

A2. 1. CONTENU

| | | |
|----------|--|----|
| A2. 1. | DONNÉES GÉNÉRALES..... | 8 |
| A2. 1.1. | GÉNÉRALITÉS..... | 8 |
| A2. 1.2. | DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES..... | 9 |
| A2. 1.3. | ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT NATIONAL ET D'INTERÊT COMMUNAL..... | 9 |
| A2. 2. | MODE D'UTILISATION DU SOL..... | 10 |
| A2. 2.1. | AFFECTATION..... | 10 |
| A2. 2.2. | MIXITÉ..... | 10 |
| A2. 2.3. | LOGEMENTS A COÛT MODÉRÉ..... | 10 |
| A2. 3. | AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ..... | 11 |
| A2. 3.1. | PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES..... | 11 |
| A2. 4. | PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER..... | 12 |
| A2. 4.1. | ACCÈS..... | 12 |
| A2. 4.2. | OUVERTURES DANS les TOITURES ET SUPERSTRUCTURES..... | 13 |
| A2. 4.3. | AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS..... | 13 |
| A2. 4.4. | INSTALLATIONS TECHNIQUES et antennes..... | 14 |
| A2. 4.5. | CLÔTURES..... | 15 |
| A2. 4.6. | DÉPENDANCES..... | 15 |
| A2. 4.7. | ESTHÉTIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATÉRIAUX..... | 17 |
| A2. 5. | AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC..... | 18 |
| A2. 5.1. | TERRAIN A CÉDER DU DOMAINE AU PUBLIC..... | 18 |
| A2. 5.2. | VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT..... | 18 |
| A2. 5.3. | ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RÉTENTION)..... | 18 |
| B. | RAPPORT JUSTIFICATIF..... | 31 |
| B.1 | EXTRAIT DU PAG..... | 31 |
| B.2 | SCHÉMA DIRECTEUR..... | 34 |
| B.3 | DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE..... | 34 |
| B.5 | ANNEXE I : TABLEAU RÉCAPITULATIF..... | 40 |
| B.6 | ANNEXE II : FICHE DE DONNÉES STRUCTURANTES..... | 41 |
| C. | DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES..... | 42 |

| |
|---|
| Référence: 19155/121C |
| Le présent document appartient à ma décision |
| d'approbation du: 21/10/2021 |
| La Ministre de l'intérieur |
|  |
| Taina Boffending |

A2. 1. DONNÉES GÉNÉRALES

A2. 1.1. GÉNÉRALITÉS

A2 1.1.1. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

A2 1.1.2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de PREIZERDAUL.

Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2019)
- Au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier
- Au projet de plan d'aménagement général de la Commune de PREIZERDAUL (vote du conseil communal du 20/11/2020, REF : 201120-582_EP_PAG_PE)
- Au règlement des bâtisses de la Commune de PREIZERDAUL.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de PREIZERDAUL en « Zones d'habitation 1 (HAB-1) » ainsi qu'en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (REI 03).

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « RUE BELLE VUE » à REIMBERG.



A2. 1.2. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique et sont indiquées par l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie. :

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

- Le plan de mesurage cadastral référence 00385 du 22.06.1994 de la commune de PREIZERDAUL, de l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
- Le plan de levé topographique référence 11608-01(b) du 13/06/2017, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils GEOCAD.

A2. 1.3. ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTERÊT NATIONAL ET D'INTERÊT COMMUNAL

- Les éléments protégés d'intérêt national et d'intérêt communal sont indiqués dans la partie graphique.

A2. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL

A2. 2.1. AFFECTATION

Le projet se caractérise par 22 lots en tout.

L'affectation des différents lots est indiquée dans la représentation schématique insérée dans la partie graphique :

- Les lots 1-9, 11-20, sont destinés à la construction de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.
- Le lot 10 est destiné à la construction d'une maison plurifamiliale de 3 unités de logement.
- Les lots 21 et 22 sont destinés à être des lots privatifs et seront intégrés dans la deuxième phase du PAP. Le lot 21 servira temporairement d'emplacement de parking public durant la phase 1 jusqu'à ce que la phase 2 soit terminée.

