

MY HILL S.A. / M. BODEN

PAP « RUE DE MERSCH »

SECTION C DE SAEUL

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2  
PARTIE ECRITE

Référence: 19321/112C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 06/10/2022  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Taina Bofferdig

**Vu et Approuvé**

Saeul, le 29/06/2022  
Le conseil communal,




|  |            |
|--|------------|
| Réf.n° : 19321/112C                    |            |
| Avis de la Cellule d'Évaluation        | 30.03.2022 |
| Vote du Conseil Communal               |            |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur |            |

MAI 2022



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „cellule d'évaluation“ vom 30.03.2022 (Referenznummer: 19321/112C) wurde der vorliegende PAP „Rue de Mersch“ in folgenden Punkten überarbeitet:

#### **Partie Graphique**

- Der projektierten Geländeverlauf wurde entsprechend dem Vorschlag der „cellule d'évaluation“ auf den Privatgrundstücken angepasst.
- Entlang der „rue de Mersch“ wurden die geplanten Stellplätze sowie Baumscheiben entfernt und anstelle dessen, das Trottoir im Stil des ortstypischen „usoir“ erweitert.

#### **Partie Ecrite**

- In Art.2.1 wurde ergänzt, dass Einliegerwohnungen („logement intégré“) ausschließlich auf den Losen 1-3 zulässig sind.
- In Art. 2.1 wurde ergänzt, dass andere Nutzungen als Wohnnutzung ausschließlich auf den Losen 1-3 zulässig sind.
- In Art. 2.2.c) wurde festgesetzt, dass die Geländer der Dachterrassen nicht aus Glas hergestellt werden dürfen.
- In Art. 2.3.e) wurde präzisiert, dass die Fassaden der Wohnbaukörper mit Putz hergestellt werden müssen und maximal über eine Farbe verfügen dürfen. Der „partie écrite“ wurde eine Farbtabelle beigefügt (siehe Art.3).
- In Art. 2.3.f) wurde zusätzlich festgesetzt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage überdeckt werden muss (z.B. Leichtbaukonstruktion, Pergola, etc.), insofern dies technisch möglich ist.
- In Art. 2.3.g) wurde ergänzt, dass Steingärten im seitlichen und vorderen Grenzabstand auf den Privatgrundstücken verboten sind.
- In Art. 2.3.h) wurde zum einen festgesetzt, dass die im grafischen Teil dargestellte Stützmauer mit Natursteinen/Natursteinverkleidung herzustellen ist und zum anderen, dass neben den Losen 1-3 auch keine Einfriedungen im vorderen Grenzabstand auf den Losen 5-7 zulässig sind.

#### **Rapport Justificatif**

- Die Abbildungen im „rapport justificatif“ wurden entsprechend den Anpassungen der „partie graphique“ aktualisiert.

#### **Bearbeiter :**

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

## Sommaire

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>CHAMPS D'APPLICATION .....</b>                            | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>RÈGLES D'URBANISME .....</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1       | MODE D'UTILISATION DU SOL.....                               | 3         |
| 2.2       | DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL .....                             | 3         |
| 2.3       | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... | 5         |
| <b>3.</b> | <b>PALETTES DES COULEURS DE FAÇADES .....</b>                | <b>11</b> |

## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section C de Saeul) :

- 772/3445
- 767/1585
- 764/2403 (en partie)
- 870/2404

situées dans la localité de « Saeul » le long de la « rue de Mersch ».

La surface totale du PAP est de 4.841 mètres carrés. Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 9 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

|     | Surface totale<br>(mètre carré) | Surface privée<br>(mètre carré) | Surface publique<br>(mètre carré) | Surface publique<br>(pour cent) |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| PAP | 4.841                           | 3.586                           | 1.255                             | 25,9                            |

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue de Mersch“, annexes PAP „Rue de Mersch“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue de Mersch“
- Partie graphique : Plan n° 1814\_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Saeul.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone mixte villageoise ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- La construction de 11 unités de logement au maximum, sous forme de maisons unifamiliales ;
- Les fonctions autres que l'habitat sont exclusivement autorisées sur les lots 1 à 3, sous réserve de ne pas dépasser vingt pour cent de la surface construite brute totale du PAP ;
- Un (1) logement intégré par maison unifamiliale est exclusivement autorisé sur les lots 1 à 3.

