

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE USELDANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,  
FICHE DE PRÉSENTATION

USELDANGE « RUE DE LA GARE »

Réf.n°	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	

MAI 2026



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en ur-  
banisme aménagement du territoire et en-  
vironnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Raphael Kemmer

Master in Geography and Spatial Planning

Leonie Guskowski

Master in Geography and Spatial Planning

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>EINLEITUNG</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
<b>2.</b>	<b><u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u></b>	<b><u>5</u></b>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	5
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	6
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	6
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	7
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	8
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	9
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	10
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	11
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	13
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	14
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	15
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	17
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	17
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	19
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	20
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	20
	Kapitel III – Schéma Directeur	21
3.1.	Schéma Directeur U4a	21
3.2.	Schéma Directeur U4b	33
<b>3.</b>	<b><u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u></b>	<b><u>39</u></b>
3.1	Champs d'application	39
3.2	Partie écrite	43
3.3	Partie graphique	46
<b>4.</b>	<b><u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u></b>	<b><u>49</u></b>



# 1. EINLEITUNG

## 1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Useldange beabsichtigt, eine punktuelle Änderung des PAG am östlichen Siedlungsrand der gleichnamigen Ortschaft vorzunehmen. Die punktuelle Änderung des PAG betrifft eine Fläche von etwa 5,07 ha, gelegen an der „Rue de la Gare“.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab. Es besteht zum Großteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden der Fläche befindet sich ein Gemeindegebäude, das aktuell vom „Forum pour l'Emploi“ genutzt wird, sowie die Grünschnittsammelstelle.

Östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich und westlich im Plangebiet befinden sich Gewerbe- und Handwerksbetriebe.



*Abbildung 1:* Abgrenzung des Plangebietes (rot). Quelle: Orthophoto 2025, verändert nach CO3 2026

Im PAG en vigueur ist das Gebiet im Südwesten, im Bereich des „Forum pour l'Emploi“, als „zone mixte villageoise“ (MIX-v), im Süden als „zone d'activités économiques communales type 1“ (ECO-c1), und im Norden als „zone d'activités économiques communales type 2“ (ECO-c2) ausgewiesen. Der westliche Teil ist mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – nouveau quartier“ überlagert und der östliche Teil ist mit einer „zone d'aménagement différé (ZAD) – nouveau quartier“. Des Weiteren befindet sich im Nordosten des Plangebiets eine „servitude urbanisation – habitats“ zum Schutz von Fledermäusen und Avifauna, im Süden eine „servitude urbanisation – milieu naturel“ und eine „servitude urbanisation – habitats“, welche dem Erhalt der Heckenstrukturen dienen, und im Osten eine „servitude urbanisation – paysage“. Von Westen nach Osten verläuft außerdem ein „couloir pour projets de mobilité douce“.



