Commune de Frisange

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Projet de partie écrite

18 septembre 2019

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes
BEST INGENIEURS-CONSEILS

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5

PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG 7

SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 7

ART. 1. ZONES D'HABITATION 7
ART. 1.1. ZONE D'HABITATION 1 [HAB-1] 7
ART. 1.2. ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2] 7
ART. 2. ZONES MIXTES 7
ART. 2.2. ZONE MIXTE VILLAGEOISE (MIX-V) 7
ART. 3. ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP] 7
ART. 4. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-C1] 8
ART. 5. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC] 8
ART. 6. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 8

SECTION 2 - ZONES VERTES 10

ART. 7. ZONE AGRICOLE [AGR] 10
ART. 8. ZONE FORESTIERE [FOR] 10
ART. 9. ZONE DE PARC PUBLIC [PARC] 10
ART. 10. ZONE DE VERDURE [VERD] 10

SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES 11

ART. 11. ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER 11
ART. 12. ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE 12
ART. 13. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION » 12
ART. 14. ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES » 13
ART. 15. SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT » 13

SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES 16

ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 16

ART. 16. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 16
ART. 17. PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES 16
ART. 18. PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX 16
ART. 19. BIOTOPES PROTEGES, HABITATS D'ESPECES PROTEGEES ET ARBRES A CONSERVER 17

PARTIE 3 : DEFINITIONS 19

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Lois et règlements d'application

Le plan d'aménagement général de la commune de Frisange est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain (loi ACDU).

Les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

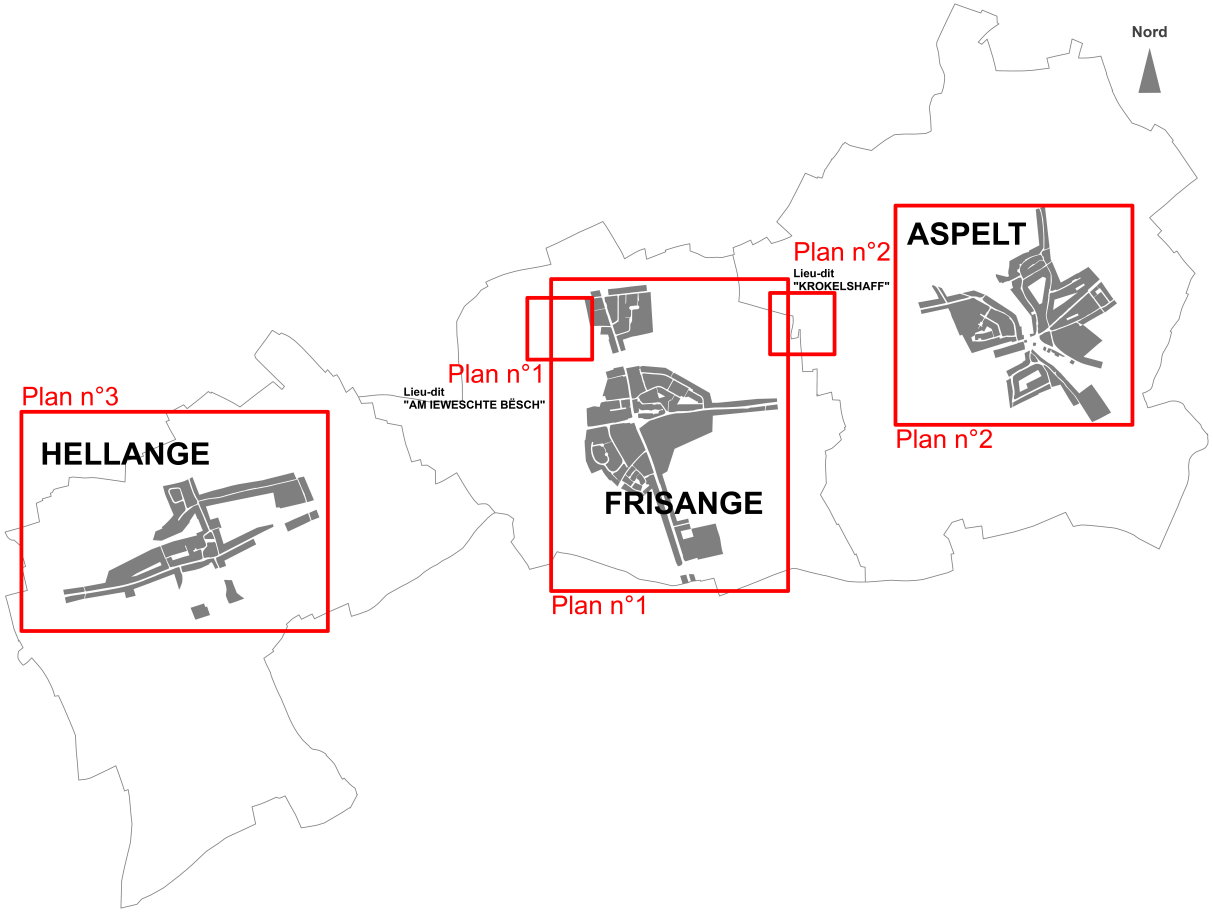
Les textes *en italique* de la partie écrite du PAG sont repris du règlement précité.

