

Projet d'aménagement particulier

Commune de Saeul
Localité de Schwebach
« Op der Seërie »

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Référence: 18376/112C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 17/10/2019
La Ministre de l'Intérieur
Taina Boffierding
Taina Boffierding



La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation et des réclamations

mai 2019



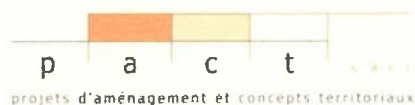
Commune de Saeul

ACRES 1010 S.A.

p a c t

Demandeur :

Acres 1010 S.A.
4, rue Henri Schnadt
L-2530 Luxembourg

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 23.05.2019

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Saeul sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à 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 également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.



Table des matières

1.	Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2.	Mode d'utilisation du sol.....	5
3.	Degré détaillé d'utilisation d sol	5
3.1	La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2	Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3	Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
3.5	Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	6
3.6	Le nombre d'unités de logement par construction	6
3.7	Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4.	Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
4.1	Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
4.2	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton	7
4.3	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
4.4	Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	8
4.5	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	9
4.6	L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	9
5.	Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	9
6.	Servitude	10
7.	Partie graphique du PAP	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 0386) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 84,23 ares.

N° Parcelle	Surface dans PAP
101/1185	~ 0,55
212/1194	~ 83,68
TOTAL	~ 84,23 ares

Surfaces projetées	Surfaces
Lots privés projetés (surface nette du PAP)	
Lot 1	~ 1,16 ares
Lot 2	~ 1,05 ares
Lot 3	~ 1,28 ares
Lot 4	~ 6,51 ares
Lot 5	~ 5,98 ares
Lot 6	~ 6,44 ares
Lot 7	~ 5,04 ares
Lot 8	~ 3,94 ares
Lot 9	~ 5,17 ares
Lot 10	~ 4,45 ares
Lot 11	~ 3,46 ares
Lot 12	~ 4,35 ares
Lot 13	~ 4,61 ares
Lot 14	~ 4,82 ares
Lot 15	~ 5,09 ares
Infrastructures publiques (surfaces cédées à la commune)	
Parking	~ 1,54 ares
Voirie et trottoir	~ 5,97 ares
Espace vert public et rétention	~ 13,36 ares
TOTAL	~ 84,23 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de ~20,9 ares, ce qui représente ~24,8% de la surface totale du projet.

Le promoteur s'engagera à exécuter les travaux et infrastructures suivantes à ses propres frais :

- Les canalisations eaux pluviales et eaux usées à réaliser
- Construction de la chaussée avec revêtement final et éclairage public
- Aménagement de la zone verte avec le bassin de rétention
- Réalisation d'une rampe d'accès piéton vers la chapelle
- Aménagement des parkings et espace pour abri de bus
- Transfer de l'air de jeux du Bréckewee



- Aménagements des espaces verts

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par *les zones mixtes* (ZM) du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation du sol est défini par des bâtiments d'habitations unifamiliales, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux établissements ne gênant pas l'habitat

3. Degré détaillé d'utilisation d sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art.4)

Pour des raisons urbanistiques (utilisation rationnelle du sol, maisons en bande, raisons énergétiques), le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle des lots 8, 10, 11 et 12 est au-dessus de 45%.

3.2 Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Le minimum est de :

- deux emplacements par logement
- un emplacement par logement intégré
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les zones réservées au stationnement devront, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

3.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art.4)

Pour des raisons urbanistiques (définition espace rue), certaines constructions principales auront un recul avant minimal inférieur à 6 mètres, conformément aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* dans la partie graphique.

Dérogation du PAP par rapport au PAG (Art.4)

Pour des raisons urbanistiques (utilisation plus rationnelle du terrain), les constructions dans les reculs latéraux sont admises suivant les indications de la partie graphique.

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur, mais au moins de 8 m.

3.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux pleins s'élève au maximum à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre maximal des niveaux en sous-sol est fixé à 1.

Tout aménagement dans les combles à des fins d'habitation est autorisé.

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur de 2,50m (deux mètres, cinquante centimètres) sur au moins la moitié de leur surface.

3.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur à la corniche (hc) maximale des constructions principales est de 7,0 m.

La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de 12,9 m.

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante.

3.6 Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Est admise une unité de logement par construction, ainsi qu'un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m² maximum.

Y sont également admis les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface habitable nette maximale de 50 m².

3.7 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* sont identiques aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1 Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La toiture de la construction principale doit avoir deux versants avec une pente minimale de 30 et maximale de 42 degrés

Les toitures de style « Mansart », bombées et en chaume sont interdites.

Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes, notamment celles des ensembles suivants :

- Lots 4-5
- Lots 7-8
- Lots 10-12

La saillie de la corniche sans la gouttière aura au maximum 0,30 mètre.

TOITURES DES DEPENDANCES

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% (quinze pour-cent)

Il est admis que les accès privés pour piétons et les accès privés aux garages sont réalisés en matériaux imperméables aux eaux pluviales.

Les accès aux parcelles se font à partir du domaine public.