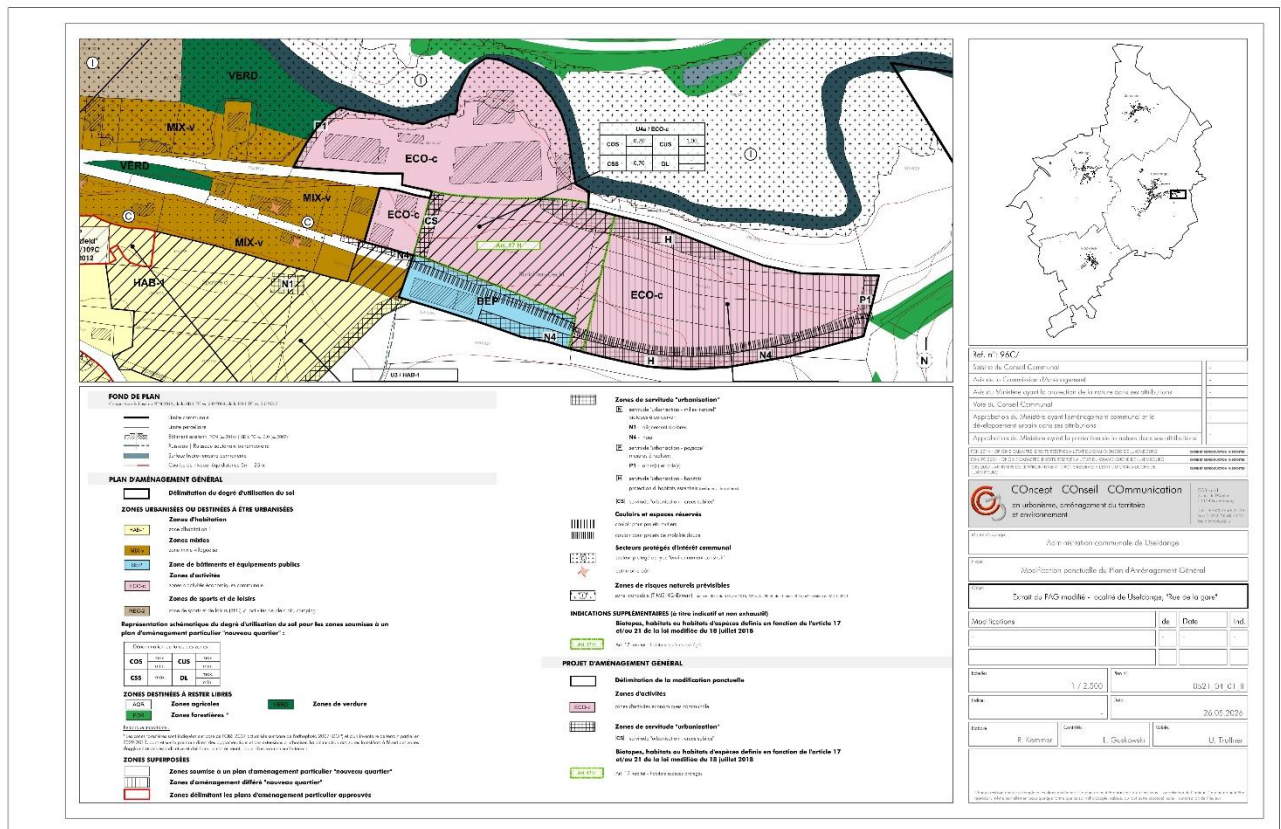


Abbildung 3: Auszug aus dem PAG modifié. Quelle: CO3 2026

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung werden folgende bauplanungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

Partie écrite:

- Ergänzung des Art. 12 (Emplacements de stationnement) um eine Abweichmöglichkeit für große Handwerksbetriebe
- Reglementierung der „servitude urbanisation – crues subites“ (Art. 23.4)
- Aktualisierung der Reglementierung der „zone d’activités économiques communale“ (ECO-c) (Art. 6)

Partie graphique:

- Umwidmung der „zone mixte villageoise“ (MIX-v) im Südwesten und „zone d’activités économiques communale type 1“ (ECO-c1) im Südosten in eine „zone de bâtiments et équipements publics“ (BEP)
- Umwidmung der „zone d’aménagement différé“ (ZAD) in eine „zone soumise à un PAP – nouveau quartier“
- Umwidmung der „zone d’activités économiques communale type 1“ (ECO-c1) und „zone d’activités économiques communale type 2“ (ECO-c2) in eine „zone d’activités économiques communale“ (ECO-c)
- Änderung der Abgrenzungen der „zones soumises à un PAP – nouveau quartier“ U4a und U4b
- Aufhebung der Überlagerung mit der „zone soumise à un PAP – nouveau quartier“ im südlichen Bereich des Plangebiets

## 1.2 Vorgehensweise

Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Useldange wurde am 22.12.2015 durch den Innenminister und am 01.12.2015 durch das MDDI genehmigt.

Der PAG en vigueur basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“

Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
  - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
  - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
  - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ Fortschreibung nach RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune
  - Partie réglementaire: Partie écrite et graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Fiche de présentation

Die „Version coordonnée“ der partie graphique der Ortschaft Useldange wird zum Zeitpunkt des „Vote“ des Gemeinderats ausgearbeitet.

Die PAG-Änderung „Rue de la Gare“ wurde einer strategischen Umweltprüfung (SUP) entsprechend dem SUP-Gesetz („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“) unterzogen und zur Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz an das MECB weitergeleitet.

Das MECB kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N° D3-26-0004-NS/2.3, datiert auf den 16.03.2026). Aufgrund der Starkregenengefahr am westlichen Rand des Plangebiets wird jedoch auf die Notwendigkeit der Reglementierung und Überlagerung der betroffenen Bereiche mit einer „servitude urbanisation – crues subites“ hingewiesen.

## 2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der étude préparatoire zu untersuchende Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Ergänzung des Art. 12 (Emplacements de stationnement) um eine Abweichmöglichkeit für große Handwerksbetriebe; Umwidmung der „zone mixte villageoise“ (MIX-v) und „zone d’activités économiques communale type 1“ (ECO-c1) in eine „zone de bâtiments et équipements publics“ (BEP); Aufhebung der „zone d’aménagement différé“ (ZAD); Änderung der Abgrenzung der „zones soumises à un PAP NQ“, Umwidmung der zone d’activités économiques communale type 1“ (ECO-c1) und „zone d’activités économiques communale type 2“ (ECO-c2) in eine „zone d’activités économiques communale“ (ECO-c)) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

### Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

#### 1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
1.1	Gemeinde im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	-
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	-
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

#### 2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung.

### 3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
3.1	Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2	Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Ansiedlung weiterer Unternehmen
3.3	Kommunaler Arbeitsmarkt	Neue Handwerksbetriebe

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 und 3.3.