Représentation graphique du plan d'aménagement général

La partie graphique du plan d'aménagement général de la commune de Frisange est constituée des plans suivants :

- Plan d'ensemble, à l'échelle 1/10.000 ;

- Plans par localité, à l'échelle 1/2.500
  - Plan n°1, localité de Frisange ;
  - Plan n°2, localité d'Aspelt ;
  - Plan n°3, localité d'Hellange.



PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG

SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 90 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 1.2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.*

Art. 2. Zones mixtes

Art. 2.2. Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise *est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à* 400m^2 *par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.*

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

La construction de nouvelles stations-service sont interdites.

Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.
Sont également autorisées les *activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,* les *activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti,* les crèches, *ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.*

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 5. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.
La mise en œuvre des emplacements de stationnement doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies.

Art. 6. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé pour automobiles est déterminé ci-après pour toute réalisation d'une construction, toute augmentation de la surface construite brute supérieur à 25m², toute augmentation du nombre de logements, ainsi que pour tout changement d'affectation d'une construction.

Les emplacements requis doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir et être réalisés sur la parcelle sur laquelle se trouvent les locaux accueillant les fonctions nécessitant ce stationnement. Ces emplacements de stationnement forment une unité fonctionnelle indissociable des logements ou des activités qui y sont liés.

Maison unifamiliale ou bifamiliale	2 places par unité de logement
Logement intégré	1 place par unité de logement
Chambre meublée	1 place par 2 chambres meublées
Maison plurifamiliale (3 logements ou plus)	1 place par unité de logement
Bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, bars ou établissements similaires	1 place par tranche de 45m² de surface construite brute
Crèches	1 place par 45m² de surface construite brute, et 2 places en « dépose-minute »
Établissements industriels ou artisanaux	1 place par tranche de 100m² de surface construite brute

Stations-services avec shops, garages, ateliers de réparation	1 place par tranche de 45m^2 de surface construite brute, avec un minimum de 3 places

a) Le bourgmestre peut déroger au nombre de places requis dans les cas suivants :
   - Pour l'agrandissement de plus de 25m^2 d'une maison unifamiliale ou bifamiliale, sans augmentation du nombre d'unités de logement ;
   - Pour un changement d'affectation d'une construction ayant pour objet la création d'un commerce ;
   - Pour les deux places en « dépose-minute » d'une crèche, si des places publiques sont situées à moins de 200m de la construction.

b) Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

c) Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

d) Dans le cas d'un regroupement de plusieurs établissements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements tiendra compte des heures de fréquentation de chaque établissement afin de mutualiser les emplacements.

SECTION 2 - ZONES VERTES

Les affectations et règles concernant les constructions autorisées en zone verte sont définies aux articles 6 à 9 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, et sont précisées dans la présente section 2 de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 7. Zone agricole [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 8. Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les espaces boisés et les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 9. Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées aux loisirs et à la détente tels que les parcs publics et les aires de jeux.

