

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Ferme Bour »

Bettborn/Pratz - Preizerdaul

Novembre 2015

Version coordonnée suite à l'avis de la cellule d'évaluation du 24/09/2015, réf. 17423/121C

PARTIE ECRITE

Vu et approuvé,

Preizerdaul, le 26/11/2015
Le conseil communal,



[Several handwritten signatures in blue ink are present, including a large, prominent signature in the center and several smaller ones to the left and right.]

[Handwritten signature in blue ink.]
jim dèmes

| |
|--|
| Objet : Plan d'Aménagement Particulier « Ferme Bour » à Bettborn / Pratz (Preizerdaul) |
| Commune : Administration communale de Preizerdaul 3, rue de l'Eglise - L-8606 Bettborn |
| Date : Juin 2015 |
| Parcelles : <u>Section B de Pratz :</u> 59/3074 63/3077 63/3078 64/3075 64/3079 <u>Section A de Bettborn :</u> 341/3187 341/3188 341/3189 341/3190 |
| Maîtres de l'ouvrage : BOWO s.à.r.l. 7, Remerbierg L-8606 Bettborn Gérante : Mme Pauline Bour Tel : 23 62 05 17 |
| Maître d'œuvre : Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes 120 rue de Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : 55 32 19 1 Fax : 55 23 96 Email : info@clemes.lu |
| Bureau d'ingénieurs conseils : Infrastructures et gestion de l'eau Schroeder & Associés Ingénieurs-conseils 8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg Tél : +352 44 31 31-1 Fax : +352 44 69 50 Email : contact@schroeder.lu |
| Bureau d'étude environnementale : Sans objet (pas de biotope) |

SOMMAIRE

Préambule

1. Généralités

- 1.1 Délimitation et contenance du PAP
- 1.2 Délimitation des lots/ilots

2. Le degré d'utilisation du sol

- 2.1 Surface d'emprise au sol
- 2.2 Surface de scellement au sol
- 2.3 Type de toiture
- 2.4 Type, disposition et nombre de constructions
- 2.5 Surface du lot/ ilot
- 2.6 Surface construite brute
- 2.7 Type et nombre de logement
- 2.8 Nombre de niveaux
- 2.9 Hauteur des constructions

3. Gabarit des immeubles

- 3.1 Les limites des surfaces constructibles
- 3.2 Les alignements obligatoires
- 3.3 Les saillies
- 3.4 Les retraits / loggias

4. Degré de mixité des fonctions

5. Espaces extérieurs et publics

- 5.1 Espaces verts privés
- 5.2 Espaces verts publics
- 5.3 Aire de jeux ouverte au public
- 5.4 Espaces extérieurs pouvant être scellés
- 5.5 Les emplacements de stationnement
- 5.6 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne
- 5.6 Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- 5.7 Les remblais et déblais

6. Les plantations et murets

- 6.1 Les arbres, haies,...
- 6.2 Les murets

7. Les servitudes

- 7.1 La servitude de type urbanistique
- 7.2 La servitude écologique
- 7.3 La servitude de passage
- 7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

8. Les infrastructures techniques

9. Légende complémentaire

- 9.1 Bâtiment existant à rénover (ancienne ferme)
- 9.2 Bâtiment existant à démolir
- 9.3 Bâtiment existant à conserver, démolir ou reconstruire
- 9.4 Car-port
- 9.5 Terrains appartenant au domaine public communal
- 9.6 Terrains du domaine public communal mis en œuvre par le privé/transaction à régler dans la convention à établir par la commune

10. Les fonds destinés à être cédés à la commune

11. Les fonds destinés à la viabilisation

12. Dispositions visant à garantir un développement harmonieux

13. Définitions

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « Ferme Bour », établi pour des fonds situés à la rencontre des villages de Pratz et Bettborn (Preizerdaul), à l'arrière de la ferme Bour existante, au croisement de la rue Principale (R.N.12) et de la rue de la Grotte (C.R.116). Le site est également cadré à l'ouest par le chemin communal Preizermillen.

