

CONSORTS DIEDERICH-TURMES-SCHUH & KIERCHEFONG

15, a Wokelt
L-8715 EVERLANGE

Référence: 19326/116C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26/07/2022
Le Ministre de l'Intérieur

Taina Boffering

PAP « Leemkaul » à Ell

Vu et approuvé

Ell, le **17 JUIN 2022**

Le Conseil Communal,

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite réglementaire

23 mai 2022

Référence du Ministère de l'Intérieur : 19326/116C

Avis de la Cellule d'Evaluation	21 avril 2022
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**


RAUSCH
& Associés

3, am Clemensbongert L-9158 HEIDERSCHEID

☎ 88 80 08

✉ bureau@bureau-rausch.com

TABLE DES MATIERES

ART. 1	INTRODUCTION	3
ART. 2	PARTIE ECRITE	3
2.1.	Règles d'urbanisme	3
2.1.1.	Champ d'application	3
2.1.2.	Affectation	3
2.1.3.	Degré d'utilisation du sol	3
2.2.	Aménagement du domaine privé	4
2.2.1.	Implantation des constructions	4
2.2.2.	Alignement obligatoire	4
2.2.3.	Gabarit des constructions	4
2.2.4.	Toitures	4
2.2.5.	Avant-corps	4
2.2.6.	Abris de jardin	4
2.2.7.	Façade et isolation	5
2.2.8.	Esthétique, matériaux et couleurs	5
2.2.9.	Espaces extérieurs privés	5
2.3.	Aménagement du domaine public	6
2.3.1.	Cessions	6
ANNEXE 1		7
ANNEXE 2		8

Art. 1 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Consorts Diederich-Turmes-Schuh & Kierchefong, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Leemkaul » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Ell, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Art. 2 PARTIE ECRITE**2.1. Règles d'urbanisme**

Le plan d'aménagement général de la commune de Ell a été élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune. Il a fait l'objet de l'approbation ministérielle en date du 26 mai 2020.

Le plan d'aménagement général de la commune de Ell définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Leemkaul ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :
- **Zone d'Habitation 1 (HAB-1)**

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Ell qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

La partie écrite du PAG et le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Ell sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

2.1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Leemkaul » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **78a31ca**.

2.1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Leemkaul » est divisé en **13 lots** à caractère privatif.

2.1.3. Degré d'utilisation du sol

Ils sont repris en **partie graphique** au niveau d'un tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.

Affectation au PAG	COS	CUS	CSS	Surface construite brute hors sol
HAB-1	0.44	0.66	0.65	
Total PAP	0.331	0.652	0.558	5 103 m²

2.2. Aménagement du domaine privé

2.2.1. Implantation des constructions

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

2.2.2. Alignement obligatoire

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires tels que définis en partie graphique.

2.2.3. Gabarit des constructions

a. Niveaux hors-sol et sous-sol

Les habitations projetées ont **deux niveaux pleins** hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé **en retrait ou sous combles**. Un niveau **en sous-sol** est admis au maximum. Ce niveau est accessible directement depuis la voirie existante.

b. Hauteurs

En cas de maisons unifamiliales jumelées, la typologie des constructions ainsi que leurs hauteurs à la corniche ou à l'acrotère, **doivent être similaires** afin de constituer un ensemble cohérent dans le quartier.

c. Etage en retrait

Un étage en retrait est admis en façade avant, **au niveau II** (voir partie graphique) des habitations projetées, sous réserve de ne pas dépasser **3.00 m** maximum et tout en respectant la pente maximale de toiture autorisée.

2.2.4. Toitures

Les toitures plates (tp) peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée, toiture-jardin et/ou toiture-terrasse.

Les ouvertures, loggias, terrasses, lucarnes ou les fenêtres de type velux dans la toiture sont autorisées. Elles sont implantées avec un recul minimal de **1.00 m** des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture.

2.2.5. Avant-corps

Les auvents, les saillies et les avant-corps doivent se trouver à une hauteur minimale de **3,00 m** par rapport au sol. Ils ne doivent pas dépasser de plus de **1.00 m** les marges de reculement imposées.

2.2.6. Abris de jardin

Un seul abri de jardin d'une superficie maximale de **16 m²** peut être aménagé par lot.

