



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Modification Ponctuelle du PAG et du PAP QE de la commune de Préizerdaul

Modification ponctuelle PG et PAP QE – « Parties écrites et graphiques »

17 juillet 2023

Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Introduction	6
B. Etude préparatoire	9
B.1. Analyse de la situation existante	9
B.2. Concept de développement	9
B.3. Schéma directeur	9
B.3.1. Partie écrite - Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »	9
B.3.2. Partie graphique - Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »	13
B.3.3. Partie écrite - Schéma directeur Pra05 « Rue de la Forge »	14
B.3.4. Partie graphique - Schéma directeur Pra05 « Rue de la Forge »	21
B.3.5. Partie écrite - Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht	22
B.3.6. Partie graphique - Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht »	28
B.3.7. Partie écrite - Schéma directeur Pra06 « Um Alebiert »	29
B.3.8. Partie graphique - Schéma directeur Pra06 « Um Alebiert »	35
C. Mise à jour du PAG : D'Kräiz baim Beckerich classée monument national	36
C.1. Objectif	36
C.2. Mise à jour du PAG – Comparatif avant et après	37
PAG - Partie graphique	37
PAG - Partie écrite	38
C.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	38
PAP QE - Partie graphique	38
PAP QE - Partie écrite	39
D. Régularisation du PAP NQ « Pla03b », rue Op der Temchen	40
D.1. Objectif	40
D.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	41
PAG - Partie graphique	41
PAG - Partie écrite	41
D.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	42
PAP QE - Partie graphique	42
PAP QE - Partie écrite	42
E. PAP Rue de la Forge à Pratz	43
E.1. Objectif	43
E.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	44



PAG - Partie graphique	44
PAG - Partie écrite	45
E.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	45
PAP QE - Partie graphique	45
PAP QE - Partie écrite	45
F. Erreur matérielle – PDS Grands Ensembles Paysagers	47
F.1. Objectif	47
F.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	48
PAG - Partie graphique	48
PAG - Partie écrite	48
F.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	49
PAP QE - Partie graphique	49
PAP QE - Partie écrite	49
G. Um Alebiereg – Superposition d’un PAP NQ	50
G.1. Objectif	50
G.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	51
PAG - Partie graphique	51
PAG - Partie écrite	51
G.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	52
PAP QE - Partie graphique	52
PAP QE - Partie écrite	52
H. PAP Bierbergrieche – Modification du périmètre	53
H.1. Objectif	53
H.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	54
PAG - Partie graphique	54
PAG - Partie écrite	54
H.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification	54
PAP QE - Partie graphique	54
PAP QE - Partie écrite	54
I. Modifications générales dans le PAG	55
I.1. Objectif	55
I.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification	55
PAG - Partie graphique	55
PAG - Partie écrite	55
J. Modifications générales dans le PAP QE	60

J.1. Objectif	60
J.2. Modification du PAP QE- Comparatif avant et après modification	60
PAP QE - Partie graphique	60
PAP QE - Partie écrite	60
K. Fiches de présentation	69

Annexes

- Dispense d'étude environnementale
- Versions coordonnées

Préambule

Objet : **Modification ponctuelle du PAG et du PAP QE
de la commune de Préizerdaul
« Parties écrites et graphiques »**

Commune : **Préizerdaul**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Préizerdaul**
3, rue de la Mairie
L-8606 BETTBORN

Dates : Saisine du conseil communal : 18/11/2022
Vote du conseil communal :
Approbation par le Ministère de l'Intérieur :

A. Introduction

La commune de Préizerdaul a chargé le bureau d'études Papaya d'élaborer un projet de modification ponctuelle de son Plan d'Aménagement Général (PAG) et de son Plan d'Aménagement Particulier « Quartiers existants » (PAP QE), approuvés selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, par la ministre de l'intérieur le 19 Août 2021.

Les fiches de présentation et les parties coordonnées des parties écrites et graphiques des PAG et PAP QE présentes à la fin du document tiennent en compte l'ensemble des modifications.

Cette modification ponctuelle concerne les parties écrites et graphiques du PAG et du PAP QE et est réalisée dans les buts suivants :

- Actualiser la protection de la croix de chemin « D'Kräiz baim Beckerich », classée comme patrimoine culturel national par l'INPA ;
- Régulariser la situation du PAP NQ « Pla03b », situé Rue Op der Temchen, une parcelle étant viabilisée, celle-ci ne doit plus être soumise à l'élaboration d'un PAP NQ ;
- Ajuster le PAP NQ « Pra04 », Rue de la Forge, le PAP doit être soumis à l'élaboration d'un PAP NQ pour donner une nouvelle orientation au PAP ;
- Régulariser l'erreur matérielle concernant le périmètre du PDS Grands Ensembles Paysagers ;
- Soumettre les fonds situés Um Alebierg, à Pratz, à l'élaboration d'un PAP NQ ;
- Modifier les périmètres des PAP NQ « Bet01a » et « Bet01b » à Bettborn ;
- Apporter des modifications dans la partie écrite du PAG :
 - o Ne pas imposer un pourcentage minimum d'affectations autres que du logement en zone MIX-v soumise à PAP nouveau quartier.
 - o Augmenter le nombre d'emplacement de stationnement par logement prévu pour les logements intégrés.
- Apporter des modifications dans la partie écrite du PAP QE :
 - o Préciser le nombre de logements intégrés autorisé.
 - o Déterminer le nombre d'unités de logement pour les constructions antérieures à 1945.
 - o Autoriser les toits à un ou plusieurs pans en quartier existant MIX-r.
 - o Remanier les articles concernant les dépendances.
 - o Augmenter la bande de construction en quartier existant Hab-1.
 - o Augmenter la profondeur de construction en quartier existant Hab-1.
 - o Préciser les emprises au sol.

Le plan de délimitation du PAP QE est adapté de façon à respecter une cohérence avec la partie graphique du PAG.

Le dossier de modification ponctuelle a été mis en procédure le 18 novembre 2022.

Le 05 mai 2023 la commission d'aménagement a émis un avis concernant le présent dossier et la cellule d'évaluation a émis un avis le 01 juin 2023.

Dans son avis, la commission d'aménagement :

- Informe que le ministère de l'Environnement doit être saisi pour la modification ponctuelle à Pratz, au lieu-dit « Rue de la Folschette ». Par conséquent, étant donné que le ministère de l'Environnement n'a pas été saisi et pour éviter tout vice de procédure, la commune souhaite retirer la modification ponctuelle concernant la régularisation des parcelles n°554/2598 et 554/3256 de la section B de Pratz au lieu-dit « Rue de la Folschette ».
- Propose de modifier le PAP NQ « Pra06 » au lieu-dit « Um Alebiërg » pour intégrer la voirie se situant devant les deux parcelles afin de permettre la viabilisation de celle-ci. La commune est d'accord pour suivre cette proposition, la voirie sera donc soumise à l'élaboration de PAP NQ sans toutefois être prise en compte pour le calcul des différents coefficients, elle restera donc en blanc.
- Demande de reprendre la densité de logement prévue pour le PAP NQ « Bet01a » au lieu-dit « Bierbergriecht » « Bet01b » et d'adapter les coefficients en fonction de la nouvelle densité de logement. En ce sens, un recalcul des coefficients des PAP adjacents s'impose. La commune augmente la densité de logement pour le PAP NQ « Bet01b ».
- Indique que les immeubles classés comme monument national sont nommés immeubles classés comme patrimoine culturel national depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 25 février 2022. De plus, la date de l'inventaire de la protection des sites et monuments nationaux est à mettre à jour dans la partie graphique du PAG. La commune est d'accord pour réaliser ces modifications.

Dans son avis, la cellule d'évaluation :

- Précise qu'il est important d'utiliser le PCN de 2019 pour garantir une cohérence avec la partie graphique du PAG en vigueur concernant la modification ponctuelle à Pratz, au lieu-dit « Rue de la Folschette ». La commune souhaite retirer cette modification ponctuelle, ce point n'est plus à suivre ;
- Propose de réduire la profondeur maximale des constructions hors-sol et sous-sol et de corriger l'esquisse qui illustre la définition de profondeur des constructions hors-sol et sous-sol. La commune va suivre l'avis de la cellule d'évaluation en conservant la profondeur maximale de 16,00 m pour le deuxième niveau plein.
- Informe d'une erreur matérielle lors de la désignation des articles concernant les autres dépendances. La commune est d'accord pour réaliser ces modifications.

De plus, 6 réclamations ont été adressées à l'encontre des modifications ponctuelles mises en procédure, 3 d'entre-elles ont donné lieu à des modifications :

- Réclamation n°1, les réclamants souhaitent que le concept urbanistique du PAP NQ « Bet01a » soit revu afin d'éviter d'utiliser leur parcelle (345/3011) comme bassin de rétention pour le PAP NQ « Bet01b ». La commune accorde la réclamation et retire la parcelle 345/3011 du PAP NQ « Bet01b » pour l'intégrer au PAP NQ « Bet01a ». En ce sens, il n'est plus nécessaire de réserver une surface « couloir pour projets routiers » dans le PAPNQ « Bet01b » pour desservir le PAP NQ « Bet01a ».
- Réclamation n°3, la réclamante souhaite que la partie écrite du schéma directeur « Bet01 » notamment le paragraphe sur les infrastructures majeures soit modifiée. En ce sens, la réclamante précise que le bassin de rétention prévu dans le PAP NQ « Bet01b » ne devra accueillir seulement les eaux pluviales du PAP NQ « Bet01b ». La commune accorde la réclamation et modifie la partie écrite du schéma directeur « Bet01 ».
- Réclamation n°6, le réclamant demande de transférer les prescriptions des teintes de façades présentes dans le RBVS dans le document d'urbanisme opportun soit la partie écrite du PAG. La commune va transférer ces prescriptions dans la partie écrite du PAG.



B. Etude préparatoire

B.1. Analyse de la situation existante

Sans objet

B.2. Concept de développement

Sans objet

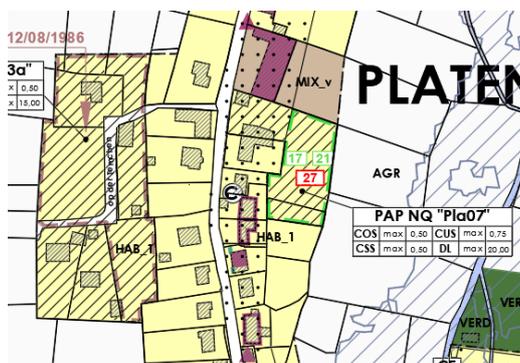
B.3. Schéma directeur

B.3.1. Partie écrite - Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »

Dans le cadre de la modification ponctuelle, le schéma directeur Pla03a « Op der Temchen » doit être modifié de sorte qu'il coïncide avec le nouveau périmètre du PAP NQ.

Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1.18 hectare
- Données structurantes du PAG



PAP NQ "Pla03a"					
COS	max	0,40	CUS	max	0,50
CSS	max	0,50	DL	max	15,00

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Viabilisation de l'ancien PAP de 1986 (réf. Min.7666 du 12/08/1986)
- Densification des tissus existants

Lignes directrices majeures

- Limiter l'imperméabilisation du sol.
- Traitement de l'interface « urbanisation-paysage ouvert »

Concept de développement urbain

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- Le quartier aura une vocation résidentielle et complètera la rue Op der Tëmchen.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentant en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain).
- Le potentiel de développement est de 17 unités de logement (certaines sont déjà construites).
- Les constructions seront de type :
 - o Maisons unifamiliales isolées ou groupées
 - o Bi-familiales et plurifamiliales isolées.
- Les constructions pourront avoir deux niveaux pleins plus un étage en retrait.
- La profondeur des constructions devra garantir un bon éclairage naturel de chaque logement et assurer une bonne qualité de vie.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Les dessertes internes devront être aménagées en zone résidentielle avec l'interdiction de stationner en dehors des places clairement identifiées.

Concept de stationnement

- Le nombre et l'emplacement des places de parkings privés et publics seront conformes à la partie écrite du PAG.
- Les emplacements destinés au stationnement devront être pensés de manière à limiter leur impact visuel et environnemental.
- Les emplacements de stationnement seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur la perméabilité des sols.
- Dans la mesure du possible, les accès carrossables privés devront être réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation du sol.

Infrastructures techniques majeures

- Les infrastructures existantes sont à renforcer.
- Le bassin de rétention sera étudié lors de l'élaboration du PAP.
- Les nouvelles constructions doivent disposer d'un système séparatif pour la gestion des eaux.
- Le planificateur du PAP portera une attention particulière à la gestion intégrée et écologique des eaux pluviales (toitures vertes, fossés ouverts, etc.).

Intégration au paysage

- Création d'une interface entre le futur quartier d'habitation et le paysage ouvert situé à l'arrière (vers l'ouest).

Concept de mise en œuvre

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.

Biotopes à préserver

Sans objet.

Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Présence d'une HQ extrême (faible probabilité)
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :

- ✓ Présence d'une construction à conserver
- ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
- ✓ Restrictions pompe à chaleur : forages impossibles ou liés à des restrictions.

Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et Chaussées non requise.
 - ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et des eaux usées)
 - ✓ L'INRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrains avec vestiges archéologiques connus. »
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre naturel.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

Critères de durabilité

- Implantation des constructions en prenant compte de la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.

B.3.2. Partie graphique - Schéma directeur Pla03a « Op der Temchen »



FOND DE PLAN
Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie
<ul style="list-style-type: none"> délimitation du schéma directeur courbes de niveaux du terrain existant cours d'eau
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
<ul style="list-style-type: none"> logement commerce / services artisanat / industrie équipements publics / loisir / sport
Espace public
<ul style="list-style-type: none"> Espace minéral cerné / ouvert Espace vert cerné / ouvert
<ul style="list-style-type: none"> ● Centralité ○ Élément identitaire à préserver ○ Mesures d'intégration spécifiques
Séquences visuelles
<ul style="list-style-type: none"> ←→ axe visuel seuil / entrée de quartier, de ville, de village
CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES
• • Connexions
<ul style="list-style-type: none"> réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale) mobilité douce (interquartier, intraquartier) zone résidentielle / zone de rencontre chemin de fer
Aire de stationnement
<ul style="list-style-type: none"> Parking couvert / souterrain Parking public / privé Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques
<ul style="list-style-type: none"> axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales axe principal du canal pour eaux usées
CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS
<ul style="list-style-type: none"> coulée verte biotopes à préserver

B.3.3. Partie écrite - Schéma directeur Pra05 « Rue de la Forge »

Dans le cadre de la modification ponctuelle PAP Rue de la Forge, le site est classé en zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ dans le cadre du PAG, ainsi la réalisation d'un schéma directeur est nécessaire afin d'orienter le développement du site.

Schéma directeur Pra05 « Rue de la Forge »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0.36 hectare
- Données structurantes du PAG



Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

PAP NQ "Pra05"					
COS	max	0,35	CUS	max	0,70
CSS	max	0,60	DL	max	25

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu rural existant.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité

Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Pratz.
- Le site est desservi par la Rue de La Forge.

- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de construction agricole et de maisons unifamiliales.

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales isolées, et en bande ainsi qu'une résidence plurifamiliale.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentant en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables, de placettes
- Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placette.
- Les bassins de rétentions sont à aménager en espace de détente.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions sont à traiter par la mise en place d'une placette qui servira de jonction dans le quartier et aussi avec les autres quartiers.
- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.

Interfaces entre îlots et quartiers

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs des constructions de deux niveaux pleins maximum, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.



Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 25 logements par hectare, soit 9 logements.

Typologie et mixité des constructions

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une gradation des volumétries urbaines (maisons isolées, jumelées et en

bande de 3 ou 4 unités maximum), de manière à structurer le quartier par le bâti autour d'une placette.

- Orienter les constructions de manière tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place d'une placette, l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.

Éléments identitaire bâtis et éléments identitaire naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Une construction protégée « construction à conserver » est présente sur le site. Il serait intéressant de s'inspirer de cette construction existante de son gabarit et de son implantation, pour en proposer une réinterprétation contemporaine sur l'ensemble du nouveau quartier (gabarit, implantation, rythme des façades) et ainsi garantir leur mise en valeur.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, au centre de la localité de Pratz, se trouve en limite de la zone verte.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi uniquement par la voirie existant rue de la Forge.
- La desserte interne du nouveau quartier est à prévoir en zone résidentielle, composée d'une placette et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés.

Concept de stationnement

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le stationnement public est à privilégier au niveau de la placette, ainsi qu'en entrée de site.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 160 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Centrum » et à moins de 300 m des arrêts de bus « Pratz Folschterstrooss » et « Pratz Haaptstrooss ». Ces arrêts sont desservis par les lignes 592 Redange-Bettborn-Rambrouch-Redange, 819 « Martelange-Colmar/Usines et 520 « Ettelbruck-Bettborn-Arlon(B).

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanter en fonction de la topographie.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue de la Forge.

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Contexte naturel

- Situé au centre de la localité, au bout de la rue de la Forge, cette zone présente une déclivité orientée Nord-Est – Sud-Ouest.
- Le site se trouve en limite de zone verte.
- Avec une faible probabilité, une partie du site, au Sud-Ouest, peut se retrouver inondée lors d'une crue extrême.

Intégration au paysage

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et la zone verte.
- La présence d'éléments du paysage existants doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.

Biotopes à préserver

Sans objet.

Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Présence d'une HQ extrême (faible probabilité)
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Présence d'une construction à conserver
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
 - ✓ Restrictions pompe à chaleur : forages impossibles ou liés à des restrictions.

Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et Chaussées non requise.
 - ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et des eaux usées)

- ✓ L'INRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrains avec vestiges archéologiques connus. »
- Autres démarches :
- ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre naturel.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
- ✓ Augmentation capacités des réseaux

Critères de durabilité

- Implantation des constructions en prenant compte de la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.

B.3.4. Partie graphique - Schéma directeur Pra05 « Rue de la Forge »



FOND DE PLAN

Orthophotos - exercice 2010 - Administration du Cadastre et de la Topographie

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport

Espace public

- Espace minéral cerné / ouvert
- Espace vert cerné / ouvert

- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- ∩ Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- ↔ axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

↳ Connexions

- ≡ réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- ⋯ mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- ⋯ zone résidentielle / zone de rencontre
- ⊥ chemin de fer

Aire de stationnement

- Parking couvert / souterrain
- P P Parking public / privé

☒ Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

- coulée verte
- biotopes à préserver

B.3.5. Partie écrite - Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht »

Dans le cadre de la modification ponctuelle « PAP NQ Bierbergriecht – modification du périmètre », le schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht » doit être modifié.

Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 3,46 hectares
- Données structurantes du PAG

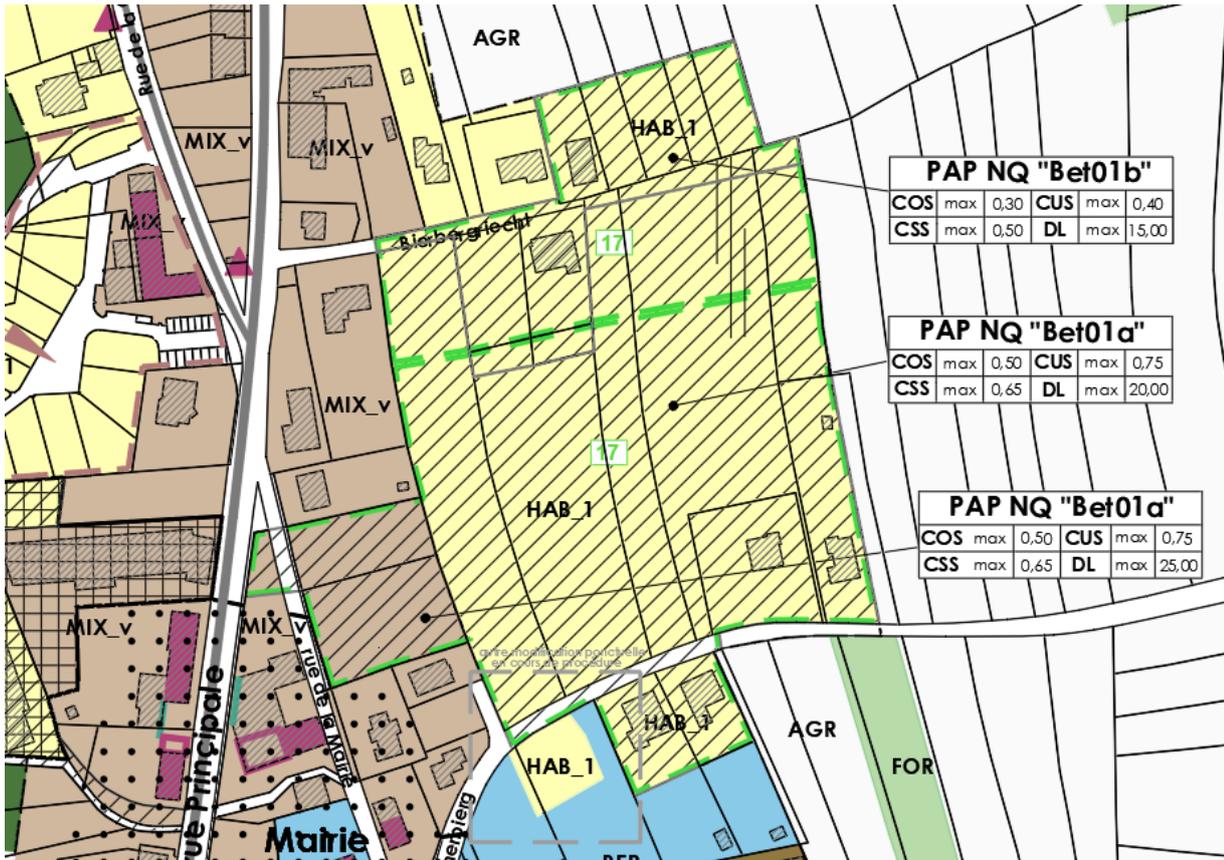


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Urbaniser des fonds situés à proximité du centre du village de Bettborn.
- Profiter des équipements situés à proximité : école, maison relais, aires de jeux (à proximité de l'église), terrain de football.
- Créer une mixité fonctionnelle (habitations, activités artisanales, activités commerciales).
- Intégration paysagère du quartier (lisière « urbanisation-paysage ouvert »)

Lignes directrices majeures

- Prise en compte de la déclivité du terrain.
- Création d'une coulée verte publique (convergence vers les espaces de rencontre).
- Prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement.

Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au nord de Bettborn.
- Le site est desservi par Rue de la Mairie et Bierbergriecht.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales.

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- Le quartier aura une vocation résidentielle et commerciale/artisanale (Bet 01a).
- La mixité sociale dans le quartier devra être assurée par une offre diversifiée des typologies de logements notamment en proposant des habitations unifamiliales groupées et isolées et éventuellement des immeubles à appartements (Bet 01a).
- Pour garantir un cadre de vie agréable des équipements collectifs et aménagements paysagers de qualité seront créés.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentant en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

Sans objet.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.



Interfaces entre îlots et quartiers

- La profondeur des constructions devra garantir un bon éclairage naturel des pièces de séjour prolongé.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs des constructions de deux niveaux pleins maximum, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Le potentiel de développement est de 67 unités :
 - o 58 logements (Bet01a) (8 en Mix-v et 50 en Hab-1)
 - o 9 logements (Bet01b)

Typologie et mixité des constructions

- Les constructions seront de type :
 - o Maisons unifamiliales isolées ou groupées
 - o Bi-familiales et plurifamiliales isolées
- Orienter les constructions de manière tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

Sans objet.

Éléments identitaire bâtis et éléments identitaire naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, au Nord de la localité de Bettborn, se trouve en limite de la zone verte.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante telle que Bierbergriecht et Rue de la Mairie.

Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 200 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Bierbergriecht ». Cet arrêt est desservi par les lignes 911, 937, 950 et 961.

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanter en fonction de la topographie.
- Un bassin de rétention est prévu dans le PAP « Bet01b ».
- L'ensemble des réseaux sera connecté aux rues Bierbergriecht, rue de la Mairie, RemerbiERG.

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Contexte naturel

- Situé au Nord de la localité, Rue de la Mairie et Bierbergriecht, cette zone présente une déclivité orientée Nord-Sud
- Le site se trouve en limite de zone verte.



Intégration au paysage

- Prévoir des éléments de verdure à l'intérieur du quartier, facilitant l'intégration du site dans le paysage tout en améliorant la qualité de vie des habitants.
- L'aménagement du quartier devra tenir compte de son impact sur les biotopes préexistants (à titre indicatif, cf. art. 17, de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources).
- Aménagement d'une coulée verte publique.
- Intégration du bassin de rétention d'eau à l'espace public (bassin paysager).

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.

Biotopes à préserver

Sans objet.

Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Présence d'une HQ extrême (faible probabilité)
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Présence d'une construction à conserver
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
 - ✓ Restrictions pompe à chaleur : forages impossibles ou liés à des restrictions.

Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et Chaussées non requise.
 - ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et des eaux usées)
 - ✓ L'INRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrains avec vestiges archéologiques connus. »
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre naturel.

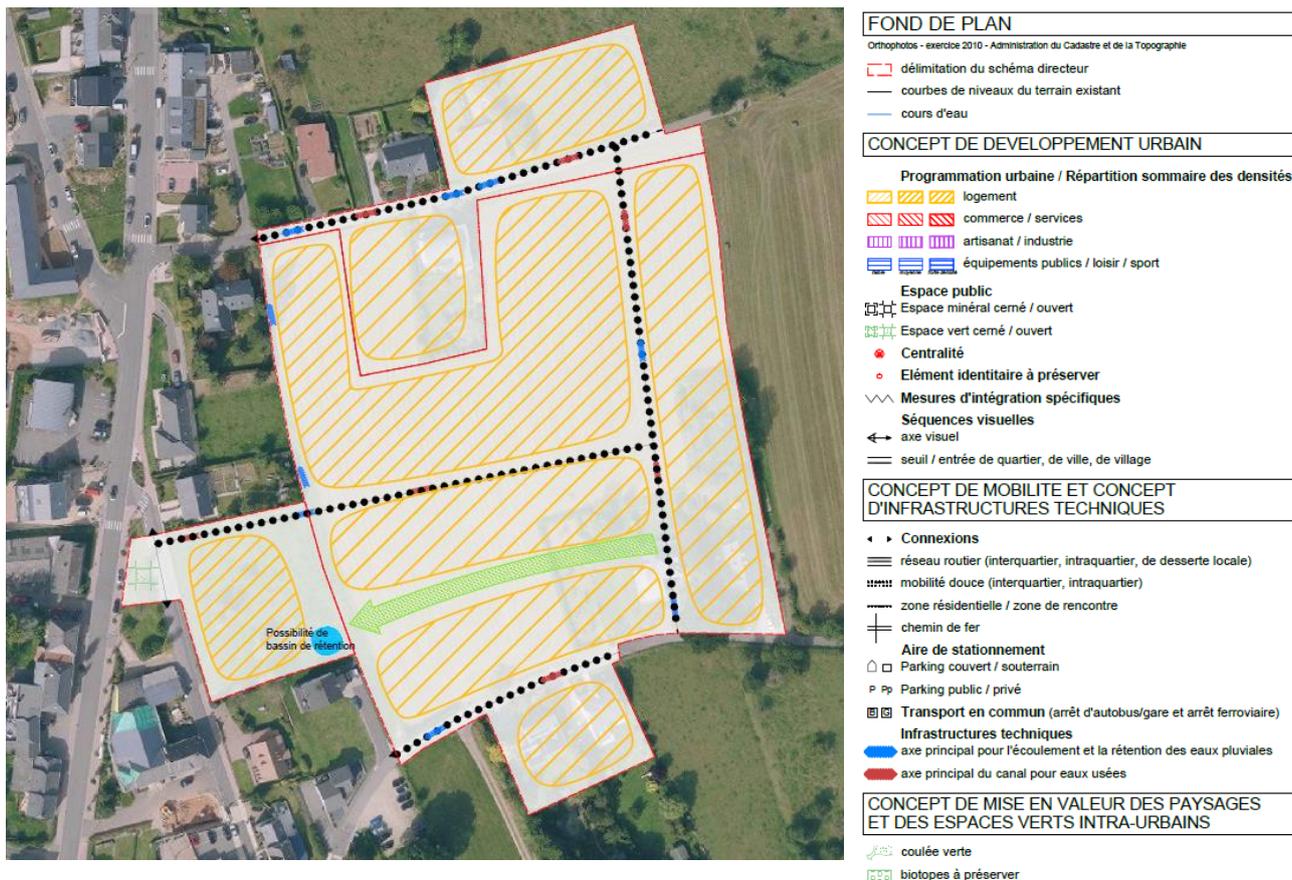
Phasage de développement

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en plusieurs phases (Bet01a et Bet01b).
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

Critères de durabilité

- Implantation des constructions en prenant compte de la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.

B.3.6. Partie graphique - Schéma directeur Bet01 « Bierbergriecht »

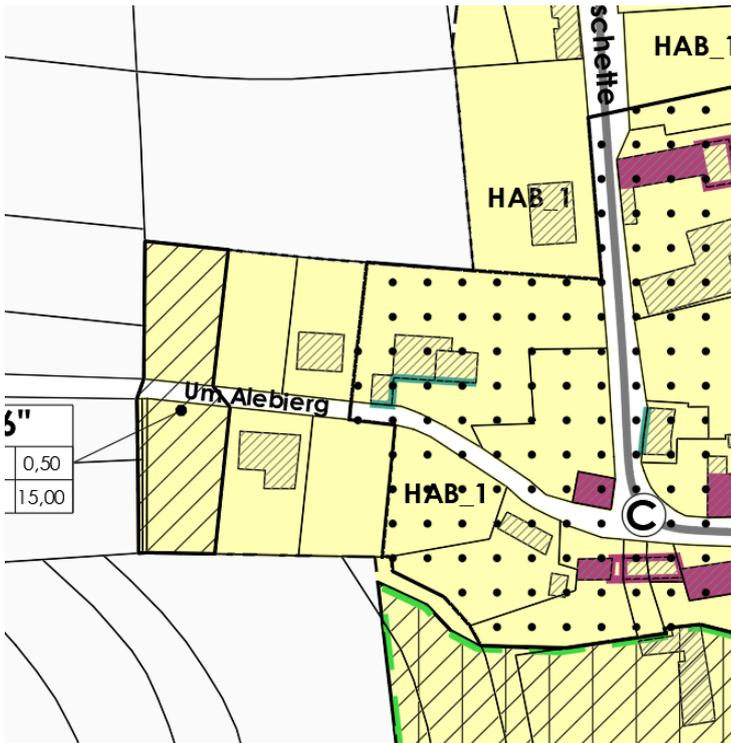


B.3.7. Partie écrite - Schéma directeur Pra06 « Um Alebiery »

Dans le cadre de la modification ponctuelle PAP Rue de la Forge, le site est classé en zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ dans le cadre du PAG, ainsi la réalisation d'un schéma directeur est nécessaire afin d'orienter le développement du site.

Schéma directeur Pra06 « Um Alebiery »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,20 hectare
- Données structurantes du PAG



PAP NQ "Pra06"					
COS	max	0,40	CUS	max	0,50
CSS	max	0,50	DL	max	15,00

Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Aménager un quartier résidentiel bien intégré dans le tissu rural existant.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Réaliser les travaux d'infrastructures nécessaires.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité

Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'Ouest de la localité de Pratz.
- Le site est desservi par Um Alebiérg.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de construction agricole et de maisons unifamiliales.

Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentant en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

Sans objet.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes.

Interfaces entre îlots et quartiers

- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs des constructions de deux niveaux pleins maximum, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.





Centralités

Sans objet.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 15 logements par hectare, soit 2 logements.

Typologie et mixité des constructions

- Aménager des logements de type unifamilial et isolés.
- Orienter les constructions de manière tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage.
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

Sans objet.

Éléments identitaire bâtis et éléments identitaire naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, à l'Ouest de la localité de Pratz, se trouve en limite de la zone verte.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi uniquement par la voirie existant Um Alebierg..

Concept de stationnement

- Prévoir le stationnement privé sur la parcelle.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 1900 m de distance de l'arrêt de bus « Pratz Folschterstrooss ». Cet arrêt est desservi par la ligne 592 Redange-Bettborn-Rambrouch-Redange,

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanter en fonction de la topographie.
- L'ensemble des réseaux sera connecté à la rue Um Alebierg.

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Contexte naturel

- Situé à l'ouest de la localité, Rue Um Alebiereg, cette zone présente une déclivité orientée Ouest-Est.
- Le site se trouve en limite de zone verte.

Intégration au paysage

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et la zone verte.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.

Biotopes à préserver

Sans objet.

Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Présence d'une HQ extrême (faible probabilité)
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Présence d'une construction à conserver
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus

- ✓ Restrictions pompe à chaleur : forages impossibles ou liés à des restrictions.

Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
 - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et Chaussées non requise.
 - ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et des eaux usées)
 - ✓ L'INRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrains avec vestiges archéologiques connus. »
- Autres démarches :
 - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre naturel.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Augmentation capacités des réseaux

Critères de durabilité

- Implantation des constructions en prenant compte de la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.