### 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

#### a) Surface scellée

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, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

#### b) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

#### c) Hauteur des constructions

##### Constructions principales

A l'exception des lots 1,2 et 4, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les lots 1,2 et 4 un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence respectif.

Lot 1 :

La hauteur des constructions existantes est en principe à maintenir. Un écart d'au maximum 0,50 mètre est autorisé sans pour autant pouvoir dépasser le gabarit maximal défini dans la partie graphique.

Lot 2 :

La hauteur existante du corps de logis est à conserver.

La hauteur existante de l'annexe est en principe à maintenir. Un écart d'au maximum 0,50 mètre est autorisé sans pour autant pouvoir dépasser le gabarit maximal défini dans la partie graphique.

##### Garde-corps des toitures-terrasses

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser de 1,1 mètre le niveau fini du revêtement de la toiture-terrasse. Les garde-corps en verre sont interdits.



d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

## 2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### a) Toitures

#### Forme des toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Lot 2 :

La forme et la pente de la toiture du corps de logis est à conserver.

#### Couverture des toitures

Constructions à séjour prolongé :

Les toitures à versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour les lots 1 à 3, les tuiles plates de teinte anthracite mate et le zinc prépatiné sont interdits pour la couverture des toitures des constructions à séjour prolongé.

Annexes :

Pour les lots 1 à 4, les toitures plates des annexes sont à aménager en toiture-terrasse ou en toiture végétalisée.

Dépendances :

Les toitures plates des dépendances sont à aménager en toiture végétalisée.

### b) Ouvertures et saillies en toiture

#### Ouvertures en toiture

A l'avant des constructions principales, seules les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux) sont autorisées. A l'arrière des constructions principales les ouvertures en toitures (ouvertures dans le plan de la toitures, lucarnes) doivent respecter les conditions suivantes :

- Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 mètre des bords latéraux de la toiture et du faîtage.
- La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 4,00 mètres.
- La hauteur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 mètres.
- Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 1,00 mètre.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser les deux tiers de la largeur de la façade.

#### Saillies des toitures

A l'exception des lots 1 à 3, la saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris.

Pour les lots 1 à 3, la saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,20 mètre, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

c) Superstructures et infrastructures technique

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public. Leur installation à l'avant des constructions est interdite.

d) Éléments en retrait ou en saillie

Exception faite des auvents, escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Exception faite des constructions des lots 1 et 2, toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Pour les constructions des lots 1 et 2, toute saillie et tout retrait par rapport au gabarit existant est interdit.

e) Esthétique des constructions

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Une seule couleur est admise pour la façade du volume principal.

Les façades des volumes principaux sont à réaliser en crépis. Les couleurs admissibles pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire (cf. chapitre 3 : Palette des couleurs de façades).

Pour les dépendances, une couleur supplémentaire est admise sous réserve de respecter l'un des revêtements de façade suivants :

- Enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- Bardages en bois de teinte naturelle ;

Les façades végétalisées sont autorisées.

Les constructions jumelées et/ou en bande devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.



f) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2).

Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir.

Par tranche de 40 mètres carrés de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, débits de boissons et restaurants, au minimum un (1) emplacement est à prévoir.

La rampe d'accès au parking souterrain du lot 4 doit être recouverte d'une toiture végétalisée ou d'une construction légère, telle qu'une pergola, sauf si des raisons techniques ou de faisabilité le rendent impossible.

Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts d'un (1) mètre au maximum par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- Les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- L'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- Les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

A l'exception du mur de soutènement défini sur la partie graphique du PAP, la hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain remodelé.

g) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- Les accès carrossables ;
- Les emplacements de stationnement ;
- Les cheminements piétons ;
- Les constructions légères, tel qu'un abri de jardin sous respect des conditions suivantes :
  - A l'exception du lot 4, la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 20,00 mètres carrés. La surface maximale cumulée au sol des constructions légères du lot 4 est de 80,00 mètres carrés, soit 16,00 mètres carrés par construction individuelle au maximum ;
  - A l'exception du lot 3, le recul sur les limites de propriété est de 2,00 mètre minimum, ce recul peut être réduit à 0,00 mètre en cas de construction jumelée. Le recul sur les limites de propriété du lot 3 est de 1,00 mètre minimum ;
  - La hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;
- Les terrasses stabilisées en prolongation avec la façade arrière ou latérale de la construction principale ;
- Les pergolas fixées sur la façade arrière ou latérale de la construction principale sous respect des conditions suivantes :
  - Les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés ;
  - A l'exception du lot 4, la surface couverte maximale est de 20,00 mètres carrés. La surface couverte maximale sur le lot 4 est de 80,00 mètres carrés, soit 16,00 mètres carrés par construction au maximum ;

- La hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;
- Le recul latéral est de 3,00 mètres minimum ;
- Le recul postérieur est de 4,00 mètres minimum ;
- Les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.3. i) ;
- Les installations techniques de faible envergure ;
- Les lampadaires ;
- Les emplacements poubelles ;
- L'aménagement de jardins rocheux (Steinschüttungen) est interdit dans les reculs antérieurs et latéraux ;
- Les citernes d'eau

#### Eclairage public / armoires réseaux

L'éclairage public ainsi que les armoires réseaux pourront exceptionnellement être installés dans le domaine privé, y compris l'espace vert privé.

#### Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

#### Aménagement des marges de reculement avant

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

### *h) Murs / clôtures et haies*

#### Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Le mur projeté situé au Nord du lot 4 et formant le socle du niveau souterrain sur le côté antérieur, est à revêtir de pierres de taille de la région (p.ex. maçonnerie sèche). Les garde-corps en verre sont interdits.

#### Limite entre domaine privé et domaine public

Dans les marges de reculement avant des lots 1 à 3, l'aménagement de murets, de clôtures et de haies est interdit. Dans les marges de reculement avant des lots 5 à 7, l'aménagement de clôtures et de haies est interdit.

En limite de l'espace public des autres lots, seul l'aménagement de murets formant soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée exclusivement d'espèces indigènes adaptées au site sans dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

#### Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des clôtures légères ou ajourées, par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées, ou par des écrans brise-vues sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées :
  - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.

- Socles / murets :
  - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées :
  - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes.
- Écrans brise-vues :
  - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4,00 mètres à compter à partir de la construction ;
  - Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écrans brise-vues.

i) Espace vert public / Aire de Jeux

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

Les chemins piétons sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

j) Aménagement des espaces de circulation

Les voiries sont à aménager, autant que possible, par des joints ouverts permettant une infiltration partielle des eaux pluviales et réduisant son coefficient d'écoulement.

k) Servitude de Passage Lot 4

La servitude de passage reprise sur le chemin piéton du lot 4 est destinée à l'aménagement d'une liaison piétonne.

Les servitudes ainsi que les obligations qui en découlent sont à acter.