#### 3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde und

#### 3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt

Ein Großteil des Plangebiets ist für die Entwicklung einer kommunalen Aktivitätszone (ECO-c) vorgesehen. Im westlichen Bereich („zone soumise à un PAP NQ“ U4a) befindet sich zudem eine „zone mixte villageoise“ (MIX-v). Der östliche Bereich ist bislang für eine langfristige Entwicklung vorgesehen und somit Teil der „zone d'aménagement différencié“ U4b, welche sich in Richtung Osten erstreckt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Firmensitz der Firma Peintures Robin SA.

Ziel der punktuellen Änderung des PAG ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausarbeitung und Entwicklung eines Konzepts für die kommunale Aktivitätszone und die Angleichung der kommunalen Aktivitätszonen an das geänderte RGD von März 2026. Somit soll insbesondere die Erweiterung des Firmensitzes der Firma Peintures Robin SA ermöglicht werden und die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe gefördert werden. Um dies zu ermöglichen, wird die „zone d'aménagement différencié“ (ZAD) im östlichen Bereich des Plangebiets aufgehoben. Durch die Änderung der Abgrenzung der „zones soumises à un PAP NQ“ U4a wird die Ausarbeitung eines kohärenten Gesamtkonzepts für diesen Bereich der kommunalen Aktivitätszone gefördert. Insbesondere die Ansiedlung zusätzlicher Handwerksbetriebe kann zur wirtschaftlichen Aktivität in der Gemeinde beitragen und die Schaffung von ca. 40 zusätzlichen Arbeitsplätzen begünstigen (LSC360, 2025).

### 4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
4.1	Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1 (Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung).

Die Erschließungsstraße ist im Besitz der Gemeinde. Die Parzellen 327/3527, 373/2605, 374/1316, 375/1318, 376, 377, 378/2557 und 435/3722 befinden sich in Privatbesitz. Der südliche Teil, welcher im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung als „zone de bâtiments et équipements publics“ (BEP) ausgewiesen wird, befindet sich teilweise im Gemeindebesitz (Parzelle 375/4111). Der östliche Bereich befindet sich derzeit in Privatbesitz (Parzelle 375/3535).

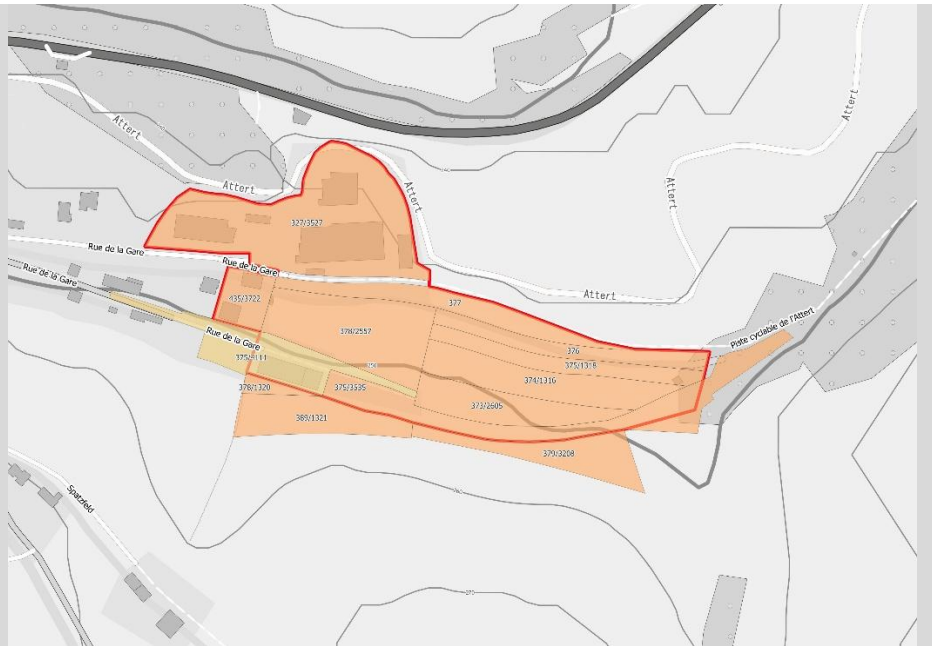


Abbildung 4: Auszug des PCN mit Abgrenzung des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Geoportail 2026, verändert nach CO3 2026

## 5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	Landschaftliche Integration
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Öffentliche Nutzungen
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	-
5.5 Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.1 und 5.2.

