

Vu et approuvé,
Useldange le

25 FEV. 2020

PARTIE ECRITE PAP NQ

Le conseil communal



Commune

Useldange

Section

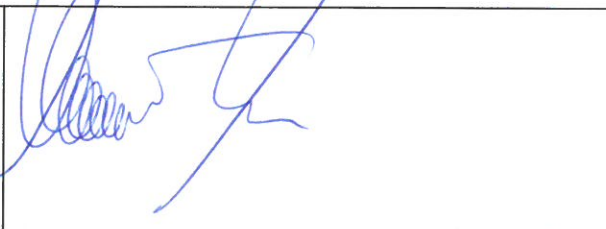
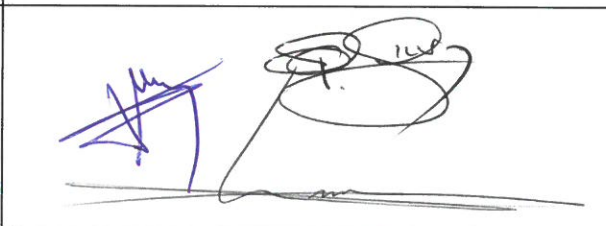
B d'Useldange

Parcelles

423/3963, 409/3803, 396/3987, 401/3616, 401/3617,
393/3805, 403/3799, 407/3801, 403/XXX1
et administration communale de Useldange

Maîtres de l'ouvrage

Approbations

| | |
|---|--|
| <p>FRAMARO SARL 88C, rue de Luxembourg L-8140 BRIDEL</p> |  |
| <p>Administration Communale de Useldange 2, rue de l'Eglise L-8706 Useldange</p> |  |

Conception



E. urbain s. à r. l
6, rue Mathias Weistroffer
L-1898 Kockelscheuer
Tél. 26 36 20 02
Email info@eurbain.lu

Date

11.02.2020

Clauses générales : Pour tous les points non énumérés, il est fait référence au PAP-QE Espace résidentiel.

Référence: 18810 / 109C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25/03/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

Table des matières

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE..... | 4 |
| 1.1 | Mode d'utilisation du sol | 4 |
| 1.2 | Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée) | 4 |
| 1.3 | Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs)..... | 4 |
| 1.4 | Reculs | 4 |
| 1.5 | Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol) | 4 |
| 1.5.1 | Type des constructions | 4 |
| 1.5.2 | Surfaces constructibles..... | 5 |
| 1.5.3 | Alignements obligatoires..... | 5 |
| 1.5.4 | Hauteur de socle..... | 5 |
| 1.6 | Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol) | 5 |
| 1.6.1 | Constructions principales..... | 5 |
| 1.6.2 | Constructions des dépendances (garage et abris de jardin)..... | 5 |
| 1.7 | Hauteurs des constructions (hc+hf/ha) | 5 |
| 1.7.1 | Définition du niveau 000..... | 5 |
| 1.7.2 | La hauteur d'acrotère et de corniche | 6 |
| 1.8 | Nombre de logements par immeuble | 6 |
| 1.9 | Formes pentes et orientation des toitures | 6 |
| 1.10 | Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements | 6 |
| 1.11 | Surfaces destinées à recevoir des plantations..... | 6 |
| 1.12 | Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais) | 6 |
| 1.13 | L'aménagement des dépendances (abris de jardin)..... | 7 |
| 1.14 | Matériaux de constructions | 7 |
| 1.14.1 | Façades | 7 |
| 1.14.2 | Murs de soutènement..... | 7 |
| 1.15 | Consommation d'énergie..... | 8 |
| 1.16 | Servitude écologique | 8 |
| 1.17 | Servitude « urbanisation – habitats » H..... | 8 |
| 1.18 | Servitude urbanistique - visibilité | 8 |
| 2 | AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC..... | 9 |
| 2.1 | Cession | 9 |
| 2.2 | Remblais / Déblais..... | 9 |
| 2.3 | Espaces verts et plantations..... | 9 |
| 2.4 | Emplacements de stationnement public | 9 |
| 3 | LOGEMENTS A COUTS MODERES..... | 9 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.1 | Le pacte logement | 9 |
| 4 | REMARQUES..... | 9 |
| 4.1 | Surface aménageable/ surface non-aménageable..... | 9 |
| 5 | TERMINOLOGIE..... | 10 |

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe. (Mémorial A-N°159 du 29 juillet 2011)

Le lotissement *Helpersbierg* sera exclusivement une zone d'habitation constituée de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande et un immeuble d'habitation de type collectif. Il est situé dans la zone d'habitation 1 (HAB-1).

