

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « AM PESCH »

À SCHWEBACH

PARTIE ÉCRITE RÈGLEMENTAIRE

MODIFIÉE SELON AVIS REF. 18698/112C

COMMUNE :

Vu et Approuvé

Saeul, le 26/11/2019  
Le conseil communal,

SAEUL

PARCELLES :

PARTIE DE LA N°230/1198 ET DE LA 227/1196

MAÎTRE DE  
L'OUVRAGE :

ADMINISTRATION COMMUNALE SAEUL,  
8 RUE PRINCIPALE  
L-7470 SAEUL

PROPRIÉTAIRES :

ADMINISTRATION COMMUNALE SAEUL  
CHRISTIAN GREGOIRE (LEBRUN)

DATE :

21 NOVEMBRE 2019

CONCEPTION :



**ESPACE ET PAYSAGES**

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL  
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

Référence: 18698/112C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04/03/2020

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "AM PESCH"  
À SCHWEBACH

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>TABLE DES MATIERES</b>                      |   |   |
| <b>A. GENERALITES</b>                          |   |   |
| ART A.1  | BUT ET PORTEE DU REGLEMENT                                | 4 |
| ART A.2  | PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES     | 4 |
| ART A.3  | DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ | 4 |
| ART A.4  | TOPOGRAPHIE   | 4 |
| ART A.5  | AFFECTATIONS  | 5 |
| ART A.6  | REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES                    | 5 |
| ART A.7  | REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS                   | 5 |
| <b>B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 16)</b> |   |   |
| ART B.1  | IMPLANTATION  | 7 |
| ART B.2  | NIVEAUX   | 7 |
| ART B.3  | HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS                                 | 7 |
| ART B.4  | FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES                  | 7 |
| ART B.5  | DEPENDANCES   | 8 |
| <b>C. ANNEXE</b>                               |   |   |
| ART C.1  | DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES            | 9 |
|  |   | 9 |



## A. GENERALITES

### ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Saeul, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

### ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences 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.3 DEROGATIONS : MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PAPNQ

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 4. b) Les zones mixtes** concernant la limite de construction dans la zone mixte par rapport à la voie publique. En conséquence, les limites de construction sont indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. (cf. Partie graphique)

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 4. d) Les zones mixtes** concernant le recul de la construction sur la limite postérieure de la parcelle.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les reculs minimaux des constructions par rapport à la limite postérieure de la parcelle sont indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. (cf. Partie graphique)

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 4. e) Les zones mixtes** concernant le rapport maximale de 45% entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les gabarits maximum autorisés sont indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. (cf. Partie graphique)

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 20 Façade oblique** concernant la méthode de mesure de la façade oblique par rapport à la limite de propriété. En conséquence, les reculs minimaux des constructions au point le plus rapproché des limites de propriété, sont mesurés suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier. (cf. Partie graphique)

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 28 Dépendances** concernant les reculs réglementaires et la présence d'une bâtisse principale sur le lot. En conséquence, l'emprise au sol maximale de la dépendance du lot 17 est indiquée suivant la partie graphique du plan d'aménagement particulier (cf. Partie graphique) et n'est pas une annexe d'une bâtisse principale.

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 32 a) accès, fondations, seuils d'entrée** concernant l'obligation de disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. En conséquence, l'obligation de disposer d'un accès carrossable est abrogée.

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 33 d) Places de**



**stationnement et garages** concernant l'aménagement obligatoire des places de stationnement sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les places de stationnements privés doivent être aménagées dans les limites des surfaces dédiées au stationnement ou dans les dépendances (cf. Partie graphique).

-Conformément à l'article 108bis(1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **Art 46 Toitures** concernant les toitures en pente pour les avant corps, et les dépendances. En conséquence, les toitures des dépendances et les avant-corps des constructions pourront être plates.

## **ART A.4 TOPOGRAPHIE**

### **A.4.1 COURBES DE NIVEAUX**

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces 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 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

## **ART A.5 AFFECTATIONS**

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 3 maisons unifamiliales isolées,
- 6 maisons unifamiliales jumelées,
- 7 maisons unifamiliales en bande.

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

Le statut du lot 18 sera précisé lors de la convention entre le(s) lotisseur(s) et l'administration communale de Saeul.

## **ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES**

### **A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- un emplacement minimum pour véhicule automobile par unité de logement

Les emplacements pour véhicules doivent se situer dans les emplacements prévus à cet effet, définis dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier.

### **A.6.2 MATERIAUX**

Les couleurs et les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.



### **A.6.3 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES**

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

### **A.6.4 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES**

Les types de clôture admis sur le PAP peuvent être composés de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités.

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m à la limite séparative entre deux lots et une hauteur maximale de 1.00m sur les limites séparatives du domaine public et des lots privés.

### **A.6.5 SURFACE SCHELLEE**

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 (cf. partie graphique).

## **ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

### **A.7.1 GENERALITES**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale 21,84 ares soit 20,47 % de la surface du PAP.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes<sup>1</sup> pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

### **A.7.2 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 éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation de haies. Pour ces plantations, la hauteur maximale de ces plantations doit être maintenue à 1.50m.

<sup>1</sup> Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Saeul, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



## B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 16)

### ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

### ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

#### DEPENDANCES

- I définissant 1 niveau plein.

### ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,00 mètres maximum à partir du niveau de la voie desservante

La hauteur au faitage est de :

- 11,50 mètres maximum à partir du niveau de la voie desservante

On entend par hauteur au faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection des deux versants de la toiture (le plan extérieur de la toiture, couverture incluse) dont les pentes sont opposées ; mesurée au milieu de la toiture de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faitage 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.

#### DEPENDANCES

La hauteur totale d'une dépendance est de 3,50 mètres maximum.



## **ART B.4      FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 45°, correspondant au gabarit défini dans la partie graphique du présent projet d'aménagement et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les pentes de toitures orientées Sud, Sud-Ouest et Sud-Est ne pourront pas posséder de superstructures en toiture en vue d'accueillir des panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

Le niveau I d'une construction principale peut avoir une toiture plate côté jardin.

### DEPENDANCES

Les toitures des dépendances sont définies en :

- Toiture plate (tp), Les toitures plates ne pourront pas être utilisées comme toiture-terrasse mais pourront être végétalisées.

## **ART B.5      DEPENDANCES**

### DEPENDANCES (LOT 17)

Les dépendances telles que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique) servent à abriter les équipements liés à la gestion commune du présent PAP (réseau de chaleur, d'électricité, gestion des déchets et/ou toute autre équipement commun nécessaire...). Elles abriteront également des véhicules en stationnement se rapportant aux parcelles privées.

### ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 12,00 mètres carré ;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

## C. ANNEXE

### ART C.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### C.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### C.1.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.