

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
1.1.	Contexte.....	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	Cadre réglementaire	5
2.1.	Plan d'aménagement général	5
2.2.	Schéma directeur	8
2.3.	PAP antérieur	9
3.	Descriptif du parti urbanistique.....	10
3.1.	Cadre urbain.....	10
3.2.	Cadre environnemental	12
4.	Exposé des motifs	14
4.1.	Programmation du PAP	14
4.2.	Aménagement des espaces privés	15
4.3.	Aménagement des espaces publics.....	18
5	Synthèse des principales caractéristiques du pap	21
6	annexes.....	22

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST G.O., agissant au nom et pour le compte de la société « ASWIFIN S.A. », présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « In der Decker Oicht » à Aspelt, dans la commune de Frisange, selon la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Frisange afin de permettre l'aménagement d'habitations unifamiliales jumelées.

1.1. Contexte

La commune de Frisange présente une superficie de 18,43 km² et compte 4.769 habitants (au 01/01/2021 – source : Statec). Elle est composée des localités d'Aspelt, Hellange et Frisange (chef-lieu).

La commune de Frisange est située à l'extrême sud du Luxembourg. Elle est délimitée au sud par la frontière française qui la sépare du département de la Moselle. Elle fait partie du canton d'Esch-sur-Alzette et elle est limitrophe avec les communes de Bettembourg, Weiler-la-Tour, Dalheim et Mondorf-les-Bains. Elle est desservie par l'autoroute A13 et par les routes nationales N.3 et N.13. Frisange, en sa qualité de chef-lieu, abrite les fonctions administratives et les principaux services et commerces de proximités (Mairie, école, restaurants, etc.).

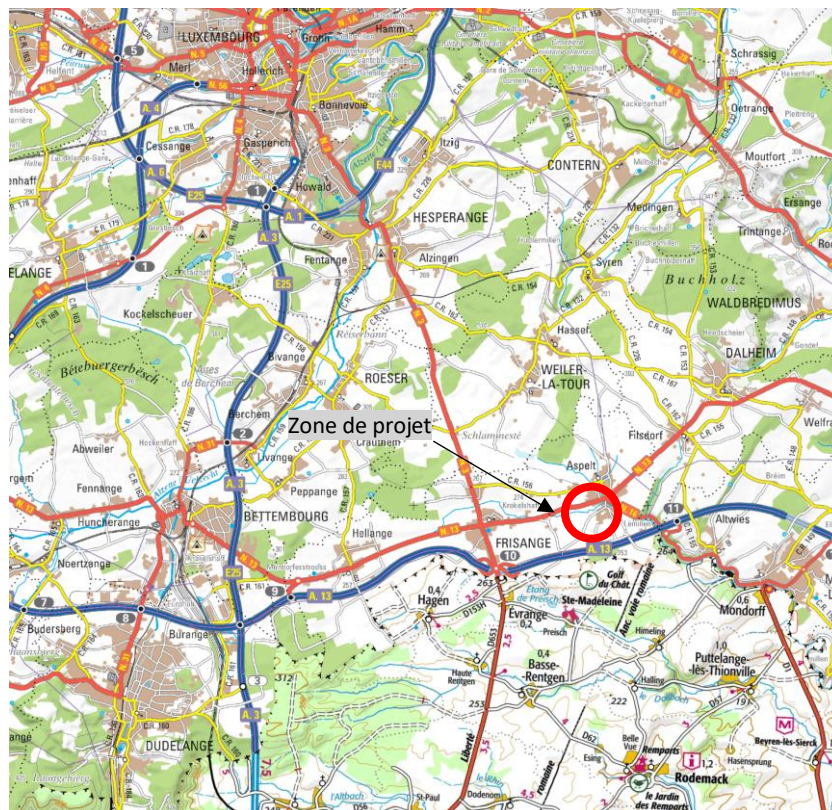


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

Aspelt est une localité essentiellement résidentielle qui compte 1692 habitants (au 30/09/2021 – source : Statec), soit 35,48% de la population communale.

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 134 ares et 37 ca et s'étend le long de la « Fëlschdrefferstrooss » à Aspelt.