### 5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Useldange, etwa 670m östlich des Ortskerns. Zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Plangebiet verläuft die „Rue de la Gare“, die an die westlichen Ecken der Planfläche angrenzt.

Hinsichtlich der Lage der Fläche am Ortsrand und aufgrund des Offenlands im Osten sollte bei der Planung der NQ-Fläche auf eine harmonische Integration in die bestehende Landschaftsstruktur geachtet werden.

Unter anderem zur Wahrung der landschaftlichen Integration sollte die südöstlich gelegene Heckenstruktur erhalten werden. Dies wird durch die „servitude urbanisation – milieu naturel 4“ (N4) sichergestellt, welche im PAG weiterhin bestehen soll und im Zuge von künftigen Projektplanungen zu berücksichtigen ist.

Zudem sollte unter Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten hinsichtlich Orientierung, Höhenentwicklung, Form, Farben und Volumen erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf das Erscheinungsbild des Ortseingangs vermieden werden.

## 5.2 Siedlungsfunktion, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Im PAG en vigueur ist das Plangebiet primär für gewerbliche Nutzung („zone d’activités économiques communales type 1“ (ECO-c1)) ausgewiesen. Der südwestlich im Plangebiet gelegene Bereich ist für die Mischnutzung ausgewiesen. Die dort gelegene Halle wird durch das „Forum pour l’emploi“ genutzt.

Westlich des Plangebiets ist das städtebauliche Umfeld durch Misch- und Wohnnutzung geprägt.

Im Zuge der punktuellen PAG-Änderung soll ein Teil der „Zone d’aménagement différencié“ aufgehoben und in die „zone soumise à un PAP NQ U4a“ integriert werden, wodurch eine Ausarbeitung eines PAP NQ ermöglicht wird. Somit wird insbesondere die Entwicklung der gewerblichen Nutzung gestärkt.

Außerdem wird die südwestlich gelegene „zone mixte villageoise“ (MIX-v), sowie ein Teil der „zone d’activités économiques communales type 1“ (ECO-c1) in eine „zone de bâtiments et équipements public“ (BEP) umgewidmet. Somit soll dem Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzung in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Zudem werden Nutzungskonflikte vermieden, da durch die geplanten Aktivitäten des Gemeindeateliers ein verträglicher Übergang zwischen den südwestlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zur Aktivitätszone geschaffen werden kann.

Eine Nutzungsmischung wird somit weiterhin im städtebaulichen Kontext gefördert, da Wohn- und Mischgebiete (südwestlich und westlich angrenzend), öffentliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzungen aneinandergrenzen.

## 6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	Erweiterungsmöglichkeit bestehender öffentlicher Infrastrukturen
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 6.1.

### 6.1 Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen

Die öffentlichen Infrastrukturen konzentrieren sich derzeit auf drei „zones de bâtiments et équipements public“ (BEP). Eine „zone de bâtiments et équipements public“ (BEP) beinhaltet die Kirche und befindet sich im Ortskern an der Route d’Arlon. Zwei weitere BEP-Zonen befinden sich am nördlichen, beziehungsweise nordwestlichen Ortsrand und umfassen den Friedhof, sowie den Schulkomplex.

Im Rahmen der vorliegenden punktuellen PAG-Änderung soll die bestehende „zone mixte villageoise“ (MIX-v) im Plangebiet in eine „zone de bâtiments et équipements public“ (BEP) umgewidmet werden. Somit kann die Fläche für die Aktivitäten des Gemeindeateliers genutzt werden, künftig sind auch weitere Nutzungen für den öffentlichen Bedarf möglich.

