

20-06-2018

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

Vu et approuvé  
par le Conseil Communal  
en séance à Frisange,  
le 14.7.18

**PAP**

« **Iwwert der Sauerwiss** »

**Localité de Hellange**

**Commune de Frisange**

**Partie écrite**

Modifiée suite à l'avis n° 18284/32C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 39 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :  
**KIKUOKA Luxembourg s.a.**  
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 171511-315

Référence: 18284/32C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 18.09.2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan KERSCH



E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD
--------	-----

## SOMMAIRE

1.	Introduction .....	3
2.	Aménagement du domaine privé .....	5
Art. 1	Type et matériaux des toitures .....	6
Art. 2	Hauteur des constructions principales .....	6
Art. 3	Façades des constructions .....	6
Art. 4	Stationnement privé .....	6
Art. 5	Abris de jardin .....	7
Art. 6	Abris de poubelles .....	7
Art. 7	Surfaces pouvant être scellées .....	7
Art. 8	Travaux de déblais et de remblais .....	8
Art. 9	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques .....	8
Art. 10	Installation d'ouvrages géothermiques .....	8
Art. 11	Évacuation des eaux sur les lots privés .....	8
Art. 12	Plantations .....	8
Art. 13	Servitudes de passage .....	8
3.	Aménagement du domaine public .....	9
3.1.	Cession des fonds au domaine public .....	10
Art. 14	Répartition des surfaces .....	10
3.2.	Aménagement des espaces publics .....	10
Art. 15	Choix des plantations .....	10
Art. 16	Zone d'aménagement publique piétonne .....	10
4.	Réalisation de logements à coûts modérés .....	11
Art. 17	Logements à coûts modérés .....	12

## **1. INTRODUCTION**

---

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) nouveau quartier « Iwwert der Sauerwiss » à Hellange exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Frisange.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plans n° 171511-315 et 171511-316.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

---

#### Art. 1 Type et matériaux des toitures

La toiture à deux versants des constructions principales doit recouvrir minimum 75% de la surface du niveau. Le reste du toit peut être aménagé en toiture plate.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les parties du premier niveau plein hors sol aménagées en saillie.

Pour les constructions principales jumelées ou en bande, la première construction réalisée définit le type de matériau et le gabarit de la toiture de la construction suivante.

#### Art. 2 Hauteur des constructions principales

La hauteur à l'acrotère des parties de toit réalisées en toiture plate ne peut pas dépasser la hauteur maximale à la corniche.

Les demis niveaux sont autorisés.

#### Art. 3 Façades des constructions

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et peut s'étendre sur maximum 30% de la façade concernée.

Pour les parties en crépis, la couleur de la façade doit se trouver dans une gamme naturelle allant du blanc au gris foncé ou du blanc au brun foncé.

Il est autorisé maximum deux teintes différentes par façade.

L'emploi des couleurs criardes n'est pas autorisé.

L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Les couleurs et les matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

#### Art. 4 Stationnement privé

Chaque unité d'habitation dispose de deux emplacements de stationnements, dont au moins un couvert.

Les constructions des lots 10 et 11 et des lots 37, 38 et 39 disposent de dépendance pour garage (traits bleus sur la partie graphique relative) sur un lot à part, respectivement sur les lots 10a et 11a et sur les lots 37a, 38a et 39a.

Les dépendances pour garages (traits bleus sur la partie graphique relative) doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 mètres, hors tout.

Toutes les dépendances pour garages (traits bleus sur la partie graphique), peuvent être réalisées en carports. Les carports sont soumis aux mêmes prescriptions que les dépendances pour garages.

Les carports sont obligatoirement réalisés en construction légère (bois) et doivent être ouverts sur au moins deux côtés.

Les carports ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces d'emprise au sol, de la surface construite brute ni pour les coefficients COS et CMU.

#### Art. 5 Abris de jardin

Tous les lots peuvent accueillir un abri de jardin, réalisé obligatoirement en construction légère et en toiture plate, accusant d'une hauteur maximale de 3,00 m hors tout.

