

• **Partie écrite du PAP « Rue Hanzenhiel »**

Délimitation du périmètre

Le périmètre du PAP « Rue Hanzenhiel » est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu. Il concerne les parcelles cadastrales 25/1454, 25/1455 und 25/1456 de la section D de CALMUS. Il couvre une superficie totale d'environ 4.057 m² (selon mesurage cadastral ACT_0358), répartie comme suit :

- Lots constructibles privés : ± 3.071 m²
- Surfaces publiques** : ± 986 m²

Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Article 1 – Contenance des fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1))

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal représentent une surface de 986,05 m² (= 24,3%).

Article 2 - Espaces verts

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.1))

La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones. Une partie des espaces verts publics est réservé à l'aménagement d'un bassin de rétention pour eaux pluviales.

Article 3 – Voies de circulation

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.2))

La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones.

Article 4 – Emplacements de stationnement

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.3))

La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones.

Article 5 – Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.4))

Les eaux usées sont à déverser par gravité dans les axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique. Les eaux pluviales sont à déverser par gravité dans les fossés ouverts et/ou axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique.

Jusqu'au raccordement de la localité de Calmus à la station d'épuration de Schwebach, les eaux usées des lots 2 à 7 doivent être déversées provisoirement dans une citerne étanche sur le lot 1. Cette citerne doit être installée à l'intérieur des limites constructibles. Dès le raccordement des canalisations à la station d'épuration, les eaux usées sont à déverser dans les axes de canalisation définitifs pour les eaux usées.

Article 6 – Modelage du terrain

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.5))

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m.

Article 7 – Aire de jeux ouverte au public

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1))

La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones. Une partie de l'aire de jeux est réservée à l'aménagement d'un bassin de rétention pour eaux pluviales.

Lots du domaine privé

Article 7 – Délimitation et contenance des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Voir partie graphique.

Article 8 – Mode d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le mode d'utilisation du sol réglementé dans le PAG en vigueur dans son article 10 resp. dans l'article 1 du projet de refonte du PAG est appliqué dans le présent PAP. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est au minimum de 90%.

Article 9 – Degré d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Surface construite brute par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.1)

Voir Partie graphique.

Surface d'emprise au sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.1)

Voir Partie graphique.

Surface de scellement du sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.1)

Voir partie graphique.

Espaces verts privés

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.1 et art. 2(2)§6.3)

Les surfaces privées, destinées à recevoir des plantations, sont indiquées dans la partie graphique. Elles ont pour vocation d'être aménagées prioritairement comme jardins privés avec des surfaces perméables.

Y sont en outre admis les aménagements de terrasses et/ou de chemins d'une largeur maximale de 1,50 m, respectivement réalisés en revêtement perméable (pavé non-cimenté, concassé naturel, pavés/dalles engazonnés ou matériaux similaires).

Les fossés ouverts pour l'évacuation des eaux pluviales indiqués dans la partie graphique sont à réaliser.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement du système d'évacuation des eaux est interdite à l'intérieur de la servitude de passage.

Limites des surfaces constructibles et reculs des constructions par rapport aux limites des lots
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.2)

Toutes les constructions destinées au séjour prolongé de personnes sont à implanter à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines », sans les dépasser.

A l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances » marquées par l'indication « cog » sur la partie graphique, une centrale de cogénération peut être implantée.

A l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances » marquées par l'indication « cp » sur la partie graphique, des car-ports et débarras pour vélos peuvent être implantés.

A l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances » marquées par l'indication « dj » sur la partie graphique, des débarras pour matériel de jardin peuvent être implantés.

En outre, les dépendances peuvent être implantées à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », des « alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé » et des « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ».

Pour le lot 6, une rampe donnant accès aux parkings souterrains peut être aménagée à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et/ou dans l'espace extérieur pouvant être scellé.

Nombre de niveaux hors sol et sous-sol
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.3)

Voir partie graphique.

Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.4)

Les hauteurs des constructions sont inscrites dans la partie graphique pour les corps de construction destinée au séjour prolongé et ne doivent pas être dépassées.

Une hauteur commune à la corniche et au faîte est à appliquer par groupe de maisons accolées sur les lots 1 et 2 et sur les lots 3 à 5. Une différence de hauteur de 50cm entre deux maisons est admise.