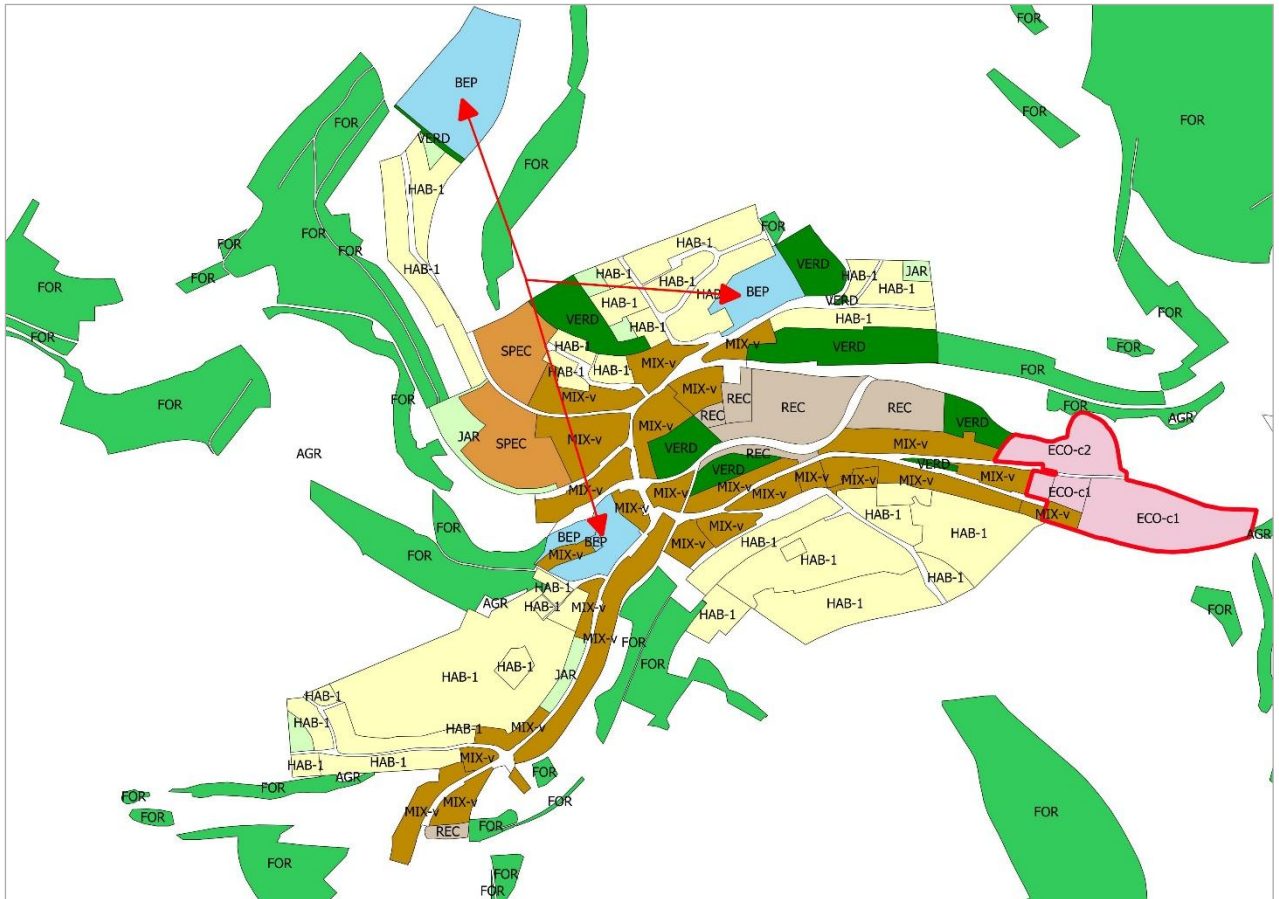


Abbildung 5: Räumliche Verteilung der BEP-Zonen innerhalb der Gemeinde Useldange. (Quelle: Geoportail 2026, verändert nach CO3 2026)

## 7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
7.1 Verkehrsnetze	Ausarbeitung eines Verkehrskonzeptes
7.2 ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	-
7.3 Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.1.

### 7.1 Verkehrsnetze

Die Planfläche liegt am östlichen Rand der Ortschaft Useldange und ist bereits in das bestehende Straßennetz eingebunden. Nördlich und südlich grenzt die „Rue de la Gare“ an. In diesem Bereich ist die Verkehrsbelastung heute bereits hoch.

Durch die Ansiedlung neuer Betriebe, die Erweiterung des Firmensitzes der Firma Peinture Robin SA, sowie die potenzielle langfristige Entwicklung der östlich angrenzenden „zone d’aménagement différencié“ (ZAD) ist in Zukunft mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Außerdem sind der Nationale Radweg (PC21), sowie der lokale Wanderweg („Sentiers locaux Guttland Useldange Circuit Um Hiesel“) zu berücksichtigen. Diese verlaufen im selben Bereich wie der bau- und betriebsbedingte Verkehr. Deswegen muss während der Bauphase die Durchgängigkeit der beiden Wege gesichert werden. Sollte eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich sein, sind geeignete und sichere Ausweichrouten für den Fuß- und Radverkehr einzurichten und entsprechend zu beschildern.

Um eine langfristige Lösung für die getrennte Nutzung der betrieblich genutzten Straßen und der in der Freizeit genutzten Wege zu ermöglichen, sollte der Rad- und Wanderweg zukünftig verlegt werden. Dazu ist eine vertiefte Prüfung im Rahmen eines separaten Projekts durchzuführen.

