



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale de Préizerdaul

Modification ponctuelle PAG

Version saisine du 17 octobre 2025

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.....	4
B. Etude préparatoire	5
B.1. Analyse de la situation existante	5
B.2. Concept de développement	5
B.3. Schéma directeur.....	5
C. Projet de MOPO PAG.....	6
C.1. Partie écrite	6
C.2. Partie graphique	6
D. Fiches de présentation	7

Annexes

- Versions coordonnées PAG
- Protocole de conformité GML
- Dispense d'étude SUP

Préambule

Objet :	Modification ponctuelle du PAG de la commune de Préizerdaul
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 : __/__/20__ Avis Commission d'Aménagement : __/__/20__ Avis Cellule d'Evaluation : __/__/20__ Vote du conseil communal : __/__/20__ Approbation par le ministère de l'Intérieur : __/__/20__

A. Introduction

La commune de Préizerdaul a chargé le bureau d'études Papaya d'élaborer le projet de modification ponctuelle de son Plan d'Aménagement Général (PAG) (121C/003/2019) (121C/005/2022) approuvé selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvé par le ministre de l'Intérieur le 19/08/2021 et le 13/12/2023.

Cette modification ponctuelle concerne le PAG et est réalisée dans le but suivant :

- Permettre la réalisation de logements abordables au centre du village de Bettborn à court terme ;
- Constituer une réserve pour la réalisation d'équipements publics à long terme ;
- Favoriser la réalisation de logements abordables.

La partie graphique du PAG est adaptée aux points suivants :

- Une partie de la HAB-1 est classée en zone BEP ;
- La protection de la construction existante est adaptée à la situation réelle ainsi qu'aux discussions menées avec l'INPA.

La partie écrite du PAG a été adaptée à l'article 6.1 afin de permettre une réduction du nombre d'emplacements de stationnement requis pour la réalisation de logements abordables.

La dispense d'étude environnementale D3-25-0152-NS/2.3 a été délivrée par le ministère ayant l'environnement dans ses compétences.

B. Etude préparatoire

Selon l'article premier du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général : « l'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées »

Une étude préparatoire récente a été réalisée dans le cadre de la refonte générale du PAG, actuellement en vigueur. Ici, seuls sont traités les éléments ayant un impact sur la modification ponctuelle.

B.1. Analyse de la situation existante

Sans objet

B.2. Concept de développement

Sans objet

B.3. Schéma directeur

Sans objet

C. Projet de MOPO PAG

C.1. Partie écrite

Rouge : texte ajouté

Art. 6.1 Stationnement automobile

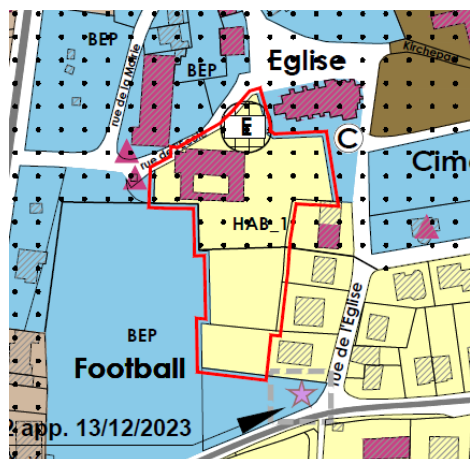
[...]

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

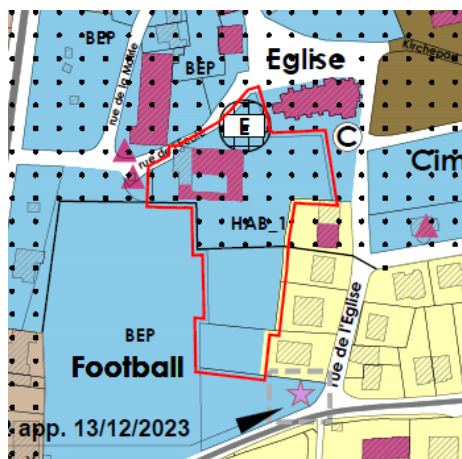
- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ;
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales ;
- **1 emplacement par logement abordable**
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, les salles de réunions, les administrations, 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 60m².

C.2. Partie graphique

PAG en vigueur



PAG modifié



D. Fiches de présentation

Sans objet