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des terrains situés aux lieu-dits « den Hongerbouraus », « Hannert dem Duerf » et « In der Decker Oicht », cadastré Commune de Frisange, section A d'Aspelt, numéros :

- 1146/849, 1146/4399 et 1169/5338, appartenant à ASWIFIN S.A. ;
- 1047/2157 et 1047/4394, appartenant à M. GOUDEN Alphonse Jean Nicolas ;
- 1047/3444, 1047/3445 et 1148/5557 : Copropriété volontaire MOLITOR, VON ROESGEN, Wolter, Consortium d'héritiers DONDELINGER, Copropriété volontaire D'HONDT, Consortium d'héritiers SCHULER, WOLTER.

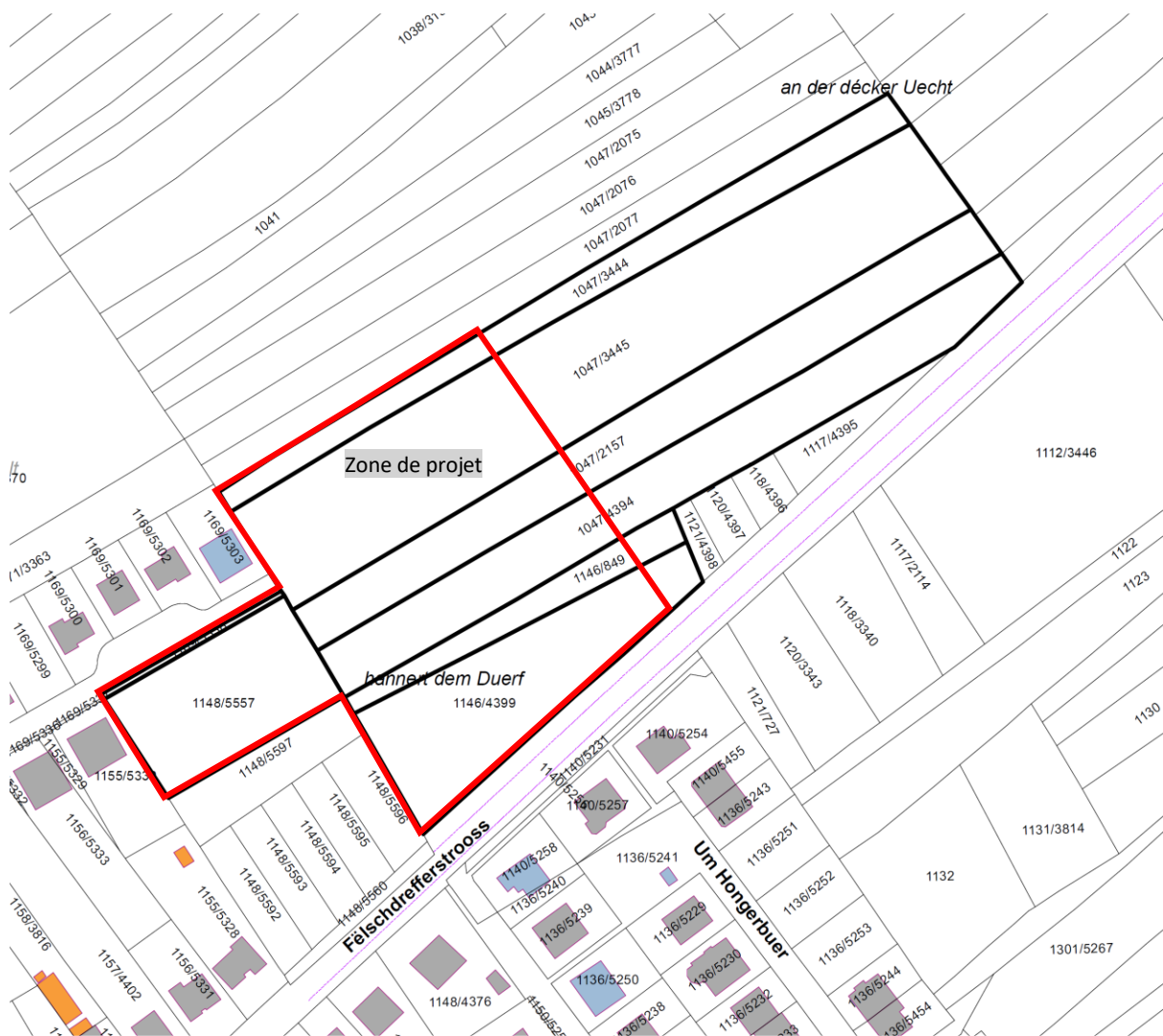


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

La zone de projet est actuellement classée dans la « zone d'habitation 1 » superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' » dans le PAG de la commune de Frisange mis en procédure le 19 septembre 2019.