B.3.8. Partie graphique - Schéma directeur Pra06 « Um Aleberg »



FOND DE PLAN	
	délimitation du schéma directeur
	courbes de niveaux du terrain existant
	cours d'eau
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités	
	logement
	commerce / services
	artisanat / industrie
	équipements publics / loisir / sport
Espace public	
	Espace minéral cerné / ouvert
	Espace vert cerné / ouvert
	Centralité
	Élément identitaire à préserver
	Mesures d'intégration spécifiques
Séquences visuelles	
	axe visuel
	seuil / entrée de quartier, de ville, de village
CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
↳ Connexions	
	réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
Aire de stationnement	
	Parking couvert / souterrain
	Parking public / privé
	Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques	
	axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	axe principal du canal pour eaux usées
CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
	coulée verte
	biotopes à préserver

C. Mise à jour du PAG : D'Kräiz baim Beckerich classée monument national

C.1. Objectif

Le PAG doit être mis à jour suite au classement comme monument national de la croix de chemin « D'Kräiz beim Beckerich », située rue de l'église au coin de la rue de Reimberg par l'arrêté ministérielle du 22 juillet 2021.

Initialement, cette croix de chemin était recouverte d'une protection communale « petit patrimoine » par le PAG.



« D'Kräiz beim Beckerich »

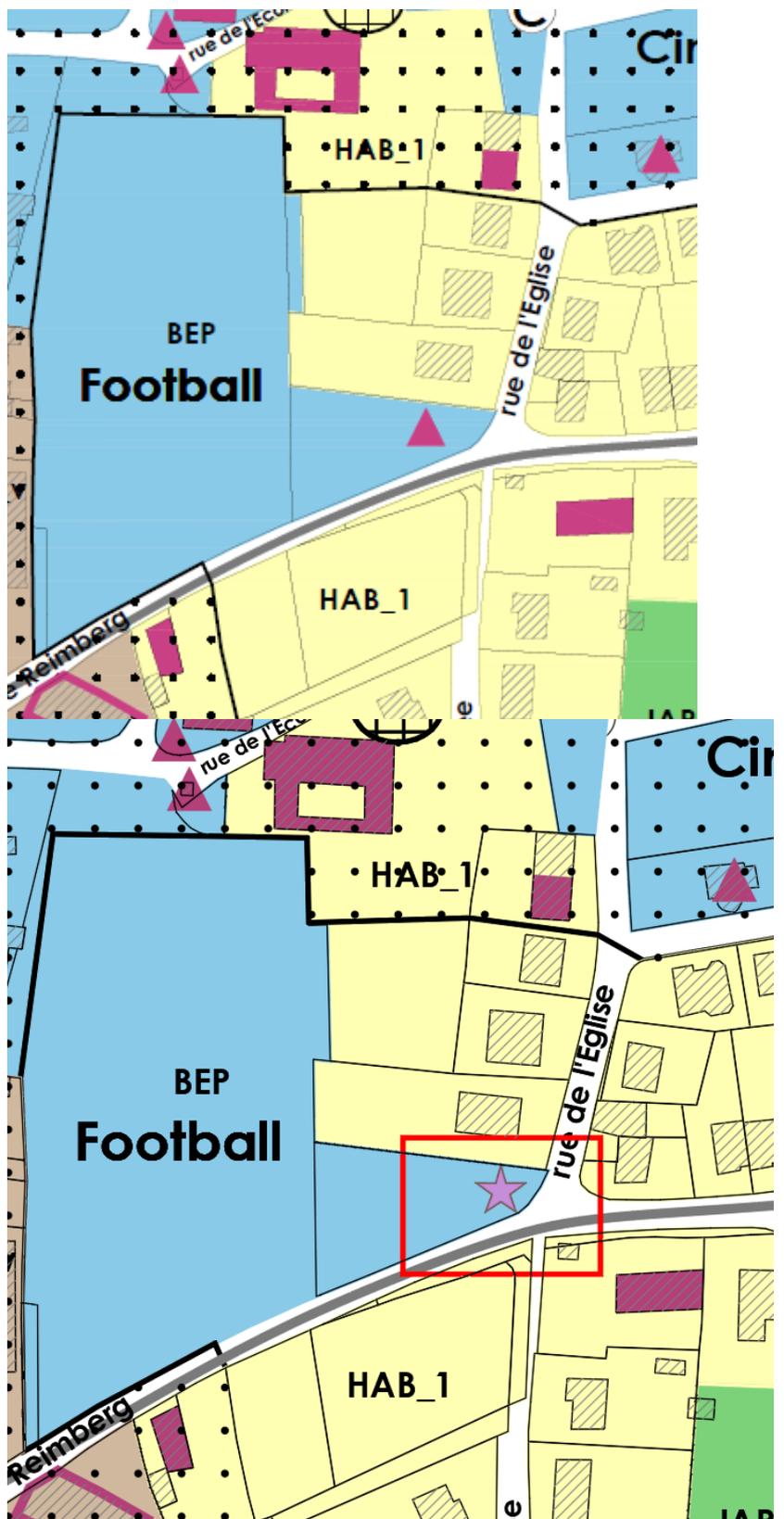
Changements dans le PAG et le PAP QE

La protection communale « petite patrimoine à conserver » est remplacée par une protection nationale. Dans la partie écrite du PAG, la liste des monuments nationaux est complétée.

Il n'y a pas de changement dans le PAP QE.

C.2. Mise à jour du PAG - Comparatif avant et après

PAG - Partie graphique



Avant mise à jour

Après mise à jour

 Localisation de la mise à jour

PAG - Partie écrite

En noir : texte en vigueur.

En rouge : texte ajouté.

En rouge barré : texte supprimé dans le cadre de la présente modification ponctuelle.

(...)

Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux

Art.18.1. Immeubles et objets ~~classés monuments nationaux~~ bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (état du 18/11/21)~~(état du 14/10/20)~~

- La maison sise 93, rue Principale, inscrite au cadastre de la commune de Préizerdaul, section A de Bettborn, sous le numéro 303/3077. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 9 janvier 2015.
- La croix de chemin « D'Kräiz beim Beckerich ». - Arrêté ministériel du 22 juillet 2021.
- Le moulin de Horass, inscrit au cadastre de la commune de Préizerdaul, section B de Pratz, sous le numéro 1103/2653. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 27 octobre 2017.
- La ferme sise 7, rue du Pont, inscrite au cadastre de la commune de Préizerdaul, section A de Bettborn, sous le numéro 636/2580. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 décembre 2007.

Art.18.2. Immeubles et objets inscrit à l'inventaire supplémentaire (état du 18/11/21)~~(état du 14/10/20)~~

- Le château d'eau sis à Reimberg, inscrit au cadastre de la commune de Préizerdaul, section C de Reimberg, sous le numéro 821/1514. – Arrêté ministériel du 31 mai 2018.
- L'ancienne ferme qui abrite le musée Michel Lucius de Reimberg, inscrite au cadastre de la commune de Préizerdaul, section C de Reimberg, sous le numéro 279/1729. – Arrêté ministériel du 31 mai 2018.

(...)

Annexe II - Liste des éléments protégés

Localité de Bettborn – Section A de Bettborn

~~Rue de Reimberg~~

~~448/2748~~

~~1B Rue de Reimberg~~

~~Petit patrimoine à conserver~~



(...)

C.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique

Pas de modification.

PAP QE - Partie écrite

Pas de modification.



D. Régularisation du PAP NQ « Pla03b », rue Op der Temchen

D.1. Objectif

Suite à l'achèvement des travaux du PAP NQ « Pla03b » rue Op der Temchen, la commune souhaite régulariser la situation en modifiant le PAP approuvé et en classant les terrains, sis 239/3203 ainsi que l'entrée de rue Op der Temchen, en PAP Quartier Existant. En outre, le propriétaire de la parcelle 239/3203 a réalisé les infrastructures et a signé une convention avec la commune.

En ce sens, le PAP NQ voisin « Pla03a » ainsi que le PAP approuvé 7666 sont à modifier. La voirie permettant l'accès au terrain étant viabilisée, celle-ci est aussi à classer en quartier existant.



Localisation du terrain

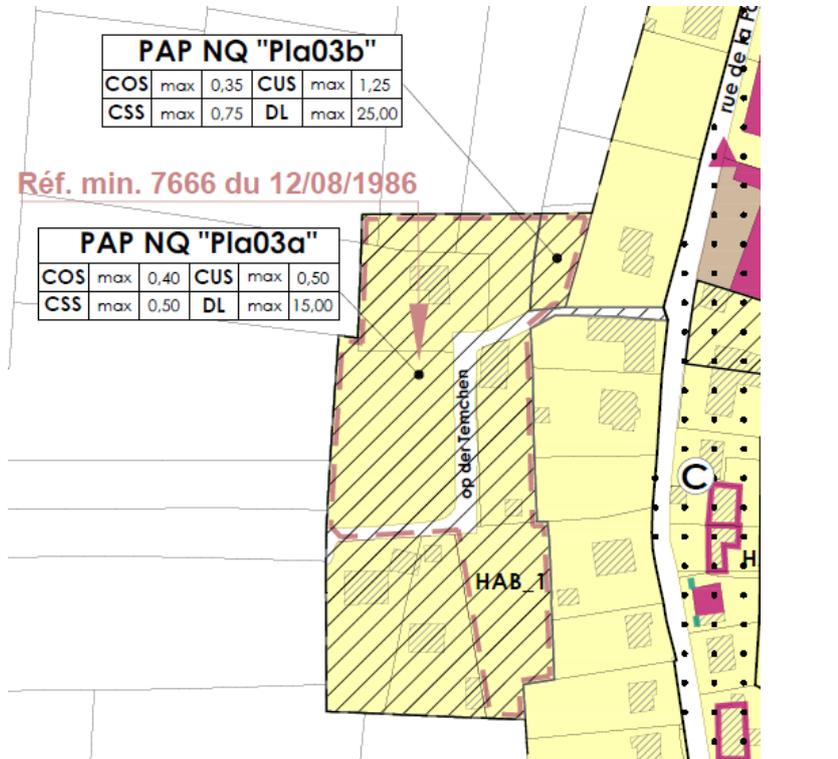
Changements dans le PAG et le PAP QE

Le périmètre du PAP approuvé soumis à un PAP NQ et le périmètre du PAP NQ « Pla03b » sont à modifier, en ce sens les parties graphiques du PAG et du PAP QE sont à rectifier.