Parcelles cadastrales:

Section B de Pratz : 59/3074, 63/3077, 63/3078, 64/3075, 64/3079

Section A de Bettborn : 341/3187, 341/3188, 341/3189, 341/3190

Le plan d'aménagement particulier « Ferme Bour » a pour objet la planification d'un quartier résidentiel d'une superficie de 97a 79ca, comprenant la création de logements, principalement des maisons d'habitation unifamiliale jumelées, mais aussi la transformation d'une ancienne ferme.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier « Ferme Bour » reste soumis à la réglementation en vigueur dans la commune de Preizerdaul.

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 97a 79ca. Le plan du géomètre certifiant la superficie totale du PAP est annexé au dossier PAP.

1.2 Délimitation des lots/îlots

Le présent plan d'aménagement particulier est composé de 17 lots :

- 1 lot est affecté à la construction d'une maison unifamiliale quatre façades
- 14 lots sont destinés à la construction de maisons unifamiliales jumelées
- 1 lot est occupé par la ferme existante avec 1 lot annexe pour le stationnement des véhicules liés au logement/autre affectation de la ferme

2. LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol pour chaque lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*, y sont indiquées les valeurs minimale et maximale autorisées.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol : les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Les surfaces enterrées ou semi-enterrées destinées à des locaux non-aménageables ne sont pas comptabilisées dans la surface d'emprise au sol.

2.2 Surface de scellement au sol

La surface de scellement par lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*, elle représente la valeur maximale autorisée.

Les superficies des terrasses des maisons unifamiliales sont comprises dans cette surface (leur forme et implantation sont libres au sein des espaces verts privés).

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

2.3 Type de toiture

Le type de toiture est indiqué dans la *partie graphique*.

Les volumes principaux des maisons d'habitation sont obligatoirement couverts de toiture à double versant de pente et faîte identiques. La pente des toitures est comprise entre 30° et 38°. Les maisons jumelées doivent avoir une pente et un niveau de faîte identiques, afin que la volumétrie des deux toitures jumelées forme un ensemble unitaire. Le sens de faitage pour les toitures à deux versants doit respecter celui défini en partie graphique. La couverture des toitures à versants est traitée en ardoises naturelles ou artificielles, de teinte noire à gris anthracite. Les toitures en zinc patiné noir sont autorisées.

Les volumes secondaires (annexe, garage, car-ports,...) sont couverts de toitures plates qui sont obligatoirement végétalisées de type extensif ou intensif. Il est permis de créer une terrasse de 15m² maximum sur les volumes secondaires, le restant étant végétalisé.

La toiture du lot 16b peut être réalisée en pente, de manière homogène sur tous les car-ports/garages, avec une pente unique suivant le relief de la route d'accès (voir coupe), ou bien cette toiture sera traitée avec une succession de toitures plates en escalier, restant dans le gabarit défini

Les prises de lumière dans les versants de toiture peuvent prendre la forme de fenêtres de toit incluses dans le plan de la toiture ou traitées en lucarnes.

Les lucarnes peuvent être placées dans le prolongement de la façade (avec interruption de la toiture/corniche). Elles sont placées au minimum à 1m de recul par rapport aux limites latérales, et totalisent au maximum la moitié de la longueur de la façade principale. Les lucarnes présentent une hauteur maximale de 1m50 par rapport au niveau de la corniche. Leur couverture est de type plat (moyennant la pente d'écoulement nécessaire).

Pour le lot 1, la longueur du faîte doit être au moins égale à 1,5x la largeur du bâtiment. Un volume secondaire à toiture plate peut être créé dans le gabarit défini.

Pour le lot 10, un volume secondaire à toiture plate peut être créé dans le gabarit défini, à condition que le volume principal présente une largeur de minimum 7m.

2.4 Type, disposition et nombre de constructions

Le type, la disposition et le nombre de constructions admis sont indiqués dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*.

La ferme existante est divisée en logements (maximum 7 unités au total).