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)

Les définitions de la terminologie utilisée dans le tableau ci-dessous sont reprises à l'Annexe II du Mémorial A-N°159 du 29 juillet 2011.

| PAP Helpersbierg | | | | | |
|------------------|-------|-------|-----|------|--------|
| COS | maxi | 0,297 | CUS | maxi | 0,691 |
| CSS | 0,462 | DL | | mini | |
| | | | | maxi | 17,826 |

| PAG U2/HAB-1 | | | | | |
|--------------|------|------|-----|------|------|
| COS | maxi | 0,40 | CUS | maxi | 0,70 |
| CSS | 0,60 | DL | | mini | 15 |
| | | | | maxi | 18 |

1.3 Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs)

Chaque unité d'habitation doit avoir au minimum 2 places de stationnement dont au moins 1 place en garage. Les emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.

L'accès de garage n'est pas considéré comme un emplacement de stationnement.

1.4 Reculs

Les reculs, retraits et profondeurs des zones de constructions à respecter correspondent à la cote indiquée sur les documents graphiques.

1.5 Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)

1.5.1 Type des constructions

Les types des constructions utilisés sont des maisons isolées, maisons jumelées et en bande. Le maximum d'unité en bande est de 3. Une maison plurifamiliale comprenant 4 logements et 1 local recevant des services professionnels est autorisée.

1.5.2 Surfaces constructibles

La surface constructible reprise sur la partie graphique du PAP reprend la surface à l'intérieur de laquelle la construction peut avoir lieu.

1.5.3 Alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.

1.5.4 Hauteur de socle

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voirie desservant de maximum 1 mètre. Cette différence de hauteur est à mesurer dans l'axe du bâtiment. L'axe de mesurage est défini suivant art.1.7.1.

1.6 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)

1.6.1 Constructions principales

Le nombre de niveaux maximal est défini comme suit :

Pour les lots 01 à 23 toiture plate (tp) :

Le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en sous sol, de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait (+1S, I, II,+1R).

Pour les lots 24 à 37 toiture en pente (t2) :

Le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en sous sol, de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en comble (+1S, I, II+1C).

1.6.2 Constructions des dépendances (garage et abris de jardin)

Le nombre de niveaux est de un niveau (I). La hauteur maximum de ces constructions est de 3,50 mètres.

La surface maximum des abris de jardin est de 6 m².

1.7 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)

1.7.1 Définition du niveau 000

- Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe de la facade principale et l'axe de la rue desservant les lots 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 36 et 37.
- Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe des dépendances et l'axe de la rue desservant les lots 01, 02, 08, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 31, 34, 35.

1.7.2 La hauteur d'acrotère et de corniche

La hauteur d'acrotère est de 7,65 mètre pour les lots 01 à 19 et le lot 23.

La hauteur d'acrotère pour les lots 20-21-22 est augmentée jusqu'à 8,35 m pour une adaptation topographique.

La hauteur de corniche est de 7,35 mètre pour les lots 24 à 37.

1.8 Nombre de logements par immeuble

Le nombre de logements par immeuble est de 1 logement pour tous les lots sauf le lot 23 de 4 logements maximum.

1.9 Formes pentes et orientation des toitures

La forme des toitures est plate pour les lots 01 à 23 et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux.

La forme des toitures est à 2 pans pour les lots 24 à 37 et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux.

1.10 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité. L'emplacement de l'accès aux garages est défini par la surface scellée. Par surface carrossable on entend l'addition des surfaces scellées pour l'accès garage et les surfaces pouvant être dédiées au stationnement. Les emplacements de stationnement à l'intérieur du volume d'habitation seront uniquement au rez-de-chaussée (niveau I).

1.11 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes tel que le gazon sont à préférer.

Toutes les limites de propriété le long de la rue doit être plantées de haies de 80 cm de hauteur.

L'accès piéton de 1,50 mètre maximum de large et l'accès carrossable de maximum 6 mètres sont autorisés.

Voir ANNEXE 2 - essences recommandées

1.12 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect du coefficient de scellement.

Les *Rasengitter* et les terrasses en bois sont considérées comme des surfaces perméables.