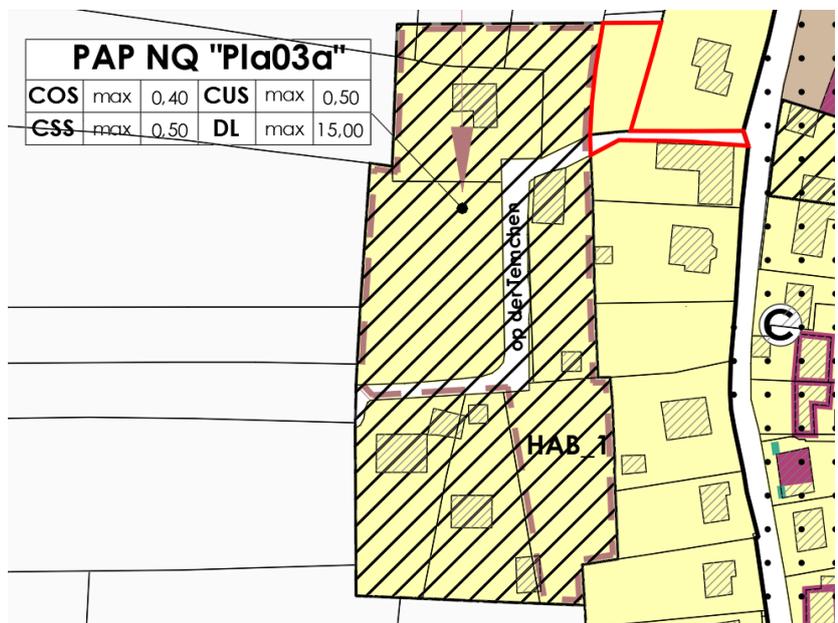
Il n'y a pas de changement dans les parties écrites du PAG et du PAP QE.

D.2. Modification du PAG - Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique



Avant modification



Après modification



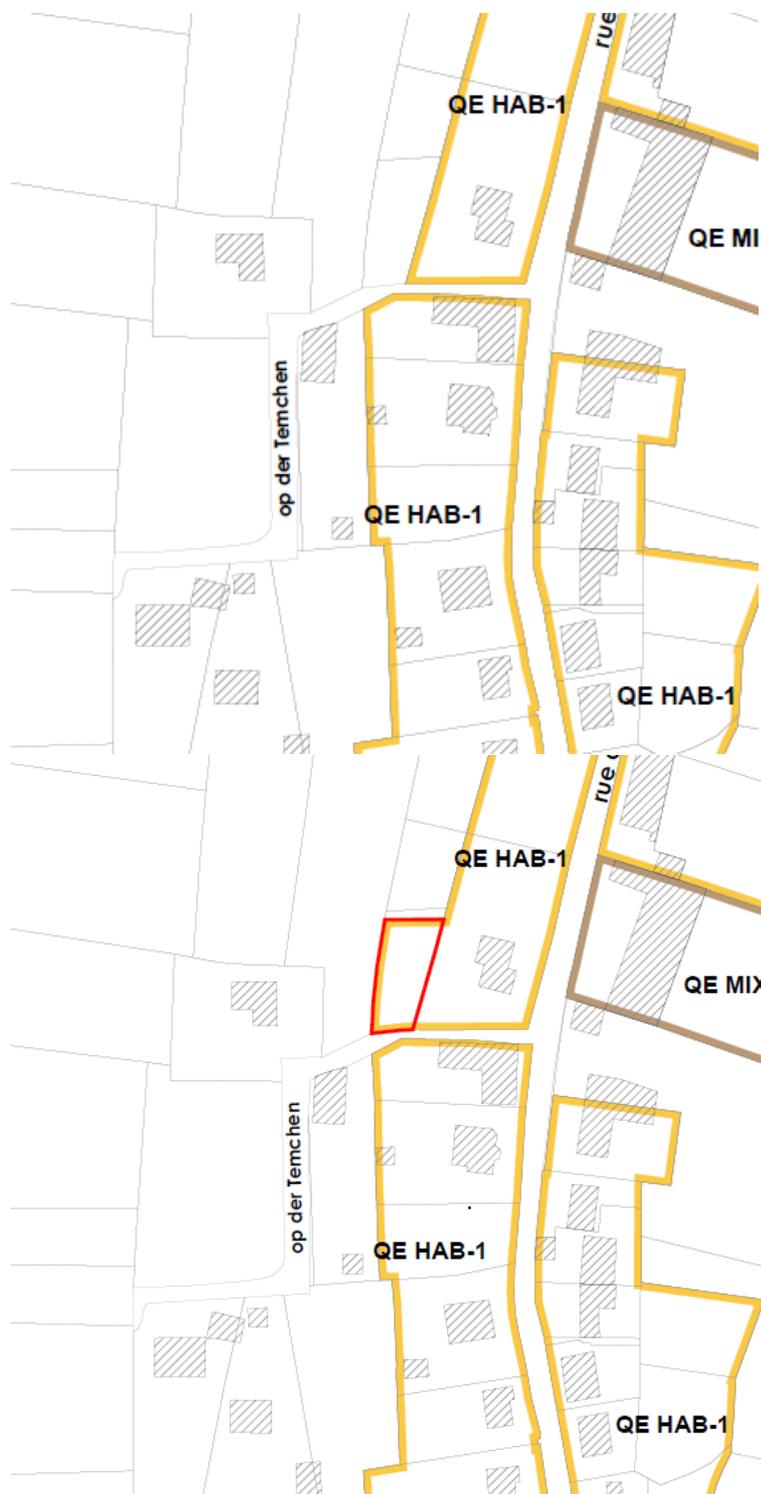
Localisation de la modification

PAG - Partie écrite

Pas de modification.

D.3. Modification du PAP QE - Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique



Avant modification

Après modification

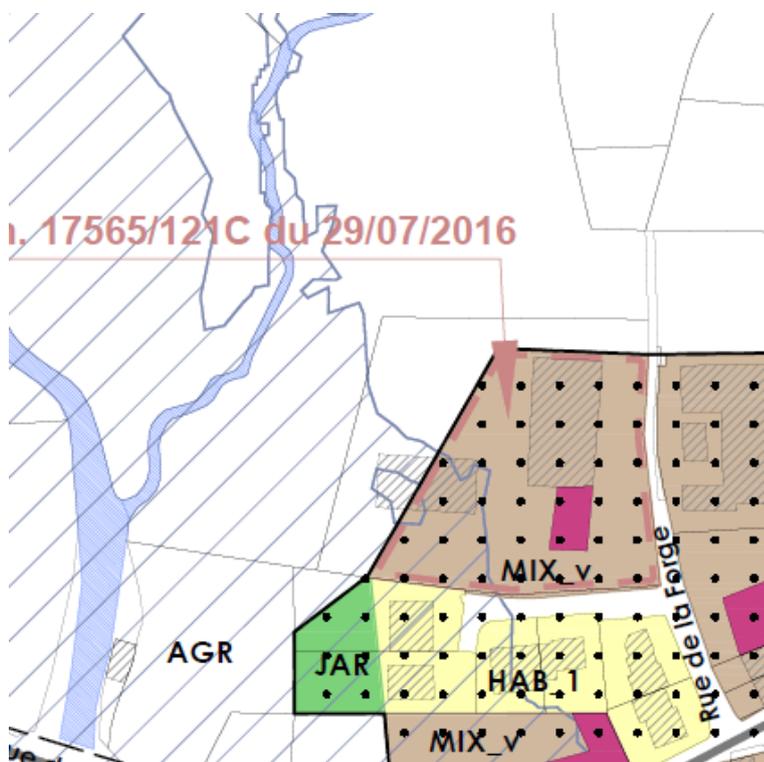
 Localisation de la modification

PAP QE - Partie écrite

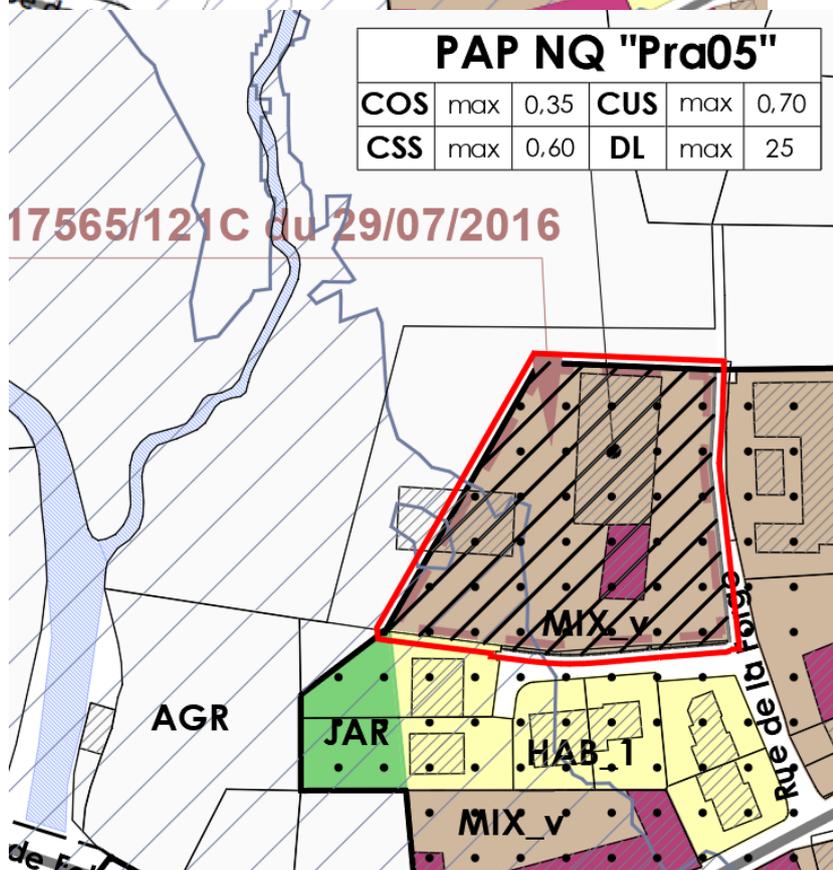
Pas de modification.

E.2. Modification du PAG - Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique



Avant modification



Après modification

 Localisation de la modification

PAP NQ "Pra05"					
COS	max	0,35	CUS	max	0,70
CSS	max	0,60	DL	max	25

PAG - Partie écrite

Pas de modification.

E.3. Modification du PAP QE - Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique

Pas de modification.

PAP QE - Partie écrite

Pas de modification.

F. Erreur matérielle – PDS Grands Ensembles Paysagers

Paysagers

F.1. Objectif

Lors de la refonte du PAG, une erreur matérielle s'est retrouvée dans la partie graphique du PAG. En effet, le périmètre du Plan Directeur Sectoriel – Grands Ensembles Paysagers, a été indiquée (à titre indicatif) de manière erronée dans la partie graphique du PAG.



