

# Commune de Colmar-Berg

## Modifications ponctuelles du Plan d'Aménagement Général – partie écrite

- **Rapport de présentation**
- **Projet de modification de la partie écrite**

Décembre 2011

---

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

## Sommaire

---

<b>Rapport de présentation</b>	<b>3</b>
<b>1 Justification de l'initiative et des orientations fondamentales retenues</b>	<b>3</b>
<b>2 Prise en considération des objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain</b>	<b>5</b>
<b>3 Conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire</b>	<b>5</b>
<b>4 Phases d'exécution</b>	<b>5</b>
<b>Partie écrite</b>	<b>7</b>

### Préambule

Le présent document concerne une demande de modification ponctuelle de plusieurs articles de la PARTIE ECRITE du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Colmar-Berg.

Ce PAG a été élaboré suivant la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Cette modification ponctuelle est conforme à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et se base sur le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, et comprend le rapport de présentation.

Selon l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.

# Rapport de présentation

## 1 Justification de l'initiative et des orientations fondamentales retenues

### Objet de la demande

La présente demande concerne plusieurs articles de la PARTIE ECRITE du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Colmar-Berg. L'objet de la demande vise à préciser et à actualiser le texte en vigueur, à le mettre à jour afin qu'il soit en conformité avec les besoins des aménagements d'aujourd'hui.

Il s'agit,

- de préserver l'identité des localités, notamment dans les zones des quartiers ayant connu un développement plus récent, afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement urbain,
- d'ajuster les prescriptions dimensionnelles relatives aux constructions sur les terrains situés dans des structures bâties ayant une vocation de place à bâtir malgré un relief marqué,
- de réévaluer les prescriptions du nombre d'unité dans les immeubles à plusieurs logements afin de répondre aux caractéristiques de la zone d'habitation,
- de préciser le texte de certains articles afin de simplifier voire de clarifier la procédure d'approbation relative aux projets de construction,

Les modifications proposées permettront d'améliorer la qualité des projets à venir et de favoriser leur intégration. Elles permettront aussi d'adapter les situations particulières aux terrains et à la configuration des parcelles.

C'est pourquoi il a été jugé nécessaire de modifier ponctuellement les articles suivants ;

- Article 2.1 – Les zones d'habitations

#### **Objectif visé par la modification :**

La modification vise à réglementer davantage les conditions de réalisation d'une toiture d'une annexe accolée à une construction principale ainsi que son implantation et sa surface utilisable, afin que la hiérarchie des constructions et leur affectation soient préservées.

La modification permet aussi de préciser le texte concernant les constructions jumelées ou en bande, leur prescription dimensionnelle, leur implantation ou leur aspect architectural afin que celles-ci s'intègrent au mieux au tissu bâti existant.

La modification a pour objectif de réglementer l'implantation d'une véranda dans le cas d'un immeuble isolé ou accolé, sur un terrain en pente ainsi que sa hauteur afin de garantir son intégration sur la parcelle.

- Article 2.1.1. – Secteurs du centre

#### **Objectif visé par la modification :**

La modification vise à réglementer l'aménagement des combles d'un immeuble à plusieurs logements.

- Article 2.1.2. – Secteur de moyenne densité

**Objectif visé par la modification :**

La modification vise à préciser l'affectation des secteurs d'habitation, le nombre de logements autorisés dans les immeubles à plusieurs logements ainsi que la longueur maximale autorisée pour des maisons en bande, ceci afin de respecter la densité de la zone concernée.

La modification permet de faciliter l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur en réglementant la hauteur, par le biais d'explications et de dessins précisant l'ensemble des cas particuliers que le pétitionnaire pourrait rencontrer. Elle vise aussi à diminuer la profondeur maximale des bâtiments. Ces deux modifications ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, notamment en cas de terrain en pente.

- Article 2.1.3. – Secteur de faible densité

**Objectif visé par la modification :**

La modification vise à préciser l'affectation du bâti, à diminuer la longueur maximum des maisons en bande, le nombre de niveau autorisé ainsi que la hauteur de la construction afin que les nouvelles constructions respectent la densité du secteur et qu'elles s'intègrent au mieux dans son environnement urbain.

