

OBJET

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

**« AM PESCH »  
À SCHWEBACH**

NOTE EXPLICATIVE

COMMUNE

SAEUL

PARCELLES

N°230/1230, N°227/1226

MAITRES DE  
L'OUVRAGE

**CHRISTIAN GREGOIRE ET CHRISTINE LEBRUN**  
6, BRECKEWEE  
L-8561 SCHWEBACH

PROPRIETAIRES

**CHRISTIAN GREGOIRE ET  
CHRISTINE LEBRUN**  
6, BRECKEWEE  
L-8561 SCHWEBACH

DATE

OCTOBRE 2022

CONCEPTION

**Beng**  
Architectes Associés

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette

T. +352 54 94 30  
info@beng.lu  
beng.lu

**MODIFICATION PONCTUELLE DU  
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER « AM PESCH »  
À SCHWEBACH**

**NOTE EXPLICATIVE**

<b>1</b>	<b>COMPOSITION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATION PONCTUELLE</b>	<b>4</b>
2.1	LOCALISATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE	4
2.2	OBJECTIF	6
2.3	HISTORIQUE DU PROJET	6
2.4	MODIFICATIONS APPORTEES	7
<b>3</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>8</b>
3.1	PAG EN VIGUEUR	8
<b>4</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>13</b>

## 1 COMPOSITION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP

Le présent plan d'aménagement particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier complet se compose des documents suivants :

- La présente note explicative
- Les pièces officielles :
  - Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
  - Le mandat
  - Le certificat OAI
  - Le levé topographique
  - Le plan de contenance
  - L'extrait du PAG en vigueur
  - La partie graphique et écrite du PAP « Am Pesch » approuvé (avant modification ponctuelle)
- La modification ponctuelle du présent plan d'aménagement particulier :
  - La partie écrite réglementaire modifiée
  - La partie graphique réglementaire modifiée : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot

## 2 MODIFICATION PONCTUELLE

### 2.1 LOCALISATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

#### LOCALISATION DES PARCELLES

La modification ponctuelle concerne les parcelles 227/1226 et 230/1230 section A de Schwebach, situées le long de la rue Bei der Baach.

La parcelle 227/1226 est actuellement occupée par un jardin privé.



 Localisation des parcelles



**LOCALISATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE SUR LE PAP APPROUVE**

La modification ponctuelle concerne uniquement les lots 18 et 19 du PAP « Am Pesch ».



*Emprise de la modification ponctuelle sur le PAP approuvé*

## 2.2 OBJECTIF

L'objectif de la modification ponctuelle est de permettre la construction de deux maisons unifamiliales supplémentaires pour combler une lacune dans le tissu urbain.

Le PAG est modifié parallèlement au PAP afin d'augmenter la densité de logement du PAP « Am Pesch » à 17 log/ha.

Un autre objectif est que le PAP soit cohérent avec le règlement sur les bâtisses en cours de réalisation concernant la surface maximale des abris de jardin. Il est souhaiter d'augmenter cette surface à 20,00 mètres carrés au lieu des 12,00 mètres carrés initiaux.

## 2.3 HISTORIQUE DU PROJET



PAP introduit le 12 juillet 2019 et envoyé au ministère pour avis



PAP approuvé, modifié suite à l'avis 18698/112C et suite aux réclamations

La première version du PAP « Am Pesch » introduit en date du 12 juillet 2019 et envoyé au ministère pour avis, prévoyait l'urbanisation des parcelles concernées par la présente modification ponctuelle.

Suite à la réclamation du propriétaire de la parcelle 227/1226 (lot 19), le PAP a été modifié en faveur du réclamant et en concertation avec la cellule d'aménagement.

Aujourd'hui, le propriétaire souhaite urbaniser sa parcelle, et a entre-temps acquis le lot 18 motivant alors cette décision. Ladite modification ponctuelle est maintenant l'occasion de combler une lacune dans le tissu urbain.

La modification ponctuelle du PAP est accompagnée par la modification ponctuelle du PAG, nécessaire pour augmenter la densité prescrite par le PAG à 17 log/ha au lieu de 15 log/ha. Les coefficients de degré d'utilisation du sol COS, CUS et CSS sont à maintenir.