Outre les logements, un petit commerce artisanal, une activité libérale, une petite surface de bureaux ou un atelier d'artiste peut être aménagé dans l'ancienne ferme, sans pour autant nuire à l'affectation principale de logement. Les logements aménagés dans l'ancien corps de ferme doivent être structurés principalement en divisions verticales. Les logements créés au sein de la ferme sont gérés en copropriété avec partage de l'usoir (cour ouverte avant).

2.5 Surface du lot/ ilot

La surface de chaque lot est indiquée dans la *partie graphique*.

En cas de différences dans les dimensions et surfaces d'une parcelle, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites, les surfaces et dimensions seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de cette parcelle.

2.6 Surface construite brute

La surface constructible brute est indiquée dans la *partie graphique* et représente les valeurs minimales et maximales autorisées.

2.7 Type et nombre de logement

Le type et le nombre minimal et maximal de logement est indiqué dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*.

2.8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux minimal et maximal est indiqué dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique*.

2.9 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes définies sur les coupes et sur le plan de la *partie graphique*. Elles sont indiquées en coordonnées nationales.

Les hauteurs (en mètres) indiquées dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique* sont données au milieu de la façade du volume principal en rapport avec la voirie de desserte.

En cas de toiture à deux pentes, la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte défini en partie graphique sont des valeurs maximales.

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites des surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent être implantées hors des surfaces constructibles.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes principaux ou annexes destinés au séjour prolongé de personnes, ou à une activité professionnelle.

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes isolés ou accolés, non destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle. Le volume peut servir de garages, caves/abris de jardins ou car-port.

Pour les surfaces destinées spécifiquement à la construction de car-port (hachure spécifique – voir partie graphique), il est admis qu'une partie de l'extrémité du car-port soit fermée pour y aménager un abri de jardin / un abri poubelles, dans une composition faisant partie intégrante du car-port.

Dans les zones de recul avant des maisons (hormis pour le lot 16a) il est autorisé de réaliser un abri pour poubelles par habitation, combiné à la boîte aux lettres, intégré à l'aménagement des zones de recul et à la composition de la construction.

Hormis sur la façade avant de l'ancienne ferme, des balcons en structure légère sont tolérés, intégrés dans une composition architecturale qui présente une unité d'ensemble au niveau des teintes et des matériaux utilisés (voir article 12).

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines reprennent les limites des surfaces constructibles des niveaux situés entièrement ou partiellement en dessous du terrain naturel/projeté. Elles sont représentées uniquement en coupe.

Aucun garage ne peut être réalisé en sous-sol. Seuls les locaux techniques et les caves peuvent y être développés. Les éventuels accès direct à ces locaux depuis l'extérieur doivent être de taille réduite, en aucun cas une porte de garage ne peut y être insérée.

3.2 Les alignements obligatoires

La façade doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins 2/3 de la surface. Le retrait généré par les loggias n'est pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

3.3 Les saillies

Les maisons unifamiliales ne peuvent pas présenter de saillies, mais un élément architectural pourra être mis en évidence moyennant un encadrement. Les saillies des corniches sont interdites.

L'aménagement de balcons, auvents ou surfaces closes en saillie sur les alignements de façade sont autorisés pour la ferme sur les façades ouest et sud uniquement (façades arrières), avec la condition que ces structures soient indépendantes et autoportantes posées devant le plan de la façade. Ces éléments ne pourront pas avoir une saillie de plus de 2m.

3.4 Les retraits / loggias

Les loggias sont permises dans la composition architecturale des maisons moyennant une parfaite intégration à celle-ci. Au niveau du rez-de-chaussée, un retrait au droit de l'entrée des logements est admis.

Pour les lots 10 et 11, la limite de retrait au rez-de-chaussée est imposée (ce pour pouvoir disposer de suffisamment d'espace pour le stationnement d'un véhicule).

4. DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Les îlots 1 à 15 sont destinés à recevoir des maisons unifamiliales.