Seuls les aménagements et constructions en relation directe avec la destination de la zone y sont admis, ou d'utilité publique sous réserve de mesures d'aménagement et d'intégration paysagère.

Art. 10. Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but de conserver et/ou de favoriser la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire, comme transition entre différentes zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ou à la périphérie de celles-ci.

Seules des constructions d'utilité publique y sont autorisées.

SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES

Art. 11. Zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier

Art. 11.1. Zones délimitant les fonds soumis à un PAP approuvé (PAP-A)

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier approuvé (PAP-A), les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions de ces PAP-A qui font référence aux prescriptions d'aménagement communal en vigueur au moment de l'établissement de ces PAP sont abrogées. Pour certains de ces PAP-A, elles sont remplacées par les règles par quartier et les règles communes de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Le PAP « quartier existant » à considérer est précisé dans le tableau ci-après.

Les PAP approuvés concernés sont les suivants :

N° plan	Localité	Réf. Min.Int.	Lieu Dit	Approb. Min.Int. + modifications	PAP-QE à considérer
Localité d'Aspelt					
1	Aspelt	9928	Auf der Sang & Wasser Kirten	23/12/93	-
2	Aspelt	10788	Auf der Sang	03/10/95	-
3	Aspelt	11350/32C	Hinter dem Dorf	10/11/00	-
4	Aspelt	11699/32C	Hinter dem Dorf I	25/07/02	-
5	Aspelt	10337/32C	Hinter dem Dorf II	25/07/02	-
6	Aspelt	16963/32C	Rue de l'école	22/04/14	-
Localité de Frisange					
7	Frisange	6472/32C	Auf dem Hau / Rue Belle-Vue	14/03/79	-
8	Frisange	7519	Fennendreesch / Parc Am Lesigny	02/12/85	-
9	Frisange	9417	Op der Gell	30/07/92	-
10	Frisange	14714/32C	Frisange / Rue de Luxembourg	31/01/05	HAB-1
11	Frisange	15143/32C	An der Aluecht – Phase I	13/07/07	-
12	Frisange	15724/32C	An der Aluecht – Phase II	01/09/08	-
13	Frisange	16497/32C	An der Aluecht – Phase III	23/04/12	-
Localité d'Hellange					
14	Hellange	15029/32C	Op dem Kimett	14/11/05	MIX-v1
15	Hellange	18284/32C	Sauerwiss	18/09/18	-
16	Hellange	18499/32C	Schoulstrooss	17/04/19	-

Les PAP et modifications de PAP approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'approbation du plan d'aménagement général mais non repris dans le tableau ci-avant sont abrogés.

Les PAP « nouveau quartier » et modifications de PAP approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier » et modification de PAP, pour lesquels la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peuvent être menés à terme et gardent par la suite leur validité.

Art. 11.2. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) et, le cas échéant, par la densité de logement (DL). Les coefficients précités, indiqués dans la partie graphique du PAG, constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des travaux sont admis sans qu'un PAP ne soit nécessaire, à condition que ces travaux respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25m^2.

Art. 11.3. Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Les valeurs maxima, voire minima, d'utilisation du sol sont définies pour les zones inscrites en PAP « nouveau quartier » dans le casier figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme suit :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS),
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logements (DL) ; cette valeur est uniquement indiquée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Art. 12. Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

Art. 13. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones ci-après, *aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.*

Art. 13.1. Servitudes « urbanisation » - intégration paysagère (ip)

La servitude « urbanisation » - « intégration paysagère » vise à préserver et améliorer une transition douce entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et le paysage ouvert, en augmentant leur valeur biologique et paysagère.

Toute construction y est interdite, à l'exception des constructions liées à l'écoulement des eaux de surface, des infrastructures pour la mobilité douce et à l'amélioration de la valeur écologique de la zone.

Art. 13.2. Servitudes « urbanisation » - zone tampon (zt)

La servitude « urbanisation » - « zone tampon » vise à préserver, mettre en valeur et renforcer les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable (art.17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la PNRN) ; elle vise également à préserver, mettre en valeur et renforcer les sites de reproduction ou aires de repos des espèces animales intégralement protégés (art. 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la PNRN).

