

OBJET :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
« GRENDELER WEG »**

À COLPACH-HAUT

PARTIE ÉCRITE RÈGLEMENTAIRE
SUITE AVIS RÉF. 20060/116C

COMMUNE :

ELL

PARCELLES :

N°246/962

MAÎTRES DE
L'OUVRAGE :

KEMMER THIERRY
62, HAAPTSTROOSS
L-8530 ELL

PROPRIÉTAIRES :

Vu et approuvé
Ell, le 30 AVR. 2025

KEMMER THIERRY
KEMMER JEAN-CLAUDE
KEMMER CHRISITAN

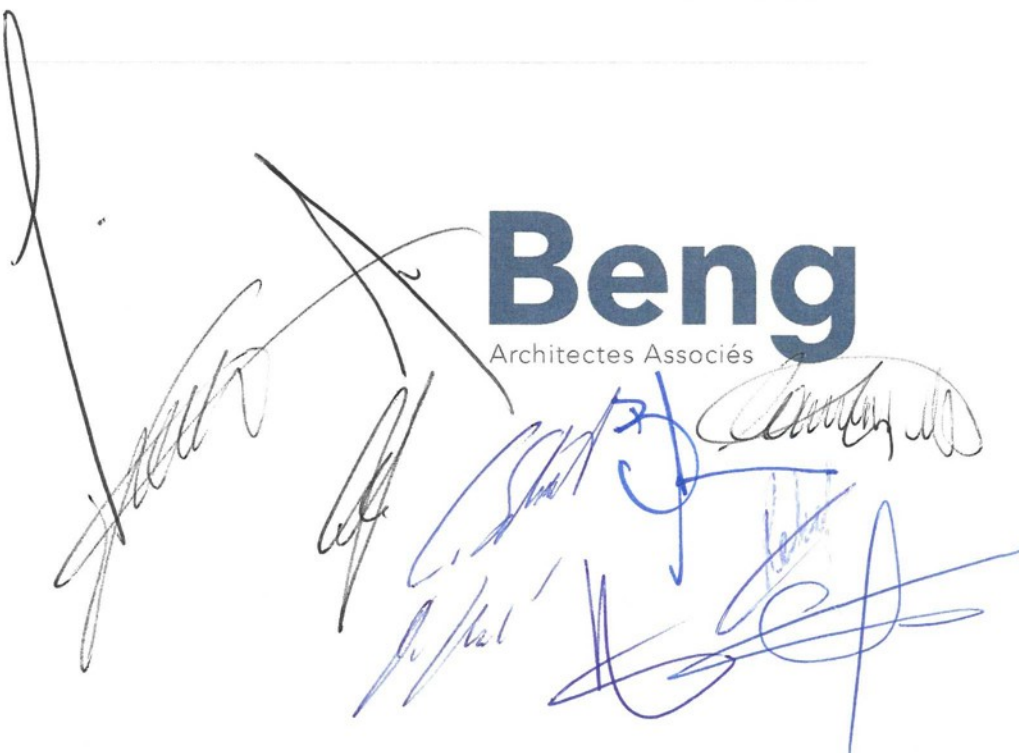
Le Conseil Communal,

DATE :

30 AVRIL 2025

CONCEPTION :

Beng
Architectes Associés

The bottom section of the document contains several handwritten signatures in blue ink. A large, stylized signature is on the left. To its right, there are several smaller, more legible signatures. A rectangular stamp is also visible, containing the text 'Référence: 20060/116C', 'Le présent document appartient à ma décision d\'approbation du: 30/07/2025', and 'Le Ministre des Affaires intérieures'. Below this stamp, the name 'Léon Gloden' is written.

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER « GREDELER WEG »
À COLPACH-HAUT

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES.....	3
A.1. GENERALITES	3
ART A.1.1. Précision pour l'utilisation des documents.....	3
ART A.1.2. Topographie.....	3
ART A.1.3. Affectations.....	3
ART A.1.4. Cession au domaine public.....	3
ART A.1.5. Emplacements de stationnement.....	3
B. CONSTRUCTIONS	4
B.1. CONSTRUCTION DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE	4
ART B.1.1. Hauteur des constructions et niveau de référence.....	4
ART B.1.2. Toitures.....	4
ART B.1.3. Éléments en saillie	4
B.2. DEPENDANCES	5
ART B.2.1. Garages et carports	5
ART B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	5
C. AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES ET PUBLICS	6
C.1. ESPACES PRIVES	6
ART C.1.1. Surfaces scellées	6
ART C.1.2. Accès carrossables.....	6
ART C.1.3. Traitement des Limites de propriété	6
ART C.1.4. Clôtures	6
ART C.1.5. Plantations	6
C.2. ESPACES PUBLICS	6
ART C.2.1. Aménagement des espaces verts publics.....	6

A. GENERALITES

A.1. GENERALITES

ART A.1.1. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.1.2. TOPOGRAPHIE

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m au maximum pour les parcelles privées et pour le domaine public.

