

Vu et approuvé,
Useldange le

25 FEV. 2020

Le conseil communal



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « Im Schiesberg »

PARTIE ECRITE

COMMUNE DE USELDANGE

17 janvier 2020

Version modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation (ref. 18702/109C) du 04.10.2019

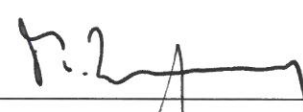

Référence: 18702/109C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 02.04.2020

La Ministre de l'Intérieur


Talina Bofferding


Dirk KINTZINGER
Directeur adjoint

Maître d'ouvrage : 	Le Fonds du Logement 52, bvd Marcel Cahen L-1311 Luxembourg
Maître d'œuvre : 	Beiler Francois Fritsch sàrl 35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg

Beiler François Fritsch

Architecture & urbanisme
SARL/R.C.S. Luxembourg B53804|TVA LU19594859
35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg | T : +352 26 36 46
F : +352 45 36 44 | contact@bffarchitectes.lu | www.bffarchitectes.lu

TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION	3
0.1. Objet du Plan d'aménagement particulier	3
1. PARTIE REGLEMENTAIRE_PARTIE ECRITE	5
Article I. Degré d'utilisation du sol du domaine privé	5
Article II. Prescriptions architecturales	7
Article III. Servitudes	15
1.1. Partie graphique	15
2. ANNEXES	16

0. INTRODUCTION

Le présent PAP a été élaboré conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle modifiée par la loi du 3 mars 2017, la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à l'arrêté N°1/05/0061/B du 22 août 2016, délivré par l'Administration de l'environnement du Grand-Duché de Luxembourg et aux parties graphique et écrite du PAG de la commune d'Useldange (ref n°109C/005/2015).

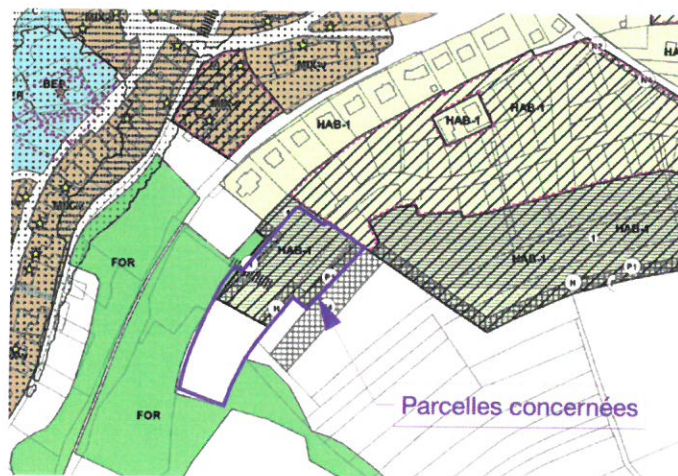
Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune d'Useldange, afin de permettre l'aménagement de la seconde phase du quartier du lieu-dit « Um Helpersbierg ».

0.1. Objet du Plan d'aménagement particulier

Le Fonds du Logement a l'opportunité de développer un nouveau projet au sein de la commune d'Useldange.

Les parcelles cadastrales concernées (424/4148, 424/4149, 426/4150) sont couvertes par les prescriptions PAG suivantes :

- Zone HAB-1 (habitation 1) présentant des superpositions :
 - Zone d'urbanisation prioritaire type 1
 - Zone soumise à PAP NQ
 - Zone de servitude « urbanisation » H
 - Couloir pour projets de mobilité douce
- Zone AGR (agricole)
- Zone FOR (forestière)



Le projet se trouve au bout de la première phase du lotissement « Helpersbjerg », à la fin de la rue qui est restée en attente de ce développement. L'urbanisation de ce quartier sera donc terminée par le développement ici présent.

La pertinence de développer des logements à coûts modérés à Useldange est évidente, dans une commune qui voit les prix de location augmenter et, par conséquent, accessibles à de moins en moins de foyers.

- Le Rapport Justificatif ;
- La Partie Ecrite.

