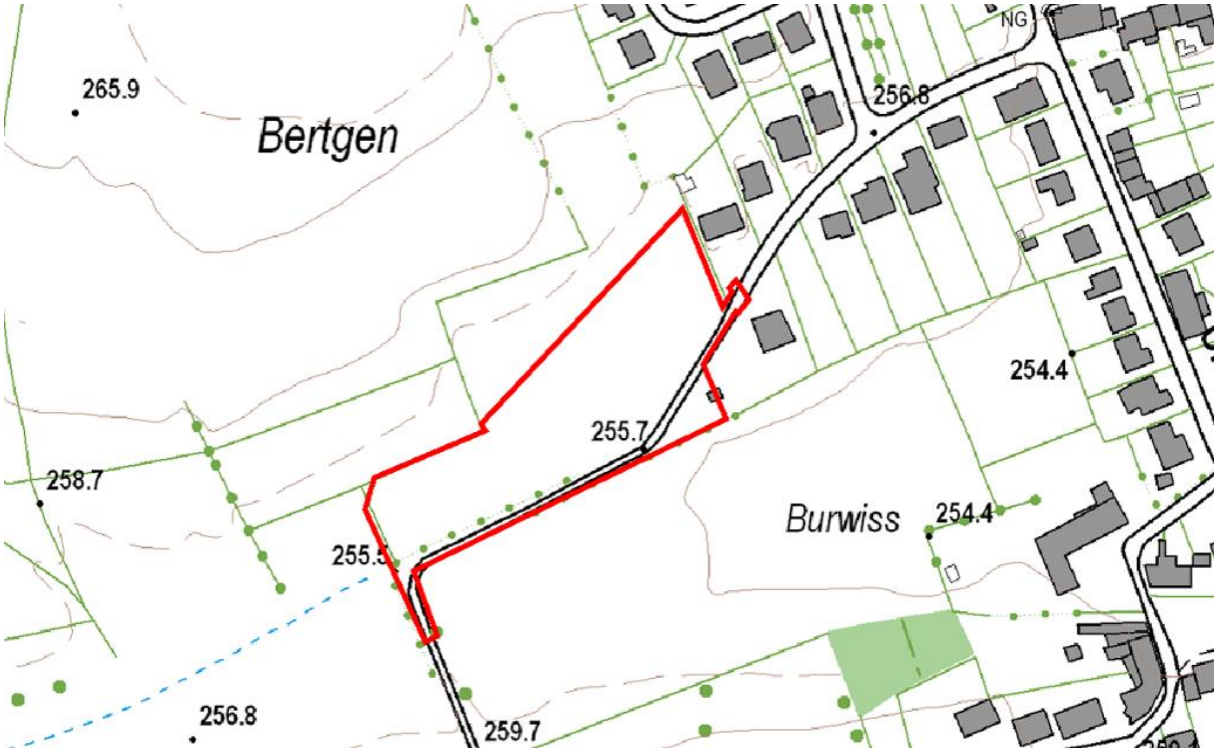
YouBuild Schoulstrooss SA

MODIFICATION PONCTUELLE
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« Schoulstrooss » à Hellange n°2



Partie non réglementaire
Rapport justificatif

Mars 2022

LUXPLAN S.A.
Ingénieurs conseils

Commanditaire

YouBuild Schoulstrooss SA
42, boulevard Prince Félix
L – 1513 Luxembourg
Tél. : +352 27 72 00
Mail : info@youbuild.lu
Internet : www.youbuild.lu

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils
4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
B.P. 102 | L-5302 Sandweiler

Tél.: + 352 26 39 0 – 1
Fax: + 352 30 56 09
Internet: www.luxplan.lu

N° de référence du projet	**20212343-LP**

Suivi / Assurance qualité	**Nom et qualité**	**Date**
rapport rédigé par	Sophie QUEVAL	Janvier 2022
rapport vérifié par	Caroline DROUARD	

Modifications du rapport

Indice	**Modifications**	**Date**
A	Modification suite aux remarques YoudBuild du 20.01.2022	21.01.2022
B	Modification suite aux remarques ACST du 31.01.2022 et MO du 02.02.22	24.02.2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

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

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE 5

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVE 5
1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PAP 6

2. MODIFICATION DU PAP 7

2.1 ADAPTATION DES GABARITS CONSTRUCTIBLES SUR LE PLAN ET LES COUPES 7
2.2 ADAPTATION DE L'ARTICLE 4.5 RELATIF A L'AMENAGEMENT DES DEPENDANCES DE LA PARTIE ECRITE 9
2.3 ADAPTATION DES TABLEAUX DE LA PARTIE GRAPHIQUE 9

3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR 10

3.1 PARTIE GRAPHIQUE PAG EN VIGUEUR 10
3.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR 11
3.3 SCHEMA DIRECTEUR DU PROJET PAG 14

4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP 15

4.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE 15
4.2 MODÉLISATION 3D 16

5. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR ET AU PROJET DE PAG - COMMUNE DE FRISANGE 17

5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL 17
5.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL 17
5.3 DELIMITATION DU TERRAIN BRUT ET DU TERRAIN NET 18

6. FICHE DE SYNTHESE 19

7. CONTEXTE DU PAP 20

8. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE 20

8.1 ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN 20
8.2 PROGRAMMATION URBAINE ET TYPOLOGIE DES BATIMENTS 20

9. ILLUSTRATION DU PROJET 20

9.1 CONTEXTE ENVIRONNANT 20
9.2 SITUATION FONCIERE PROJETEE ET BILAN DES SURFACES 21
9.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE 21
9.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS 21
9.5 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES 21

10. LISTE DES FIGURES 23

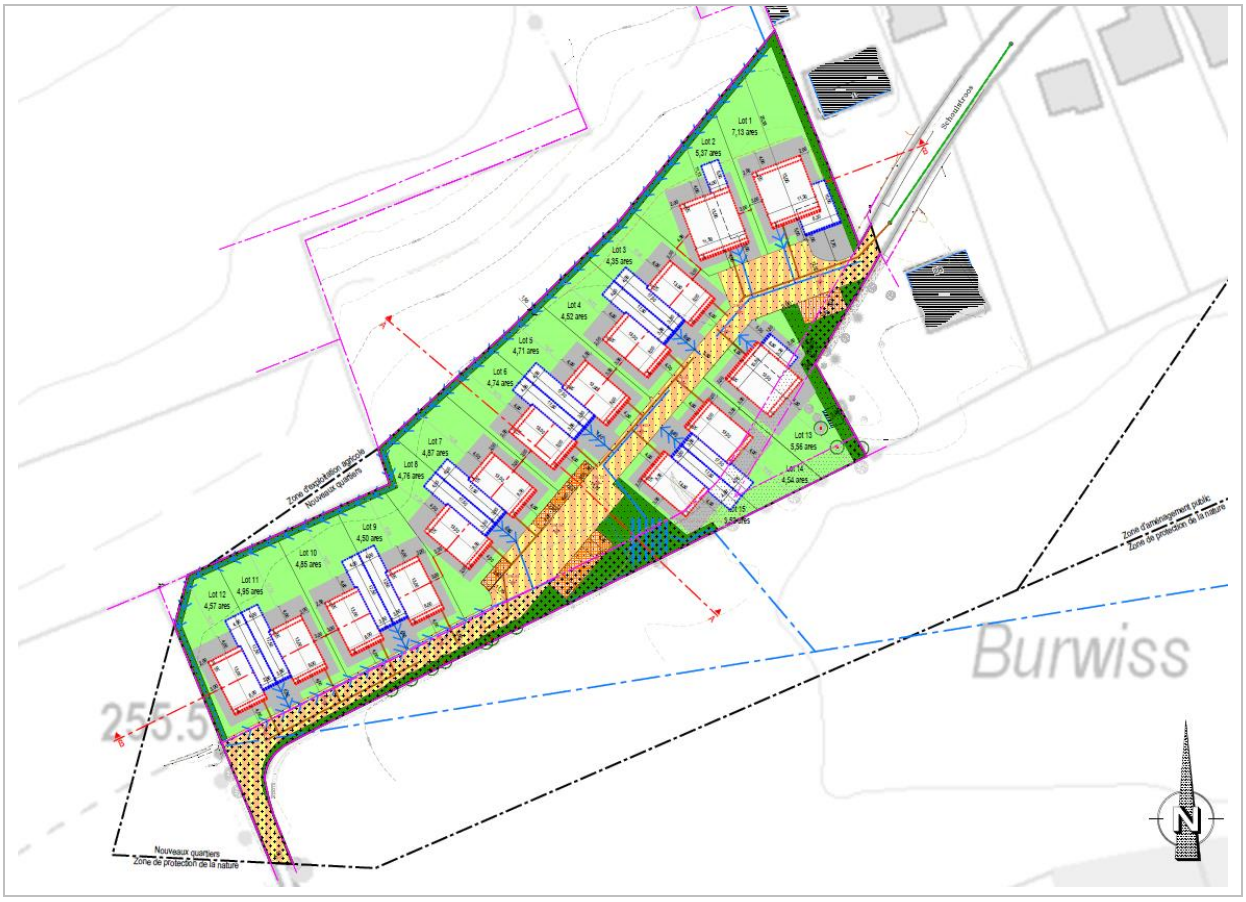
1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ

Le présent projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le PAP « Schoulstrooss » à Hellange, commune de Frisange, référence 18499/32C approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 17 avril 2019, modifiée ponctuellement par la Modification du PAP du même nom, référence 18499/PA1/32C approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 29 mars 2021.

Ce projet se situe sur la limite sud-est de la localité de Frisange.