2.1.1. PAG en vigueur

a) Partie graphique

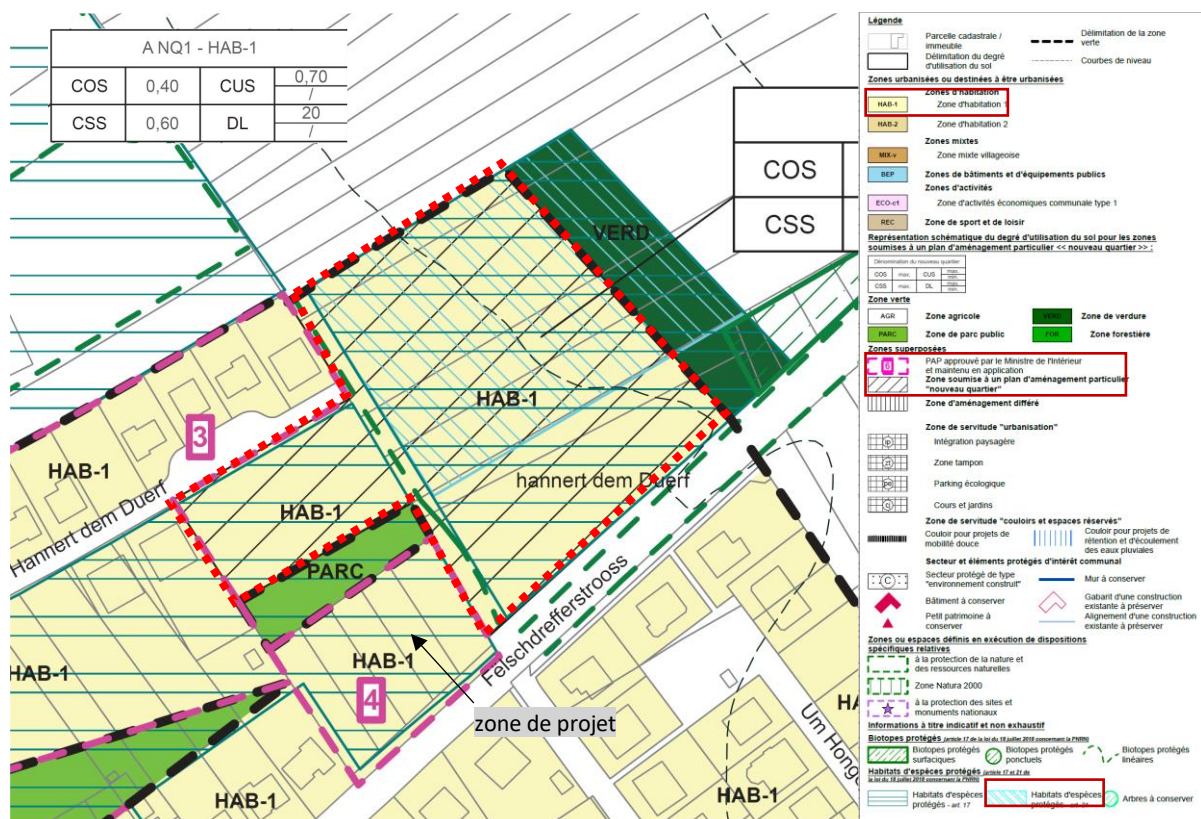


Figure 3 : Extrait du PAG en vigueur et sa légende (Source : Commune de Frisange)

b) Partie écrite

« 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. 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 45m² 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 25m² 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.

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	-

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 25m².

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. 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. »

2.2. Schéma directeur

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire les objectifs et les concepts développés par le schéma directeur portant la référence « ASP-A1 » dans la localité d'Aspelt.

Le PAP sera uniquement dédié à l'habitation. Il proposera l'aménagement de maisons unifamiliales isolées ou jumelées aux gabarits similaires aux constructions existantes du quartier.

La « Fëlschdrefferstrooss » sera connectée à la rue « Hannert dem Duerf » et son quartier résidentiel via une nouvelle voirie de type résidentiel. Cette option vise un apaisement du trafic.

Un traitement végétal spécifique des franges du nouveau quartier assurera une bonne intégration avec les parcelles agricoles voisines. Enfin les arbres situés le long de la « Fëlschdrefferstrooss » seront dans la mesure du possible conservés et une coulée verte traversera le projet d'est en ouest.



Figure 4 : Schéma directeur A-NQ1 (Source : Commune de Frisange)

2.3. PAP antérieur

La zone de projet avait fait l'objet d'un PAP (« Hinter dem Dorf ») qui proposait la création de 36 lots destinés à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées (26) et jumelées (10). Celui-ci avait été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 10 novembre 2000 et portant la référence « 11350 ».

La rue « Hannert dem Duerf » a été réalisée depuis la « rue de l'Ecole » jusqu'au chemin rural. Douze maisons ont été construites le long de cet axe. Cependant, l'îlot destiné aux emplacements de stationnement n'a pas encore été réalisé.

Ce PAP a ensuite été en partie abrogé, pour la partie couverte par la présent PAP, dans le cadre de la dernière révision du PAG.



Figure 5 : PAP «Hinter dem Dorf» à Aspelt – Référence 11350



Photo 1 : rue « Hannert dem Duerf » à Aspelt – devant le lot 10 (Source : BEST)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP se situent en périphérie de la localité d'Aspelt. Le quartier est composé en grande majorité d'habitations individuelles. Les rues du centre historique de la localité sont quant à elles bordées par d'anciennes bâtisses de grandes tailles au caractère rural. La partie nord de la localité accueille des bâtiments agricoles témoignant d'une activité dans ce secteur.

La localité d'Aspelt dispose de quelques équipements avec un cimetière, une église, un centre polyvalent, une crèche. Le reste est essentiellement occupé par les habitations.

Actuellement, la zone de projet est exempte de toute construction et présente une affectation de terre labourable et de place.



Figure 6 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)



Photo 2 : Vue depuis la « Fëlschdrefferstroos » – N.13 » vers le futur projet (Source : google street-view)



Photo 3 : Vue depuis la « Fëlschdrefferstroos » – N.13 » vers le futur projet (Source : BEST)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

La zone de projet est située à environ 440 mètres de l'arrêt de bus « Gare » qui dessert les lignes :

- 175 : Luxembourg – Mondorf – Remich ;
- 177 : Luxembourg – Ellange – Erpeldange – Remich ;
- 303 : Kirchberg – Cattenom (F) – Thionville (F),
- 309 : Bettembourg – Mondorf – Remich ;
- 315 : Luxembourg – Perl – Nennig (D).

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Roeser, localisée à environ 7,20 km du PAP. Elle assure la connexion entre les villes de Luxembourg et Trier en Allemagne. De plus, la gare de Luxembourg-Ville n'est située qu'à environ 10,00 km du PAP et offre une multitude de connexions nationales et internationales.

3.1.3. Équipements publics et services

Les seuls équipements publics présents dans la localité d'Aspelt sont le centre polyvalent, une crèche et une église. C'est Frisange, en sa qualité de localité principale de la Commune, qui dispose d'un large éventail d'équipements publics (écoles, crèche, centre culturel, bureau de poste, police, infrastructures sportives, mairie, ...) et de services (restaurants, magasins de proximité, ...).

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie

La zone couverte par le projet présente actuellement une affectation de place et de terre labourable. La surface du terrain est relativement plane avec une pente ascendante d'environ 6 % orientée sud-ouest – nord-est. Un petit fossé dans le sens de la pente vient marquer la limite nord du PAP. On retrouve également un petit talus qui longe la « Fëlschdrefferstroos » – N.13 et un second orienté sud-ouest nord-est à environ 40,00 mètres un peu plus au nord.