1. PARTIE REGLEMENTAIRE_PARTIE ECRITE

Le présent règlement fixe les règles spécifiques à observer pour garantir les objectifs de la partie justificative. Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux, et complémentaires au PAG.

Références : Plan d'Aménagement Général partie graphique et écrite de la commune d'Useldange (ref n°109C/005/2015); partie graphique du présent PAP (plan n°1415_AR_PAP_11-001).

Article I. Degré d'utilisation du sol du domaine privé

a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans les tableaux « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot* » de la partie graphique.

b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements de stationnement privés en surface sont au nombre de 2 pour chaque maison unifamiliale. La maison avec logement intégré présente 3 places de stationnement sur sa parcelle.

Les stationnements sont interdits au sous-sol et à l'intérieur des constructions.

c) Reculs des constructions

Les alignement et les saillies sont conformes aux prescriptions du PAG en vigueur.

d) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Il n'y a pas de niveaux en sous-sol, les vides sanitaires sont autorisés. Dans la partie basse du présent PAP, les constructions ont un rez-de-jardin afin de suivre la pente.

Le nombre de niveaux hors sol sera nécessairement constitué de deux niveaux + combles aménagés.

e) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions changent en fonction de la partie haute ou basse du site, et sont fixées dans les coupes de la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs définies sont les suivantes :

- Pour les lots 1 et 2, la hauteur maximale est de 7,80m à l'égout de toiture côté rue et 9,50m côté jardin
- Pour les lots 3 et 4, la hauteur maximale est de 7,70m à l'égout de toiture côté rue et 9,50m côté jardin
- Pour les lots 5 et 6, la hauteur maximale est de 4,90m à l'égout de toiture côté rue et 9,50m côté jardin
- Pour les lots 7 et 8, la hauteur maximale est de 4,50m à l'égout de toiture côté rue et 9,50m côté jardin
- Pour les lots 9 à 11, la hauteur maximale est de 4,70m à l'égout de toiture côté rue et 9,50m côté jardin

f) Nombre d'unité de logements

Le nombre de logements est de 11 unités projetées dont une unité intégrant éventuellement un logement intégré.

g) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au PAG en vigueur.

Article II. Prescriptions architecturales

a) **Forme, pente et orientation des toitures**

Les toitures principales seront à un seul pan végétalisé de maximum 25° de pente. Les toits plats sont autorisés sans représenter plus de 40% de la surface de l'emprise au sol, tout en respectant le gabarit donné. L'évacuation des eaux pluviales se fera côté pente, à savoir du côté de la rue partagée.

Des panneaux solaires pourront être disposés aussi bien sur les toitures en pente que sur les toitures plates.

b) **Accès carrossable**

L'accès carrossable est défini dans la partie graphique et est de type rue partagée, zone 20. Les accès aux parcelles seront également représentés sur la partie graphique.

Les emplacements de stationnement pourront être recouverts par revêtement perméable comme des pavés à joints ouverts ou des pavés engazonnés. Les stationnements situés dans l'espace public auront le même revêtement que celui de la rue partagée pour une question d'uniformité.

Aucune construction ou plantation et aucun aménagement ne doivent entraver le passage des véhicules de secours ou communaux.

c) **Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les surfaces de plantation sont définies dans la partie graphique du PAP.

Le choix des arbres et arbustes se fera principalement sur base des espèces autochtones caractéristiques de la région d'Useldange, et conformément à l'étude environnementale jointe en annexe. Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences feuillues autochtones. Elles seront constituées au minimum de trois plants par mètre courant et seront renouvelées en cas de dépérissement.

Les haies, placées en limite de propriété, pourront être redoublées par une clôture en treillis métallique de couleur vert ou gris foncé, d'une hauteur de maximum 1,20m.

