

OBJET :



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**Vu et approuvé,**

**"RUE DE LA FORGE"**

Préizerdaul, le 26/04/2016  
Le conseil communal,

**À PRATZ**

**PARTIE ECRITE RÉGLEMENTAIRE**

MODIFIÉE SUIVANT AVIS REF. 17565/121C

DE LA CELLULE D'ÉVALUATION DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

EN DATE DU 16 FÉVRIER 2016

COMMUNE :

**PREIZERDAUL**

PARCELLE :

Référence: 17565/121C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 29.07.2016

Le Ministre de l'Intérieur

*Sam Kersch*

**Parcelle n°181/3043**

- Section B - de Pratz

MAITRE DE  
L'OUVRAGE :

**MONSIEUR FREDERIC WELFRING**

13, RUE DE LA FORGE  
8613 PRATZ

CONCEPTION :

**ALAIN LEER ARCHITECTES-URBANISTE**

12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL  
L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 47 37 23

FAX : 47 00 36

E-MAIL : A.LEER@ARCHITECTE.LU

DATE :

**04 AVRIL 2016**

## **PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « RUE DE LA FORGE »**

### **PARTIE ÉCRITE REGLEMENTAIRE**

Sommaire
----------

#### **A. GENERALITES**

- ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT
- ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- ART. 4 – TOPOGRAPHIE
- ART. 5 – AFFECTATIONS
- ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES
- ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS
- ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIF DES SURFACES

#### **B. CONSTRUCTION EN ORDRE CONTIGU – Lot 1**

- ART. 1 – GENERALITES
- ART. 2 – IMPLANTATION ET RECULS
- ART. 3 –NIVEAUX
- ART. 4 –HAUTEURS ET TOITURES
- ART. 5 –STATIONNEMENT POUR VOITURES

#### **C. CONSTRUCTION EN ORDRE CONTIGU – Lot 2**

- ART. 1 – GENERALITES
- ART. 2 – IMPLANTATION ET RECULS
- ART. 3 –NIVEAUX
- ART. 4 –HAUTEURS ET TOITURES
- ART. 5 –STATIONNEMENT POUR VOITURES

## **A. GENERALITES**

### **ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT**

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Preizerdaul comme « secteur d'habitation - Zone mixte ZM ».

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général de la commune de Preizerdaul, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

La surface de ce projet d'aménagement particulier est de 36,54 ares. La surface totale des lots privés est de 36.45 ares. La densité de logements projetée est de 19.16 logements par hectare. Le projet d'aménagement particulier prévoit la cession de 0.09 ares (+/-0,25% de la surface totale du PAP).

### **ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### **2.1 – PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire (planche n°1) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

#### **2.2 – COUPES**

Document à caractère réglementaire (planches graphique n°1+2) présentant l'aménagement en profil des lots privés et du domaine public.

#### **2.3 – VUE AXONOMETRIQUE**

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°1) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet.

### **ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

**ART. 4 TOPOGRAPHIE****4.1 – COURBES DE NIVEAUX**

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant l'exécution du projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter.

**ART. 5 – AFFECTATIONS**

Le projet d'aménagement particulier porte sur la transformation et l'extension d'un corps de ferme existant et d'un hangar. Le projet, à vocation mixte de logement et de musée, comprend 2 lots:

- Lot 01 prévoit une unité de logement avec un logement intégré
- Lot 02 prévoit 6 unités de logements et un musée

**ART. 6 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES****6.1 – GARAGES ET EMPLACEMENTS PRIVES**

Les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

**6.2 – SURFACES SCHELLEES**

La surface scellée maximale du lot 1 est limitée à 1085.33 m<sup>2</sup>. La surface scellée maximale du lot 2 est limitée à 1281.50 m<sup>2</sup>.

**6.3 – MATERIAUX DE FACADES**

Les façades sont à réaliser en matériaux traditionnellement utilisés et en enduit minéral avec des couleurs en teintes sableuses. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

**6.4 – MATERIAUX DE TOITURES**

La toiture de l'ancien bâtiment doit être couverte en ardoises et la toiture des nouvelles constructions ainsi que les extensions doivent être couverte en ardoises ou avec des matériaux de couleur anthracite.