La hauteur maximale de la dépendance marquée par l'indication « cog » est de 4,00m.

La hauteur maximale des dépendances marquées par l'indication « cp » est de 4,00m.

La hauteur maximale des dépendances marquées par l'indication « dj » est de 3,00m.

Entre deux terrasses, des murs séparatifs sont admis jusqu'à une profondeur de 3,00m à partir du nu de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de ces murs est de 2,50m.

Toutes les hauteurs sont calculées à partir des niveaux de référence indiqués dans la partie graphique. Ces niveaux de référence sont à vérifier sur place avant le début des travaux.

Nombre d'unités de logement

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.5)

Voir partie graphique.

Type des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.6)

Voir Partie graphique.

Formes des toitures

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.7)

Voir partie graphique.

Constructions destinées au séjour prolongé :

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures à 2 versants avec une pente autorisée entre 30° au minimum et 40° au maximum. Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes. Les corps de bâtiments subordonnés aux corps principaux peuvent être munis de toitures plates.

Dépendances :

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates ou à faible pente. Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 10°. L'utilisation des toitures des car-ports comme toiture-terrasse est interdit.

Débord de toiture :

Les débords de toiture ne peuvent pas dépasser 0,40m (gouttière non comprise).

Superstructures et lucarnes :

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique établi à 45 degrés sur la ligne de rive de la corniche, la saillie de cette dernière étant de 75 cm au maximum.

Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,50 m ; leur largeur additionnée ne peut dépasser le tiers de la longueur de façade.

Les panneaux solaires ne doivent pas augmenter la pente de la toiture.

Modelage du terrain

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.8)

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m.

Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§4.9)

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement par logement est de 2.

Les emplacements de stationnement requis sont à prévoir sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent.

Tous les emplacements de stationnement sont à réaliser à l'intérieur des « espaces pouvant être dédiés au stationnement » et/ou « limites de surfaces constructibles ».

Servitudes de passage

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§6.4)

La servitude de passage permet la mise en place d'une canalisation provisoire pour l'évacuation des eaux usées à travers des lots privés vers une citerne étanche provisoire sur le lot 01.

Après finalisation des travaux de réaménagement de la station d'épuration à Schwebach les constructions projetées sont à raccorder à la canalisation existante pour eaux usées dans la rue Hanzenhiel.

Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales est interdite à l'intérieur de la servitude de passage.

Matériaux et couleurs de façades et de toiture

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2)§6.8)

Façades :

Les matériaux primaires autorisés pour les façades des constructions principales sont les suivants :

- Crépi ;
- Béton apparent (non-peint) ;
- Pierre naturelle.

Un seul matériau secondaire peut être utilisé pour les façades des constructions principales afin de mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les dépendances, les loggias ou les seuils. Ce matériau secondaire ne doit pas constituer plus de 40% de l'intégralité de la façade.

Les matériaux secondaires autorisés, outre les matériaux primaires ci-avant, sont :

- Revêtement en panneaux non-réfléchissants (de type TRESPA®) ;
- Revêtement en bois.

Au maximum, 2 couleurs peuvent être utilisées pour les façades en crépi.

Les différents matériaux et couleurs sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir.

Toitures :

Les toitures en pente sont à recouvrir d'ardoises grises. Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Sur base de l'Art. 108bis (Loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), les dérogations suivantes par rapport au PAG en vigueur sont admissibles:

Dépendances (article 28 du PAG en vigueur) :

La distance entre une dépendance et une construction principale ou une autre dépendance peut être nulle ou au minimum de 2m.

Places de jeux privées (article 34 du PAG en vigueur) :

La surface minimale de 10m² par logement pour l'aménagement des places de jeux privées n'est pas à respecter dans le cadre du présent PAP.

Vu et Approuvé

Saeul, le
Le conseil communal,



Référence: 18858/112C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26/10/2020
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferding

Signature urbaniste-aménageur

Luxembourg, le 09/06/2020

Au nom et pour compte du

Maître de l'ouvrage :

Jacqueline Zoller

19, Rue de Schandel
L-8707 Useldange

Signature maître de l'ouvrage: