 0804-Y30R	S 0907-Y30R	S 1505-Y40R		S 2005-G90Y
S 1002-Y	S 1005-Y10R	S 2002-Y50R	<u>Rouge</u>	S 2005-Y
S 1002-Y50R	S 1505-Y	S 2005-G40Y	S 0510-Y80R	S 2010-Y10R
	S 1510-G90Y	S 2005-G90Y	S 0515-Y80R	S 2010-Y30R
<u>Ocre</u>	S 1510-Y10R	<u>Vert</u>	S 0907-Y50R	S 2010-Y40R
S 0510-Y20R	S 2005-Y10R	S 1010-Y	S 1020-Y50R	S 2502-Y
S 1010-Y10R	S 2005-Y40R	S 1015-G80Y	S 1020-Y60R	S 3010-Y10R
S 1010-Y20R	S 2010-Y20R	S 1515-G90Y	S 1020-Y70R	S 3010-Y20R
S 1010-Y30R	S 2010-Y30R	S 2005-G60Y	S 1510-Y40R	S 3010-Y30R
S 1015-Y20R	S 2010-Y40R	S 2005-G90Y	S 2010-Y40R	S 3010-Y40R
S 1015-Y40R	S 3010-Y40R	S 2005-Y10R	S 2010-Y60R	S 4005-Y50R
S 2020-Y10R		S 2005-G50Y	S 2020-Y60R	S 4005-Y80R
S 2020-Y20R	<u>Gris froid</u>	S 3005-G50Y	S 2020-Y70R	S 4010-Y50R
S 2020-Y30R	S 1000-N	S 3010-G70Y	S 2030-Y70R	S 4010-Y90R
S 2040-Y10R	S 1002-B50G	S 3010-Y	S 3010-Y50R	S 4020-Y70R
	S 1002-G50Y	S 3010-Y10R	S 3020-Y60R	S 4020-Y90R
	S 1502-B50G		S 3020-Y80R	S 5500-N
	S 1502-G50Y		S 4030-Y70R	
	S 2502-Y		S 4040-Y70R	

Chapitre IV. Annexes

Art.23. Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. 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, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



Art.24. Annexe II – Liste des éléments protégés (à titre indicatif)

Art.25. Constructions à conserver

Numéro cadastral (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
488/2682	Roodt	119, Haaptstrooss	Ensemble bâti
464/3093	Roodt	5, Hueschterterstrooss	Corps de logis
404/2791	Roodt	70, Haaptstrooss	Corps de logis
574/2622	Roodt	55, Haaptstrooss	Corps de logis
199/3022	Roodt	50, Haaptstrooss	Corps de logis
190/2491	Roodt	53, Haaptstrooss	Corps de logis
371/2907	Roodt	13, rue Hiel	Corps de logis
370/2752	Roodt	19, rue Hiel	Corps de logis
174/2375	Roodt	5, Kierchewee	Corps de logis
184/192	Roodt	Kierchewee	Eglise
166/2371	Roodt	3, Kierchewee	Ensemble bâti
185/193	Roodt	2, Kierchewee	Ensemble bâti
193/2712	Roodt	32, Haaptstrooss	Corps de logis
144/2747	Roodt	23 Haaptstrooss	Corps de logis
208/2665	Roodt	12, Haaptstrooss	Corps de logis
140/2756	Roodt	13, Haaptstrooss	Corps de logis
140/2756	Roodt	2, Am Eck	Corps de logis
210/2749	Roodt	8, Haaptstrooss	Corps de logis
135/2755	Roodt	4, Am Eck	Corps de logis
94/2638	Roodt	3, Am Eck	Corps de logis
90/1067	Petit-Nobressart	4, Héiltzerstrooss	Corps de logis
99/1114	Petit-Nobressart	1, Héiltzerstrooss	Corps de logis
76/1201	Petit-Nobressart	20, Noutemerstrooss	Corps de logis
107/1099	Petit-Nobressart	15, Noutemerstrooss	Corps de logis
71/1230	Petit-Nobressart	24, Noutemerstrooss	Corps de logis
108/1169	Petit-Nobressart	21, Noutemerstrooss	Corps de logis
67/1104	Petit-Nobressart	28, Noutemerstrooss	Corps de logis
120/1163	Petit-Nobressart	40, Noutemerstrooss	Corps de logis
440/670	Colpach-haut	75, rue A. et E.	Corps de logis
45/727	Colpach-haut	56, rue A. et E.	Corps de logis
181/654	Colpach-haut	6, Hatzebiërg	Corps de logis
269/752	Colpach-haut	10, rue A. et E. Mayrisch	Corps de logis
86/1051	Colpach-bas	Uewerkoulbicherstroo	Corps de logis
43/1034	Colpach-bas	10, Ellerstrooss	Corps de logis
58/1057	Colpach-bas	16, Grendelerstrooss	Corps de logis
33/445	Colpach-bas	Uewerpallenerstrooss	Corps de logis
1011/5856	Ell	26, Knuppebiërg	Corps de logis