Pour les maisons, une affectation partielle, n'excédant pas 33% des surfaces habitables peut être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce, dans la mesure où elle n'engendre aucune pollution ni nuisance et n'entrave pas l'affectation principale d'habitation. Cette affectation partielle ne peut pas se situer dans le volume défini comme dépendance, garage et car-port.

Le lot 16a est occupé par le corps de ferme existant. Le projet de rénovation doit comporter maximum 7 logements. Ces logements sont structurés principalement en divisions verticales et le projet doit conserver un maximum la composition de la façade existante du bâtiment. En sus il est autorisé de développer dans la ferme du lot 16a : un petit commerce artisanal, une activité libérale, une surface de bureaux ou un atelier d'artiste.

5. ESPACES EXTERIEURS ET PUBLICS

5.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont interdits de construction. Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés.

Des terrasses peuvent être implantées dans ces zones, tout en respectant les surfaces de scellement indiquées par lot. Les abris de jardin ne sont pas autorisés, ces espaces de rangements doivent être inclus au sein du volume de la maison ou des annexes / car-ports.

A l'arrière de la ferme existante, au départ des terrasses (terrasses sur socle, avec rangement – voir point 5.4), il est conseillé d'aménager de petits chemins intégrés dans la composition des jardins pour permettre de sortir les poubelles vers la zone résidentielle le jour de la collecte des déchets.

Les clôtures sont exécutées en mitoyenneté et leur hauteur est limitée à 1m80.

En raison des infrastructures souterraines, le propriétaire du lot 9 ne peut ériger aucune haie, ni clôture fixe sur la zone de servitude dessinée sur sa parcelle.

Les haies doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Les clôtures en treillis foncés avec du lierre, clématite ou similaire (plantation obligatoire) sont autorisées.

5.2 Espaces verts publics

Outre la zone de rétention aménagée en aire de jeux, les espaces verts publics au sein de ce PAP peuvent être plantés ou engazonnés.

5.3 Aire de jeux ouverte au public

La zone de rétention est aménagée en aire de jeux pour une utilisation par temps sec. Cette zone de rétention est traversée par une passerelle (ponton) afin de pouvoir traverser l'aire de jeux « pied au sec » par temps pluvieux. L'aménagement de cette passerelle est soumis à l'approbation du collège échevinal.

5.4 Espaces extérieurs pouvant être scellés

La surface de scellement par lot est indiquée dans les cartouches des lots repris au sein de la *partie graphique* et représente la valeur maximale autorisée.

Les espaces privés compris entre l'espace public et l'alignement avant des constructions doivent être aménagés de manière à ne pas nuire au cadre environnant. Il est souhaitable qu'ils intègrent de la végétation.

Il est interdit de réaliser des surfaces goudronnées sur les parcelles destinées aux maisons unifamiliales.

A l'arrière de la ferme existante (façades ouest et sud) il est représenté une zone pouvant être scellée où il est permis de réaliser des terrasses d'une superficie de 12m² maximum par logement. Toutes les terrasses doivent être conçues sur base du même principe constructif et présenter une unité d'ensemble au niveau des teintes et des matériaux utilisés (voir article 12). Ces terrasses surélevées (sur socle) doivent être situées à une hauteur maximale correspondant au niveau du rez-de-chaussée de la ferme. Le dessous des terrasses peut être semi clos à clos pour accueillir des abris de jardins, locaux poubelles, caves, au minimum à moitié enterrés. Le dessous des terrasses ne peut en aucun cas être destiné au séjour prolongé de personnes.

5.5 Les emplacements de stationnement

Pour les stationnements publics, leur nombre a été défini selon le calcul suivant :
0,5 emplacement par unité de logement développé au sein du PAP.

Pour les stationnements privés, sont planifiés 2 emplacements par logement, sous forme de garage, car-port ou place de parking extérieure.

5.6 Les chemins piétons / piste cyclable / zone piétonne

L'accès piéton depuis la rue Principale vers la zone résidentielle sera traité en rampe PMR avec revêtement en pavés clairs (béton préfabriqué ou pierre naturelle). La connexion piétonne de la zone résidentielle avec le chemin agricole Preizermillen, à travers l'aire de jeux, prendra la forme de passerelle/ponton.