Les plantes résineuses (thuya, if, cyprès, sapin, ...) sont proscrites.

d) Aménagements extérieurs

Les espaces verts publics indiqués dans la partie graphique, ne peuvent accueillir aucune construction ou autres aménagements, à l'exception de :

- aménagement paysager
- mur de soutènement
- mobilier urbain
- aire de jeux
- chemins piétonniers
- auges de rétention des eaux pluviales
- caniveaux pour eaux pluviales à ciel ouvert
- ouvrages techniques de réseaux

Le chemin communal au sud-est du PAP ne doit pas être encombré, afin de laisser l'accès pour l'entretien de la lisière forestière.

e) Eaux pluviales

Les eaux pluviales respectent le concept établi par l'administration de la gestion de l'eau. Les descentes d'eau se trouvent en façade et seront raccordées aux bassins de rétentions.

f) Matériaux

Les façades seront revêtues :

- d'un enduit et/ou
- d'un bardage en bois et/ou
- d'un bardage en panneaux de ciment ou de type Trespa.

Au maximum deux matériaux différents et deux couleurs différentes sont autorisées par façade. Les couleurs doivent être choisies en fonction du contexte du site. Les teintes de criardes sont interdites.

Les couleurs pouvant être utilisées et acceptées par la commune d'Useldange :

▪ BLANC-CASSÉ



NCS S 0502-Y50R



NCS S 0505-Y40R



NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y50R



NCS S 0804-G60Y



NCS S 0505-Y10R



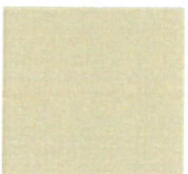
NCS S 0505-Y30R



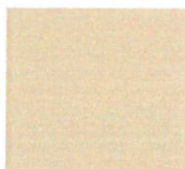
NCS S 1005-Y60R



NCS S 0804-Y30R



NCS S 1005-Y10R

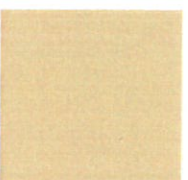


NCS S 1005-Y40R

▪ OCRE



NCS S 0510-Y20R



NCS S 1010-Y20R



NCS S 1010-Y10R



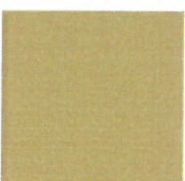
NCS S 1020-Y20R



NCS S 1015-Y20R



NCS S 1015-Y40R



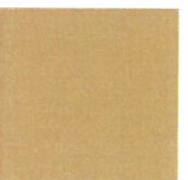
NCS S 2020-Y10R



NCS S 0510-Y30R



NCS S 2040-Y10R



NCS S 2020-Y20R



NCS S 0515-Y20R



NCS S 0510-Y10R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1020-Y10R

▪ BEIGE



NCS S 0907-Y10R



NCS S 2010-Y40R



NCS S 1510-Y10R



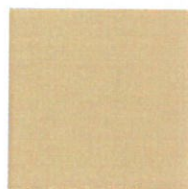
NCS S 1510-Y40R



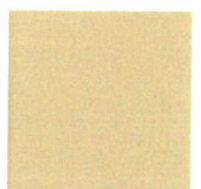
NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y10R