Numéro cadastral (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
81/5284	Ell	12, Knuppebierg	Corps de logis
87/5051	Ell	10, Knuppebierg	Corps de logis
83/5620	Ell	4, Knuppebierg	Corps de logis
80/5166	Ell	1, Knuppebierg	Corps de logis
76/5771	Ell	Leembierg	Corps de logis
93/6030	Ell	Leembierg	Corps de logis
95/5926	Ell	33, Haaptstrooss	Corps de logis
213/5970	Ell	27, Gaardestrooss	Corps de logis
101/3567	Ell	29, Haaptstrooss	Corps de logis
99/5791	Ell	2, Kierfichsstrooss	Corps de logis
97/5560	Ell	6, Kierfichsstrooss	Corps de logis
103/5285	Ell	27, Haaptstrooss	Corps de logis
105/3571	Ell	Haaptstrooss	Eglise
206/5567	Ell	38, Haaptstrooss	Corps de logis
205/5815	Ell	34, Haaptstrooss	Corps de logis
200/5814	Ell	30, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance
120/5674	Ell	17, Haaptstrooss	Corps de logis
120/5673	Ell	15, Haaptstrooss	Corps de logis
191/3393	Ell	16, Haaptstrooss	Corps de logis
124/5795	Ell	13, Haaptstrooss	Corps de logis
128/5796	Ell	11, Haaptstrooss	Corps de logis
184/883	Ell	14, Haaptstrooss	Corps de logis
128/5632	Ell	9, Haaptstrooss	Corps de logis
174/0	Ell	8, Haaptstrooss	Corps de logis
162/5377	Ell	6, Haaptstrooss	Corps de logis
172/5555	Ell	5, Jaaseck	Corps de logis
157/5883	Ell	6, Réidenerstrooss	Corps de logis
148/5565	Ell	15, Réidenerstrooss	Corps de logis
112/5745	Ell	2, An de Wisen	Corps de logis
187/5316	Ell	5, Nojenerstrooss	Corps de logis
186/1716	Ell	3, Nojenerstrooss	Corps de logis
185/2077	Ell	1, Nojenerstrooss	Corps de logis
179/5250	Ell	4, Kazeneck	Corps de logis
51/5661	Ell	1, Um Bierg	Corps de logis
1360/5995	Ell	12, Arelerstrooss	Corps de logis
1360/5156	Ell	16, Arelerstrooss	Corps de logis
1363/5334	Ell	18, Arelerstrooss	Corps de logis

Art.26. Alignements à conserver

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
464/3093	Roodt	5, Hueschterterstrooss	Dépendance
404/2791	Roodt	70, Haaptstroos	Dépendances
574/2622	Roodt	55, Haaptstrooss	Dépendance
199/3023	Roodt	48, Haaptstrooss	Dépendance
195/3030	Roodt	40, Haaptstrooss	Ensemble bâti
193/2712	Roodt	32, Haaptstrooss	Dépendance
180/2616	Roodt	11, Kierchewee	Corps de logis
174/2375	Roodt	5, Kierchewee	Dépendances
144/3014	Roodt	23, Haaptstrooss	Dépendances
208/2665	Roodt	12, Haaptstrooss	Dépendance
210/2749	Roodt	8, Haaptstrooss	Dépendances
135/2755	Roodt	4, Am Eck	Dépendance
134/3035	Roodt	6, Am Eck	Ensemble bâti
134/3033	Roodt	8, Am Eck	Ensemble bâti
81/1120	Petit-Nobressart	22, Héiltzerstrooss	Corps de logis
90/1067	Petit-Nobressart	4, Héiltzerstrooss	Dépendances
97/0	Petit-Nobressart	7, Héiltzerstrooss	Ensemble bâti
99/1114	Petit-Nobressart	1, Héiltzerstrooss	Dépendance
107/1099	Petit-Nobressart	15, Noutemerstrooss	Dépendance
108/1169	Petit-Nobressart	21, Noutemerstrooss	Dépendance
58/666	Colpach-haut	2, Grenzwee	Corps de logis
58/665	Colpach-haut	4, Grenzwee	Corps de logis
43/1034	Colpach-bas	10, Ellerstrooss	Dépendance
41/868	Colpach-bas	4, Ellerstrooss	Corps de logis
78/1065	Colpach-bas	2, Uewerpallenerstrooss	Dépendance attendant
32/860	Colpach-bas	15, Uewerpallenerstrooss	Corps de logis
134/984	Colpach-bas	10, Kierchestrooss	Dépendance
55/808	Colpach-bas	4, Grendelerstrooss	Corps de logis
58/1057	Colpach-bas	16, Grendelerstrooss	Dépendances
13/1075	Colpach-bas	Grendelerstrooss	Manège
1015/5306	Ell	27, Knuppebierg	Ensemble bâti
1015/5553	Ell	23, Knuppebierg	Ensemble bâti
1012/5052	Ell	22, Knuppebierg	Ensemble bâti
1010/6021	Ell	15, Knuppebierg	Ensemble bâti
81/5284	Ell	12, Knuppebierg	Dépendances
87/5051	Ell	10, Knuppebierg	Dépendances
83/5620	Ell	4, Knuppebierg	Dépendances
80/5166	Ell	1, Knuppebierg	Dépendances