Figure 1 : partie graphique (hors échelle) du PAP « Schoulstrooss » en vigueur (Plan coordonnée 2021)



Source : Luxplan SA, septembre 2021

1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PAP

La présente modification du PAP est proposée faisant suite aux adaptations apportées par la première modification du PAP « Schoulstrooss » référence 18499/PA1/32C.

Ainsi la présente modification du PAP propose :

- d'adapter les implantations altimétriques des constructions principales projetées, en tenant compte des nouveaux niveaux de rez-de-chaussée prévus par le projet d'exécution,
- de modifier ponctuellement les hauteurs d'acrotère (ha 1) et d'acrotère de l'étage en retrait (ha 2) pour rendre possible la réalisation de l'ensemble des étages permis par le PAP, dans le respect des hauteurs sous plafond réglementaires,
- de modifier ponctuellement le lot 2 au niveau du recul avant et de l'implantation des dépendances, afin de correspondre au nouveau projet architectural prévoyant une autre disposition des emplacements de stationnement.

La présente modification concerne majoritairement la partie graphique du PAP en vigueur. La partie écrite est modifiée ponctuellement aux articles concernés. Les articles non modifiés par la présente modification du PAP restent en vigueur.

Les modifications sont détaillées au paragraphe suivant et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

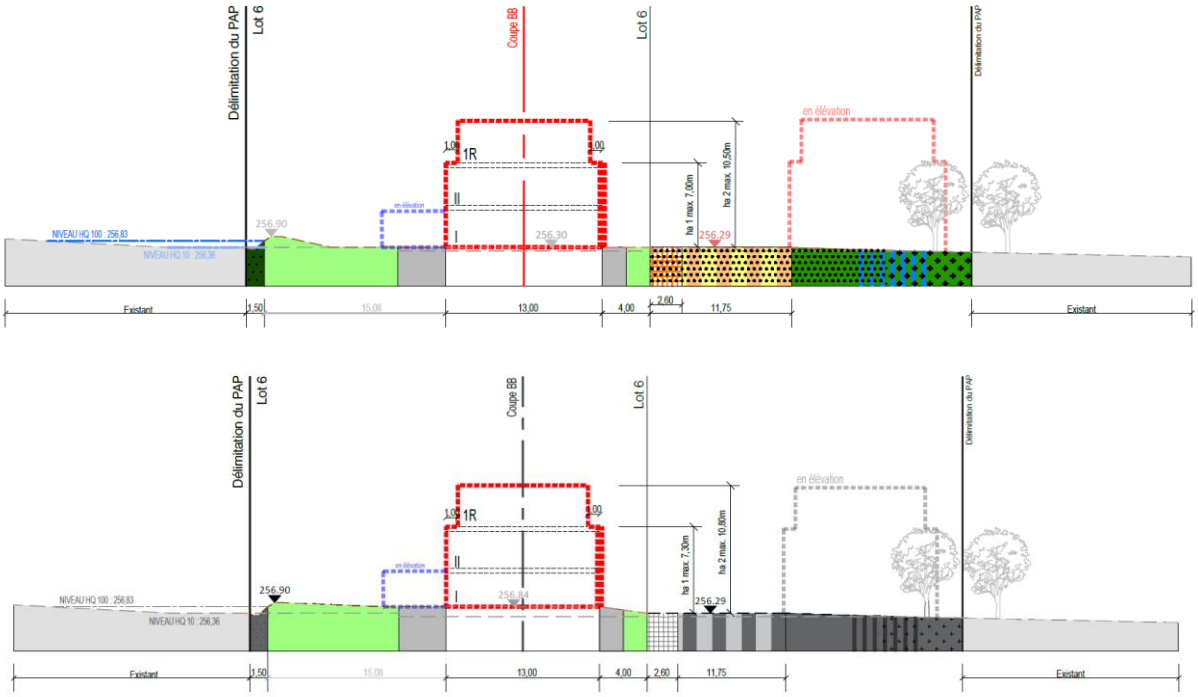
2. MODIFICATION DU PAP

2.1 ADAPTATION DES GABARITS CONSTRUCTIBLES SUR LE PLAN ET LES COUPES

Afin de permettre la réalisation des projets architecturaux, la présente modification de PAP prévoit les adaptations suivantes, reprise sur le plan et/ou sur les coupes :

❒ Adaptation des implantations et des hauteurs de construction

Figure 1 : comparaison des implantations de gabarits entre le PAP approuvé et la modification du PAP



Source : Luxplan SA, 2021 et 2022

L'implantation en altimétrie des rez-de-chaussée de l'ensemble des constructions projetées est adaptée sur les coupes pour reprendre les niveaux réels définis dans le plan d'exécution. Ces niveaux ont été rehaussés d'environ 50 cm par rapport aux implantations du plan PAP, de façon que les rez-de chaussées soient légèrement en surplomb de la voie desservante et au-dessus du niveau de crue HQ 100 (256,83 LUREF). Cette modification permet entre autres d'offrir une protection supplémentaire qui minimise l'exposition des constructions au risque inondable en cas de crue extrême.

