

Vu et Approuvé

OBJET : Saeul, le 23/10/2019  
Le conseil communal,

**MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT  
PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER**

**À KAPWEILER**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Référence: 17728/PA1/112C

Le présent document appartient à ma décision

du: 20/06/2019

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

COMMUNE :	SAEUL
PARCELLES :	N°132/760, N°132/761, N°132/762, N°133/763, N°133/764, N°133/765, N°133/766
MAITRES DE L'OUVRAGE :	ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAEUL
PROPRIETAIRES :	ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAEUL, MONSIEUR MOUSEL JEAN-PAUL
CONCEPTION :	<b>ESPACE ET PAYSAGES</b> 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU
DATE :	28 MAI 2019

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER  
À KAPWEILER, SAEUL**

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

<b>A. GENERALITES</b>	<b>3</b>
ART A.1. BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3. PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4. TOPOGRAPHIE	3
ART A.5. AFFECTATIONS	4
ART A.6. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	4
ART A.8. DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG	5
ART A.9. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES	6
<b>A. MAISONS UNIFAMILIALES</b>	<b>6</b>
ART A.1. IMPLANTATION	6
ART A.2. NIVEAUX	6
ART A.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ART A.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART A.5. GABARIT DE TOITURE	8
ART A.6. DEPENDANCES	8
ART A.7. ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	9
ART A.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES	9
<b>B. SERVITUDES</b>	<b>9</b>
ART B.1. SERVITUDE RESEAUX	9
ART B.2. SERVITUDE ECOLOGIQUE	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.

La zone à l'intérieur du périmètre du projet d'aménagement particulier à Kapweiler est classée comme une zone mixte, soumise à un Plan d'aménagement Particulier, établie par le plan d'aménagement général de la commune de Saeul.

### **Art A.2. DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### **A.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.

#### **A.2.2. COUPES SIGNIFICATIVES**

Document à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

### **Art A.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 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-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 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 :

- 1 maison unifamiliale isolée,
- 2 maisons unifamiliales jumelées.

**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 :

- deux emplacements pour véhicules automobiles, dont un doit être situé obligatoirement à l'intérieur.

Les dimensions minimales d'un emplacement privé extérieur sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

**A.6.2. ACCES CARROSSABLE**

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

**A.6.3. MATERIAUX DE FAÇADES**

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.

**A.6.4. MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR**

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

**A.6.5. 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. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir. Une servitude écologique se trouve à l'arrière des parcelles (voir Art. C.2.)

**A.6.6. CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES**

Les dimensions, l'implantation, les teintes et les matériaux des clôtures, haies, murets et palissades doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre.

**Art A.7. REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS****A.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 compétentes<sup>1</sup> 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, 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. MATERIAUX**

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).

Les matériaux et plantations utilisés pour l'aménagement des espaces publics doivent être similaires avec les matériaux et plantations des espaces publics de la commune de Saeul.

#### **Art A.8. DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG**

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**art. 39. Toitures** de la partie écrite du PAG de la commune de Saeul concernant les parcelles situées en «zone mixte».

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter:

- Art A.3 Hauteur des constructions
- Art A.4 Forme, pente et orientation des toitures
- Art A.5 Gabarit de toiture

---

<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.

**Art A.9. TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES**

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
13.29 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	22.58 ARES	20.33 ARES	2.25 ARES	2.25 ARES +/- 9.9% - À CÉDER

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M <sup>2</sup> )	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M <sup>2</sup> )	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M <sup>2</sup> )	COS	CUS	CSS
1	7.72	242.00	548.00	366.00	0.31		0.47
2	6.01	195.50	400.70	271.50	0.33		0.45
3	6.60	177.00	358.44	248.00	0.27		0.38
TOTAL	20.33	614.50	1307.14	885.50	0.30	0.58	0.44

**A. MAISONS UNIFAMILIALES****Art A.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 alignements obligatoires sont précisés 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 A.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 + IC définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles, correspondant au gabarit défini ci-après ;
- II définissant 2 niveaux pleins, 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 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

**Art A.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****A.3.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- La hauteur à la corniche est de :
  - 7,00 mètres maximum

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur au faitage ne pourra être supérieure à 5,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

- La hauteur à l'acrotère est de:
  - 7,00 mètres maximum pour le dernier niveau

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade 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 à l'acrotère 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.

La hauteur d'un niveau plein est fixée à 2,50 mètres minimum. On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du terrain naturel.

