

# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



## PARTIE ECRITE

Commune :

**SAEUL**

Sections :

**-E- d' EHNER**

**-D- de CALMUS**

Parcelles :

n° 300/1457 ; 300/1458 ; 196/397 ; 202/587

Rue :

**rue de Saeul à EHNER**

Maître de l'ouvrage :

**Habitat Concept et Immobilier**

9, Place de l'Hôtel de Ville  
L-3590 DUDELANGE

Conception :

Référence: 17064/112C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 24.06.2015  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kerech

**V2 architecture**

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10 29

Fax : 39 70 10 39

E-mail : [contact@v2a.lu](mailto:contact@v2a.lu)

## **I. BUT DU RÈGLEMENT**

Le plan d'aménagement particulier vise la construction **de sept maisons unifamiliales** sur des parcelles situées sur la commune de **SAEUL**, section **–D–** de **CALMUS** et section **–E–** de **EHNER**, **rue de Saeul à EHNER**, inscrites au cadastre sous les **n° 300/1457 ; 300/1458; 196/397 et 202/587**. La surface du PAP est de **50a88ca** reprise dans la **zone mixte soumise à PAP** du Plan d'aménagement général de SAEUL.

**Le but du règlement est de définir les prescriptions à appliquer aux différents lots en vue de leur utilisation.**

## **II. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la commune de **SAEUL (Plan d'aménagement Général – Règlement sur les bâtisses)**.

**En cas de contradiction entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique fait foi. Pour les dispositions non définies dans la partie écrite, le règlement des bâtisses en vigueur lors de la demande d'autorisation, est d'application.**

## **III. INFRASTRUCTURES**

Les trottoirs d'une largeur de 1,50m seront construits suivant le plan d'aménagement particulier et en accord avec les prescriptions communales établies lors de la convention et des plans de réalisation

Les infrastructures à réaliser regrouperont les réseaux listés ci-dessous :

- Raccordements aux réseaux d'adduction d'eau.
- Raccordements sur réseau électrique
- Raccordements sur réseau téléphonique.
- Raccordements sur réseau de l'antenne collective
- Raccordement sur canalisation d'évacuation

*Remarque : Les eaux usées des lots 1 à 5 feront l'objet d'une épuration par micro-station collective avant déversement dans le réseau existant, suivant le rapport de l'administration de la gestion de l'eau et accord avec les directives communales. Les lots 6 et 7 sont autorisés à disposer d'une épuration individuelle.*

Tous les réseaux décrits ci-dessus seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.

## **IV. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES**

### **1. Destination**

L'ensemble des lots 1 à 7 est destiné à la construction de maisons unifamiliales. Le regroupement des parcelles 6 et 7 pour permettre la construction d'une seule maison unifamiliale est autorisé. Des activités libérales, de commerces et de loisirs y sont également admises dans le respect de la zone définie au plan d'aménagement général.

### **2. Degré d'utilisation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) est limité à 0,8. Les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définis dans la partie graphique.

### **3. Emplacements de stationnements**

Chaque unité d'habitation disposera de minimum de 2 emplacements à l'intérieur du volume bâti et de minimum un emplacement extérieur.

### **4. Dépendances - Abris de jardin**

Un abri de jardin par lot est autorisé. Il est implanté à au moins 2m des limites de propriété et à minimum 5m de la construction principale. Ces dépendances ne font pas partie de la surface bâtie. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

### **5. Aménagements extérieurs**

Les terrasses sont autorisées dans les surfaces pouvant être scellées définies dans la partie graphique. Les remblais sont en principe limités à 1 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique ou avec l'accord du bourgmestre.

### **6. Reculs, alignements et profondeur**

Les reculs latéraux sont de minimum 3m entre le bâti et la limite de propriété (mesurés à l'axe en cas de limite non perpendiculaire à la voirie). Le recul avant obligatoire est de minimum 6m par rapport au domaine public, le volume principal respectera cet alignement sur minimum 7,5 m. Le recul arrière est de minimum 8m, respectivement 1,5 x la hauteur sous corniche, entre la hauteur à la façade arrière et la limite de propriété. Ces reculs et alignements sont représentés dans la partie graphique.

### **7. Saillies**

Les saillies sont autorisées sur une profondeur de maximum 50 cm par rapport à la façade, sur une surface représentant maximum 1/3 de la surface totale de la façade.

### **8. Toitures**

Les toitures plates sont obligatoires sur les lots 1 à 5. Pour les lots 6 et 7 seules les toitures à deux pans avec une pente de maximum 38° sont autorisés. Les lucarnes ou chiens assis ne sont pas autorisés.