A2. 2.2. MIXITÉ

La mixité est indiquée dans la partie graphique

A2. 2.3. LOGEMENTS A COÛT MODÉRÉ

Dans la première phase, le PAP « REI 03 » a une surface construite brute de 6237,29 m², dont 10% devrait être réservée pour le logement à coût modéré : cela correspond à une surface construite brute de 623,73 m².

Les lots suivants sont destinés à recevoir les logements à coût modéré :

Lot 10

A2. 3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

A2. 3.1. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

A2 3.1.1. MARGES DE RECULEMENT

Les marges minimales de reculs avant, latéral et arrière sont indiquées dans la partie graphique.

Les marges de recul indiquées dans la partie graphique sont les minimums à respecter et elles priment sur l'emprise au sol constructible maximale.

A2 3.1.2. NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique.

Les constructions principales peuvent être réalisées en « split level ». Le décalage entre les deux plans d'un « split level » ne peut pas dépasser 1,50 m vers le bas ou/et vers le haut.

Les limites des surfaces constructibles souterraines sont déterminées dans la partie graphique.

Lorsque la délimitation des constructions souterraines n'est pas fixée sur la partie graphique, elle coïncide avec la délimitation des surfaces constructibles pouvant accueillir une construction principale.

A2 3.1.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée au milieu de la façade avant de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de cette dernière. La hauteur à la corniche est 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).

La hauteur du volume des niveaux pleins (hors étage en combles) est de maximum 7,5 m.

La hauteur de l'étage en combles (mesurée entre le niveau fini de l'étage en retrait et l'acrotère) est de maximum 3.5m.

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

A2 3.1.4. FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

A2 3.1.5. SAILLIES EN FACADE

3.1.5.1. AVANT-CORPS

Les avant-corps doivent respecter les marges de reculement de la construction principale.

3.1.5.2. DÉBORDS EN TOITURE

Les débords de toiture peuvent être en saillie de maximum 0,50 m par rapport aux façades.

Les débords de toiture peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.1.5.3. ÉLÉMENTS PARE-VUE

Lorsqu'ils se situent au rez-de-chaussée, les éléments pare-vue peuvent être en saillie de maximum 3,00 m par rapport à la façade et accuser une hauteur maximale de 2,00 m.

Les éléments pare-vue peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.1.5.4. COUR-ANGLAISE

Les sauts-de-loup peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades de la construction principale.

La largeur cumulée des cours anglaises ne peut être supérieure à la moitié de la largeur de la façade respective.

Les sauts-de-loup ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

3.1.5.5. AUVENTS

Les auvents peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades et sont admis uniquement au rez-de-chaussée.

Les auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

3.1.5.6. LOGGIAS

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades.

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux loggias.

A2 3.1.6. EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Chaque maison unifamiliale disposera au minimum de deux emplacements de stationnement pour voiture dont au minimum un emplacement l'intérieur des dépendances type carport.

Les lots de type maison unifamiliale disposeront, au minimum, de deux emplacements de stationnement pour voiture dont au minimum un emplacement sera à l'intérieur des dépendances de type « carport » ou « garage ».

La résidence disposera, au minimum, de deux emplacements de stationnement pour voiture par unité de logement, dont un au moins se trouve à l'intérieur des constructions.

A2 3.1.7. MODELAGE DU TERRAIN

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

A2. 4. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

A2. 4.1. ACCÈS

Les entrées de garages et les emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès devant la porte de garage, uniquement pour les maisons unifamiliales, peut être utilisé pour des fins de stationnement privé.

La distance de la porte de garage par rapport à la voirie ne peut pas être inférieure à 6m.

La largeur maximale des accès de garage est limitée à 6m de largeur.

La pente des accès de garage sera inférieure ou égale à 15%.