Les déblais et remblais de hauteur 100 cm sont autorisés sur les parcelles privées afin d'aménager les terrasses et accès à la parcelle. Les murs de soutènement de maximum 100 cm sont autorisés. Les faces supérieures de ces murs ne pourront dépasser que de 50 cm maximum par rapport au terrain projeté.

1.13 L'aménagement des dépendances (abris de jardin)

La partie graphique définit les lots pouvant accueillir des abris de jardin. L'implantation et les dimensions de ces dépendances sont indiquées sur la partie graphique.

Pour les lots où ne sont pas indiquées l'implantation et la mesure de ces abris de jardin, il faudra respecter les indications suivantes.

La surface des abris de jardin est inférieure à 6 m². La marge de recul latérale est de 1 mètre. La distance minimale de la maison à l'abri de jardin est de 3,50 mètres. Les abris de jardin sont interdits dans la zone de servitude écologique.

Pour les lots 09-10-11-12 les annexes sont augmentées pour intégrer l'abri de jardin.

1.14 Matériaux de constructions

1.14.1 Façades

Toutes les façades devront être revêtues d'un matériau similaire (nature et teinte) afin de garantir une certaine homogénéité de l'ensemble. La couleur des matériaux choisis doit être en accord avec la « palette des couleurs de façade en zone de secteur protégé de type environnement construit en annexe.

L'utilisation de matériaux tels que le bois ou la pierre devra être utilisée au maximum sur 20 % de la surface totale de la façade. L'ajout de ces matériaux s'accordera avec la « palette des couleurs de façade en zone de secteur protégé de type environnement construit ».

1.14.2 Murs de soutènement

Les matériaux pour les murs de soutènement seront en pierre sèche de préférence vue de la rue et alternativement en béton lisse si une stabilité plus importante est nécessaire. Les formes comme l'appareillage de bacs à fleurs sont exclus.



Exemple en pierre de taille en maçonneries sèches



Exemple en béton lisse

1.15 Consommation d'énergie

Toutes les constructions seront au moins du type à basse énergie selon normes en vigueur.

1.16 Servitude écologique

L'aménagement écologique autorise la plantation d'arbres et de haies (haies arbustives) composés d'espèces adaptées au site /aux conditions du sol et aux conditions climatiques. Voir ANNEXE 2 – Essences recommandées.

Le terrain naturel est à conserver. Aucune construction n'est autorisée.

1.17 Servitude « urbanisation – habitats » H

Les constructions légères, les cheminements piétons et cyclables et les aires de jeux sont autorisées.

1.18 Servitude urbanistique - visibilité

Sur une largeur de 2 mètres, le long du C.R. 116 n'est autorisé que des plantations de haies ou d'arbustes n'excédant pas la hauteur de 80 cm par rapport au niveau du trottoir pour permettre une parfaite visibilité lors de l'accès au C.R. 116.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Cession

| | |
|-------------------------|-------------|
| SURFACE TOTALE | 224,39 ares |
| SURFACE TOTALE DES LOTS | 173,09 ares |
| CEDEE A LA COMMUNE | 51,30 ares |
| POURCENTAGE | 22,86 % |

2.2 Remblais / Déblais

Les déblais et remblais devront suivre au plus près la courbe naturelle du terrain. Les déblais et les remblais sont autorisés de 100 cm en périphérie. Une tolérance de 50 cm de différence par rapport aux courbes projetées est acceptable.

2.3 Espaces verts et plantations

Les haies à essence unique sont à éviter. Voir ANNEXE 2 – Essences recommandées.

2.4 Emplacements de stationnement public

Un minimum de 20 emplacements de stationnements publics est à prévoir dans le domaine public. Leurs dimensions doivent être d'au moins 2,50 sur 5,00m, respectivement d'au moins 2,00 sur 6,00m en cas de stationnement longitudinal.

3 LOGEMENTS A COUTS MODERES

3.1 Le pacte logement

Suivant la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, 10 pour cent au moins de la surface construite brute est à dédier à la réalisation de logements à coût modéré.

Le choix des terrains pour la réalisation de logements à coût modéré se porte sur les lots 06 et 23.

4 REMARQUES

4.1 Surface aménageable/ surface non-aménageable

Tous les sous-sol (S) sont considérés comme des surfaces non-aménageables.

5 TERMINOLOGIE

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.

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.

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.

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.