**A.3.2. DEPENDANCES**

La hauteur hors-tout d'une dépendance est de :

- 3.00 mètres maximum pour les lots 02 et 03,
- 3.30 mètres maximum pour le lot 01, (cf. coupe AA' de la planche graphique n°01).

**Art A.4. FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES****A.4.1. CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente maximale de 45° pour le lot 01 et une pente maximale de 40° pour le lot 02 et 03, correspondant au gabarit défini ci-après; et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- La toiture plate (tp) est admise à partir d'une profondeur de 12 mètres de la construction, conformément à la coupe BB' de la partie graphique 01. Elle pourra être aménagée en tant que toiture-terrasse.

**A.4.2. Dépendances**

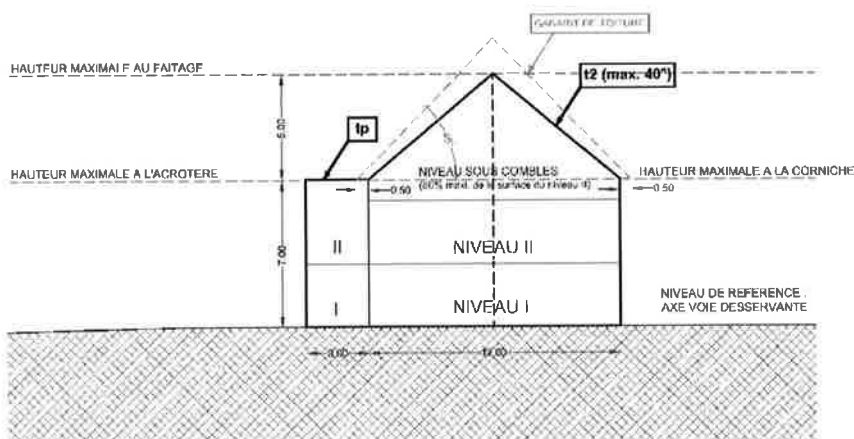
- Les dépendances auront une toiture plate. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront être aménagés comme toiture-terrasse.

### Art A.5. GABARIT DE TOITURE

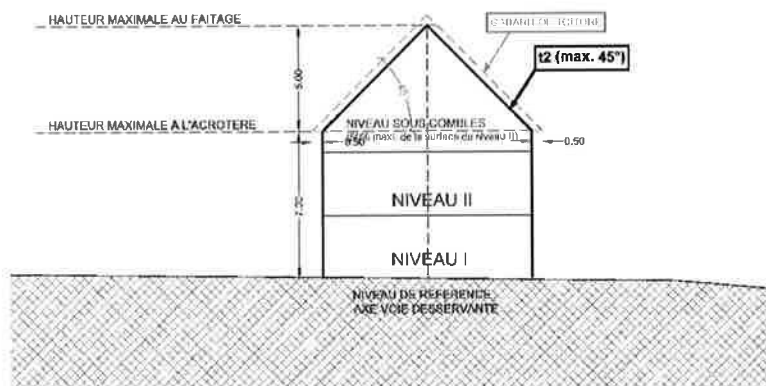
Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit pour les constructions :

- des lots 02 et 03, est établi à 2 versants avec une pente maximale de 40° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, correspondant au gabarit défini ci-après.



- du lot 01 est établi à 2 versants avec une pente maximale 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, correspondant au gabarit défini ci-après.



A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,50 mètre sur les façades avant et arrière.

### Art A.6. DEPENDANCES

Les dépendances tels que précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement, ainsi qu'un abri de stockage.



**Art A.7. 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 16,00 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.

**Art A.8. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES**

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées, les gabarits de la toiture, façades avant et arrière doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

**B. SERVITUDES****Art B.1. SERVITUDE RESEAUX**

Une servitude sur les lots 01, 02 et 03, telle que définie dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphie n°01), doit assurer le passage et l'entretien des réseaux projetés.

**Art B.2. SERVITUDE ECOLOGIQUE**

Afin de maintenir un écran végétal entre les terrains agricoles et les limites de parcelle privée, une zone de servitude écologique est définie :

- sur une largeur de 3,00 m depuis la limite postérieure des lots 01, 02 et 03, conformément à l'emprise définie par la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Dans ces zones, la plantation de nouvelles structures linéaires composées d'espèces feuillues indigènes, compatible avec le terrain, y est recommandé. Les plantations existantes sont à préserver. Toute construction y est interdite.