Du fait de cette rehausse, il s'avère nécessaire d'augmenter légèrement les hauteurs maximums constructibles à l'acrotère 1 et 2 pour permettre la réalisation de l'ensemble des étages dans le

respect des hauteurs sous plafond préconisées par le PAP et le RBVS. Ainsi les niveaux d'acrotères 1 et 2 sont augmentés de 30 cm sur l'ensemble des lots.

❒ Adaptation des gabarits du lot 2 pour correspondre au nouveau projet architectural

Le nouveau projet architectural du lot 2 prévoit de disposer les emplacements de stationnement autrement. La partie de garage telle que prévue en enfilade, incluse dans la construction principale (2 emplacements - trait tillé noir dans la construction principale) est remplacée par l'aménagement d'un garage en places juxtaposées (2 emplacements – trait tillé noir et dépendance attenante) concentré à l'avant de la construction principale, sans retrait.

Le recul avant de la construction principal et du garage est ainsi ramené à 5,00 m contre respectivement les 4,00 m et 6,00 m prévu initialement. La surface de scellement est légèrement agrandie dans le recul avant pour garantir l'accès aux parkings et offre, entre autres, la possibilité de stationner deux véhicules supplémentaires dans le recul avant.

Cette adaptation permet in fine de revenir à un principe de gestion des stationnements équivalant à celui prévu sur les lots voisins et donc une meilleure intégration du projet dans l'ensemble bâti projeté.

La longueur de la surface pour dépendance telle que prévue sur l'arrière de la construction est dédié uniquement à l'aménagement d'un abri de jardin, remise d'outil ou assimilé. Elle est réduite de 50 cm afin de correspondre aux dimensions prévues par le projet définitif.

Figure 2 : comparaison des fenêtres constructibles du lot 2 entre le PAP approuvé et la modification du PAP

Source : Luxplan SA, 2021 et 2022

2.2 ADAPTATION DE L'ARTICLE 4.5 RELATIF À L'AMÉNAGEMENT DES DEPENDANCES DE LA PARTIE ÉCRITE

Suite à l'adaptation du lot 2, l'article 4.5 est modifié de la manière suivante :

❒ **Surfaces constructibles pour dépendances**

Les surfaces constructibles pour dépendances sont destinées principalement à l'aménagement de garages fermés. Sont également admis les locaux utilitaires d'entretien, remises d'outils, abris de jardins et autres assimilés. L'aménagement de car-ports y est proscrit.

Pour le lot 2, la partie de surface constructible pour dépendance sise dans le recul latéral est réservée uniquement à l'aménagement du garage ; la surface constructible pour dépendance sise dans le recul arrière est réservée uniquement à l'aménagement de locaux utilitaires, remises d'outils, abris de jardin ou autres assimilés.

2.3 ADAPTATION DES TABLEAUX DE LA PARTIE GRAPHIQUE

Les modifications décrites dans les paragraphes précédents entrainent une mise à jour ponctuelle des surfaces de droit à construire affectées au lot 2.

Les surfaces du lot 2 est augmentée de la manière suivante :

- Lot 2 : surface scellée (CSS max) : + 6 m² soit un total de 308 m²

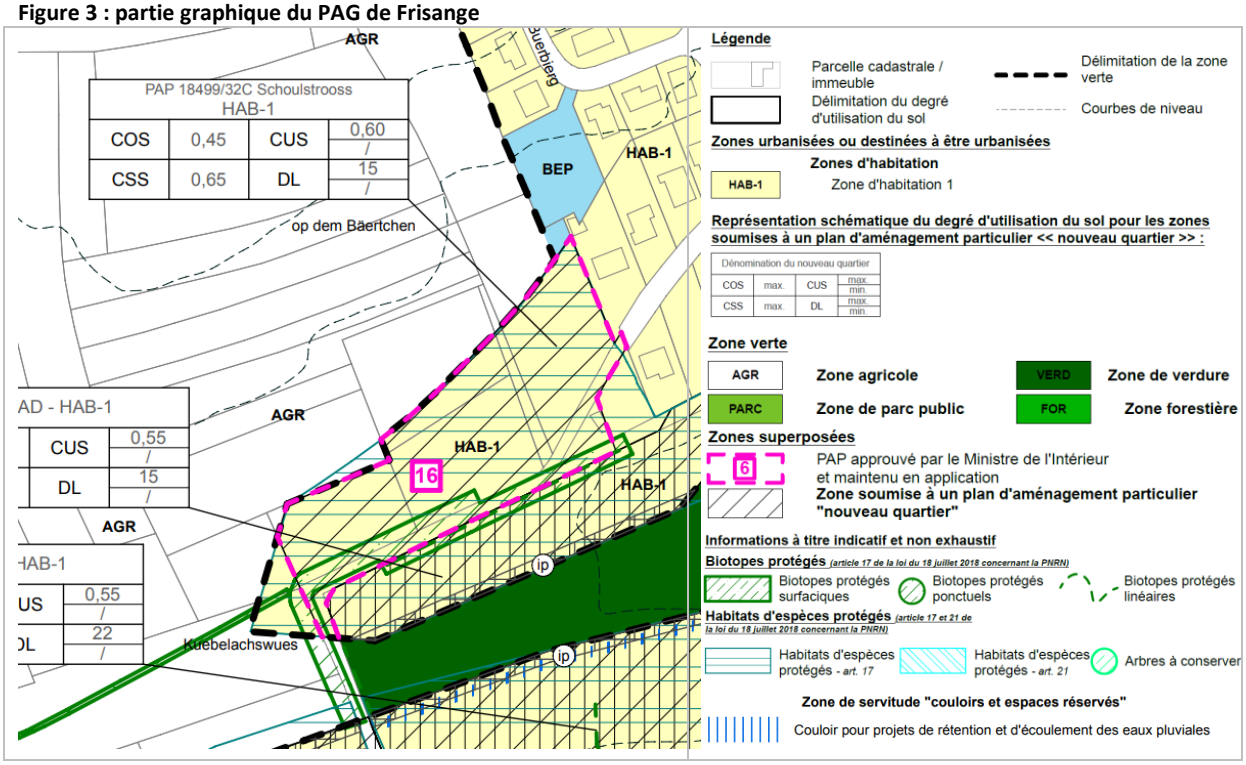
Ce changement est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du lot à la case correspondante ainsi que dans les annexes fiche PAP et tableau de synthèse.