Photo 4 : Vue depuis la « Fëlschdrefferstroos » – N.13 » vers le futur projet (Source : google street-view)

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à environ 650 mètres de la zone protégée d'intérêt national «Filsdorfergrund» ZH 93, et à 570 mètres de la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Aspelt Lannebur, Am Kessel » LU00002011 (également ZPIN à déclarer en orange, n°2)

Au vu de leur éloignement, ces zones n'auront qu'un impact très limité sur le présent projet.

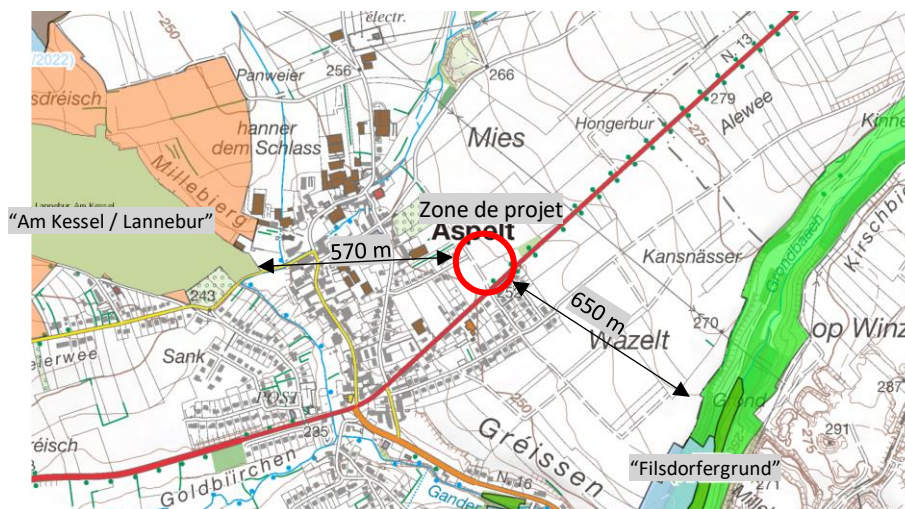


Figure 7 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.3. Biotopes

Quelques biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN) ont été identifiés au sein de la zone de projet (rangée d'arbres (BK18) et un chemin non scellé (BK19)).

La zone de projet est également à considérer comme site de reproduction pour l'alouette des champs (*Alauda arvensis*) et comme habitat de chasse pour cette espèce ainsi que la sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) et le milan noir (*Milvus migrans*). Dès lors des habitats d'espèces d'intérêt communautaire protégés au titre des articles 17 et 21 de la loi PN seront touchés par le projet.

Les mesures d'atténuation imposées au sens de l'article 27 et une évaluation des écopoints conformément à l'article 63 de la loi PN seront élaborées dans un dossier établi pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Les fonds couverts par le PAP s'étendent sur une superficie de 134,37 ares. Ils sont inscrits dans la « zone HAB-1 » et sont superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » sur le plan d'aménagement général de la commune de Frisange.

Le présent projet porte sur les terrains non construits (lots 11 à 27) du PAP en vigueur en vue de créer 25 lots destinés à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées (7) et jumelées (18).

Le PAP prévoit une cession de 33,51 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 24,94 % de la surface totale du PAP.

La localité d'Aspelt compte 1.692 habitants (source : Statec). Les 25 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance 60 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation du nombre d'habitants de 3,55 %.



Figure 8 : Vue 3D depuis le sud-ouest (Source : BEST)



Figure 9 : Vue 3D depuis le nord-est (Source : BEST)

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet a été développé de manière à s'intégrer au mieux au voisinage ainsi qu'à la topographie du site. Celui-ci s'articule autour d'une voirie principale reliant la « Fëlschdrefferstrooss » à la rue « Hannert dem Duerf ».

Le projet accueillera uniquement des maisons unifamiliales isolées (7) et jumelée (18). Ce type d'implantation permettra de positionner les garages / carports dans les reculs latéraux plutôt qu'à l'intérieur des constructions.

a) Morphologie

Le projet offre uniquement la possibilité d'aménager des maisons couvertes de toitures à deux versants. La hauteur à la corniche des constructions principales sera fixée à maximum 7,00 m avec une pente de toiture comprise entre 33° et 42°, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de faîtage de 12,00 m.