Le revêtement des entrées de garages, des parkings privés et de l'entrée principale sera réalisé de façon homogène avec les façades et avec des matériaux perméables (ex. pavé ou similaire) de teinte claire ou autre, à choisir.

A2. 4.2. OUVERTURES DANS LESTOITURES ET SUPERSTRUCTURES

Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,60m des limites cadastrales, des arêtes et des noues de la toiture.

La largeur d'une ouverture pour une maison unifamiliale ne peut pas dépasser 1,5m. Le cumul des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser un tiers de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture pour une maison plurifamiliale ne peut pas dépasser 4.5m. Le cumul des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser pas deux tiers de la longueur de la façade.

A2. 4.3. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

A2 4.3.1. TERRASSES

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique, le recul latéral coté voisin est de minimum 1,90m. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Les toitures terrasses sur les dépendances sont interdites.

A2 4.3.2. ESPACE VERTS PRIVÉS

Aucune construction n'est admise dans les espaces verts privés, à l'exception d'une dépendance, ou d'une installation technique, d'une piscine ou de murets.

L'entrée des constructions principales peut être intégrée dans l'espace vert privé du coté voie déservante, tant que le degré de scellement est respecté et qu'un recul latéral coté voisin de minimum 1,90m est maintenu.

Les aménagements minéraux (Kies) ne sont pas autorisés.

A2 4.3.3. PISCINES / ÉTANG

Une piscine privée (hors sol ou enterrée) ou un étang ouvert incluant ses installations techniques doit suivre les prescriptions suivantes :

- La distance de 3 mètres sur les limites du terrain est à respecter,
- L'écoulement des eaux de la piscine est assuré par une canalisation existante ou par un cours d'eau avec l'autorisation du service compétent.

La surface de celle-ci doit être intégrée dans le calcul des surfaces de scellement par lot.

A2. 4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

A2 4.4.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES IMPLANTÉES SUR LE TERRAIN MÊME

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent :

- Être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction,
- Respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires et
- Respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

A2 4.4.2. INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FACADE AVANT

Sur la façade orientée vers la voie desservant des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes pour la sécurité et les équipements de confort sont admis.

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, sont interdites.

Les collecteurs solaires y sont également admis, si le concept énergétique de la construction le justifie.

A2 4.4.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES INTÉGRÉES AUX CONSTRUCTIONS

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement :

- Apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales
Ou
- Disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et carports.

En aucun cas, une installation technique ne doit être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.

A2 4.4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES EN TOITURES

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- Être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- Se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées.
- Ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions

En aucun cas, une installation technique ne peut être installée à moins de 1,90 m de la limite séparative.

A2 4.4.5. ASCENSEURS POUR PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Dans le cas d'une construction principale existante, un ascenseur pour personnes à mobilité réduite peut être autorisé dans un des reculs latéraux imposés. Ce recul peut alors être réduit à 1,00 m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente, le long de la cage d'ascenseur. La partie de la cage d'ascenseur extérieure à la construction principale, doit respecter une emprise au sol de max. 2,00 m par 2,00 m.

Si un seul recul latéral existe, l'ascenseur pour personnes à mobilité réduite ajouté à la construction principale existante, doit être réalisé à l'arrière de cette construction, à l'intérieur de la bande de construction.

Les ascenseurs pour personnes à mobilité réduite sont interdits à l'avant des constructions.

A2 4.4.6. ANTENNES

Les antennes individuelles des maisons sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées :

- En toiture (coté arrière de la maison), ou bien
- Sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à min. leur hauteur finie, antennes comprises.

A2. 4.5. CLÔTURES

A2 4.5.1. TYPE DE CLÔTURES

Les clôtures entre parcelles privatives ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de clôtures végétales. Ces dernières peuvent être combinées avec des murets et/ou murs de soutènement.

Des grillages peuvent être intégrés aux clôtures végétales. Les matériaux et la conception de ces grillages devront permettre une transparence supérieure à 85 %.