5.7 Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.

La nouvelle route d'accès est une voie de circulation zone 30.

La desserte des habitations projetées est assurée par une zone partagée de type résidentielle. Dans cette zone, la mobilité douce croise celle des automobiles dont le trafic est faible et offre aussi une plateforme de jeux pour les enfants.

Pour le revêtement de sol de cette zone, il est demandé de travailler avec des pavés de teinte claire (béton préfabriqué ou pierre naturelle). Le mobilier urbain (lampadaires, bancs, poubelles,...) doit y être particulièrement soigné et cohérent avec les aménagements publics développés dans la commune.

5.8 Les remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales. Les niveaux indiqués dans les cartouches de chaque lot sont prioritaires.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins. Si des talus abrupts dépassant 30° devaient être aménagés, il devront être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

6. LES PLANTATIONS ET MURETS

6.1 Les arbres, haies,...

Les arbres spécifiés dans la partie graphique sur domaine privé sont donnés à titre indicatif.

Les plantations doivent être d'espèces indigènes et non vénéneuses, elles ne nécessitent aucune autorisation, mais doivent respecter les distances reprises dans le code civil.

Les haies sont implantées :

- Soit en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contiguë n'appartenant pas au périmètre du P.A.P.
- Soit sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

La hauteur des haies séparatives est limitée à 1,80 m maximum. Les haies peuvent être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de teintes foncées. Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie / zone résidentielle.

Les haies ne peuvent entraver le bon écoulement des eaux de pluie.

6.2 Les murets

Toute nouvelle construction de mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdite.

Pour les maisons jumelées, des éléments de protection visuelle entre terrasses sont tolérés en limite mitoyenne. Ils devront s'intégrer parfaitement à l'architecture des habitations en termes de matériaux et de forme. Ils auront une hauteur maximale de 2,0 m sur une profondeur limitée à 3,0 m et sont sujets à autorisation.

Dans le cas où des murets de soutènement devraient être réalisés, ils seront traités en parement en pierres, gabions, ou en béton structuré.

7. LES SERVITUDES

7.1 La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude de type urbanistique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.2 La servitude écologique

Il n'existe aucune servitude écologique sur les fonds couverts par le présent P.A.P.

7.3 La servitude de passage

Le lot 9 est grevé d'une servitude de passage située au-dessus des conduites enterrées. Toute plantation est interdite sur ce tracé. Une clôture amovible est tolérée.

Les fossés ouverts réalisés dans les parcelles privées, selon le concept d'écoulement des eaux de pluie étudié dans le cadre de ce PAP, doivent être entretenus par chacun des propriétaires pour les tronçons existants au sein de leur propriété. Néanmoins, une convention entre la commune et les privés prévoira qu'à tout moment la commune pourra accéder aux fossés pour les nettoyer si ceux-ci ne sont pas entretenus par les privés, au frais des privés.

7.4 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

Le site est occupé par le corps d'une ancienne ferme à conserver et revaloriser.

Les annexes existantes en zones arrière sont à démolir pour épurer l'ensemble du gabarit et retrouver la volumétrie originelle de la ferme.

Le garage à deux niveaux accolé au pignon droit de la ferme peut être conservé, démoli, ou reconstruit. Ce volume peut être destiné au logement.

Au point de vue paysager et au point de vue de la qualité biologique, le site présente un intérêt moyen. Il n'y a aucune végétation particulière à préserver sur le domaine.

8. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Pour les maisons unifamiliales, il est imposé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie en béton, (pvc interdit), enterré à 100%, de 5m³ minimum pour récupérer les eaux pluviales. Les eaux collectées sont destinées à l'usage extérieur (arrosage des jardins, nettoyage, etc.) et peuvent en outre être utilisées pour les installations sanitaires.

Des systèmes de récupération des eaux de pluie en béton sont également préconisés pour les logements aménagés au sein de l'ancien corps de ferme.