Les abris de jardin peuvent soit être jumelés soit observer une distance de minimum **2.00 m** par rapport à la limite latérale et postérieure du voisin.

Les abris de jardin doivent respecter une hauteur maximale de **3.00 m** pour la corniche, **3.50 m** à l'acrotère et **4.00 m** au faîtage par rapport au niveau du terrain.

2.2.7. Façade et isolation

Pour les constructions jumelées, les murs d'attente des constructions érigées en limite latérale de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la construction voisine ne soit entamée avant la réception définitive des travaux.

2.2.8. Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux et de couleurs doivent être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Ceci est également le cas pour les infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent permettant l'aménagement d'un ensemble harmonieux.

Les couleurs choisies devront être présentées à l'Administration communale avant toute mise en œuvre. Seules les couleurs NCS indiquées dans la palette présentes à l'article 22 NUANCIER COMMUNAL du Plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Ell sont admises pour les façades (*seuls les numéros NCS font foi, les illustrations étant à titre indicatif*). Cela vaut également pour les différents matériaux utilisés qui doivent être indiqués sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

2.2.9. Espaces extérieurs privés

a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier, aux emplacements de stationnement aux terrasses, etc. des différents lots.

Les espaces scellés représentés en partie graphique peuvent toutefois être modifiés selon le projet architectural et ce, sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis en partie graphique.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire.

b. Stationnements

Le nombre de stationnement sur fonds privés requis est à respecter suivant l'article 7.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE du Plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Ell.

c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces indigènes (*cf. Annexe 1*).

Des surfaces stabilisées (*utilisation de matériaux semi-perméables*) destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient

spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

d. Terrasses

Les terrasses, non représentées en partie graphique, sont autorisées sous réserve de respecter les données spécifiées en partie graphique au niveau du tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

e. Remblais et déblais

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum et uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction dans le terrain naturel.

Suivant les conditions techniques d'exécution du PAP, le modelage du terrain naturel tel que projeté peut porter des adaptations nécessaires supplémentaires. Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont alors à respecter avec une tolérance de **1.00 m**.

Tout travail de remblais ou déblais éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (*murs, talus*).

Des plantations ou installations d'ancrage seront nécessaires si des talus abrupts dépassant les 30° sont aménagés.

f. Murets

Les murs de soutènement devront être construits en pierres naturelles ou en béton de couleur grise.

2.3. Aménagement du domaine public

2.3.1. Cessions

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée permettra de créer une augmentation de la largeur de la voirie existante de 0.60 m et d'un trottoir de 1.50 m. Des petits espaces verts situés le long du trottoir ainsi qu'un espace vert public plus grand présent à l'est du PAP sont prévus avec plantation d'espèces indigènes.

La surface cédée est de 12.17 ares, soit environ 15.50% de la surface urbanisable brute du PAP « Leemkaul ».

N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.

ANNEXE 1**Liste exhaustive d'essences indigènes**

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser Schneeball

ANNEXE 2**Définitions****Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction saillante formée soit par une dalle ou par une dalle-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure au-dessus d'un avant-corps et communiquant avec les parties d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Carport

On entend par carport toute construction élevée sur au moins deux «lits» réalisés en principe en matériaux légers et destinée à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Dispositif infranchissable

Dispositif d'enceinte approprié suivant les prescriptions de l'Administration des Ponts & Chaussées servant à séparer le terrain privé du domaine public et où sont possibles uniquement des accès piétons.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Garage

On entend par garage toute construction fermée réservée au seul stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilôt

On entend par ilôt une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et le cas échéant par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Locaux techniques

On entend par locaux techniques au sens large du terme, les locaux techniques non aménageables (c'est-à-dire ceux exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble), ainsi que les locaux techniques aménageables tels que les buanderies.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné ou à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère.

Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

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.

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

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

Surface stabilisée

Les surfaces stabilisées sont des surfaces non définies graphiquement destinées à l'aménagement de chemins, d'accès piétons et cyclables et de terrasses. A la différence des surfaces scellées, les surfaces stabilisées doivent garantir un degré minimal de perméabilité et utiliser des matériaux ad hoc tels que graviers concassés, graviers gazon, terre battue, copeaux de bois,...Sont tolérés exceptionnellement et ponctuellement l'usage d'autres matériaux pour permettre l'accès PMR.

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.

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.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.