Les murs de soutènement sont admis avec une hauteur maximale de 1,00 m.

ART A.1.3. AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit 2 maisons unifamiliales isolées.

ART A.1.4. CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 3,16 ares soit 13,93 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

ART A.1.5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre de stationnement à respecter est défini par le PAG.

Les emplacements de stationnements situés en dehors des entrées de garages doivent être aménagés en matériaux perméables.

B. CONSTRUCTIONS

B.1. CONSTRUCTION DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

ART B.1.1. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET NIVEAU DE REFERENCE

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Concernant les lots 1 et 2, les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faitage des constructions destinées au séjour prolongé sont à mesurer par rapport au niveau de référence (N.réf) tel que défini dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier. En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence (N.réf) tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ suite aux travaux d'exécution du domaine public.

ART B.1.2. TOITURES

FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être plates (tp) ou à deux versants (t2) avec une pente comprise entre 35° et de 42°.

Les toitures à deux versants (t2) doivent être réalisées en ardoise naturelle ou en autres matériaux de teinte similaire.

Les toitures plates (tp) des constructions destinées au séjour prolongé doivent être végétalisées ou aménagées en toiture terrasse. La toiture du dernier niveau d'une construction ne peut pas être aménagée en terrasse et doit par conséquent être végétalisée.

La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

OUVERTURE EN TOITURE

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faitage.

La hauteur d'une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.

MATERIAUX

Les toitures doivent être réalisées en matériaux mats et de teinte grise, brun foncé ou noire.

Les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public doivent être de couleur noire mat.

ART B.1.3. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

AVANT-CORPS FERMÉS

Les avant-corps fermés doivent présenter une saillie de 1,00m maximum mesuré par rapport au plan extérieur de la façade

Les avant-corps fermés ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les avant-corps fermés doivent être compris dans la profondeur de construction.

Les avant-corps fermés doivent respecter les reculs réglementaires.

BALCONS

Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales.

Les balcons doivent présenter une saillie de 1,50m maximum mesuré par rapport au plan extérieur de la façade.

B.2. DEPENDANCES

ART B.2.1. GARAGES ET CARPORTS

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- ils doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- les hauteurs maximales des dépendances sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- Les toitures des garages et carports doivent être plates (tp) ou à deux versants (t2) avec une pente comprise entre 25° et de 42°.

ART B.2.2. ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Les abris de jardins et constructions similaires ne sont pas indiquées dans la partie graphique du PAP nouveau quartier.

C. AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES ET PUBLICS

C.1. ESPACES PRIVES

ART C.1.1. SURFACES SCHELLEES

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Les jardins de pierre ou similaire sont interdits.

ART C.1.2. ACCES CARROSSABLES

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 m.

ART C.1.3. TRAITEMENT DES LIMITES DE PROPRIETE

Les murets aménagés en limite de propriété donnant sur le domaine public ou sur la zone agricole doivent être aménagés en recul d'au moins 1,00m de la limite de propriété et doivent être devancés d'une haie vive.

ART C.1.4. CLOTURES

Les murs, haies et clôtures formant une séparation entre le domaine privé et le domaine public doivent respecter les éléments suivants :

- les murs, les clôtures et les haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m.

Les murs, haies et clôtures formant séparation entre propriétés voisines doivent respecter les éléments suivants :

- les murs peuvent avoir une hauteur maximale de 1,20 m rehaussé de clôture jusqu'à 1,80 m ;
- les clôtures et les haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Si les clôtures sont sous forme de grillages, le degré d'opacité doit être de 70% maximum.

Les pierres destinées à rester apparentes (muret, gabions, etc.) doivent être d'apparence similaire aux pierres utilisées traditionnellement dans la commune.

ART C.1.5. PLANTATIONS

Afin de garantir l'intégration paysagère des constructions, au moins deux arbres à haute tige doivent être plantés sur les lots 1 et 2. Ces arbres doivent être plantés entre la limite Ouest du PAP et la façade avant des constructions destinées au séjour prolongé.

Seules sont autorisés des haies, arbres et arbustes d'essences locales et non invasifs.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

C.2. ESPACES PUBLICS

ART C.2.1. AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les infrastructures techniques.