D'une manière générale, les maisons présenteront deux niveaux pleins et un comble. Elles pourront en également disposer d'un niveau de sous-sol (facultatif).

La profondeur des constructions ne dépassera pas les 14 mètres pour le rez-de-chaussée et le sous-sol tandis que les niveaux suivants ne pourront pas dépasser 12,00 mètres.

La hauteur à la corniche sera mesurée au milieu de la façade pour les maisons isolées et au niveau de la mitoyenneté pour les maisons jumelées. Le niveau de référence étant dans chaque cas, le niveau de l'axe de la voirie desservante.

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions secondaires (extensions du rez-de-chaussée) est fixée à 4,50m. La toiture plate du rez-de-chaussée pourra être aménagée en terrasse.

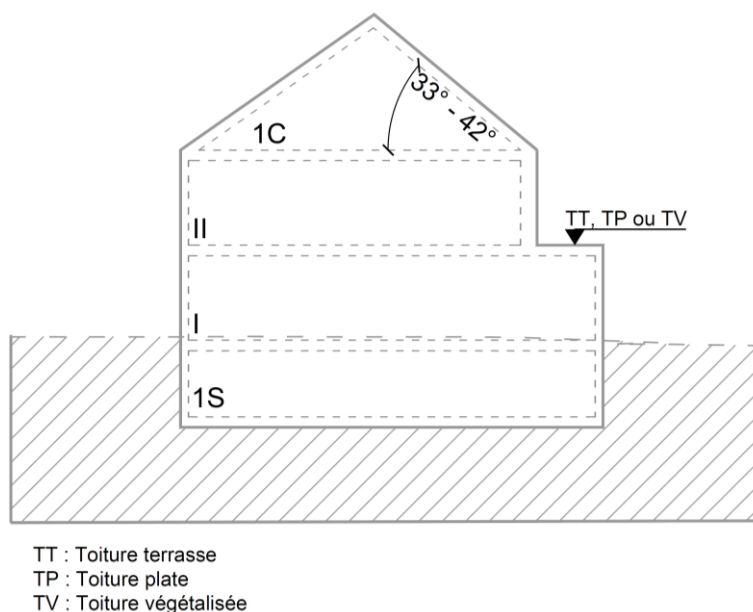


Figure 10 : Types de toitures admises (Source : BEST)

Les garages ou carports positionnés dans les reculs latéraux seront quant à eux tous couverts de toitures plates, avec une hauteur d'acrotère de maximum 3,50 m.

b) Modules solaires de production d'électricité ou de chaleur

Afin de créer un quartier durable, le projet propose de mettre l'accent sur la production d'énergies solaires. En effet, au vu notamment de l'essor de la voiture électrique, le développement de ce type d'alternative de production d'énergie est clairement à promouvoir.

Les toitures à deux versants pourront ainsi être équipées de panneaux placés sur la structure existante ou en remplacement des matériaux de couvertures.

Le PAP admet également la pose de modules solaires en façade des constructions.

c) Servitudes écologiques

Le PAP prévoit également la mise en place de deux servitudes écologiques qui permettront de garantir la création et la préservation de la coulée verte et des mesures d'intégrations paysagères définies dans le schéma directeur.

Les propriétaires d'un terrain couvert par une servitude écologique auront l'obligation d'y planter au minimum un buisson et un arbuste d'essences régionales tels que :

Le Charme commun, le cornouiller sauvage, le cornouiller sanguin, le noisetier, l'égantier ou divers arbustes fruitier (framboisier, groseiller, sureau noir, prunellier, aubépine monogyne, pommier, poirier, cerise, prune).

Pour les lots 5, 7, 8 et 9, qui présentent une superficie plus importante, le PAP impose la plantation de minimum deux buissons et deux arbustes d'essences régionales.