Il est interdit de planter des arbustes, haies ou tout autre arbre dans la zone des fossés ouverts situés en partie privée. Les fossés doivent rester à ciel ouvert.

Le fossé ouvert prévu le long du chemin communal allant du lot 3 au lot 9 peut être déplacé et prévu sur les parcelles privées des lots 3 à 9 en limite de propriété.

Les installations de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire sont vivement recommandées.

9. LEGENDE COMPLEMENTAIRE

9.1 Bâtiment existant à rénover (ancienne ferme)



Voir article 7.4

9.2 Bâtiment existant à démolir (hachure sans fond blanc)



Voir article 7.4

9.3 Bâtiment existant à conserver, démolir ou reconstruire (hachure avec fond blanc)



Voir article 7.4

9.4 Car-port



Voir article 3.1

9.5 Terrains appartenant au domaine public communal



Voir article 10

9.6 Terrains du domaine public communal mis en œuvre par le privé/transaction à régler dans la convention à établir par la commune



Voir article 10

9.7 Réseaux existants situés rue de la Grotte

Adduction d'eau et POST Technologies (voir partie graphique).

10. LES FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

La superficie totale du PAP est de 9779m².

Le PAP comprend une partie de terrains communaux (parcelles 64/3075 et 341/3187) d'une superficie de 350m² et le solde de 9429m² est privé.

La superficie des terrains privés cédés au domaine public communal s'élève à 2017.39m², ce qui représente :

- 20.6% du périmètre total du PAP
- 21.4% de la propriété privée au sein du PAP

La cession au domaine public comprend (voir la zone hachurée avec des petits points en partie graphique):

- la voie d'accès au PAP depuis le rue de la Grotte
- les trottoirs et chemins piétons
- les stationnements publics et les espaces verts publics
- la zone résidentielle
- la superficie de la rétention ouverte aménagée en aire de jeux

La commune conserve 196.41m² sur les 350m² de ses parcelles initiales, le reste, soient 153.59m² sont mis en œuvre par le privé (voir légende complémentaire).

11. LES FONDS DESTINES A LA VIABILISATION

Si à la superficie des terrains privés cédés au domaine public communal nous ajoutons les surfaces appartenant déjà à la commune et qui restent au domaine communal (voir légende complémentaire), nous obtenons la surface totale pour la « viabilisation » du PAP, d'une superficie de 2213,8m², soit 22.6% du périmètre total.

12. DISPOSITIONS VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Le langage architectural à développer devra être de conception contemporaine.

Les façades doivent être habillées d'un enduit lisse. Les couleurs des enduits doivent être choisies dans des nuances de la liste NCS ci-après : S 0500-N / S 1000-N / S 1500-N / S 2000-N / S 1002-R / S 1502-Y50R / S 1502-R / S 1505-Y30R / S 1505-Y40R / S 1505-Y50R / S 1505-Y60R / S 1505-Y70R / S 2005-Y40R / S 2005-Y50R / S 2005-Y60R / S 2005-Y70R.

L'utilisation secondaire d'autres matériaux comme le bardage en bois, le bardage métallique, le bardage en panneaux composites, le parement en béton ou la brique, est autorisée pour la réalisation de partie de façade (pour souligner par exemple l'expression d'un socle ou la distinction entre volume principal et volumes secondaires). Une attention particulière doit être portée à la cohérence entre les revêtements utilisés pour les maisons mitoyennes. En effet l'apparence d'un volume unique doit être développée.

Les maisons des lots 1, 8 et 9 pourront présenter l'entièreté de leurs façades avec un autre matériau que l'enduit (maison complètement en bardage bois, ou bardage métallique, ou panneaux composites, ou parement en béton ou en brique).

Les parements bois doivent être en relation avec une conception architecturale contemporaine. Les constructions en madrier massifs, rondins de bois ou colombages sont interdites. Les matériaux de parement doivent être arrêtés soigneusement.

Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits. (ex : parement de briquettes en encadrement d'une fenêtre maçonnée en parpaings de béton, corniche en support de gouttière, références néoclassiques telles que frontons, corniches, colonnes...). Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architecture sont proscrits. Les cheminées décoratives sont interdites. Tout emploi d'enduits texturés ou de carrelages de parement est proscrit.