Laut PAG en vigueur muss für Handwerksbetriebe ein Stellplatz pro 50m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen werden. Für die Erweiterung des Firmensitzes der Firma Peintures Robin SA wird jedoch kein zusätzlicher Parkraum benötigt. Für die zusätzlichen Gewerbeflächen werden (ca. 20) zusätzliche Stellplätze, sowie weitere Stellplätze für Transporter benötigt (LSC, 2025). Aufgrund dessen soll zukünftig für Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von mindestens 500 Quadratmetern eine Ausnahme von der Mindestanzahl an Parkplätzen gewährt werden, sofern eine entsprechende Studie nachweist, dass die betreffende Tätigkeit eine geringere Anzahl an Parkplätzen erfordert. Zu diesem Zweck sieht die vorliegende punktuelle PAG-Änderung eine entsprechende Anpassung der partie écrite des PAG (Art. 12 – Emplacements de stationnement) vor.

## 8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	Klärkapazitäten
8.3	Schutzzonen	Keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.2 und 8.3.

### 8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwässer der Gemeinde Useldange werden in der Kläranlage Boevange gereinigt. Diese hat eine Kapazität von 15.000 Einwohnergleichwerten (EW). Eine Erweiterung auf 44.000 EW ist für das Jahr 2026 vorgesehen und dauert 5 Jahre.

Durch die Aufhebung der ZAD wird die Fläche für die Ausarbeitung eines PAP „nouveau quartier“ verfügbar. Durch die damit verbundene zukünftige Entwicklung ist von einem leichten Anstieg der Einwohnergleichwerte auszugehen (ca. 40 zusätzliche Arbeitsplätze). Mit einer durchschnittlichen Auslastung von 12.000 EW weist die Kläranlage Boevange allerdings ausreichend Klärkapazitäten auf.

### 8.3 Schutzzonen

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 20 Meter Entfernung eine durch großherzogliche Verordnung festgelegtes Trinkwasserschutzgebiet (DEA&AC Preizerdaul, 2006&2005). Dieses dient dazu, Quellen und Bohrungen zu schützen.

Während der Baumaßnahmen, aber auch während der Nutzung der Fläche, muss jegliche Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes, insbesondere durch Stoffeintrag, vermieden werden.