Les accès définitifs sont à définir lors de l'élaboration du projet architectural.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

4.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires (usoir), sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Il est admis que les accès des constructions, les cours et les terrasses sont exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

4.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,50 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle (exception faite des travaux de déblai pour l'implantation des constructions (sous-sols)).

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

MURS, CLOTURES

Les espaces libres peuvent être clôturés sur les limites séparatrices conformément aux prescriptions suivantes.

Les espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus 0m80 le niveau du trottoir et/ ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1m50 le niveau du trottoir. A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé ou encore pour les parcelles situées à l'angle de rues, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain,...) ne peut dépasser de plus de 0m80 le niveau du trottoir.

Les espaces libres latéraux et arrières peuvent être clôturés par des murets d'une hauteur maximale de 0m80 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et/ou par des grillages ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 1m50 mesurée à partir du niveau du terrain aménagé.

La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2m au maximum et leur longueur ne pourra excéder 3m.

MUR DE SOUTÈNEMENT

A l'exception de la transition entre les lots 7-12 et 13-15, la conception de l'aménagement extérieur à l'arrière des parcelles doit être fondé sur la base d'éviter des murs de soutènement.

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 1m sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Il est admissible que les murs de soutènement sont réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

L'ensemble des murs de soutènement entre les lots 7-12 et 13-15 sont à exécuter par le promoteur.

4.5 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément construit à conserver sur le site.

Les éléments naturels à conserver sont représentés sur la partie graphique du PAP.

4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

GARAGES ET CAR-PORTS

En dehors des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* et en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale de la maison d'habitation, l'implantation de garages et car-ports sera admise:

- dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes:
 - le recul avant (vers la voie publique) sera de 3,00 mètres au moins;
 - la limite arrière ne dépassera pas la limite arrière du gabarit autorisé pour la construction principale; ou
- dans le recul avant, avec une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie publique, si l'accès à partir de la voie publique est indirect et non perpendiculaire à la voie publique.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances avec une hauteur à l'acrotère maximale de 3,50m. Elle est mesurée dans l'axe de la construction à partir du terrain naturel, respectivement projeté.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur maximale de 3,0 m, mesurée à partir du niveau du terrain projeté.

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont définies et précisées pour chaque lot sur la partie graphique du PAP. Les garages, car-ports et abris de jardin peuvent aussi être érigés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Les constructions groupées devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

Lors de la construction décalée de maisons jumelées respectivement en bande, le propriétaire de la première construction aura la possibilité de réaliser l'isolation définitive du côté du lot de la deuxième construction, sans accord de ce propriétaire. Lors de la réalisation de la deuxième construction, le propriétaire de la première construction est tenu d'enlever l'isolation non compatible avec la construction de la maison accolée à ses propres frais.

Les toitures en pente seront recouvertes d'ardoises grises.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les toitures équipées de capteurs solaires sont soumises aux mêmes prescriptions de couleur.

Les matériaux de façade devront 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.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

75% des surfaces des façades sont à réaliser en enduit minéral.

Seules les teintes suivantes définies selon le système NCS sont admises pour l'enduit minéral :

Blanc cassé	S 0502-Y50R	S 0502-Y50R	S 0502-Y50R	S 0502-Y50R
	S 0804-Y30R	S 0804-Y30R	S 0804-Y30R	
Ocre	S 0510-Y20R	S 0510-Y20R	S 0510-Y20R	S 0510-Y20R
	S 1015-Y40R	S 1015-Y40R	S 1015-Y40R	S 1015-Y40R
	S 2020-Y10R			
Beige	S 0907-Y10R	S 0505-Y20R	S 0507-Y40R	S 2010-Y30R
	S 2010-Y20R	S 0804-Y50R	S 2010-Y40R	S 1005-Y10R
	S 2005-Y40R	S 3010-Y40R	S 1510-G90Y	S 2005-Y10R
	S 1505-Y			
Gris chaud	S 1005-G60Y	S 2005-G40Y	S 2005-G90Y	S 1505-Y
	S 3005-Y20R	S 2002-Y50R		
Gris froid	S 1002-G50Y	S 1502-G50Y	S 2502-Y	S 1002-B50G
	S 1502-B50G	S 1000-N		
Pierre	S 1015-Y20R	S 2010-Y30R	S 1510-G90Y	S 3010-Y40R
	S 2010-Y10R	S 3010-Y10R	S 2005-G90Y	S 1505-Y10R
	S 3010-Y20R	S 4005-Y50R	S 4010-Y90R	S 4020-Y90R
	S 4020-Y70R	S 4010-Y50R	S 2005-G90Y	S 3005-Y50R
	S 5500-N	S 3010-Y30R	S 2502-Y	

25% des surfaces des façades peuvent être réalisé dans un autre matériau.

ACCES PRIVATIFS

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Les espaces privés antérieurs des lots 13, 14 et 15 doivent être réalisés en pavé (ou matériau similaire) drainant.

6. Servitude

Une servitude de passage superposée aux fossés ouverts pour eaux pluviales sur la limite antérieure des lots 13-15 garantira la fonctionnalité. A l'intérieur de cette servitude, toute construction ou toute plantation qui pourrait nuire à la bonne fonctionnalité des fossés ouverts est interdite.

7. Partie graphique du PAP