Les menuiseries extérieures doivent être réalisées en bois, aluminium ou PVC. La couleur ne doit pas être apportée par cet élément de construction. Les teintes autorisées sont les suivantes: RAL 7032 – 7035 – 7047 – 7005 – 7003 – 7006 – 7009 – 7010 – 7011 – 7012 – 7013 ou le bois lasuré.

Les volets roulants, persiennes ou coulissants sont autorisés et employés en cohérence avec l'expression architecturale du projet (forme, matériaux, teinte – voir teintes RAL admises ci-dessus). Les coffres de volets roulant doivent être dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les portes doivent être en bois, aluminium ou PVC, avec partie vitrée éventuelle. Leur teinte sera choisie en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries extérieures, enduit, bardage, ...). Tout excès décoratif sur les portes est interdit, les portes seront d'expression simple. Les teintes autorisées sont les suivantes: RAL 7032 – 7035 – 7047 – 7005 – 7003 – 7006 – 7009 – 7010 – 7011 – 7012 – 7013 ou le bois lasuré.

Les portes de garage doivent présenter des lames horizontales ou verticales. Les poses en oblique sont interdites ainsi que tout excès décoratif. Les portes de garage doivent être d'expression simple. Les teintes doivent être sobres et en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage ...). Les teintes autorisées sont les suivantes: RAL 7032 – 7035 – 7047 – 7005 – 7003 – 7006 – 7009 – 7010 – 7011 – 7012 – 7013 ou le bois lasuré.

Les garde-corps doivent être réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère métallique laqué de teinte similaire aux menuiseries extérieures ou en métal brossé (inox poli interdit), soit en verre éventuellement opaque, soit en bois. Les garde-corps en PVC sont interdits.

Le placement de capteurs solaires et/ou de panneaux photovoltaïques est autorisé à condition qu'ils soient disposés dans le plan du versant de toiture le plus favorablement exposé ou sur les toitures plates. Ils doivent faire l'objet d'une recherche qualitative en termes d'intégration architecturale.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit. Pour les logements collectifs, le raccordement à l'antenne collective communale est prévu.

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être compris dans l'emprise maximale de construction définie en partie graphique. Ces éléments doivent être de même qualité que la construction principale, de volumétrie sobre et simple. Ils doivent créer un dialogue architectural (implantation, volumétrie, orientation, matériaux, teintes, ...) avec la construction principale. Les teintes autorisées sont les suivantes: RAL 7032 – 7035 – 7047 – 7005 – 7003 – 7006 – 7009 – 7010 – 7011 – 7012 – 7013 ou le bois lasuré.

Les emplacements des poubelles

Pour chaque logement, il doit être prévu un espace pour entreposer les poubelles de façon discrète en-dehors des jours de collecte (espace dans le garage, local poubelle combiné à la boîte aux lettres dans la zone de recul des maisons (hormis pour le lot 16a), partie fermée annexe au car-port). Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Pour les logements situés dans la ferme, le local poubelle peut se situer en dessous des terrasses éventuellement construites en zone arrière dans un volume ouvert à semi clos, ou dans le volume de la ferme sous forme d'un ou plusieurs locaux communs, ou bien au rez-de-chaussée de chacun des logements créés.

13. DEFINITIONS

Surface d'emprise au sol : surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol compte tenu du terrain naturel.

Surface scellée : toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Surface construite brute : surface obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux hors œuvre d'un bâtiment et des dépendances. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non-closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface brute.

Logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec wc.

Nombre de niveaux : nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence d'altitude alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Alignement obligatoire : limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles sont différentes.

Loggia : espace de vie extérieur, couvert et non-saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes fenêtres.

| |
|---|
| Avis du service du Ministère de l'Intérieur : |
| Vote provisoire – Commune de Preizerdaul : |
| Vote définitif – Commune de Preizerdaul : |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur : |