

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis au règlement sur les bâtisses qui définit également les règles applicables aux différentes zones (partie écrite du PAG).

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre couvre une superficie totale de 5,38 ares.

Sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mesurage N°636, réf. 10234-01 du 19 août 2014 élaboré par le bureau de géomètres officiels GeoCAD sarl

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

La viabilisation du présent projet d'aménagement particulier est déjà réalisée. Le présent PAP comprend une surface de 38,00m² (7,06%) destinée à être cédée au domaine public.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'une maison unifamiliale. Les activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination des zones résidentielles sont admises.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

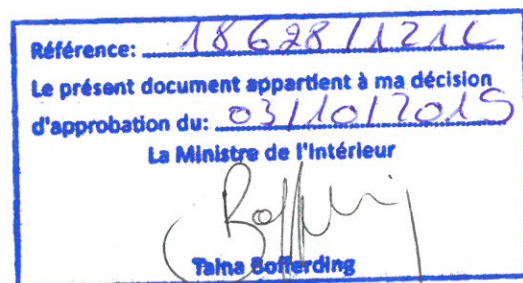
En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions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

3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

3.3 Éléments en saillie

Les éléments en saillie seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.



ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

☐ Hauteur libre sous plafond

La hauteur libre sous plafond sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

☐ Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

L'aménagement du niveau sous les combles sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Un seul niveau en sous-sol est autorisé. Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

4.2 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voie publique, au milieu de la façade sise sur l'alignement.

4.3 Prescriptions relatives aux toitures

☐ La forme des toitures

Sont admissibles les toitures à deux (2) versants. La pente des versants de toiture ne peut pas dépasser 45°.

Les ouvertures de type lucarnes et châssis-rampant seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

☐ **Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et antennes**

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur la voie publique.

4.4 Couleur et emploi des matériaux

Pour l'ensembles des constructions, les matériaux utilisés seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

L'aménagement des dépendances sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre et l'aménagement des emplacements de stationnement seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'aménagement des accès carrossables sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure du village, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum la topographie existante (éviter le remblayage du terrain pour les terrasses,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins piétons, accès et terrasses peuvent être aménagés dans l'espace vert privé.

6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

☐ Règles générales

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de préférence perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses et plantes.

☐ Aménagement des marges de reculement

L'aménagement des marges de reculement sera conforme aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

Le modelage du terrain, remblais et déblais seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

6.4 Murs et clôtures

Les murs et clôtures seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Stationnement public

Dans la bande de trois mètres (3,00m), cédée au domaine public communal dans le cadre de l'exécution du présent PAP, l'aménagement d'une place de stationnement devra être garantie.

7.2 Gestion de l'eau de pluie

Les maisons projetées sont à raccorder au réseau d'assainissement de la rue « Op der Tëmchen ». L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés.

Les haies et arbres sont d'essences feuillues indigènes.

8.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

8.3 Modification ponctuelle du PAP « Um Toemmchen » (réf.: 7666)

Le PAP « Um Toemmchen » qui porte la référence 7666 et qui a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 12 août 1986 est modifié sur la parcelle n°239/3203, lorsque le présent PAP sera définitivement approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachevement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un 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.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un 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 ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. 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 construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- a. *hauteur des locaux* :
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- b. *affectation des locaux* :
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- c. *Solidité et géométrie des locaux* :
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.
Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXES

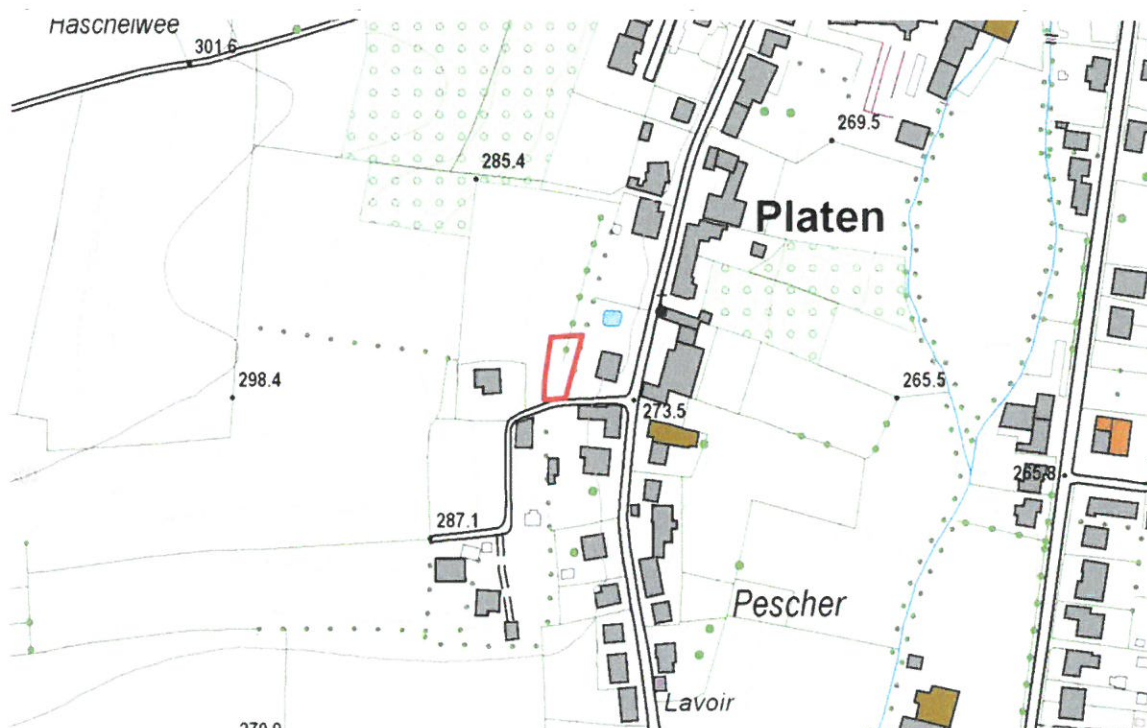
- ☐ Avis de la Cellule d'Évaluation, réf. : 18628/121C du 25 juin 2019
- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel (inscrit sous le n°636)
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – Commune de Préizerdaul
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG – réf.: 121C) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG et du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) de la partie graphique du projet de plan d'aménagement général et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du projet PAG
 - Copie (extrait) du schéma directeur « Pla03 » (partie graphique + fiche technique)
 - Copie du plan d'aménagement particulier « Um Toemmchen » (PAP – réf.: 7666)
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Version numérique de la partie graphique

Consorts Robinet-Braun

Référence:
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du:
La Ministre de l'intérieur

Taina Bøfferding

MODIFICATION DU PAP « UM TOEMMCHEN » au lieu-dit « Op der Tëmchen » à Platen



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Juillet 2019

Vu et approuvé,

Préizerdaul, le 29/07/2019
Le conseil communal,

**Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation
Réf. 18628/121C du 25 juin 2019**



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| Art. 1. Définition des différents espaces | 9 |
| 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles | 9 |
| 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public | 9 |
| Art. 2. Définition de l'utilisation du sol | 9 |
| 2.1 Mode d'utilisation du sol admissible | 9 |
| Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol..... | 9 |
| 3.1 Règle générale..... | 9 |
| 3.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles | 9 |
| 3.3 Éléments en saillie..... | 9 |
| Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol..... | 10 |
| 4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux..... | 10 |
| 4.2 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère | 10 |
| 4.3 Prescriptions relatives aux toitures..... | 10 |
| 4.4 Couleur et emploi des matériaux..... | 11 |
| 4.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin | 11 |
| Art. 5. Espaces de stationnement et accès..... | 11 |
| 5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions | 11 |
| 5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation..... | 11 |
| Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés | 11 |
| 6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » | 11 |
| 6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé..... | 12 |
| 6.3 Modelage du terrain, déblais et remblais | 12 |
| 6.4 Murs et clôtures | 12 |
| Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics..... | 12 |
| 7.1 Stationnement public..... | 12 |
| 7.2 Gestion de l'eau de pluie..... | 12 |
| Art. 8. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier | 13 |
| 8.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations | 13 |
| 8.2 Dispositions exécutoires | 13 |
| 8.3 Modification ponctuelle du PAP « Um Toemmchen » (réf.: 7666)..... | 13 |

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.



DEROGATION DU PAP PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR DE LA COMMUNE DE PREIZERDAUL (REF. 121C)

☐ Dérogation à l'article 5, point e) : coefficient d'occupation du sol

L'article 5 « Les zones résidentielles », le point e) de la partie écrite du PAG en vigueur, telle que modifiée par la modification avec le numéro de référence 13936-121C stipule que « la surface bâtie aura au moins 80m² et ne dépassera pas 40% de la surface totale de la parcelle. Cependant pour des maisons à caractère uni-familial isolé, la surface bâtie aura au moins 100m² et ne dépassera pas 30% de la surface totale de la parcelle ». Afin de permettre une amélioration de la qualité urbanistique, le présent PAP déroge au coefficient d'occupation du sol de 0,30 prévu par le PAG en vigueur tel que modifié (Réf. : 121C) et l'amènera à 0,35. La Cellule d'Évaluation confirme que la dérogation est justifiée.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20190078-LP-U001 qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés
- le mode d'utilisation du sol admissible
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public