OBJET

MODIFICATION PONCTUELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« RUE PRINCIPALE 2 »

À SAEUL

NOTE EXPLICATIVE

20052/112C

COMMUNE: SAEUL

DATE: 15 OCTOBRE 2026

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

A. INTRODUCTION

En concertation avec l'administration communale de Saeul, il est jugé nécessaire de réaliser une modification ponctuelle du PAP-NQ.

Les justifications y afférentes sont précisées par la présente note explicative.

Les versions coordonnées des documents modifiés sont annexées à la présente note explicative.

B. MODIFICATIONS DE LA PARTIE GRAPHIQUE

B.1. Mise en œuvre des mesures d'atténuation (dites mesures « CEF »)

Les lots 15 et 16 sont créés afin de délimiter les surfaces non constructibles destinées à la mise en œuvre des mesures d'atténuation (dites mesures « CEF »). Les superficies des lots 11, 12 et 13 ont été réduites en conséquence.



avant modification



après modification

LOT15		1.47	
-	0.00	-	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	-	0.00

LOT16		3.79	
-	0.00	-	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	-	0.00

PAP après modification

LOT11		5.07	
-	107.50	-	239.13
162.00	1-mj	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

LOT12		10.46	
-	175.00	-	397.75
263.50	1-mi	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

LOT13		10.22	
-	160.00	-	362.50
303.50	1-mi	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-10,75/hf-15,75	-	II+1C+1S

avant modification

LOT11		4.18	
-	107.50	-	239.13
162.00	1-mj	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

LOT12		7.56	
-	175.00	-	397.75
263.50	1-mi	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

LOT13		8.75	
-	160.00	-	362.50
303.50	1-mi	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-10,75/hf-15,75	-	II+1C+1S

après modification

B.2. Ajustement de la surface construite brute du lot 7

La surface construite brute du lot 7 a été rectifiée, passant de 499,50 m² à 223,85 m², afin d'assurer sa concordance avec le gabarit du bâtiment représenté dans la partie graphique du PAP.

LOT7		4.69	
-	293.00	-	499.50
347.50	1-mb	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

avant modification

LOT7		4.69	
-	101.00	-	223.85
155.02	1-mb	1-u	1-u
t2(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	II+1C+1S

après modification

B.3. Modifications relatives à la surface scellée du carport du lot 14

La surface du carport du lot 14, de 75,00 m², a été intégrée aux calculs de la surface scellée. La partie graphique du PAP et l'annexe I ont été modifiées en conséquence.

LOT14		6.12	
-	192.00	-	451.20
283.00	1-mi	1-c	3-c
t3(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	III+1C

PAP avant modification

LOT14		6.12	
-	192.00	-	451.20
358.00	1-mi	1-c	3-c
t3(25°-40°)	hc-9,00/hf-14,00	-	III+1C

PAP après modification

C. MODIFICATIONS DE LA PARTIE ECRITE

C.1. Modification de l'article A.4 « Affectations »

L'article A.4 « Affectations » a été modifié comme suit :

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 3 maisons unifamiliales isolées ;
- 4 maisons unifamiliales jumelées ;
- 6 maisons unifamiliales en bande ;
- 1 maison plurifamiliale de 3 logements de type collectif au maximum.

Les lots 15 et 16 sont uniquement destinés à la mise en œuvre des mesures d'atténuation (dites mesures « CEF »).

C.2. Modifications d'article A.5 « Logements abordables »

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	280.25	m^2	0	m^2	0	u.
2	280.25	m^2	0	m^2	0	u.
3	362.50	m^2	0	m^2	0	u.
4	223.85	m^2	0	m^2	0	u.
5	223.85	m^2	0	m^2	0	u.
6	223.85	m^2	0	m^2	0	u.
7	~~499.50~~ 223.85	m^2	0	m^2	0	u.
8	223.85	m^2	0	m^2	0	u.
9	223.85	m^2	0	m^2	0	u.
10	239.13	m^2	0	m^2	0	u.
11	239.13	m^2	0	m^2	0	u.
12	407.15	m^2	0	m^2	0	u.
13	362.50	m^2	0	m^2	0	u.
14	**451.20**	**m^2**	**451.20**	**m^2**	**3**	**u.**
15	0	m^2	0	m^2	0	u.
16	0	m^2	0	m^2	0	u.
Total	~~4240.85~~ 3965.21	m^2	451.20	m^2	3	u.

PAP après modification

D. MODIFICATIONS DE L'ANNEXE I

D.1. Modifications de l'annexe I

La modification de la surface construite brute (SCB) destinée exclusivement au logement du lot 7 a été rectifiée entraîne une évolution du coefficient relatif aux logements abordables, qui passe de **10,663 % à 11,406 %** dans la rubrique « Coefficients résultants du projet de PAP » de l'annexe I.

Extrait de l'Annexe I :

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements min.	Nombre de logements max.		SCB totale min.	SCB totale max.		SCB destinée au logement min.	SCB destinée au logement max.	SCB destinée au logement exclusivement		SCB réservée au logement abordable min.	SCB réservée au logement abordable max.		Surface d'emprise au sol min.	Surface d'emprise au sol max.		Surface de sol scellée max.	
1	4.99	ares		1	u.		280.25	m^2		280.25	280.25	m^2	0.00	0.00	m^2		125.00	m^2	169.50	m^2
2	3.35	ares		1	u.		280.25	m^2		280.25	280.25	m^2	0.00	0.00	m^2		125.00	m^2	194.00	m^2
3	9.32	ares		1	u.		362.50	m^2		362.50	362.50	m^2	0.00	0.00	m^2		160.00	m^2	270.75	m^2
4	3.51	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	158.00	m^2
5	2.56	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	143.00	m^2
6	3.99	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	158.50	m^2
7	4.69	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	155.02	m^2
8	3.49	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	156.50	m^2
9	4.42	ares		1	u.		223.85	m^2		223.85	223.85	m^2	0.00	0.00	m^2		101.00	m^2	147.75	m^2
10	4.98	ares		1	u.		239.13	m^2		239.13	239.13	m^2	0.00	0.00	m^2		107.50	m^2	162.00	m^2
11	4.18	ares		1	u.		239.13	m^2		239.13	239.13	m^2	0.00	0.00	m^2		107.50	m^2	162.00	m^2
12	7.56	ares		1	u.		397.75	m^2		397.75	397.75	m^2	0.00	0.00	m^2		175.00	m^2	263.50	m^2
13	8.75	ares		1	u.		362.50	m^2		362.50	362.50	m^2	0.00	0.00	m^2		160.00	m^2	303.50	m^2
14	6.12	ares		3	u.		451.20	m^2		451.20	451.20	m^2	451.20	451.20	m^2		192.00	m^2	358.00	m^2
15	1.47	ares		0	u.		0.00	m^2		0.00	0.00	m^2	0.00	0.00	m^2		0.00	m^2	0.00	m^2
16	3.79	ares		0	u.		0.00	m^2		0.00	0.00	m^2	0.00	0.00	m^2		0.00	m^2	0.00	m^2
Total	77.17	ares	0	16	u.	0	3,955.80	m^2	0	3,956	3,956	m^2	451.20	451.20	m^2	0	1,758.00	m^2	2,802.02	m^2

Coefficients résultants du projet de PAP :		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
	DL	0.000	16.342	CUS	0.000	0.404	COS	0.000	0.228	CSS	0.363	Log-abo	11.406	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

PAP après modification