3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

3.1 Partie graphique PAG en vigueur

Figure 3 : partie graphique du PAG de Frisange



Source: Administration Communale de Frisange, janvier 2022

3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

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, sauf pour les nouveaux quartiers où le stationnement requis peut être regroupé sur des parcelles privées à l'entrée du quartier. 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) 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.

d) 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.

e) 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.

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. 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.

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. 18. 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.

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR DU PROJET PAG

Le PAP étant déjà approuvé au moment de l'entrée en procédure du projet de PAG de la commune de Frisange, celui-ci se substitue au schéma directeur au niveau du quartier concerné.

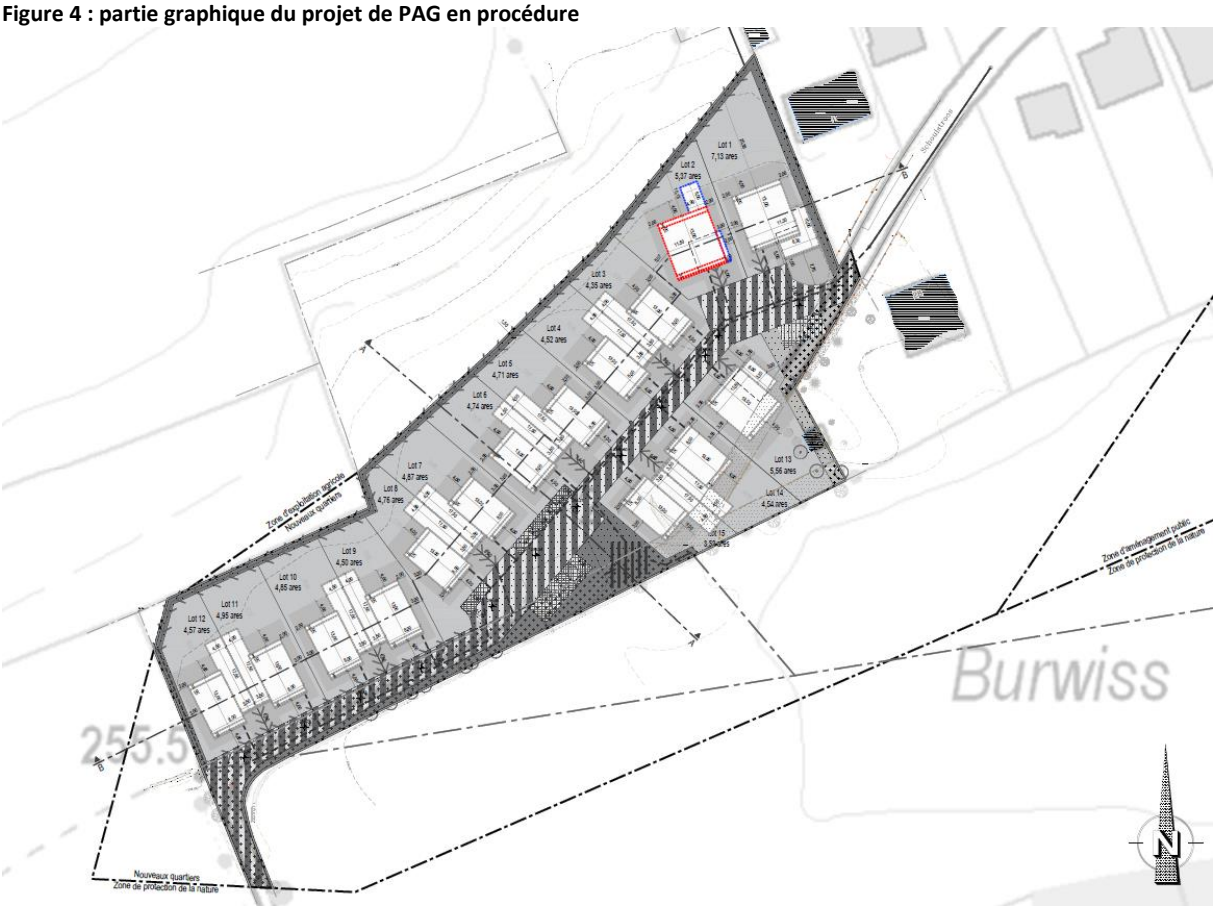
De plus, le PAP initial s'accompagnait d'un plan directeur dont les orientations ne sont pas affectées par la modification ponctuelle du PAP.