4.2.2. Coefficients d'occupation du sol

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la partie de la zone de projet située dans la « zone d'habitation 1 » sont fixés comme suit :

Entrée de ville – site 2		MIX-c	
COS	0,40	CUS	0,70
	-		-
CSS	0,60	DL	20
			-

Compte tenu des surfaces totales des terrains à bâtir brut (13.437 m²) et net (10.113 m²) du PAP :

- La surface construite brute de tous les niveaux sera de maximum 9.405,9 m² ;
- La surface d'emprise au sol sera de maximum 4.045,2 m² ;
- La surface de sol scellée sera de maximum 6.067,8 m² ;
- Le nombre de logement sera de maximum 26 unités.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	<u>384.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>335.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u>228.00</u> m ²	<u> </u> m ²
2	<u>333.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>337.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u>215.00</u> m ²	<u> </u> m ²
3	<u>306.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>337.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u>215.00</u> m ²	<u> </u> m ²
4	<u>279.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>337.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u> </u> / <u>146.00</u> m ²	<u>215.00</u> m ²	<u> </u> m ²
5	<u>600.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>547.00</u> m ²	<u> </u> / <u>226.00</u> m ²	<u> </u> / <u>226.00</u> m ²	<u> </u> / <u>226.00</u> m ²	<u>315.00</u> m ²	<u> </u> m ²
6	<u>412.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>376.00</u> m ²	<u> </u> / <u>160.00</u> m ²	<u> </u> / <u>160.00</u> m ²	<u> </u> / <u>160.00</u> m ²	<u>249.00</u> m ²	<u> </u> m ²
7	<u>481.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>404.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u>249.00</u> m ²	<u> </u> m ²
8	<u>481.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>421.00</u> m ²	<u> </u> / <u>169.00</u> m ²	<u> </u> / <u>169.00</u> m ²	<u> </u> / <u>169.00</u> m ²	<u>261.00</u> m ²	<u> </u> m ²
9	<u>708.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>472.00</u> m ²	<u> </u> / <u>202.00</u> m ²	<u> </u> / <u>202.00</u> m ²	<u> </u> / <u>202.00</u> m ²	<u>328.00</u> m ²	<u> </u> m ²
10	<u>319.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>354.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u>222.00</u> m ²	<u> </u> m ²
11	<u>319.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>354.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u> </u> / <u>154.00</u> m ²	<u>222.00</u> m ²	<u> </u> m ²
12	<u>318.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>362.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u>234.00</u> m ²	<u> </u> m ²
13	<u>294.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>362.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u> </u> / <u>155.00</u> m ²	<u>229.00</u> m ²	<u> </u> m ²
14	<u>736.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>575.00</u> m ²	<u> </u> / <u>240.00</u> m ²	<u> </u> / <u>240.00</u> m ²	<u> </u> / <u>240.00</u> m ²	<u>405.00</u> m ²	<u> </u> m ²
15	<u>344.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>346.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u>220.00</u> m ²	<u> </u> m ²
16	<u>342.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>346.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u> </u> / <u>149.00</u> m ²	<u>219.00</u> m ²	<u> </u> m ²
17	<u>364.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>371.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u>232.00</u> m ²	<u> </u> m ²
18	<u>337.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>371.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u> </u> / <u>158.00</u> m ²	<u>232.00</u> m ²	<u> </u> m ²
19	<u>445.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>404.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u> </u> / <u>170.00</u> m ²	<u>249.00</u> m ²	<u> </u> m ²
20	<u>455.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>346.00</u> m ²	<u> </u> / <u>162.00</u> m ²	<u> </u> / <u>162.00</u> m ²	<u> </u> / <u>162.00</u> m ²	<u>227.00</u> m ²	<u> </u> m ²
21	<u>409.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>329.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u>232.00</u> m ²	<u> </u> m ²
22	<u>372.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>329.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u> </u> / <u>145.00</u> m ²	<u>232.00</u> m ²	<u> </u> m ²
23	<u>337.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>327.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u>207.00</u> m ²	<u> </u> m ²
24	<u>338.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>327.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u> </u> / <u>144.00</u> m ²	<u>207.00</u> m ²	<u> </u> m ²
25	<u>400.00</u> m ²	<u> </u> / <u> </u>	<u>1</u> u.	<u> </u> / <u>336.00</u> m ²	<u> </u> / <u>152.00</u> m ²	<u> </u> / <u>152.00</u> m ²	<u> </u> / <u>152.00</u> m ²	<u>223.00</u> m ²	<u> </u> m ²
	<u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u> / <u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>10 113.00</u> m ²	<u>0</u> / <u>25</u>	<u>u.</u>	<u>0.00</u> / <u>9 405.00</u> m ²	<u>0.00</u> / <u>4 045.00</u> m ²	<u>0.00</u> / <u>4 045.00</u> m ²	<u>0.00</u> / <u>4 045.00</u> m ²	<u>6 067.00</u> m ²	<u> </u> m ²
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	<u>0.000</u> / <u>18.605</u>		CUS ⁽²⁾	<u>0.000</u> / <u>0.700</u>	COS ⁽²⁾	<u>0.000</u> / <u>0.400</u>	CSS ⁽²⁾	<u>0.600</u>