### 6.5 – MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les matériaux brillants sont à éviter, il faut utiliser des matériaux traditionnels. Les accès carrossables et piétons vers les immeubles ainsi que les terrasses peuvent être scellés dans le respect des surfaces scellées maximales. Les emplacements pour véhicules doivent être effectués en matériaux drainants. Les terrassements et modelage du terrain des espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée.

### 6.6 – PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres. Une plantation d'arbre indigène est obligatoire pour chaque parcelle.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux végétaux, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des objets pouvant être utilisés.

### 6.7 – CLOTURES, MURETS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Le muret repéré dans la partie graphique comme « muret à conserver » devra être maintenu et consolidé si besoin.

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions des ces aménagements.

### 6.8 – TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI

Les dimensions de remblais et déblais autorisables devront respecter un maximum de 50 cm par rapport au terrain naturel. L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

### 6.9 – INTÉGRATION AU BATI EXISTANT

Le Service des Sites et Monuments Nationaux doit être contacté dans le cadre de la demande de permis de construction.

## **ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**

La cession consiste dans la mise en conformité de la limite entre le terrain privé et la rigole d'évacuation d'eau, marquant la limite entre domaine privé et public.

**ART. 8 – TABLEAUX RECAPITULATIF DES SURFACES**

SURFACE du PAP	SURFACE PRIVEE TOTALE	SURFACE PUBLIQUE TOTALE
36,54 ares	36,45 ares	0,09 ares <i>soit +/-0,25% à céder</i>

LOT	Surface lot (m²)	Emprise au sol max. de la construction (m²)	Surface construite brute	Surface scellée	COS	CUS	CSS
1	2042.00	654.33	1082.58	1085.33	0,19		0,53
2	1603.00	600.00	1421.80	1281.50	0,38		0,80
<b>TOTAL</b>	<b>3645.00</b>	<b>1254.33</b>	<b>2504.38</b>	<b>2366.83</b>	<b>0,35</b>	<b>0,69</b>	<b>0,65</b>

## **B. CONSTRUCTION EN ORDRE CONTIGU – Lot 1**

### **ART. 1 – GENERALITES**

Le lot 1 comprend 1 logement de type unifamilial avec un logement intégré.

### **ART. 2 – IMPLANTATION ET RECUS**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

### **ART. 3 – NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise le nombre de niveaux suivants :

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **II + 1C** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau dans les combles, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### **ART. 4 – HAUTEURS ET TOITURES**

L'immeuble qui reprend une unité de logement avec un logement intégré devra s'inscrire dans le gabarit de la construction existante (marquée comme élément bâti à sauvegarder). La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise les hauteurs de corniche et les hauteurs de faîtages.

**A<sub>1</sub>** : h.c.: 287.00

h.f.: 290.30

**A<sub>2</sub>** : h.c.: 287.00

h.f.: 291.55

**B<sub>1</sub>** : h.c.: 288.41

h.f.: 292.30

**B<sub>2</sub>** : h.c.: 285.30

### **ART. 5 – STATIONNEMENT POUR VEHICULES**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit pour le lot 1, 4 places de stationnement sur le domaine privé dont 2 places à l'intérieur de la construction et 2 places à l'extérieur.

## **C. CONSTRUCTION EN ORDRE CONTIGU – Lot 2**

### **ART. 1 – GENERALITES**

Le lot 2 prévoit une construction en ordre contigu de type collectif, comprenant 6 unités de logements et 1 musée.

### **ART. 2 – IMPLANTATION ET RECLS**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°1).

### **ART. 3 – NIVEAUX**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise le nombre de niveaux suivants :

- **I** définissant 1 niveau plein, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier ;
- **II + 1C** définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau dans les combles, correspondant aux gabarits définis dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier

### **ART. 4 – HAUTEURS ET TOITURES**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise les hauteurs de corniche et les hauteurs de faîtages comme suivant :

**C<sub>1</sub>** : h.c.: 288.41  
h.f.: 292.30  
**C<sub>2</sub>** : h.a.: 288.41  
**D** : h.c.:288.41  
h.f.: 292.30

### **ART. 5 – STATIONNEMENT POUR VEHICULES**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit pour le lot 2: 6 places de stationnement à l'intérieur des constructions et 6 places de stationnements privés à l'extérieur.