NCS S 1510-Y20R



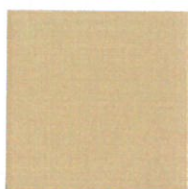
NCS S 1010-Y10R



NCS S 0507-Y40R



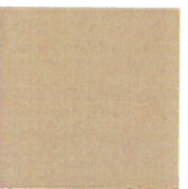
NCS S 2005-Y40R



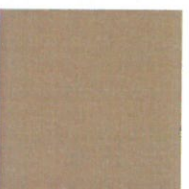
NCS S 1510-Y30R



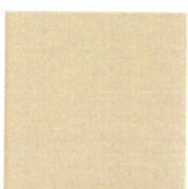
NCS S 3010-Y40R



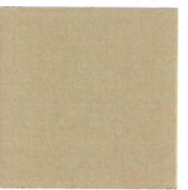
NCS S 2010-Y30R



NCS S 3010-Y40R



NCS S 1005-Y20R



NCS S 2010-Y20R



NCS S 1510-G90Y



NCS S 2010-Y30R



NCS S 0804-Y50R

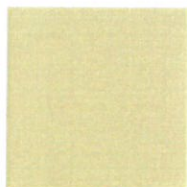


NCS S 2005-Y10R

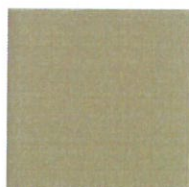


NCS S 1010-Y40R

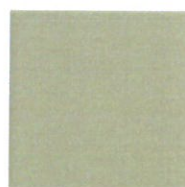
▪ VERT



NCS S 1010-Y



NCS S 3010-Y10R



NCS S 2010-G70Y



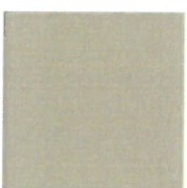
NCS S 1515-G90Y



NCS S 2005-G90Y



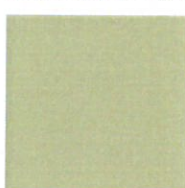
NCS S 3005-G80Y



NCS S 2005-Y10R

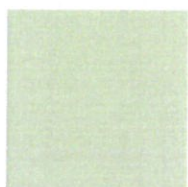


NCS S 2005-G60Y



NCS S 1510-G90Y

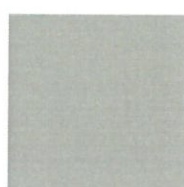
▪ GRIS CHAUD



NCS S 1005-G60Y



NCS S 1505-Y



NCS S 2005-G40Y



NCS S 2005-G90Y

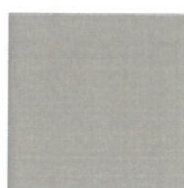
▪ GRIS FROID



NCS S 1000-N



NCS S 1502-G50Y

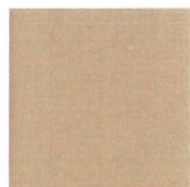


NCS S 2502-Y

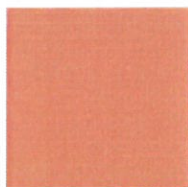


NCS S 2002-Y

▪ ROUGE



NCS S 2010-Y40R



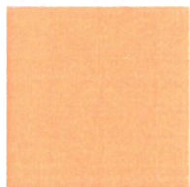
NCS S 2030-Y70R



NCS S 1510-Y50R



NCS S 3020-Y60R



NCS S 1020-Y50R



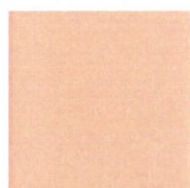
NCS S 3010-Y50R



NCS S 0907-Y50R



NCS S 2020-Y60R



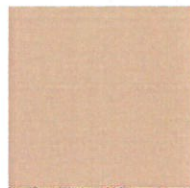
NCS S 1010-Y60R



NCS S 2010-Y60R



NCS S 1515-Y40R



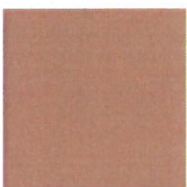
NCS S 1510-Y60R



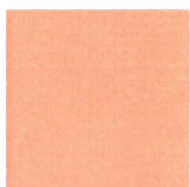
NCS S 3010-Y50R



NCS S 1010-Y50R



NCS S 3020-Y70R



NCS S 1020-Y70R

▪ RÉIDENER ECK



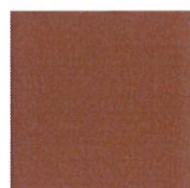
NCS S 4030-Y70R



NCS S 3020-Y80R



NCS S 4020-Y90



NCS S 4040-Y70R

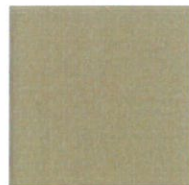


NCS S 4010-Y90R

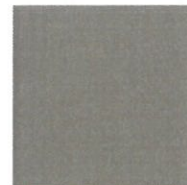
▪ PIERRE



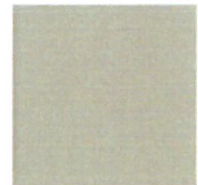
NCS S 1015-Y20R



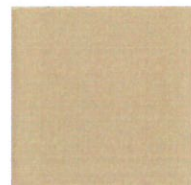
NCS S 3010-Y10R



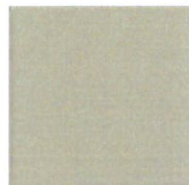
NCS S 4005-Y50R



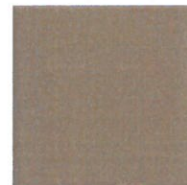
NCS S 2005-G90Y



NCS S 2010-Y30R



NCS S 2005-G90Y



NCS S 4010-Y50R



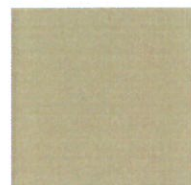
NCS S 1510-G90Y



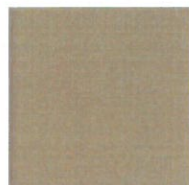
NCS S 1505-Y10R



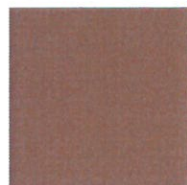
NCS S 3005-Y50R



NCS S 2010-Y10R



NCS S 3010-Y20R



NCS S 4020-Y70R

g) Avant corps

Les constructions respecteront scrupuleusement les emprises au sol définies dans la partie graphique.

h) Saillies

Les saillies sur l'alignement du front de bâtisses sont interdits.

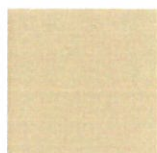
i) Auvents