Les abris de jardin dont l'implantation est indiquée sur la partie graphique relative ne peuvent pas dépasser une surface de 9,00 m<sup>2</sup>.

Pour tous les autres lots, la surface maximale de l'abri de jardin est de 12,00 m<sup>2</sup>. Cet abri de jardin est à planter dans le recul postérieur de la construction soit en respectant un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété, soit avec l'accord du voisin sur la limite de propriété sans recul.

Les abris de jardin ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces d'emprise au sol, de la surface construite brute ni pour les coefficients COS et CMU.

#### Art. 6 Abris de poubelles

La réalisation d'abris de poubelles est autorisée dans le recul antérieur des lots et sur la limite de propriété (latérale et antérieure).

Ceux-ci peuvent être réalisés en dur, fermés sur trois côtés et couverts. Une fermeture avant en structure légère (bois, métal, etc.) est possible.

Les dimensions sont à définir en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

#### Art. 7 Surfaces pouvant être scellées

Sur les lots privés, les surfaces désignées comme pouvant être scellées peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des accès garages, des emplacements de stationnement extérieurs, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminement, marches, plateformes), des terrasses non-couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc.

En dehors des surfaces pouvant être scellées, le terrain naturel ou modifié tel qu'indiqué sur la partie graphique est à respecter.

Uniquement, dans le cadre de l'article 9 ci-dessous, les surfaces pouvant être scellées telles qu'indiquées sur la partie graphique relative peuvent être réaménagées différemment tant que les valeurs maximales de scellement du sol par lot ne sont pas dépassées.

Pour toutes les surfaces pouvant être scellées, l'usage de matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants, pierres naturelles non jointoyées) est recommandé.

#### Art. 8 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

#### Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions principales et les dépendances destinées aux garages.

Les panneaux solaires, installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

Les installations solaires doivent être placées de manière à respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux bords de la façade.

#### Art. 10 Installation d'ouvrages géothermiques

La réalisation de forages pour des ouvrages de géothermie est impossible ou soumise à des restrictions. La consultation des services compétents en la matière est requise.

#### Art. 11 Évacuation des eaux sur les lots privés

Les sous-sols doivent être exécutés en cuve étanche ou, le cas échéant, doivent disposer d'une pompe de relevage, pour l'évacuation des eaux pluviales et usées.

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public.

#### Art. 12 Plantations

Pour les nouvelles plantations sur le domaine privé projeté, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

#### Art. 13 Servitudes de passage

Des servitudes de passage sont positionnées sur la limite postérieure des lots 09 et 12 et des lots 36 à 38, comme indiqué sur la partie graphique relative.

Ils ont pour objectif l'accès aux garages situés sur les lots 10a et 11a et les lots 37a, 38a et 39a.



### **3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

### **3.1. Cession des fonds au domaine public**

#### Art. 14 Répartition des surfaces

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Frisange s'élèvent à environ 53 a 82 ca, soit 26,43% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 20 367,00 m<sup>2</sup> (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 5 382,00 m<sup>2</sup> (26,43%) :
  - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 3 880,00 m<sup>2</sup> (19,05%),
  - espaces verts et aire de jeux : 1502,00 m<sup>2</sup> (7,38 %),
- domaine privé : 14 985,00 m<sup>2</sup> (73,57%).

### **3.2. Aménagement des espaces publics**

#### Art. 15 Choix des plantations

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

#### Art. 16 Zone d'aménagement publique piétonne

Le présent projet définit une zone d'aménagement publique piétonne suivant les indications de la partie graphique relative.

Cette zone doit accueillir des espaces minéralisés pour la circulation piétonne et doit être agrémentée d'aménagement paysagés.

## **4. RÉALISATION DE LOGEMENTS À COÛTS MODÉRÉS**

### Art. 17 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Les constructions soumises à l'application de l'article précité et à reprendre dans la convention entre le promoteur du présent projet et l'Administration Communale de Frisange sont celles des lots 09 à 12 ainsi que les lots relatifs comprenant leur dépendance pour garage (traits bleus sur la partie graphique relative).