4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP

4.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE

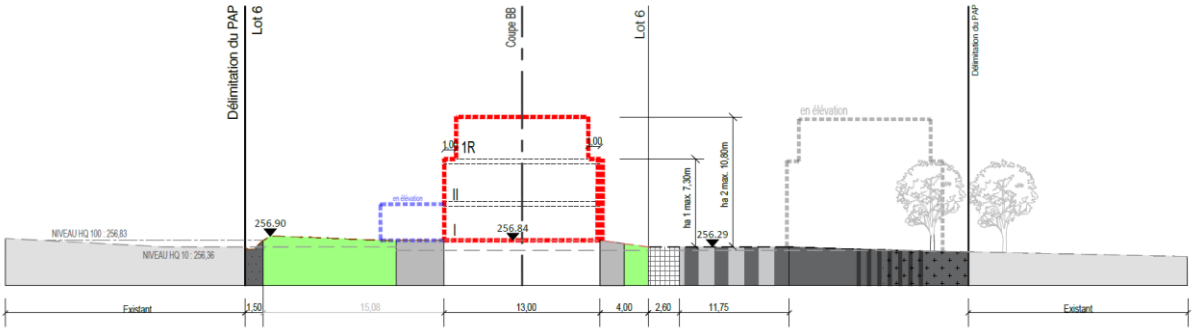
(RGD Art. 2.4)

Figure 4 : partie graphique du projet de PAG en procédure



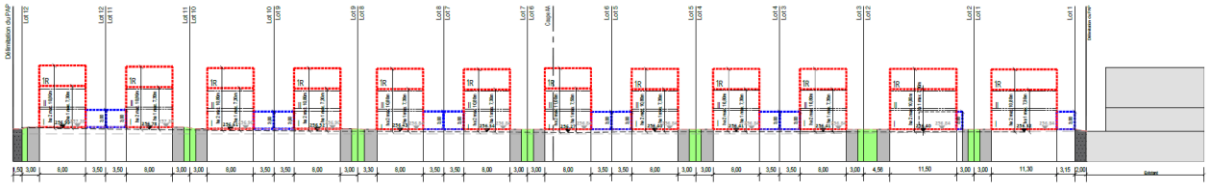
Source : Luxplan SA, février 2022

Figure 5 : coupe A-A (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2022

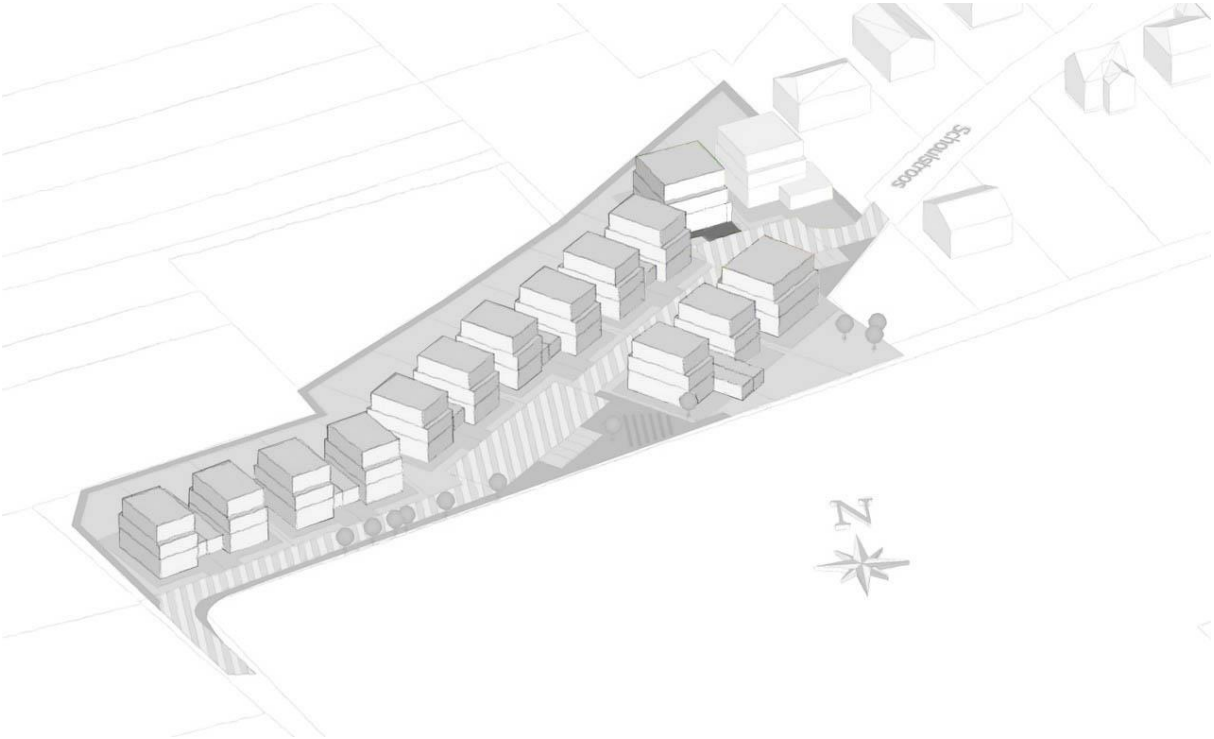
Figure 6 : coupe B-B (hors échelle)