4.2.1. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 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 pourcent 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

4.2.2. Déblais / remblais

Des travaux de terrassements seront nécessaires dans la partie est du PAP. Ils seront malgré tout limités au vu de la planéité des terrains.

Ils sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Le niveau du terrain projeté ne peut être modifié de plus de cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1 Voiries et chemins

Les habitations du lotissement seront desservies par une nouvelle voirie qui reliera la « Fëlschdrefferstrooss » N.16 à la rue « Hannert dem Duerf ». Jusqu'à présent, cette dernière finissait en impasse.

Les Lots 12, 13 et 20 à 25 seront raccordés à une voirie de type « zone 30 » tandis que les autres terrains seront desservis par une voirie de type « résidentiel ».

Le cas échéant, la partie carrossable des voiries de type zone 30 devra être réduite à 3,50 m aux deux entrées de la zone résidentielle.



Figure 11 : Rétrécissement marquant les entrées de la zone résidentielle (Source : BEST)

Le PAP prévoit également l'aménagement d'un îlot le long de la « Fëlschdrefferstrooss », en amont de l'accès au lotissement, afin de marquer l'entrée de la localité et contribuer à ralentir le trafic routier à cet endroit ainsi que le réaménagement des abords de la Route nationale 13.



Figure 12 : Ilot routier marquant l'entrée de la localité (Source : BEST)

4.3.3 Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif :

- Les eaux pluviales seront évacuées via les fossés ouverts vers une canalisation « eaux pluviales » projetée la nouvelle voirie. Elles se déverseront ensuite vers le bassin de rétention situé au sud-ouest du PAP pour ensuite être évacuées vers la canalisation existante de la « Fëlschdrefferstrooss » N.16.
- Les eaux usées seront évacuées vers une canalisation « eaux usées » projetée dans la nouvelle voirie. Elles seront ensuite évacuées vers la canalisation « eaux usées » de la « Fëlschdrefferstrooss » N.16.

Les eaux pluviales provenant des terrains agricoles situés au nord-est de la zone de projet seront collectées dans un grand bassin de rétention. Celui-ci sera positionné en dehors de la zone couverte par le PAP-NQ, derrière les lots 5 à 9, et sera également cédé à la commune.



Figure 14 : Concept AGE de récupération des eaux des parcelles agricoles voisines (Source : BEST)

4.3.4 Réseaux divers

Les différents réseaux équipant la zone de projet (gaz, éclairage LED, ...) seront définis dans le cadre de la convention d'exécution du PAP.

5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée dont	101,13 ares (75,26 %)
Surface publique	33,24 ares (24,74 %)
Surface totale du lotissement	134,37 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	7
Maisons unifamiliales jumelées	18
Total parcelles	25
Total logements	25
Logements par hectare	18,61 logements / ha

6 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Mandats (à compléter) ;
- Plan de mesurage avec périmètre PAP dressé par BEST G.O. ;
- Vues axonométriques ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Accord de principe – AGE (EAU/ACP/20/0071) ;
- Plan d'aménagement particulier : plan n°181008-13-000 001b ;
- Coupes : plan n°181008-13-000 002b ;
- Levé topographique avec prises de photos : plan n°181008-13-000 003a.

Senningerberg, le 15 décembre 2021

BEST

Géomètres Officiels S. à r. l.

F. WEYDERT