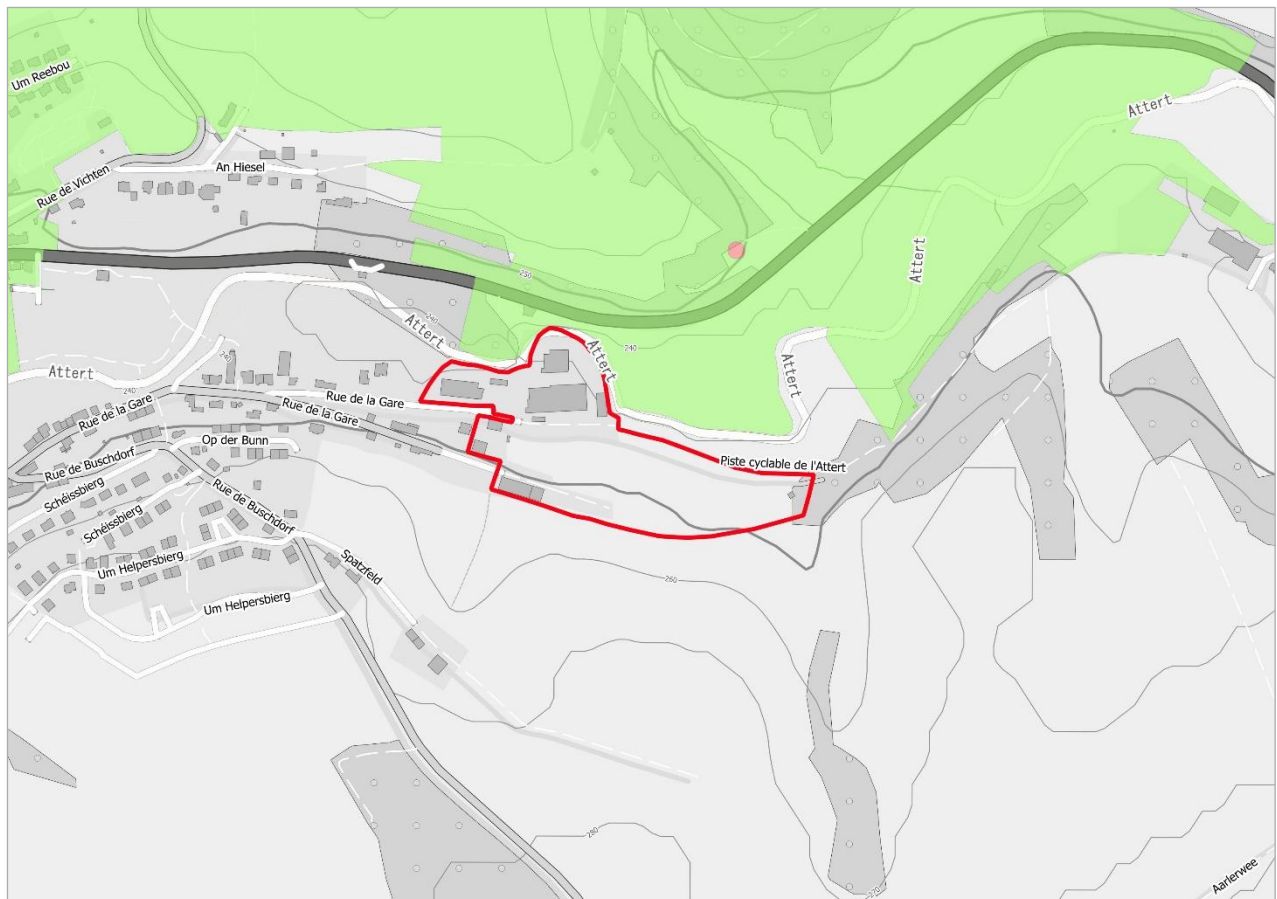


Abbildung 6: Trinkwasserschutzgebiet DEA&AC Preizerdau, 2006&2005 (Quelle: Geoportail 2026, verändert nach CO3 2026)

## 9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	-
9.2	Schutzgut Landschaft	-
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	Waldbestände Artenvorkommen
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Lärm
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.3 und 9.4.

### 9.3 Schutzgut Flora-Fauna-Habitat

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch Intensivgrünland geprägt. Im Südosten befindet sich ein Waldrand, der gemäß UEP (Oekobureau, 2025) eine potenzielle Leitlinie für Fledermäuse und einen Lebensraum für die Haselmaus bildet. Dieser ist mit einer „servitude urbanisation – milieu naturel“ überlagert. Außerdem befindet sich im Südosten ein nach Artikel 17 des NatSchG geschützter Einzelbaum.

Östlich des Plangebiets, in ca. 300m Entfernung, befinden sich Waldbiotope. Des Weiteren ist der südöstliche Teil innerhalb eines Wildtierkorridors und über dem restlichen Bereich verläuft eine Pufferzone des Wildtierkorridors.

Die östlich gelegenen Waldbiotope könnten potenziell über die Laubbaum- und Heckenbestände im Süden der Fläche verbunden werden. Diese Bestände wurden im Rahmen einer Biotop- und Habitatwertermittlung (LSC360,

2025) als Biotop gemäß Art. 17 NatSchG dokumentiert (BK13) und sollten gemäß dem in Ausarbeitung befindlichen Entwicklungskonzept (LSC360, 2025) erhalten bleiben. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung sind sie mit der „servitude urbanisation – milieu naturel“ überlagert. Des Weiteren sollen die einheimischen, standortgerechten Einzelbäume im Süden des Planungsgebiet erhalten bleiben. Diese Fläche ist ebenfalls mit einer „servitude urbanisation – milieu naturel“ überlagert.

Zusätzlich wurde im Zuge der Biotop- und Habitatwertermittlung ein Einzelbaum im Südosten des Plangebiets als Biotop gemäß Art. 17 NatSchG gekennzeichnet (BK18). Bei Zerstörung oder Verlust sind die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen gemäß Berechnung der Ökopunkte umzusetzen.

Es ist zu beachten, dass die nicht versiegelten Flächen im grafischen Teil des PAG als Bereiche auszuweisen sind, die den Bestimmungen von Artikel 17 des geänderten Gesetzes vom 18. Juli 2018 über den Schutz der Natur und natürlichen Ressourcen unterliegen. Dabei sind die Ergebnisse der faunistischen Studie des Planungsbüros Biotope Environment S.A. aus dem Jahr 2023 zu berücksichtigen.

Um den Wildtierkorridor aufrecht zu erhalten, ist auf den Erhalt aller bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets im Zuge von Projektplanungen und -umsetzung zu achten. Des Weiteren soll die bereits im PAG überlagerte „servitude urbanisation - habitats“ zum Schutz der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen im nordöstlichen Bereich der Planfläche erhalten bleiben.



Abbildung 7: Auszug aus der Biotop- und Habitatwertermittlung. Quelle: LSC360 2025