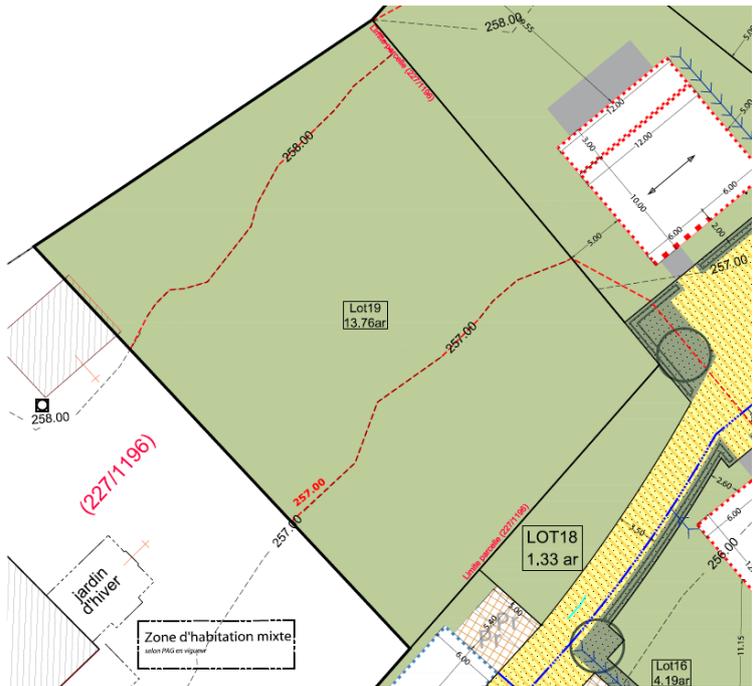
## 2.4 MODIFICATIONS APPORTEES

### MODIFICATION DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

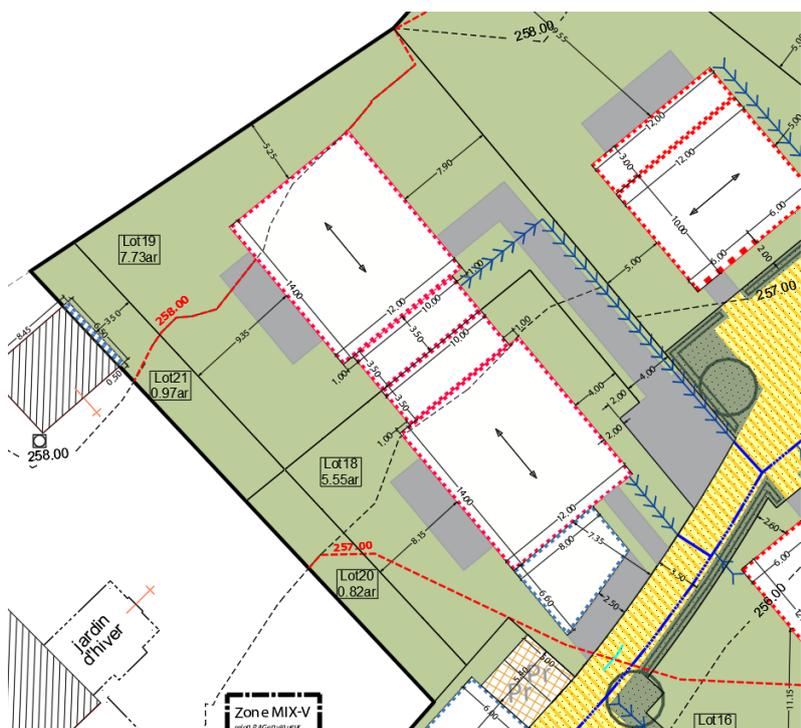
La partie graphique avec annotation des modifications est à retrouver en annexe.

Les modifications de la partie graphique du PAP sont les suivantes :

- Les lots 18 et 19 sont morcelés pour la construction de 2 maisons unifamiliales supplémentaires.
- La courbe de niveau 257.00 du terrain remodelé est légèrement modifiée.
- La délimitation des différentes zones du PAG sont mises à jour selon le PAG en vigueur au moment de l'introduction de la présente modification ponctuelle.



Extrait de la partie graphique du PAP avant modification ponctuelle



Extrait de la partie graphique du PAP après modification ponctuelle

**MODIFICATION DE LA PARTIE ECRITE DU PAP**

La partie écrite avec annotation des modifications est à retrouver en annexe.