### 3. PALETTES DES COULEURS DE FAÇADES

#### ■ BLANC-CASSÉ



NCS S 0502-Y50R



NCS S 0505-Y40R



NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y50R



NCS S 0804-G60Y



NCS S 0505-Y10R



NCS S 0505-Y30R



NCS S 1005-Y60R



NCS S 0804-Y30R



NCS S 1005-Y10R



NCS S 1005-Y40R



NCS S 1005-Y70R

#### ■ OCRE



NCS S 0510-Y20R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 1010-Y10R



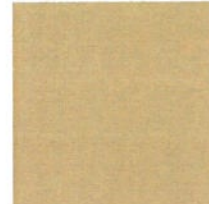
NCS S 1020-Y20R



NCS S 1015-Y20R



NCS S 1015-Y40R



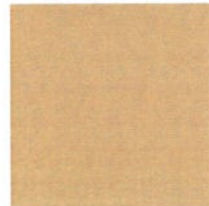
NCS S 2020-Y10R



NCS S 0510-Y30R



NCS S 2040-Y10R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 0515-Y20R



NCS S 0510-Y10R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1020-Y10R

■ BEIGE



NCS S 0907-Y10R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 1510-Y10R



NCS S 1510-Y40R



NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y10R



NCS S 1510-Y20R



NCS S 1010-Y10R



NCS S 0507-Y40R



NCS S 2005-Y40R



NCS S 1510-Y30R



NCS S 3010-Y40R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 3010-Y40R



NCS S 1005-Y20R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 1510-G90Y



NCS S 2010-Y30R



NCS S 0804-Y50R



NCS S 2005-Y10R



NCS S 1010-Y40R



## ■ VERT



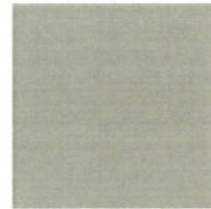
NCS S 1010-Y



NCS S 3010-Y10R



NCS S 2005-G60Y



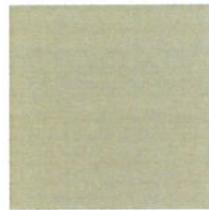
NCS S 3005-G80Y



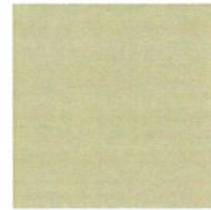
NCS S 1515-G90Y



NCS S 2005-G90Y



NCS S 2010-G70Y



NCS S 1510-G90Y

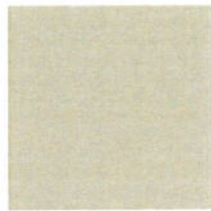


NCS S 2005-Y10R

## ■ GRIS CHAUD



NCS S 1005-G60Y



NCS S 1505-Y



NCS S 2005-G40Y



NCS S 2005-G90Y



## ▪ GRIS FROID



NCS S 1000-N



NCS S 1502-G50Y



NCS S 2502-Y



NCS S 2002-Y

## ▪ BLEU



NCS S 0502-B50G



NCS S 1010-R80B



NCS S 1510-R80B



NCS S 2002-G50Y

## ▪ ROUGE



NCS S 2010-Y40R



NCS S 2030-Y70R



NCS S 1010-Y60R



NCS S 3020-Y60R



NCS S 1020-Y50R



NCS S 1510-Y60R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 2020-Y60R



NCS S 3020-Y70R



NCS S 2010-Y60R



NCS S 1515-Y40R



NCS S 3010-Y50R



NCS S 1010-Y50R



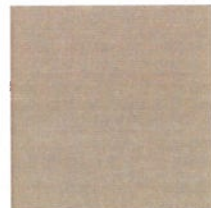
NCS S 0510-Y80R



NCS S 1510-Y50R

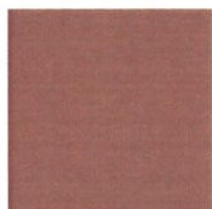


NCS S 1020-Y70R

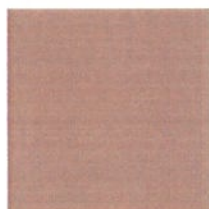


NCS S 3010-Y50R

## ▪ RÉIDENER ECK



NCS S 4030-Y70R



NCS S 3020-Y80R



NCS S 4010-Y90R



NCS S 4020-Y90



NCS S 4040-Y70R

## ▪ PIERRE



NCS S 1015-Y20R



NCS S 1505-Y10R



NCS S 4020-Y70R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 3010-Y20R



NCS S 2005-G90Y



NCS S 1510-G90Y



NCS S 4005-Y50R



NCS S 2010-Y10R



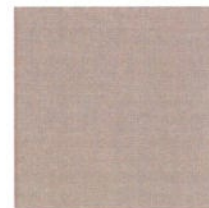
NCS S 3010-Y10R



NCS S 4010-Y50R



NCS S 2005-G90Y



NCS S 3005-Y50R