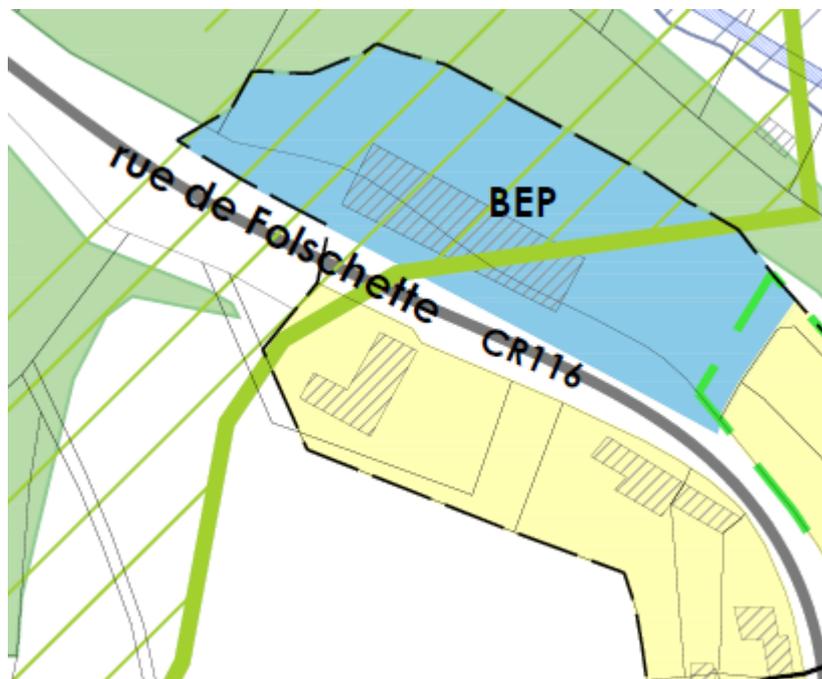
*Localisation du PDS
Grands Ensembles
Paysagers*

Changements dans le PAG et le PAP QE

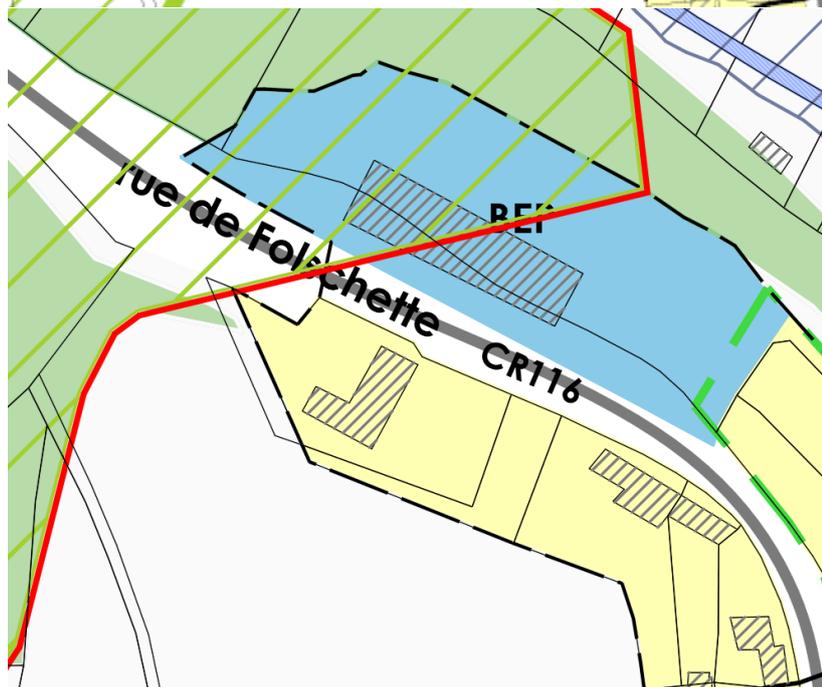
Les données du PDS – Grands Ensembles Paysagers sont à télécharger de nouveau. La partie graphique du PAG est donc à adapter à la configuration exacte. Les parties écrites du PAG/PAP QE ainsi que la partie graphique du PAP QE ne sont pas à modifier.

F.2. Modification du PAG - Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique



Avant modification



Après modification

 Localisation de la modification

PAG - Partie écrite

Pas de modification

F.3. Modification du PAP QE – Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique

Pas de modification

PAP QE - Partie écrite

Pas de modification

G. Um Alebierg – Superposition d'un PAP NQ

G.1. Objectif

L'ancien PAP « Bourenfeld » a été classé en PAP QE. Or le constat est fait que les parcelles 149/2890 et 544/2892 ne sont pas viabilisées. En effet, lors de la viabilisation du PAP « Bourenfeld » les infrastructures nécessaires pour viabiliser les deux parcelles en limite d'agglomération n'ont pas été réalisés. Pour cela, la commune souhaite régulariser ces fonds en les soumettant à l'élaboration d'un PAP NQ.



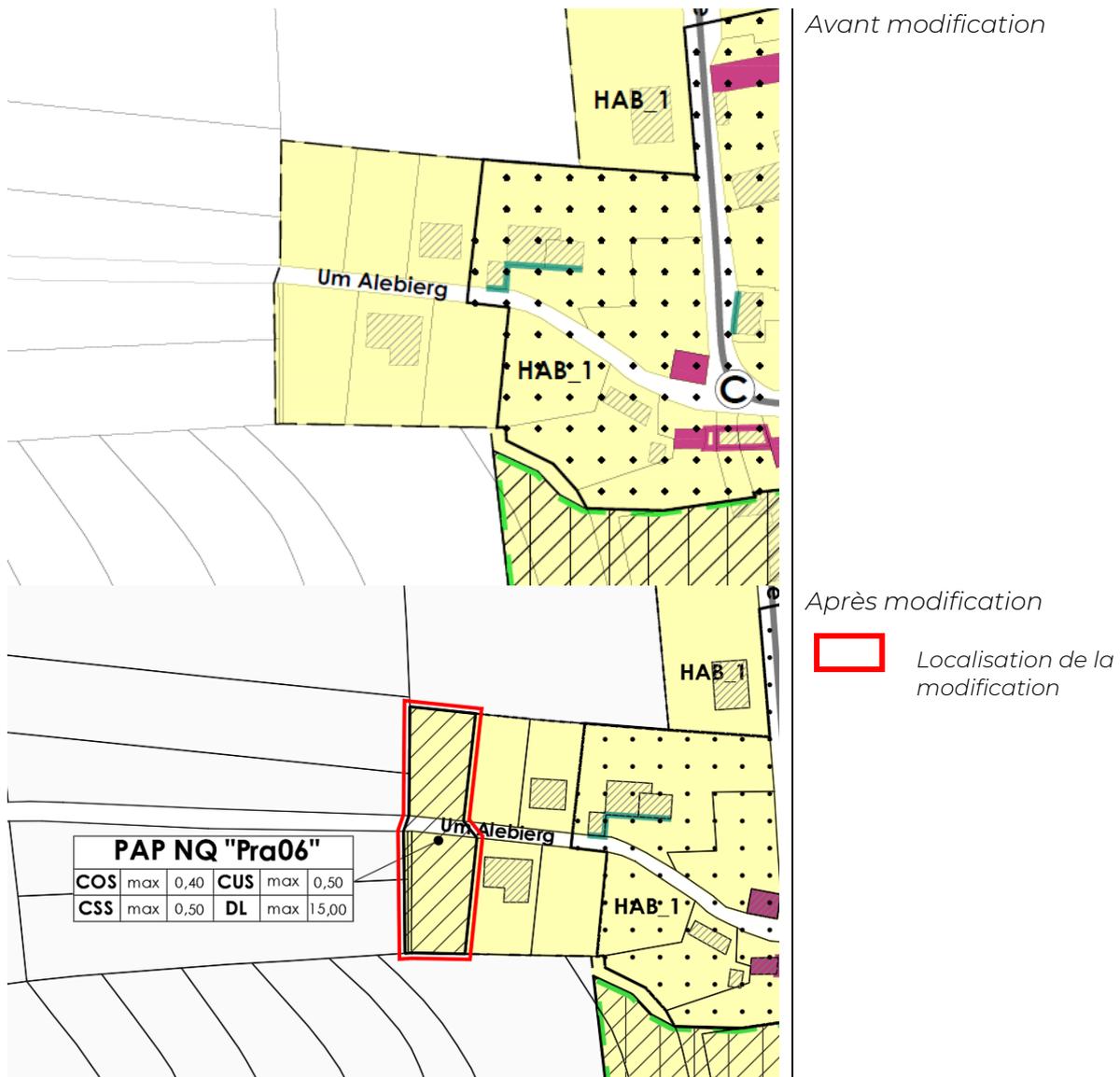
Localisation des parcelles 149/2890 et 544/2892

Changements dans le PAG et le PAP QE

Les parties graphiques du PAG ainsi que du PAP QE sont à modifier.
Les parties écrites du PAG et du PAP QE ne sont pas à modifier.

G.2. Modification du PAG - Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique

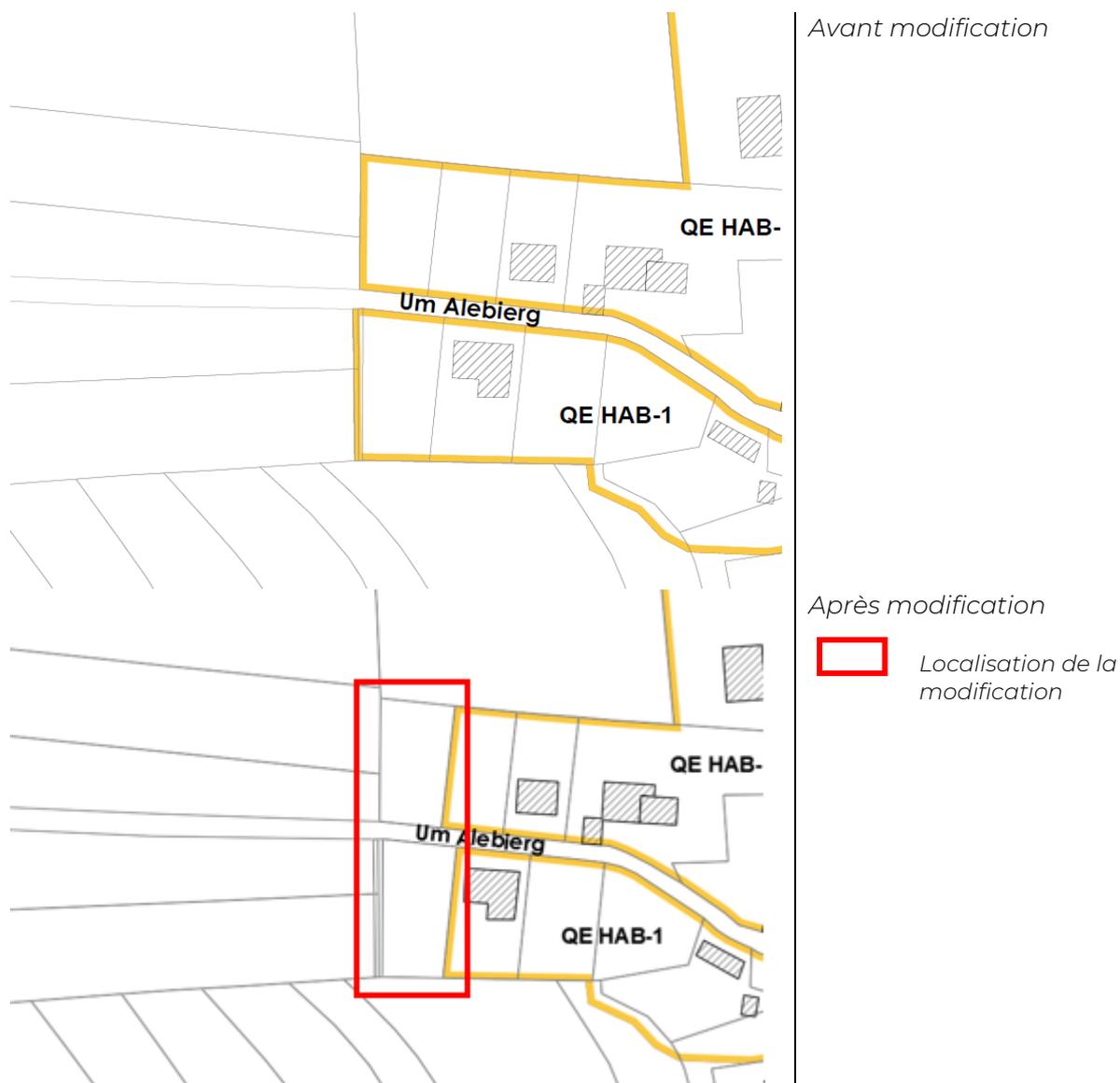


PAG - Partie écrite

Pas de modification

G.3. Modification du PAP QE - Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique



PAP QE - Partie écrite

Pas de modification

H. PAP Bierbergriecht – Modification du périmètre

H.1. Objectif

Pour des raisons de propriétés foncières et afin de débloquer le développement des terrains longeant la Bierbergriecht, les limites des PAP NQ « Bet01a » et « Bet01b » sont adaptées afin de correspondre au mieux aux propriétés foncières. Ce changement de périmètre apporte une modification au niveau du projet et des axes routiers initialement prévus. En ce sens, la hachure représentant « couloir pour projet routier » nécessite quelques adaptations.