## 9. Surface minimale de construction

La surface minimale de construction est de 75 m<sup>2</sup>.

## 10. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux

Les habitations comportent maximum deux niveaux habitables dont la hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m. Les caves sont autorisées. Des combles, sous toiture à versants, sont uniquement autorisés pour les lots 6 et 7.

## 11. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale de la corniche ou d'acrotère du volume principal est fixée à 7 m mesurée par rapport au domaine public, perpendiculairement à l'axe de la façade principale du bâtiment. Pour les volumes secondaires (dépendances=garages) la hauteur d'acrotère est fixée à 3,5 m mesurée par rapport au domaine public, perpendiculairement à l'axe de la façade principale du bâtiment.

## 12. Pentes de garage

La pente maximale admissible pour les rampes d'accès aux garages est de 3%, mesurée à l'axe de la rampe. Pour les lots 6 et 7, situés le long d'une route d'état, l'accès répondra en outre aux prescriptions des Ponts et Chaussées et feront l'objet d'une demande de permission de voirie.

## 13. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces verts privés seront plantés majoritairement avec des espèces d'essence indigènes. Les arbres résineux (conifères, épicéas, thuyas...) sont interdits.

Les espaces verts publics font l'objet d'une convention avec la commune et seront composés d'arbres hautes tiges définis sur la partie graphique. Les arbres auront les caractéristiques suivantes : Acer platinoïdes cleveland. Ces arbres auront une circonférence de 20 à 25 cm minimum à la hauteur de tronc de 1 mètre. Ils auront été transplantés 3 fois au moins. Ils seront à réceptionner en présence de représentants de la commune au plus tard sur le chantier, mais avant leur plantation.

## 14. Clôtures et murets et haies

Les clôtures translucides pourront être implantées le long des limites de propriété sur une hauteur maximale de 2m. Les murets et parois opaques ne dépasseront pas une hauteur de 1m, sauf accord écrit du voisin, et comporteront un couvre mur. Ils peuvent se voir compléter d'une clôture, sans que la hauteur totale ne dépasse les 2m.

L'axe des haies se situera à minimum 60 cm de la limite de propriété. Leur hauteur ne dépassera pas 2m. En cas de litiges le code civil est d'application.

## 15. Contenance et pourcentage de session

La contenance exacte des lots sera établie par un mesurage de l'administration du cadastre. Le taux de cession prévu avoisine les 13,3%.

**V. RECAPITULATIF PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES**

Toutes les prescriptions du Plan d'aménagement général sont d'application.

	<b>P.A.G.</b> <b>Zone Mixte soumise à PAP</b>	<b>P.A.P.</b>
Destination	Habitations, entreprises commerciales, artisanales et agricoles...	Habitations unifamiliales
<b>Implantation et alignement</b>		
Recul avant	Min 6,00 m	<b>6,00 – 8,00 m min. ; à l'axe, suivant plan d'implantation</b>
Recul latéral	3,00 m	<b>min. 3,00 m</b>
Emplacements	Min. 1 par logement	<b>Min. 2 emplacements à l'intérieur et 1 à l'extérieur</b>
Recul arrière	Supérieur à 1,5 x la hauteur et minimum 8m	<b>Supérieur à 1,5 x la hauteur sous corniche/acrotère et minimum 8m suivant partie graphique</b>
<b>Hauteur et nombre de niveaux</b>	Max. 2 niveaux pleins + Combles (pièces habitables uniquement si hauteur > 2,5 m sur 2/3 de la surface)	<b>Lots 1 à 5 : Max. 2 niveaux pleins + Caves Lot 6 et 7 : Max. 2 niveaux pleins + Caves + Combles (pièces habitables uniquement si hauteur &gt; 2,5 m sur 1/2 de la surface)</b>
Hauteur sous corniche max – Hauteur d'acrotère	7,00 m max	Volume principal : <b>7,00 m max.</b> (par rapport au niveau axe domaine public/axe façade) Volume secondaire (dépendances): <b>3,50 m</b>
Profondeur des constructions	n/a	<b>n/a</b>
Coefficient d'emprise au sol (COS) / Coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS)	Max. 0,45 / n/a	<b>Max. 0,4 / Max 0,8</b>
<b>Forme des Toitures</b>	Toiture en pente sauf dérogation du bourgmestre	<b>Lots 6 et 7 : Toiture deux versants Pente max : 38 ° ; Lots 1 à 5 : Toiture plates</b>

Pour V2 architecture

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur