



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale de Préizerdaul

Modification ponctuelle PAP QE

Version 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. Projet de MOPO PAP QE.....	5
B.1. Partie écrite.....	5
B.2. Plan de délimitation	7

Annexes

- Versions coordonnées PAP QE
- Protocole de conformité GML

Préambule

Objet :	Modification ponctuelle du PAP QE 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 :	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 Particulier « Quartiers existants » (PAP QE) (18641/121C) (19564/121C), approuvé selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvé par la ministre de l'Intérieur le 19/08/2021 et le 13/12/2023.

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

- Garantir la cohérence avec la partie graphique du PAG
- Favoriser la réalisation de logements abordables.

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

La partie écrite du PAP QE a été adaptée aux articles 3.6, 5.6 et 7.5, relatif au nombre d'unités de logement, afin d'augmenter le nombre maximum de logements abordables autorisés dans les quartiers existants HAB-1, MIX-v et BEP.

B. Projet de MOPO PAP QE

B.1. Partie écrite

Rouge : texte ajouté

~~Barré~~ : texte supprimé

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~~ en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en 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~~ en Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, 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.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

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~~ en Quartier Existant MIX-v pour les constructions unifamiliales isolées ;
- 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située ~~dans la zone~~ en 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~~ en Quartier Existant MIX-v pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 4 unités ;
- Pour les constructions* antérieures à 1945 : 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle* située ~~dans la zone~~ en 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.

Les immeubles plurifamiliaux accueillant exclusivement des logements abordables peuvent avoir au maximum 6 unités de logement abordables.

Art 7. Quartier existant BEP

Résumé des principales prescriptions du quartier existant « BEP » pour les nouvelles Constructions* à titre indicatif :

Type de prescription		Prescriptions du quartier « BEP »
Recul* des constructions	Recul* avant	Min 3,00 m
	Recul* latéral	Min 2,50 m
	Recul* arrière	Min 5,00 m
Type et implantation des constructions*		En fonction des besoins
Niveaux*		Max 4 niveaux pleins*
Hauteur des constructions*		Max 16,00 m
Nombre d'unités de logement*		Max 6 14 logements*
Emplacements de stationnement		En fonction des besoins

7.5. Nombre d'unités de logement

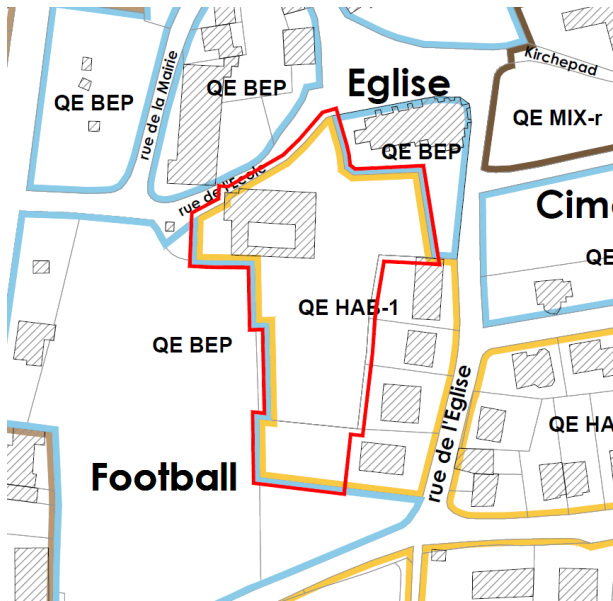
Par parcelle*, Le nombre d'unités de logement* est limité à ~~6~~ 14.

Les unités de commerce et de service équivalent à une unité de logement* dans la détermination du nombre maximal d'unités.

En cas de transformation* ou de démolition/reconstruction*, sans changement du mode d'affectation*, d'une construction* existante, Le nombre de logements* de cette construction* peut être conservé.

B.2. Plan de délimitation

PAP QE en vigueur



PAP QE modifié