*Localisation des parcelles
215/2779, 216, 217, 218,
229/2096, 350, 348/2680,
346/2957, 346/3294,
346/3293 et 345/3011*

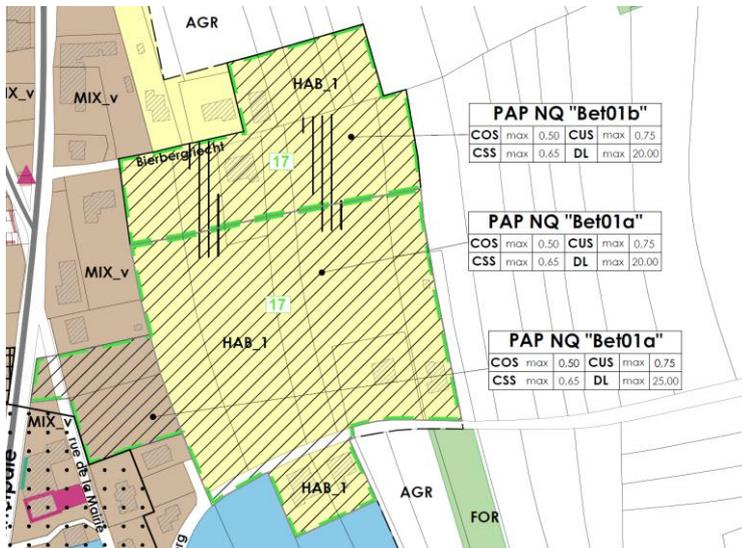
Changements dans le PAG et le PAP QE

La partie graphique du PAG est à modifier.

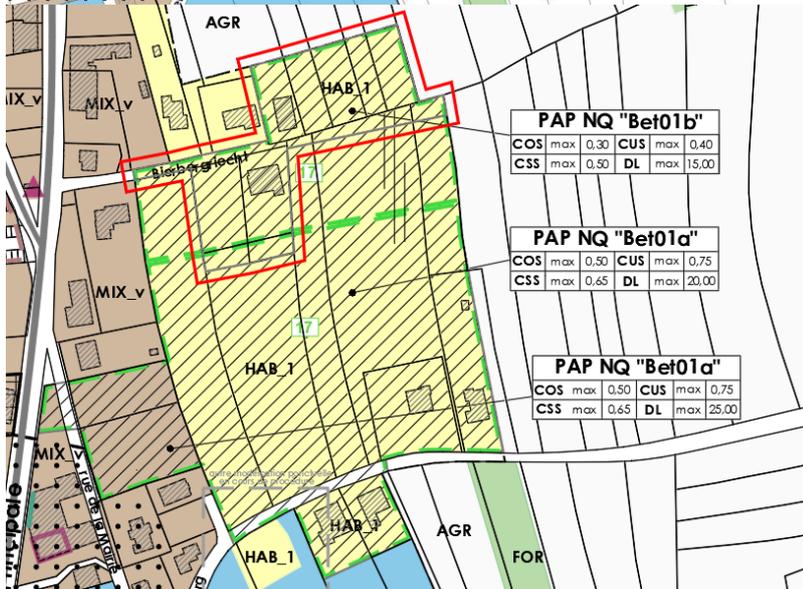
La partie graphique du PAP QE et les parties écrites du PAG et du PAP QE ne sont pas à modifier.

H.2. Modification du PAG - Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique



Avant modification



Après modification



Localisation de la modification

PAG - Partie écrite

Pas de modification

H.3. Modification du PAP QE - Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique

Pas de modification

PAP QE - Partie écrite

Pas de modification



I. Modifications générales dans le PAG

I.1. Objectif

La commune de Préizerdaul souhaite apporter les modifications d'ordre générale suivantes :

- Ne pas imposer un pourcentage minimum d'affectations autres que du logement en zone MIX-v soumise à PAP nouveau quartier : Bien que le souhait de la commune soit d'encourager la création de services de proximité, il est finalement trop contraignant pour le développement de la commune d'imposer un pourcentage minimal pour les affectations autres que du logement. Il est donc souhaité de modifier l'article 2. « Zones mixtes » de la partie écrite du PAG pour ne pas imposer de pourcentage minimal destiné aux affectations autres que le logement.
- Augmenter le nombre d'emplacement de stationnement par logement prévu pour les logements intégrés: initialement, il était prévu d'aménager 1 seul emplacement par logement intégré en plus des deux emplacements de stationnement par logement pour les maisons unifamiliales. Il est préférable de modifier l'article 6.1. « Stationnement automobile », en précisant qu'il est nécessaire d'aménager 1 emplacement par logement pour les logements intégrés ayant une superficie inférieure à 60,00 m² et 2 emplacements pour les logements intégrés ayant une superficie supérieure à 60,00 m². Le fait de réglementer les stationnements éviterait le nombre important de stationnement sur le domaine public.
- Préciser l'article concernant le secteur protégé d'intérêt communal : pour donner suite à un avis émis par le Ministère de l'Intérieur concernant l'article 31 du Règlement sur les Bâtisses, Voies publiques et les Sites (RBVS) indiquant les teintes de façades autorisées, il est rappelé que « limiter le choix des teintes de façades, tel n'est pas l'objet du RBVS ». Les prescriptions doivent être transférées dans le document d'urbanisme le plus approprié soit la partie écrite du PAG.

I.2. Modification du PAG – Comparatif avant et après modification

PAG - Partie graphique

Pas de modification.

PAG - Partie écrite

En **rouge** : texte ajouté dans le cadre de la présente modification ponctuelle

En **rouge barré** : texte supprimé dans le cadre de la présente modification ponctuelle

(...)

Art.2. Zones mixtes [MIX]

On distingue :

- *La zone mixte villageoise [MIX-v] ;*
- *La zone mixte rurale [MIX-r].*

Art.2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]



La zone mixte villageoise [MIX-v] couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au moins 40% des logements est de type maison unifamiliale. La part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50% ~~et ne pourra pas dépasser 80% maximum.~~

(...)

Art.6.I. Stationnement automobile

(...)

Sont à prévoir au minimum (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure) :

-2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ~~et 1 emplacement supplémentaire par logement intégré;~~

-1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales.

-1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, les salles de réunions, les administrations, les commerces ;

-1 emplacement par 20 m² de surface construite brute pour les cafés et les restaurants ;

-1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux (le plus grand nombre d'emplacements est déterminant);

-1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation.

~~-1 emplacement par logement pour les logements intégrés ayant une surface construite brute inférieure à 60 m²~~

~~-2 emplacements par logement pour les logements intégrés ayant une surface construite brute supérieure à 60 m²~~

(...)

Art.13. Secteurs et éléments protégés d'intérêts communal

(...)

Façades

Les façades des constructions situées dans les secteurs protégés d'intérêt communal « environnement construit » sont à réaliser en enduit minéral.

Les teintes de l'enduit doivent correspondre obligatoirement aux nuances NCS suivantes définies ci-dessous :

BLANC CASSÉ	
NCS	
S 0502-Y50R	
S 0804-G60Y	
S 0804-Y30R	
S 0505-Y40R	
S 0505-Y10R	

S 1005-Y10R	
S 0505-Y20R	
S 0502-Y50R	
S 0505-Y30R	
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	
OCRE	
NCS	
S 0510-Y20R	
S 1015-Y20R	
S 2040-Y10R	
S 1010-Y20R	
S 1015-Y40R	
S 2020-Y20R	
S 1015-Y40R	
S 1010-Y10R	
S 2020-Y10R	
S 0515-Y20R	
S 1015-Y20R	
S 1020-Y20R	
S 0510-Y30R	
S 0510-Y10R	
S 1015-Y10R	
S 1020-Y10R	
S 1010-Y20R	
BEIGE	
NCS	
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 1510-Y10R	
S 2005-Y10R	
S 1510-Y20R	
S 1510-Y30R	



S 1005-Y20R	
S 2010-Y30R	
S 1010-Y40R	
S 1510-Y40R	
S 1010-Y10R	
S 3010-Y40R	
VERT	
NCS	
S 1010-Y	
S 1515-G90Y	
S 2005-Y10R	
S 3010-Y10R	
S 2005-G90Y	
S 2005-G60Y	
S 2010-G70Y	
S 3005-G80Y	
S 1510-G90Y	
GRIS CHAUD	
NCS	
S 1005-G60Y	
S 2005-G40Y	
S 2005-G90Y	
S 1505-Y	
S 2002-Y50R	
GRIS FROID	
NCS	
S 1000-N	
S 1502-G50Y	
S 2002-Y	
S 2502-Y	
BLEU	
NCS	
S 2002-G50Y	
ROUGE	
NCS	
S 2010-Y40R	
S 3020-Y60R	
S 0907-Y50R	
S 2010-Y60R	
S 3010-Y50R	
S 0510-Y80R	
S 1020-Y70R	
S 2030-Y70R	
S 1020-Y50R	



S 2020-Y60R	
S 4030-Y70R	
S 4040-Y70R	
S 3020-Y80R	
S 1515-Y40R	
S 1010-Y50R	
S 1510-Y50R	
S 3010-Y50R	
S 1010-Y60R	
S 1510-Y60R	
S 3020-Y70R	
PIERRE	
NCS	
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	

J. Modifications générales dans le PAP QE

J.1. Objectif

La commune de Préizerdaul souhaite apporter les modifications d'ordre générale suivantes :

- Préciser le nombre de logements intégrés autorisé : Afin d'établir une cohérence entre les différents quartiers existants, la commune souhaite préciser dans son PAP QE le nombre de logements intégrés autorisés.
- Déterminer le nombre d'unités de logement pour les constructions antérieures à 1945. En effet, en zone Mix-v, le nombre d'unités de logement pour ces constructions est précisé. Pour une cohérence entre les quartiers existants, il serait nécessaire de le préciser aussi pour le quartier existant HAB-1.
- Autoriser les toits à un ou plusieurs pans pour les constructions à usage agricole en quartier existant MIX-r : Il est nécessaire d'autoriser les toitures à un pan pour les constructions à usage agricole. C'est pour cette raison qu'il est souhaité de modifier la partie écrite du PAP Quartier Existant en ce sens.
- Remanier les articles concernant les dépendances : Le texte actuel est difficilement compréhensible, les reculs sont assez contraignants et, de plus, pour éviter toute confusion sur les terminologies, il est indispensable de revoir les articles dans leur intégralité.
- Augmenter la bande de construction en quartier existant Hab-1. Le texte en vigueur prévoit actuellement une bande de construction de 22,00 m maximum or l'ancien règlement imposait une bande de construction de 30,00 m. Pour se rapprocher de son ancien règlement et pour éviter des différences trop importantes entre les constructions, la commune souhaite modifier ces prescriptions.
- Augmenter la profondeur de construction en quartier existant Hab-1 : Le texte en vigueur prévoit actuellement une profondeur de construction de 16,00 m maximum or l'ancien règlement imposait une profondeur de construction de 20,00 m. Pour se rapprocher de son ancien règlement et pour éviter des différences trop importantes entre les constructions, la commune souhaite modifier ces prescriptions.
- Préciser les emprises au sol : il importe de préciser comment doivent être déterminés les emprises au sol lorsqu'une différence est constatée entre le PCN actuel et l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

J.2. Modification du PAP QE- Comparatif avant et après modification

PAP QE - Partie graphique

Pas de modification.