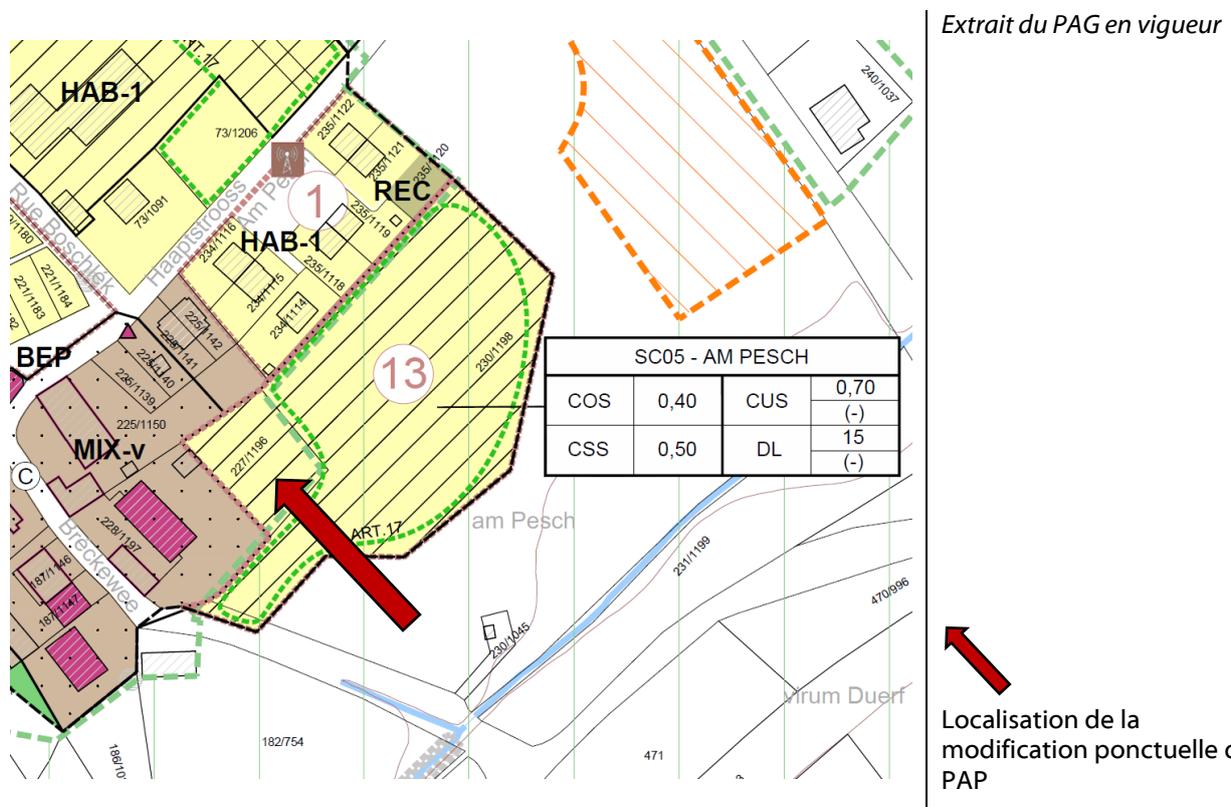
Les modifications de la partie écrite du PAP consistent :

- à rester cohérent avec les modifications de la partie graphique du PAP
- à augmenter la surface maximal autorisée pour les abris de jardin à 20,00 mètres carrés au lieu de 12,00 mètres carrés

**3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

**3.1 PAG EN VIGUEUR**

**PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR**



**Légende Projet d'aménagement général**

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

- ▭ Parcellaire cadastrale/immeuble
  - ▭ Délimitation du degré d'utilisation du sol
  - ▭ Délimitation de la zone verte
  - ▭ Délimitation de la modification partielle du PAG
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :
- Zones d'habitation**
    - HAB-1** Zone d'habitation 1
  - Zones mixtes**
    - MIX-v** Zone mixte villageoise
    - MIX-r** Zone mixte rurale
  - BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
  - ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
  - REC** Zone de sport et de loisirs
  - JAR** Zone de jardins familiaux
  - SPEC-p** Zone spéciale-Parking

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Zone soumise à la réalisation accrue de log. autorisées selon l'art. 236a, O. 1, de 3, de la loi modifiée du 18.07.2004.

Zone verte :

-  Zone agricole  Zone de verdure
-  Zone forestière

Zones superposées :

-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Zone d'aménagement différé
-  Zone d'urbanisation prioritaire
-  Zone de servitude "urbanisation"
  -  Servitude "urbanisation - Cours d'eau"
  -  Servitude "urbanisation - Corridor de déplacement"
  -  Servitude "urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver"
  -  Servitude "urbanisation - Interface"
  -  Servitude "urbanisation - Paysage"
  -  Servitude "urbanisation - Alignement"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

-  Couloir pour projets de mobilité douce  Couloir pour projets routiers
-  Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
-  Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé d'intérêt communal
  -  Secteur protégé de type "environnement construit"
  -  Construction à conserver
  -  Gabarit d'une construction existante à préserver
  -  Alignement d'une construction existante à préserver
  -  Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :

à l'aménagement du territoire

-  Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles
-  Plan Directeur Sectoriel - Transports
-  Plan Directeur Sectoriel - Paysages - Grands ensembles paysagers
-  Zones de bruit