Cette zone doit rester libre. Toute construction, tout aménagement, toute installation, tout remblais et déblais y sont interdits.

Art. 13.3. Servitudes « urbanisation » - parking écologique (pe)

La servitude « urbanisation » - « parking écologique » est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement :

- tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres y sont interdits ;
- la mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies ;
- en cas de présence de biotopes protégés à l'intérieur des fonds couverts par cette servitude, ceux-ci sont à conserver et à mettre en valeur.

Art. 13.3. Servitudes « urbanisation » - cours et jardins (cj)

Les cours et jardins identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être préservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Les cours et jardins doivent rester non bâtis. Les espaces identifiés comme cour doivent garder un aspect majoritairement minéral et une fonction de desserte de bâtiments. Les espaces identifiés comme jardin doivent être plantés sur la majorité de leur surface et garder une identité de jardin.

Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

Art. 14. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation routière ou de mobilité douce*.*

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Le tracé figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté pour tenir compte des contraintes locales, par exemple des caractéristiques du terrain, de la configuration foncière ou des impératifs de l'ouvrage à réaliser. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais en aucun cas ils ne peuvent être interrompus.

Art. 15. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Art. 15.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Les travaux (réparation, restauration, rénovation, amélioration énergétique, agrandissement, extension, transformation quelconque) à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur

protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans le tissu bâti existant traditionnel.

Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnels de la région.

Pour les façades, les couleurs traditionnelles de la région sont de rigueur. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits.

Avant la mise en œuvre définitive des revêtements de façades, des échantillons de la ou des couleurs choisies à réaliser sur la façade même peuvent être demandés par les autorités communales.

Les gouttières et descentes verticales sont à réaliser en zinc ou en cuivre.

Une architecture contemporaine bien intégrée au tissu urbain existant est de mise pour toute nouvelle construction.

Les balcons sont interdits sur les façades donnant sur une voie desservante.

En secteur protégé, le nombre d'emplacements maximum sur le lieu d'habitation peut exceptionnellement être réduit à un à condition qu'il s'agisse d'une habitation unifamiliale. Pour les habitations bi-familiales et plurifamiliales, le nombre d'emplacements maximum sur le lieu d'habitation peut exceptionnellement être réduit à un à condition qu'un second emplacement soit destiné à l'habitation concernée sur une parcelle privée dans un rayon de 250m. Dans ce cas, le permissionnaire doit démontrer qu'il est propriétaire, emphytéote ou superficiaire de la parcelle accueillant le second emplacement. Ce second emplacement ne peut être soustrait ni à sa destination ni à son affectation, il ne peut être mis en compte que pour un seul immeuble.

Les bâtiments et petit patrimoine, gabarits et murs, alignements, cours et jardins protégés sont inscrits dans la partie graphique.

Art. 15.2. Autorisation et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorisation du bourgmestre qui peut demander l'avis d'experts en la matière.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir.

Toute demande d'autorisation de bâtir concernant un «gabarit protégé», «alignement protégé » ainsi que pour les éléments protégés d'aménagement extérieur (cours, jardins, murs, portails,...) doit être accompagnée d'un levé ou d'un mesurage, réalisé par l'administration du cadastre et de la topographie ou par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation topographique des constructions et aménagements existants par rapport à ces limites.

Art. 15.3. Bâtiments et petit patrimoine à conserver

Les bâtiments et petit patrimoine à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par le bourgmestre qui peut demander l'avis d'experts en la matière.

Toute intervention sur un bâtiment à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes.

Ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides ;

- les formes et éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des baies ;
- les modénatures ;
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Des extensions ou interventions contemporaines en façade arrière et/ou latérale des immeubles inscrits en tant que « bâtiment à conserver » sont autorisés à condition qu'elles n'occupent pas plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol du bâtiment existant.