PAP QE - Partie écrite

En **rouge** : texte ajouté dans le cadre de la présente modification ponctuelle

En **rouge barré** : texte supprimé dans le cadre de la présente modification ponctuelle



En noir : texte actuel

Art.2. Dispositions générales

Art.2.1 Contexte réglementaire

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la commune de Préizerdaul par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Le présent règlement a été réalisé conformément à la loi du 3 mars 2017 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les notions principales*, identifiées par un astérisque (*), sont définies à la fin du présent règlement.

Ces définitions font partie intégrante de la partie écrite du présent PAP « quartier existant ».

Dans le cas d'une mise à jour du PCN à la suite d'un mesurage validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie aux endroits où le zonage du PAG est superposé à une limite de parcelle, les discordances du zonage du PAG est à reconsidérer suivant les nouvelles limites parcellaires établies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Art.3. Quartier existant HAB-1

Résumé des prescriptions du quartier existant HAB-1 pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier existant HAB-1		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	22,00 30,00 m		
	Profondeur* des constructions	Max 16,00 m 1 ^{er} niveau plein : Max 20,00 m Étages : Max :16,00 m Niv. En sous-sol : Max 20,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements Toute construction : Max. 1 logement intégré* par unité de logement* Constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

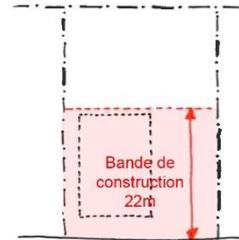


(...)

Art.3.2.2 Bande de construction*

La bande de construction* est de ~~22,00~~ 30,00 m au maximum.

Les avant-corps* doivent se trouver à l'intérieur de la bande de construction*.

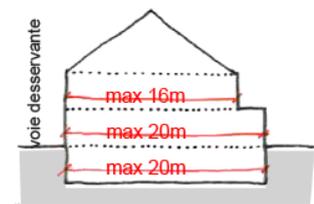


Art.3.2.3 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol*

Tout dépassement du sous-sol* par rapport au 1^{er} niveau plein* doit être aménagé en terrasse* ou couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

Pour les constructions principales*, ~~la profondeur* maximale est de 16,00 m~~ les profondeurs autorisées sont les suivantes :

- La profondeur maximale du premier niveau plein est de 20,00 m ;
- La profondeur maximale des étages est de 16,00 m ;
- La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au niveau supérieur doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.



Art.3.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités.
- Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.
- Pour les constructions antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

(...)



Art.3.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- ~~— Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m.~~
- ~~— Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.~~
- ~~— Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.~~
- ~~— Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².~~
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrières de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.

Art.4. Quartier existant « Um Steen »

Résumé des prescriptions du quartier existant « Um Steen » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier existant « Um Steen »		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	30,00 m		
	Profondeur* des constructions	Max. 24,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faitage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		3,50 ares par logement, sans dépasser 3 logements Max. 1 logement intégré* par maison unifamiliale		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

(...)

Art.4.6 Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 3,50 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant « Um Steen », sans dépasser les 3 unités.
- **Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.**

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

(...)

Art.4.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.

~~Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m.~~

~~Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.~~

~~Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.~~

~~Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².~~



- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.

Art.5. Quartier existant MIX-v

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-v » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-v		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	Maisons unifamiliales* et bi-familiales* : isolées ou groupées Maisons plurifamiliales* : isolées		
	Bande de construction*	30,00 m		
	Profondeur* des constructions	Sous-sol* : 24,00 m 1 ^{er} niveau plein* : 24,00 m Étages : 16,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Unif. isolées : 4,00 ares par logement Unif. jumelées ou en bande : 3,50 ares par logement Plurif. : 3,00 ares par logement, sans dépasser 4 logements Constructions avant 1945 : 2,50 ares par logement Toute construction : Max. 1 logement intégré* par unité de logement*		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

(...)

Art. 5.6. Nombre d'unités de logement*

Par parcelle*, le nombre maximum d'unités de logement* est déterminé selon le mode de calcul suivant :

- 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande ;
- 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités.
- **Au maximum, un logement intégré* est admis par maison unifamiliale.**
- Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située dans la zone Quartier Existant MIX-v sans dépasser les 4 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unité.

(...)

Art.5.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- ~~Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m.~~



- ~~— Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.~~
- ~~— Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.~~
- ~~— Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².~~
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.

(...)

Art.6. Quartier existant MIX-r

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-r » pour les nouvelles constructions principales* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier existant MIX-r		
		Terrains plats	Terrains en fortes pentes*	
			Contrehaut de la voie desservante*	Contrebas de la voie desservante*
Reculs* des constructions	Avant	Min 6,00 m		
	Latéral	0,00m ou min 3,00 m		
	Arrière	Min 6,00 m		
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Type de construction	isolées ou groupées		
	Bande de construction*	22,00 m		
	Profondeur* des constructions	Max 16,00 m		
Nombre de niveaux*		Max 2 niveaux pleins* +1 comble* aménagé ou étage en retrait* +1 niveau en sous-sol*		
Hauteur des constructions	Corniche*	Max 8,00 m	Max 11,00 m	Max 8,00 m
	Faîtage*	Max 12,00 m	Max 15,00 m	Max 12,00 m
	Acrotère*	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m	Dernier niveau plein* : 11,50 m Étage en retrait* : 15,50 m	Dernier niveau plein* : 8,50 m Étage en retrait* : 11,50 m
Nombre d'unités de logement*		Max 1 + 1 logement intégré*		
Emplacements de stationnement		Sur la même parcelle*		

(...)

Art.6.8.3 Autres dépendances*

- Les dépendances* autres que les garages et les car-ports* sont à implanter uniquement à l'arrière de la construction principale*.
- ~~— Elles doivent être distantes de la construction principale* d'au moins 3,00 m.~~



- ~~— Ces dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrières et latérales de la parcelle*, soit en limite de parcelle* avec un accord entre voisins*.~~
- ~~— Elles peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.~~
- ~~— Leur surface cumulée ne peut dépasser les 24,00 m².~~
- Les dépendances* sont à implanter soit avec un recul* d'au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle*, soit un recul inférieur si accord entre voisins*.
- Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain.
- Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction* par rapport au niveau du terrain naturel initial.

Art.6.9 Construction à usage agricole

Les constructions* à usage agricole exclusif sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- Leur recul* par rapport aux limites de parcelle* est de 5,00 m minimum ;
- Leur hauteur maximale est de 12,00 m ;
- Les toitures ~~à deux pans sont obligatoires avec~~ doivent avoir des pentes* comprises entre ~~15° et 25°~~ 10° et 35°;
- Seules les tabatières* sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;
- Les dimensions maximales autorisées d'une construction* agricole sont de 25,00 m sur 45,00 m ;
- Les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale*, ou bien elles sont à habiller de bardage en bois ;
- L'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

K. Fiches de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Préizerdaul	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	1560 ha	Approbation ministérielle	_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
District	Diekirch	Commune de	Préizerdaul	Surface du territoire	1.560 ha
CDA	Redange	Localité de	_____	Nombre d'habitants (en 2017)	1.719 hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles	_____				

	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ 175 m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ 2,57 hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants		nombre approximatifs d'emplois			
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	0,06	2	0,13			
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	0,21	7	0,44			
zones mixtes	0,35	23	1,32			
zones d'activités	0,00					
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,00					
autres	0,00					
TOTAL [NQ]	0,56 [NQ]	30	1,76			
TOTAL [NQ] + [QE]	0,62	1.719	33	1,89		

Non concernée par la modification ponctuelle

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire
0,00	0	0	0		

Non concernée par la modification ponctuelle

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ 0,00 ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ 0 ha

Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" _____ 0 ha

Nombre d'immeubles à protéger _____ 0 u.



Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Préizerdaul	N° de référence (réservé au ministère) Avis de la commission d'aménagement Vote du conseil communal Approbation ministérielle
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de		
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit		
		Surface brute	1560 ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
District	Diekirch	Commune de	Préizerdaul	Surface du territoire	480 ha
CDA	Redange	Localité de	Bettborn - Platen	Nombre d'habitants (2020)	935 hab.
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	
Remarques éventuelles				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	175 m ²
Nombre moyen de personnes par logement	2,57 hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	m ²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatifs d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	0,06	2	0,25			
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	0,00	-	0,00			
zones mixtes	0,00	-	0,00			
zones d'activités	0,00					
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,00					
autres						
TOTAL [NQ]	0,00	-	0,00			
TOTAL [NQ] + [QE]	0,06	935	2	0,25		

Non concernée par la modification ponctuelle

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire
	0		0		

Non concernée par la modification ponctuelle

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0 ha	Nombre d'immeubles à protéger	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0 ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0 ha		



Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Préizerdaul	N° de référence (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	
		Surface brute	1560 ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne:			
District	Diekirch	Commune de	Préizerdaul	Surface du territoire	732 ha
CDA	Redange	Localité de	Pratz	Nombre d'habitants (en 2020)	531 hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles	_____				
				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	175 m ²
Nombre moyen de personnes par logement	2,57 hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____ m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____ m ²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatifs d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	0,00	-	0,00			
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	0,2074	7	1,41			
zones mixtes	0,35	23	4,29			
zones d'activités	0,00					
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,00					
autres	0,00					
TOTAL [NQ]	0,5617	30	5,70			
TOTAL [NQ] + [QE]	0,5617	531	30	5,70		

Non concernée par la modification ponctuelle

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. Différé	zone d'urbanisation prioritaire
	0		0		

Non concernée par la modification ponctuelle

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0 ha	Nombre d'immeubles à protéger	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0 ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0 ha		