- Article 2.7. – Prescriptions dimensionnelles (Récapitulatif) des zones d'habitation

**Objectif visé par la modification :**

La modification vise à corriger le tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des différentes zones d'habitation afin d'être cohérent avec les modifications réalisées dans les articles précédents.

- Article 3.5. et 3.6. – Hauteur des constructions et Niveau

**Objectif visé par la modification :**

La modification concerne une précision du texte concernant la hauteur et le niveau des constructions afin d'être cohérent avec les prescriptions précédentes.

- Article 3.11. – Dépendances

**Objectif visé par la modification :**

La modification précise, d'une part, la surface maximale des dépendances, telles que des abris de jardin, des remises ou tout autre construction similaire afin que des espaces libres soient préservés

D'autre part, la modification précise aussi la distance minimale entre ces constructions et les limites séparatives de la parcelle.

- Article 3.13. – Les clôtures

**Objectif visé par la modification :**

La modification vise à augmenter la hauteur totale maximale des clôtures, à savoir 1,50 mètre au lieu d'un mètre.

➤ Article 5.2. – Places de stationnement

**Objectif visé par la modification :**

La modification vise à réglementer l'implantation de garages ou d'emplacements sur la parcelle (c.-à-d. non autorisé dans les reculs postérieurs) et leurs prescriptions dimensionnelles, afin de respecter les reculs postérieurs mais aussi de garantir leur accès.

➤ Article 5.3. – Antennes TV

**Objectif visé par la modification :**

La modification est conforme à la circulaire no. 2959 du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, concernant le « Droit à l'antenne » dans le marché intérieur de l'Union européenne.

➤ Article 5.6. – L'installation dans les immeubles à logements

**Objectif visé par la modification :**

La modification a pour objectif de réglementer l'aménagement de pièces non destinées au séjour prolongé des personnes, telles que la cave, la buanderie ou tout autre type de local technique ou commun. La réalisation de ces pièces permet de garantir un confort supplémentaire pour les résidents.

La modification vise aussi à garantir la sécurité des personnes en précisant que les prescriptions formulées par le service incendie doivent être respectées.

## **2 Prise en considération des objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**

Les modifications proposées n'ont aucune incidence sur les objectifs définis précités.

## **3 Conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire**

La modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Colmar-Berg est compatible avec les options nationales et régionales d'aménagement.

## **4 Phases d'exécution**

Ce sous chapitre n'a pas d'impact sur la modification de la partie écrite du PAG.

## Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/> Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/> Modification ponctuelle du PAG <input checked="" type="checkbox"/> <i>Quelques articles PE</i>	Commune de <u>Colmar-Berg</u> Localité de _____ Lieu-dit _____ surface brute _____ ha	N° de référence (réservé au ministère) _____ Date de l'avis de la commission d'aménagement _____ Date du vote du conseil communal _____ Date d'approbation ministérielle _____
--	--	---

  

<b>Organisation territoriale de la commune</b> Région <u>Centre-Nord</u> CDA <input type="checkbox"/> Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Le présent tableau concerne :</b> Commune de <u>Colmar-Berg</u> Localité de _____ Quartier de _____ Surface brute du territoire _____ ha Nombre d'habitants _____ hab. Nombre d'emplois _____ empl. Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/> Remarques éventuelles _____
---	---

  

<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>	
<b>Hypothèses de calcul</b>	
Surface brute moyenne par logement	_____ m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	_____ hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	_____ m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____ m <sup>2</sup>

  

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>						
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
<b>TOTAL [NQ]</b>						
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>						

  

<b>Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)</b>	
<b>Situation existante</b>	<b>Situation projetée</b>
Nombre de ménages _____ u.	Densité de logement moyenne dans les NQ _____ log / ha brut
Densité de ménages _____ u./ ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE _____ log / ha brut

  

<b>Phasage</b>								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2

  

<b>Zones protégées</b>	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha	

# Commune de Colmar-Berg

## Modification ponctuelle de la PARTIE ECRITE du Plan d'Aménagement Général

### Projet de modification de la Partie Ecrite

Décembre 2011

---

ZEYEN  
BAUMANN

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

 **CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

# Partie écrite