Source : Luxplan SA, février 2022

4.2 MODÉLISATION 3D

Figure 7 : axonométrie du PAP « Schoulstrooss » à Hellange



Source : Luxplan SA, février 2022

5. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR ET AU PROJET DE PAG - COMMUNE DE FRISANGE

(RGD Art. 2.2)

5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

❒ **Zone d'habitation type 1 [HAB-1]**

Le PAP prévoit au moins 90 pour cent de logements de type maison unifamiliale et la surface construite brute dédiée à des fins de logement est de 90 pour cent minimum. Le PAP est donc conforme au mode d'utilisation du sol du projet de PAG en procédure.

5.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

5.2.1 CALCULS DES SURFACES

La présente modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur :

- la délimitation du PAP et de sa contenance brute
- la délimitation du domaine public et du domaine privé

En application des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol du PAG en vigueur de la Commune de Frisange, les surfaces suivantes sont à respecter :

- Emprise au sol maximale : 3 284 m^2
- Surface constructible brute maximale : 6 015 m^2
- Surface de sol scellée maximale : 4 744 m^2
- Densité de logement : 15

La modification du présent PAP respecte les coefficients définis par le projet de PAG en vigueur de la Commune de Frisange.

5.2.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : [HAB-1]

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		15	CUS		0,60	COS		0,45	CSS	0,65
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,00	*ha*								

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

Lot	surface à bâtir nette (2)	nombre de logements (2) minimum	nombre de logements (2) maximum	surface construite brute (2) minimum	surface construite brute (2) maximum	surface d'emprise au sol (2) minimum	surface d'emprise au sol (2) maximum	surface de sol scellée (2) maximum
1	713,00 m^2		1 u.		495,00 m^2		245,00 m^2	386,00 m^2
2	537,00 m^2		1 u.		466,00 m^2		214,00 m^2	308,00 m^2
3	435,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
4	452,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
5	471,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		220,00 m^2	308,00 m^2
6	474,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	308,00 m^2
7	487,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
8	476,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
9	450,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
10	485,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
11	495,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
12	457,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
13	556,00 m^2		1 u.		452,00 m^2		218,00 m^2	330,00 m^2
14	454,00 m^2		1 u.		385,00 m^2		218,00 m^2	307,00 m^2
15	352,00 m^2		1 u.		352,00 m^2		205,00 m^2	307,00 m^2
Total	7 294,00 m^2	0	15 u.	0,00	6 000,00 m^2	0,00	3 282,00 m^2	4 710,00 m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	0,000	15,000	CUS (2)	0,000	0,600	COS (2)	0,000	0,450	CSS (2)	0,646

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

5.3 DÉLIMITATION DU TERRAIN BRUT ET DU TERRAIN NET

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *6.2 Délimitation du terrain brut et du terrain net ;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ce point.

6. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	YouBuild Schoulstrooss SA	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Luxplan SA	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Frisange	CDA	
Localité	Hellange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Schoulstrooss	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Ecole, centre culturel, eglise, cimetière		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	32C		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Nouveaux quartiers		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Quartier résidentiel R | II | U		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /	*m*
N° de référence du projet de PAG			ou communautaire	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1		Présence de biotope(s)	
			Zone de bruit	
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	0,20	0,60 | 0,45	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS		0,60	Sites et Monuments	
CSS		0,65	Inventaire suppl.	
DL		15	Monument national	
Emplacements de stationnement	2,0		Zone SEVESO	
			Autres	
CMU (PAG 1937 mod. ACDU 2004)	*0,50*	*1,00*		

Terrain							
Surface brute	1,00	*ha*	100,00	*%*	Surface cédée au domaine public communal	0,27	*ha*
Surface nette	**0,73**	*ha*	72,83	*%*	Taux de cession	27,17	*%*
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)					0,00 *ha soit* 0,00 m^2	0,00	*%*
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)					0,15 *ha soit* 1 477 m^2	14,73	*%*
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)					0,00 *ha soit* 0,00 m^2	0,00	*%*
Surface destinée au stationnement public					0,02 *ha soit* 197 m^2	1,96	*%*
Surface destinée à l'espace vert public					0,11 *ha soit* 1 050 m^2	10,47	*%*
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public					0,00 *ha soit* 0,00 m^2	0,00	*%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation					**0,27** ***ha soit*** 2 724 m^2	27,17	*%*
Scellement maximal du sol (terrain net)			0,47	*ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	15	
			64,53	*%*	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4,87	a.

Constructions	*minimum*	*maximum*			**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	1 563	6 000	m^2		Nombre de logements de type	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	1 563	3 282	m^2		*unifamilial*	-	15
Nombre de logements	-	15			*bifamilial*	-	-
Densité de logements / hectare brut	-	15	***u./ha***		*collectif (> 2 log/bât.)*	-	-
Personnes estimées / logement	-	3,00					
Nombre d'habitants	-	45			Surf. / nombre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale	-	m^2			Surface brute de bureaux maximale	-	m^2

Axe(s) de desserte					**Emplacements de stationnement**		
		Charge de trafic				activités	habitat
		(si disponibles et selon prévisions P&CH)			publics	-	14
Route **N**ationale	-		-	*vh/j*	privés (min.)	-	30
Chemin **R**epris	-		-	*vh/j*	privés (max.)	-	-
Chemin communal	Schoulstrooss				**total (max.)**	-	-

Offre de transports en commun				
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	460	*m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	3 700 *m*
Infrastructures techniques				
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	296	*m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	290 m^2
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	174	*m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	65 m^2

7. CONTEXTE DU PAP

(RGD Art. 2.1)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *3.2 Contexte du présent PAP ;*
- du rapport justificatif : chapitre *3.3 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale ;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ces points.

8. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

8.1 ORIENTATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *5.1 Orientation du développement urbain ;*

Du fait de la modification du PAP, les volumes constructibles du lot 2 sont modifiés sur l'illustration.

8.2 PROGRAMMATION URBAINE ET TYPOLOGIE DES BATIMENTS

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 5.*2 Programmation urbaine et typologie des bâtiments;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ce point.

9. ILLUSTRATION DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

9.1 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4.d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *7.1.1 Transports en commun ;*
- du rapport justificatif : chapitre 7.*1.2 Réseau viaire ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.1.3 Equipements collectifs ;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ces points.

9.2 SITUATION FONCIERE PROJETEE ET BILAN DES SURFACES

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *7.2 Situation foncière projetée et bilan des surfaces ;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence pour ces points.

9.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4.a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *7.3.1 Implantation des constructions ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.3.2 Délimitation des niveaux et hauteur des constructions ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.3.3 Dépendances ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.3.4 Toiture ;*

Du fait de la modification du PAP, l'implantation des constructions projetées du lot 2 est légèrement modifiée sur les illustrations :

- le stationnement se fera sous forme de garage fermé aménagé dans le volume de la construction principale (2 parkings juxtaposés),et sans retrait par rapport à la façade avant,
- une dépendance est conservée à l'arrière de la construction mais est dédié plutôt à l'aménagement d'un local de type abris de jardin.

Les autres points ne sont pas impactés.

9.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4.b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre *7.4.1 Espaces verts publics ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.4.2 Emplacements de stationnement public ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.4.3 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.4.4 Végétation existante ;*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence pour ces points.

9.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 7*.5.1 Aménagement des espaces extérieurs privés ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.5.2 Surface du scellement du sol ;*
- du rapport justificatif : chapitre *7.5.3 Prescriptions relatives à la proximité du cours d'eau Aalbaach ;*
- du rapport justificatif : chapitre 7*.5.4 Stationnements privés;*

Du fait de la modification du PAP, la surface d'espace vert privé est légèrement réduite pour l'ensemble des lots. Les autres points ne sont pas impactés.

10. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : comparaison des implantations de gabarits entre le PAP approuvé et la modification du PAP 7
Figure 2 : comparaison des fenêtres constructibles du lot 2 entre le PAP approuvé et la modification du PAP 8
Figure 3 : partie graphique du PAG de Frisange 10
Figure 4 : partie graphique du projet de PAG en procédure 15
Figure 5 : coupe A-A (hors échelle) 15
Figure 6 : coupe B-B (hors échelle) 16
Figure 7 : axonométrie du PAP « Schoulstrooss » à Hellange 16