Les auvents sont autorisés au-dessus des entrées principales sans dépasser 1m de profondeur, ni le tiers de la longueur de la façade concernée.

j) Abris de jardin

Les abris de jardin sont positionnés à l'arrière des maisons. Leurs dimensions ne doivent pas dépasser 3 x 2 m et la hauteur doit être inférieure à 2,30m.

Les matériaux pour les abris de jardin doivent être uniformes. Les abris seront en bois peint, avec les couleurs RAL suivantes ou similaires :



RAL 1015
Ivoire clair



RAL 1019
Beige gris



RAL 8025
Brun pâle



RAL 8028
Brun terre

a) Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont repris en partie graphique. Ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20m pour les lots 1, 2, 3 et 4 ; et 1,50 m pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11. Des murs de soutènement peuvent être construits entre les lots 8-9 et 10-11 à l'arrière des parkings pour retenir la terre. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

Les matériaux des murs de soutènement seront :

- du béton
- de la maçonnerie sèche
- des gabions

Les matériaux prohibés pour les murs de soutènement sont les blocs de béton coffrant et les parpaings de béton apparents.

Article III. Servitudes

a) Zone de servitude « urbanisation – habitats » (H)

Selon la partie écrite du PAG (article 23.2) :

« La servitude « urbanisation – habitats » vise à protéger les habitats essentiels des espèces strictement protégées (annexe IV de la directive « habitats » 92/43/CEE) présentes sur le territoire communal.

Toute construction et aménagement, à l'exception de constructions légères, tels qu'abris de jardin, de cheminements piétons et cyclables et d'aires de jeux, est interdite. »

1.1. Partie graphique

La partie graphique, soit le plan n°1415-AR-PAP-11-001 respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur de la commune d'Useldange.

Ce document à portée réglementaire comporte :

- Un plan avec indications précises et légendées,
- Légende-type PAP et légende complémentaire,
- 4 coupes longitudinale et transversales
- Et les cartouches de coefficients par lot.

2. ANNEXES

Les annexes comportent :

Annexe 1	Extrait du PAG
Annexe 2	Schéma directeur U14 - Schmödsbiery
Annexe 3	Extrait plan cadastral
Annexe 4	Plan de mesurage (Geolux G.O. 3.14)
Annexe 5	Relevé topo (Geolux n°14-648074-SIE-1)
Annexe 6	Certificat d'architecte établi par l'OAI
Annexe 7	Compte-rendu de la Plateforme de concertation (ref. PCE/109C/062/2017)
Annexe 8	Schéma des fonctions
Annexe 9	Équipements collectifs
Annexe 10	Évaluation des incidences sur l'environnement élaboré par le bureau EFOR ERSA ingénieurs conseils
Annexe 11	Autorisation compensation biotope
Annexe 12	Concept d'assainissement + Accord de principe AGE
Annexe 13	Tableau récapitulatif + Données structurantes
Annexe 14	Avis de la Cellule d'Évaluation (ref. 18702/109C)