à la protection de la nature et des ressources naturelles

-  Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000

à la protection des sites et monuments nationaux

(état au 20 juillet 2021)

-  Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Mémorial A-N°62 du 10 août 1983

à la gestion de l'eau

Zones de protection des sources (règlement grand-ducal du 02.10.2018) :

-  Sources
-  Zone I
-  Zone II V1
-  Zone II
-  Zone III

-  Zones destinées à être urbanisées soumises aux dispositions du règlement grand-ducal du 02.10.2018 sur la protection des captages d'eau souterraine

Informations complémentaires (à titre indicatif et non exhaustif) :

-  PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Mesures engendrées par la loi du 18 juillet concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

-  Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 - Habitat d'espèces
-  Zones soumises aux dispositions de l'art. 21 - Habitat d'espèces
-  Structures arborées relevant de l'art. 21
-  Biotopes relevant de l'art. 17

**PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR**

## Chapitre II. Zonage

### Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Art.1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation est constituée par la zone d'habitation 1 [HAB-1] ;

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

### Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Art.8. Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logement (DL)

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en annexe I « Terminologie du degré d'utilisation du sol » de la présente partie écrite.

#### Art.9. Emplacements de stationnement

##### Art.9.1 Stationnement automobile

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- deux emplacements par maison unifamiliale,
- deux emplacements par logement bi-familial et par logement plurifamilial,
- un demi emplacement public à céder à la commune par logement bi-familial et par logement plurifamilial,

- un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, débits de boissons et restaurants,
- un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux,
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation,
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières et hospitalières.
- un emplacement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les crèches
- un emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement ;
- pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 m de l'immeuble concerné ;
- pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

#### **Art.9.2 Emplacements pour vélo**

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par unité de logement dans les immeubles à plusieurs logements ;
- un emplacement par 400 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux et un emplacement supplémentaire par 70m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé ;
- un emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- deux emplacements par arrêt de bus.

#### **Art.10. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol**

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré

d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

**Art.17. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Seules les aménagements et constructions suivantes peuvent y être réalisés sans plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » : les dépendances (telles que des jardins d'hiver, des serres ou des piscines) et aménagements de faible envergure d'une surface construite brute maximale de 40 m<sup>2</sup> ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

**Art.18. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre non exhaustif.

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'Intérieur	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive Ministre de l'Intérieur
1	12386-112C	Schwebach	Am Pesch	26.10.2000
2	12629-112C	Kapweiler	Séisswis	28.09.2000
3	14179-112C	Calmus	Op der Hiel	23.05.2005 / 23.08.2016
4	14402-112C	Ehner	Wis-chen	30.03.2005
5	15328-112C	Schwebach	Uewt de Gaarden	26.10.2010
5	17062-112C	Schwebach	Uewt de Gaarden	28.05.2014
6	16575-112C	Saeul	Rue Jean Mersch	30.11.2012 / 24.04.2017
6	17930-112C	Saeul	Rue Jean Mersch	22.06.2017
7	16615-112C	Calmus	Kraizwiss	30.12.2012
8	17045-112C	Saeul	Zärepesch	28.05.2014
9	17064-112C	Ehner	Haaptstrooss	24.06.2015
10	17652-112C	Calmus	Sëllerlach	14.03.2018
11	17728-112C	Kapweiler	Duerfstrooss	12.12.2016
12	18376-112C	Schwebach	Op der Seërie	17.10.2019
13	18698-112C	Schwebach	Am Pesch	04.03.2020

Les PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption est entamée, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

**Art.20. Protection de la nature et des ressources naturelles**

Les zones protégées établies en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles concerne le territoire communal de Saeul :

**Zones protégées communautaires :**

La zone de protection oiseaux Natura 2000 : LU0002014 Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach

## Section 8. Informations complémentaires (à titre indicatif et non exhaustif)

### Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

#### Biotopes relevant de l'article 17 (à titre indicatif et non exhaustif) :

L'exactitude des informations relatives à ces biotopes, visualisés dans la partie graphique du PAG, doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces biotopes.

Les dispositions de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

#### Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 et/ou 21 - Habitat d'espèces et structures arborées relevant de l'art. 21 (à titre indicatif et non exhaustif)

L'exactitude des informations relatives à ces habitats d'espèces, visualisés dans la partie graphique du PAG, doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces habitats d'espèces.

Les dispositions de l'article 17 et/ou 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

## 4 ANNEXES

Annexe 1 : Partie écrite réglementaire annotée des modifications

Annexe 2 : Partie graphique réglementaire annotée des modifications