Art. 15.4. Gabarits d'une construction existante et murs à préserver

Les gabarits d'une construction existante à préserver et murs à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités, par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les constructions désignées « gabarits d'une construction existante à préserver » et « murs à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur ;
- profondeur ;
- hauteur à la corniche ;
- hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

Des extensions ou interventions contemporaines en façade arrière et/ou latérale des immeubles inscrits en tant que « gabarit à préserver » sont autorisés à condition qu'elles n'occupent pas plus de 1/3 de la surface d'emprise au sol du bâtiment existant.

Art. 15.5. Alignements à préserver

Les alignements identifiés sur la partie graphique du PAG doivent être préservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport aux alignements sont interdits. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

Art. 15.6. Assainissement énergétique

Pour les bâtiments à conserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par le bourgmestre, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Des dérogations à cet effet sont également prévues par les textes suivants :

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels ;
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique de bâtiments d'habitation.

SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Art. 16. Aménagement du territoire

Art 15.1 Plan directeur sectoriel « transports »

Les couloirs et zones superposés, bandes ou zones désignées dans la partie graphique destinées à accueillir des projets d'infrastructure de transport, (en application de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, excécutée par le règlement grand-ducal du 05 juillet 2019 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports ») sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Art 15.2 Plan directeur sectoriel « paysage »

La coupure verte, zone réservée à la préservation d'un espace libre entre localités, (en application de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, excécutée par le règlement grand-ducal du 05 juillet 2019 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysage ») est reprise dans la partie graphique du plan d'aménagement général.s

Art. 17. Protection de la nature et des ressources naturelles

Les périmètres de la zone protégée suivantes établis en application de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

- Zone protégée d'intérêt national (ZPIN) – Zone de protection des oiseaux Natura 2000 (Aspelt - Lannebur, Am Kessel - LU0002011) - Région de la Moselle supérieure

Pour cette zone de protection d'intérêt communautaire, la loi précitée s'applique de plein droit sur les parties du territoire de la commune de Frisange concernées.

Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux

Selon la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (état au 25 octobre 2018), les éléments protégés suivants sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets classés ou inscrits.

Art. 18.1 Immeubles et objets classés monuments nationaux

LOCALITE DE ASPELT :

- Le château d'Aspelt, y inclus le mobilier faisant immeuble par destination, inscrit au cadastre de la commune de Frisange, section A d'Aspelt, sous les numéros 382/2991, 373, 379, 383/925 et 380. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 décembre 2011.
- Le jardin situé sur le site du Château d'Aspelt, inscrit au cadastre de la commune de Frisange, section A d'Aspelt, sous le numéro 380/2. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.

LOCALITE DE FRISANGE :

- L'église paroissiale de Frisange, sise Munnerëferstrooss, avec son mobilier, inscrite au cadastre de la commune de Frisange, section B de Frisange sous le numéro 94. -Arrêté du Conseil de gouvernement du 31 octobre 2003.

LOCALITE DE HELLANGE :

- Les immeubles de la ferme « a Lënstesch » sis 11, route de Bettembourg, inscrits au cadastre de la commune de Frisange, section C de Hellange, sous le numéro 107/2717. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 30 avril 2010.

Art. 18.2 Immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire

LOCALITE DE ASPELT :

- Les immeubles sis à Aspelt, afin de fomer le périmètre de protection du château d'Aspelt, les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Frisange, section A d'Aspelt, sous les numéros 374/3748, 31, 374/3749, 377/4910, 378/2432, 378/4912, 378/4914, 375/4908, 376/0, 377/4909, 378/4911 et 378/4913. – Arrêté ministériel du 22 août 2018.

LOCALITE DE HELLANGE :

- L'ancienne ferme sise 18-18a, Munnerëferstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Frisange, section C de Hellange, sous les numéros 1021/3269 et 1021/3270. –Arrêté ministériel du 12 juillet 2016.

Art. 19. Biotopes protégés, habitats d'espèces protégées et arbres à conserver

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- Les arbres à conserver, en application de l'article 14 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- les biotopes, en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats d'espèces protégées, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 14, 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

PARTIE 3 : DEFINITIONS

Terminologie du degré d'utilisation du sol

(Selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)

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 œuvre 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 œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 œuvre 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.