A2 4.5.2. HAUTEURS DES CLÔTURES

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain remodelé et est de maximum 1,20m.

A2. 4.6. DÉPENDANCES

A2 4.6.1. TYPES DE DÉPENDANCES

L'alignement et la profondeur maximale des dépendances de type « car port ou garage » sont indiqués dans la partie graphique.

Les dépendances qui peuvent être construites en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales et qui ne sont pas de type « car port ou garage » sont admises uniquement dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Une emprise au sol de max. 5 % de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante, limitée à 24m²;
- Une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.
- Au maximum 1 abri de jardin ;
- Au maximum 1 serre ou 1 sauna ;

La surface des dépendances doit être intégrée dans le calcul des surfaces représenté dans le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot.

A2 4.6.2. CONSTRUCTION LÉGÈRE

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes. Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de max. 5,00 m.

A2 4.6.3. RECULS

| | GARAGE ET OU CAR-PORT | ABRI DE JARDIN / SERRE | CONSTRUCTION LEGERE |
|---------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Recul avant | Suivant partie graphique du PAP | Non autorisé | Non autorisé |
| Recul latéral | Suivant partie graphique du PAP | Min. 2,00m | Min. 1,90m |
| Recul arrière | Suivant partie graphique du PAP | Min. 2,00m | Min. 1,90m |

A2. 4.7. ESTHÉTIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATÉRIAUX

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, de la couleur, des volumétries, des matériaux employés et des aménagements extérieurs.

A2 4.7.1. FAÇADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le contexte rural.

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards et/ou saturés non naturels sont à proscrire.

Les teintes autorisées sont à choisir parmi le nuancier repris dans le règlement des bâtisses

Pour la construction principale, les revêtements de façade suivant sont admis :

Façade en enduit, pierre naturelle, bardage bois / métal / composite, ou tout matériau similaire.

L'administration communale se réserve le droit de demander un échantillon avant toute mise en œuvre.

Pour l'annexe ou la dépendance, les revêtements de façade suivants sont admis :

Façade en enduit, crépis, pierre naturelle, bardage bois / métal / composite, ou tout matériau similaire.

L'administration communale se réserve le droit de demander un échantillon avant toute mise en œuvre.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire et les menuiseries extérieures en PVC, alu ou bois.

A2 4.7.2. TOITURE

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc pré-patiné, tuiles non vernissées / gris, gris foncé ou noire, terre cuite). Les toits en tôle autre que le zinc ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte.

Les toitures des dépendances ne pourront en aucun cas servir de terrasse.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

A2 4.7.3. POUBELLES

Les emplacements réservés aux poubelles doivent être intégrés dans la construction principale ou dans une dépendance.

A2. 5. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

A2. 5.1. TERRAIN A CÉDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique

La cession de ce terrain à la Commune se fera conformément à la loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette cession représente 23,05 ares donc un taux de 22.93% de la surface globale du PAP.

A2. 5.2. VOIES, PLACES ET EMBARCADERES DE STATIONNEMENT

Une plantation régulière d'arbres est prévue afin de garantir une végétalisation de l'espace public.

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP.

Le gabarit de la rue est de min 4.5 m de large et le revêtement de la rue est en asphalte.

Le gabarit des voies résidentielles est de 4.5 m de large et le revêtement de la rue est en asphalte.

Le revêtement de la place est en pavé de petit format de teinte claire (p.ex. : Grès de Luxembourg).

Les emplacements de stationnements sont à réaliser en matériaux drainant (par ex. pavé avec écarteur, pavé à joints ouverts, pavé avec joint en gazon ou concassé) et de teinte claire.

A2. 5.3. ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RÉTENTION)

L'aménagement détaillé des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP.

Afin de développer la biodiversité sur le site, les surfaces vertes publiques seront traitées comme des prairies à fleur.

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02) et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc.) et flore diversifiée.