






OBJET :	<p style="text-align: center;">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER</p> <p style="text-align: center;">LIEU-DIT "ZAEREPESCH"</p> <p style="text-align: right;">À SAEUL</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px 0;"> Référence: <u>17045/112C</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>28-05-2014</u> Le Ministre de l'intérieur  Dan Kersch </div> <p style="text-align: right;">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIEE SUIVANT AVIS REF. 17045/112C DE LA CELLULE D'EVALUATION</p>
COMMUNE :	SAEUL
MAITRE DE L'OUVRAGE :	ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAEUL 8, RUE PRINCIPALE L – 7470 SAEUL
CONCEPTION :	<p style="text-align: right;">ESPACE^{ET} PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU</p> <div style="text-align: center;">    </div> <p style="text-align: center;">Vu et Approuvé Saeul, le <u>24/3/2014</u> Le conseil communal,</p> 
DATE :	18 MARS 2014

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "ZAEREPESCH"
À SAEUL**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

SOMMAIRE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

ART. 5 – AFFECTATIONS

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. 8 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

ART. 6 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

ART. 7 – ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

ART. 8 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEELES ET EN BANDE

A. GENERALITES

ART. 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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier "Zaerepesch" est classée comme une zone d'habitation mixte rurale - ZMR - par le plan d'aménagement général de la commune de Saeul.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Documents à caractère réglementaire (planche n° 02) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 VUES AXONOMETRIQUES

Document à caractère réglementaire (planche graphique n° 01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

ART. 3 – 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. 4 – TOPOGRAPHIE

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 projet.
- 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 d'0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,25 mètre au maximum.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreux ne pourront contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ainsi que d'autres substances qui peuvent nuire à l'environnement. Les déchets ou déblais pollués sont prohibés pour les travaux de remblai.

ART. 5 – AFFECTATIONS

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

- 15 maisons unifamiliales en bande,
- 8 maisons unifamiliales jumelées,
- 6 maisons unifamiliales isolées.

ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Il est requis deux emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale.

Les emplacements devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

6.2 MATERIAUX DE FACADES

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.

6.3 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

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

6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Les espaces verts privés doivent être entretenus. Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle.

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**7.1 GENERALITES**

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, et d'antenne collective. 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.

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 (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

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 1,50 mètre.

Les plantations (arbres et haie) projetés dans la partie est du projet d'aménagement particulier, soit au-devant des lots 05 à 11 et au-devant des lots 20 à 22, sont données à titre indicatif.

ART. 8 – TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
20 LOGEMENTS / HECTARE (APPROXIMATIF)	145,98 ARES	109,92 ARES	37,15 ARES	36,06 ARES SOIT +/- 24,70% À CÉDER

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Administration Communale de Saeul, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures

B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART. 1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. 2 – NIVEAUX

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

- **I + 1S** définissant 1 niveau plein + 1 niveau en sous-sol ;
- **II + 1 C + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;
- **II + 1 R/C + 1 S** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau défini en retrait ou 1 niveau sous combles + 1 niveau en sous-sol, correspondant au gabarit défini ci-après ;

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

Le niveau défini en retrait (pour les toitures plates) ou dans les combles (pour les toitures inclinées) pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

La construction de caves est ainsi possible pour chaque lot. Cependant, l'implantation de garages dans les niveaux souterrains n'est pas autorisée.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur à la corniche est de 7,00 mètres maximum.
La hauteur à la corniche correspond à la différence de hauteur entre l'intersection de la façade avec le plan de toiture et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment.
- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 4,50 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.
La hauteur au faîtage correspond à la différence de hauteur entre le niveau du faîtage et le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe du bâtiment.
- La hauteur à l'acrotère est de 4,00 mètres maximum, pour les constructions destinées au séjour prolongé définis sur un seul niveau (I + 1S)

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ, AMÉNAGÉES SUR LES NIVEAUX **II + 1 R/C + 1 S**

Tenant compte du type de toiture autorisé pour chaque lot dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01), les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente maximale de 35° ;
- Toiture plate (tp).

Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

Exceptionnellement, dans le cas d'une toiture à deux versants (t2) pour les lots n°11, 17, 18 & 27, la pente maximale autorisée pourra être de 45°.

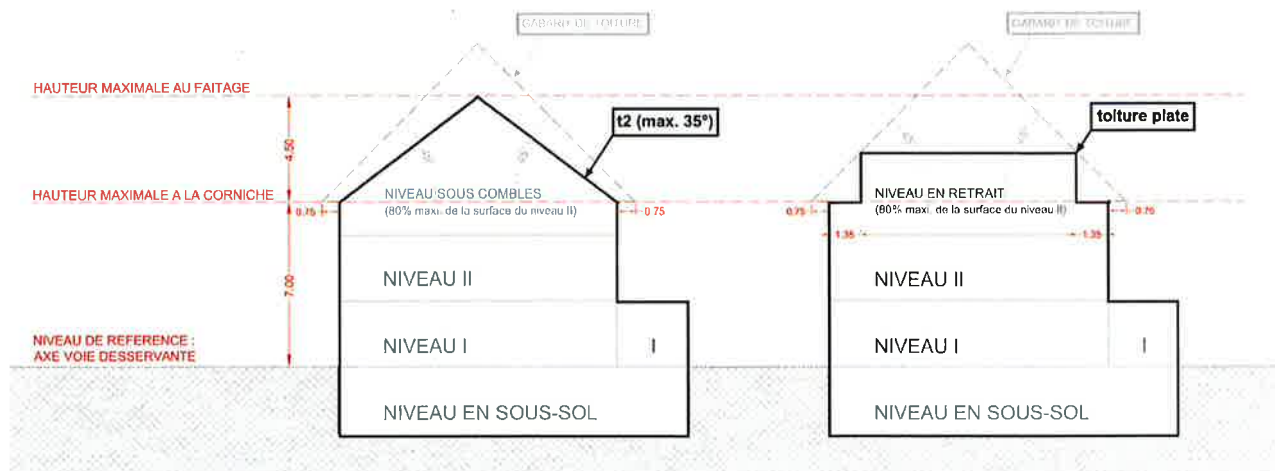
4.2 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ, AMÉNAGÉES SUR LES NIVEAUX **I + 1 S**

Les toitures des constructions devront être de type toiture plate.

Toutefois, les toitures plates des constructions définies dans les marges latérales, ne pourront pas être aménagées comme toiture-terrasse.

ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage. Le gabarit est établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,75m sur les façades avant et arrière.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture.

ART. 6 – SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DES CONSTRUCTIONS

A condition que leur limite inférieure se trouve au moins à 3,00 mètres au-dessus du niveau du trottoir et de rester au moins à 50 centimètres en retrait de la bordure du trottoir :

- Les balcons pourront dépasser l'alignement de 1,50 mètre,
- Les saillies en façade pourront dépasser de 50 centimètres l'alignement, les reculs latéraux et la profondeur de constructions, et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade,
- La distance à la limite latérale sera de 1,90 mètre minimum pour les terrasses, les seuils et perrons d'entrée, les balcons (non fermés verticalement), les loggias et autres installations semblables.

Les balcons en saillie ne pourront dépasser l'alignement sur plus d'un tiers de la largeur de la façade par niveau.

Les terrasses sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot, telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01).

ART. 7 - ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Moyennant l'accord du voisin concerné, un abri de jardin pourra être implanté en limite de propriété sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 9m² ;
- il devra respecter des proportions rectangulaires ;
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.

ART. 8 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les formes de toiture (pente, orientation du faîte, matériaux de recouvrement, lucarnes et autres corps avancés) doivent être identiques. A cet effet, la toiture de la première construction définie sur un bloc (maisons jumelées ou en bande) sera à considérer comme toiture de référence.