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
1053/5326	Ell	8, An der Hiel	Corps de logis
92/5817	Ell	3, Leembierg	Corps de logis
93/5816	Ell	5, Leembierg	Corps de logis
74/5743	Ell	6, Leembierg	Corps de logis
68/6016	Ell	11, Leembierg	Corps de logis
67/5519	Ell	13, Leembierg	Corps de logis
67/5374	Ell	15, Leembierg	Corps de logis
86/5621	Ell	48, Haaptstrooss	Ensemble bâti
96/5774	Ell	37, Haaptstrooss	Ensemble bâti
95/5926	Ell	33, Haaptstrooss	Dépendance
99/5791	Ell	2, Kierfichsstrooss	Dépendance
97/5560	Ell	6, Kierfichsstrooss	Dépendances
206/5779	Ell	36, Haaptstrooss	Corps de logis
192/5587	Ell	20, Haaptstrooss	Corps de logis
184/883	Ell	14, Haaptstrooss	Dépendance
128/5796	Ell	11, Haaptstrooss	Dépendance
182/5870	Ell	12, Haaptstrooss	Corps de logis
172/5555	Ell	5, Jaaseck	Dépendances
176/3412	Ell	2, Jaaseck	Corps de logis
174/0	Ell	8, Haaptstrooss	Dépendance
165/0	Ell	8, Jaaseck	Corps de logis
162/5377	Ell	6, Haaptstrooss	Dépendances
156/5448	Ell	6, Réidenerstrooss	Corps de logis
155/5447	Ell	8, Réidenerstrooss	Corps de logis
112/5745	Ell	2, An de Wisen	Dépendance
186/1716	Ell	3, Nojenerstrooss	Dépendance
187/5316	Ell	5, Nojestrooss	Dépendance
239/6053	Ell	11, Kazeneck	Ensemble bâti
170/967	Ell	8, Kazeneck	Dépendance
150/5445	Ell	26, Réidenerstrooss	Ensemble bâti
51/5661	Ell	1, Um Bierg	Dépendance
1360/5993	Ell	10, Arelerstrooss	Corps de logis
52/5067	Ell	Am Berg	Ensemble bâti
51/5650	Ell	6, Um Millefeld	Corps de logis
50/3534	Ell	9, Um Bierg	Corps de logis
49/5370	Ell	11, Um Bierg	Corps de logis
49/6032	Ell	Am Berg	Corps de logis
1352/5618	Ell	16, Um Bierg	Corps de logis

Art.27. Petit patrimoine à conserver

Numéro cadastraux (PCN 2018)	Localité	Adresse	Objet ou partie d'objet considéré
684/2547	Roodt	Auf der Strasse	Croix de chemin
193/2712	Roodt	32, Hauptstrooss	Chapelle
144/3014	Roodt	19, Hauptstrooss	Chapelle
210/2749	Roodt	8, Hauptstrooss	Chapelle
352/741	Colpach-haut	Ellerweg	Croix de chemin
60/955	Colpach-bas	10, Kierchestrooss	Chapelle
57/999	Colpach-bas	1, Kierchestrooss	Chapelle
38/935	Colpach-bas	22, Ellerstrooss	Chapelle
224/5589	Ell	Auf dem Schank	Chapelle
134/5523	Ell	7, Hauptstrooss	Chapelle
150/5445	Ell	99, Kazeneck	Chapelle
1343/5102	Ell	Im Preusischen	Chapelle