OBJET

MODIFICATION PONCTUELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« RUE PRINCIPALE 2 »

À SAEUL

PARTIE ÉCRITE RÈGLEMENTAIRE

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

MODIFICATION PONCTUELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER « RUE PRINCIPALE 2 »
À SAEUL 20052/112C

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

GENERALITES **4**

ART A.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 4

ART A.2 PRECISION POUR DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 4

ART A.3 TOPOGRAPHIE 4

ART A.4 AFFECTATIONS 4

ART A.5 LOGEMENTS ABORDABLES 4

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS 5

CONSTRUCTIONS **6**

ART A.7 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE 6

ART A.8 MATERIALITE 6

AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES ET PUBLICS **7**

ART A.9 ESPACES VERTS PRIVES 7

ART A.10 ESPACES PUBLICS 7

SERVITUDE DE PASSAGE **8**

ART A.11 SERVITUDE DE PASSAGE 8

CRITERES DE DURABILITE **8**

ART A.12 ENERGIE 8

ANNEXE I **9**

GENERALITES

ART A.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

A.1.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que le logement auxquels ils se rapportent et sont interdits à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

ART A.2 PRECISION POUR 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.3 TOPOGRAPHIE

Les 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 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

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 »).

ART A.5 LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre.

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	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**	***m²***	**451.20**	***m²***	**3**	***u.***
15	0	m^2	0	m^2	0	*u.*
16	0	m^2	0	m^2	0	*u.*
Total	3965.21	m^2	451.20	m^2	3	*u.*

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 20.74 a soit 21.18% de la surface du projet d'aménagement particulier.

CONSTRUCTIONS

ART A.7 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

A.7.1 NIVEAUX

L'aménagement de demi-niveaux dans les constructions destinées au séjour prolongé de personnes est autorisé.

A.7.2 HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE

La hauteur du rez-de-chaussée peut être rehaussé de maximum 0,50 m.

A.7.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour chaque lot, les hauteurs aux corniches et au faitage des constructions destinées au séjour prolongé sont mesurées pour l'ensemble du bloc par rapport aux points de références définis sur la partie graphique.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions de chaque lot. Le niveau de référence est repris dans la partie graphique du présent projet.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

A.7.4 TOITURES

FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 25° et maximale de 40°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Sans préjudice aux dispositions ci-avant, le faîtage des lots 3 et 14 doit être cassé en demi-croupe à chaque pignon. La hauteur de la demi-croupe ne peut excéder la moitié de la hauteur entre la corniche et de la faîtière. La hauteur de la demi-croupe est mesurée à partir du faîte.

Les matériaux des toitures à pans doivent être de teinte noire à gris foncé et d'apparence mat.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ou réfléchissants (capteurs solaires non considérés) ;
- Tout usage de couleurs vives ou criardes.

ART A.8 MATERIALITE

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 définies selon le système NCS et listées à l'Annexe I sont admises pour l'enduit minéral.

AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES ET PUBLICS

ART A.9 ESPACES VERTS PRIVES

A.9.1 SURFACES SCELLEES

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

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.9.2 ACCES CARROSSABLES

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 m.

A.9.3 CLOTURES

Les marges des reculs avant des constructions destinées au séjour prolongé doivent rester libre de toute clôture.

A.9.4 MURS DE SOUTENEMENT

Les murs de soutènement doivent présenter une des finitions suivantes :

- Enduit : seules les teintes ocre, blanc cassé, beige ou pierre du nuancier repris à l'Annexe I du présent document sont autorisées
- Pierre de taille de la région
- Pierre sèche

Les murs de soutènement présentant une finition de type « béton vue » sont proscrits.

A.9.5 PLANTATIONS

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Sans préjudice aux dispositions de l'art. C.1.1, les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

ART A.10 ESPACES PUBLICS

A.10.1 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 et les infrastructures techniques.

SERVITUDE DE PASSAGE

ART A.11 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre la collecte et l'acheminement des eaux pluviales tel que défini par le dispositif prévu dans le concept de gestion des eaux ainsi que leur entretien.

CRITERES DE DURABILITE

ART A.12 ENERGIE

A.12.1 PANNEAUX SOLAIRES

Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier rectangulaire soit réalisé de manière uniforme. Cette mesure prime et déroge aux dispositions de l'alinéa 2 de l'art. A.7.4 Toitures.

Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations sont parallèles au plan de la façade.

ANNEXE I

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			

Vert	S 1010-Y	S 1515-G90Y	S 2005-Y10R	S 3010-Y10R
	S 2005-G90Y	S 4010-G90Y	S 2005-G60Y	S 3005-G50Y
	S 3010-G70Y			

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		

Bleu	S 0502-B50G	S 1010-R80B	S 1510-R80B	S 2002-G50Y
	S 0502-B			

Rouge	S 2010-Y40R	S 3020-Y60R	S 0907-Y50R	S 2010-Y60R
	S 3010-Y50R	S 0515-Y80R	S 1020-Y70R	S 2030-Y70R
	S 1020-Y50R	S 2020-Y60R	S 4030-Y70R	S 4040-Y70R
	S 3020-Y80R	S 1510-Y40R	S 0515-Y80R	S 2020-Y70R
	S 1020-Y60R			

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	