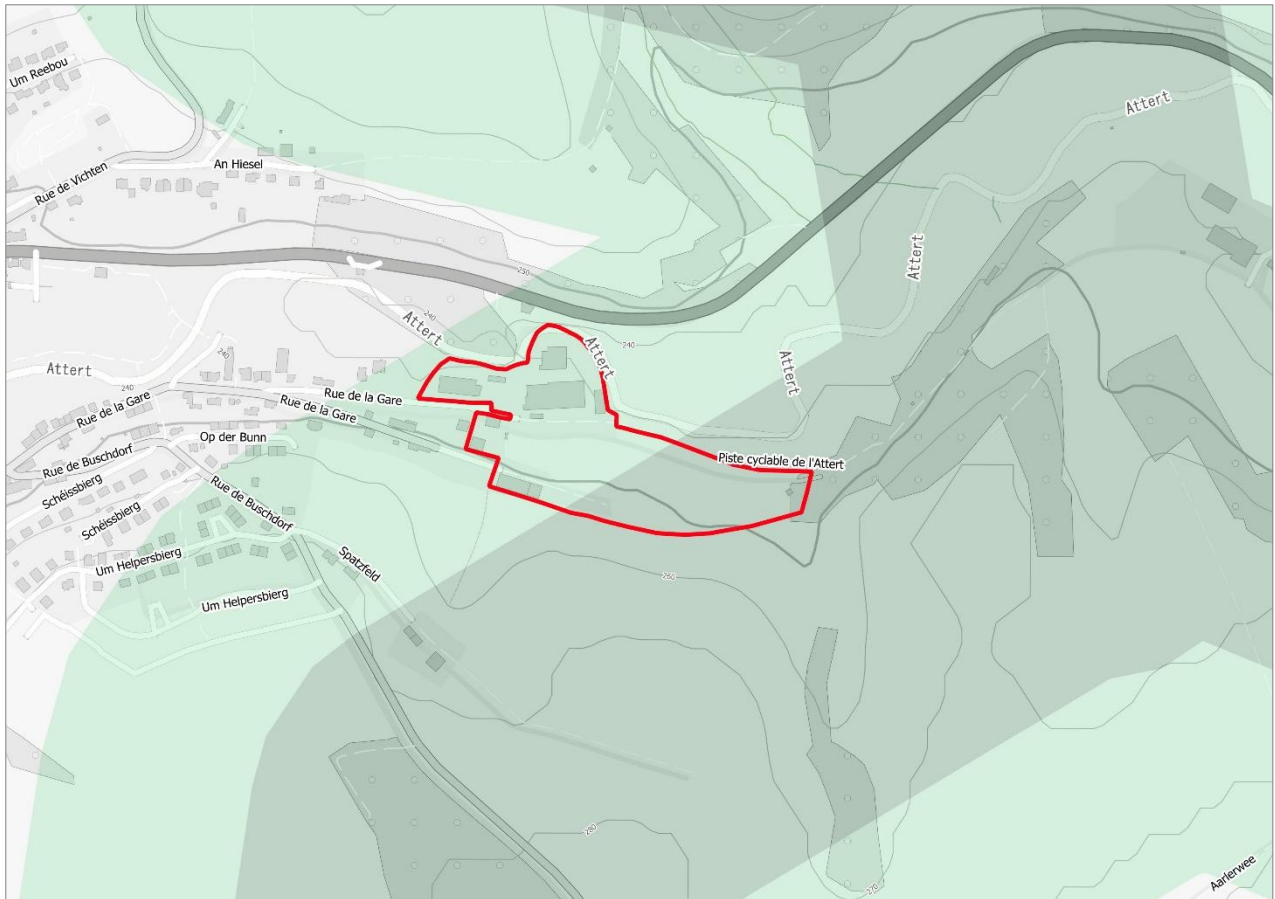


Abbildung 8: Wildtierkorridor über dem Plangebiet (Quelle: Geoportail 2026, verändert nach CO3 2026)

### 9.4 Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Durch eine künftige Entwicklung der kommunalen Aktivitätszone, welche durch die teilweise Aufhebung der ZAD ermöglicht wird, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, was zu einer zusätzlichen Belastung durch Verkehrslärm führen kann.

Im Zuge der PAP-Ausarbeitung ist ein Verkehrskonzept zur Steuerung des motorisierten Individualverkehrs sowie des Lieferverkehrs zu erstellen. Alternative Erschließungs- und Zufahrtsmöglichkeiten für das Plangebiet sollten geprüft werden, mit dem Ziel, das Verkehrsaufkommen räumlich zu verteilen und potenzielle Lärm- und Nutzungskonflikte zu minimieren.

## 10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	Aufhebung „Zone d’aménagement différencié“ Abgrenzung NQ / QE
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.1.

### 10.1 Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG

Die „zones d’aménagement différencié“ sind überlagerte Zonen, die mit einem vorübergehenden Bau- und Erschließungsverbot belegt sind. Sie stellen Grundstücksreserven dar, die langfristig urbanisiert werden sollen.

Die vorliegende punktuelle PAG-Änderung sieht die teilweise Aufhebung der „zone d'aménagement différé“ vor, da sich der konkrete Bedarf zur Erweiterung des angrenzenden Firmensitzes der Firma Peintures Robin SA sowie zur Ansiedlung zusätzlichen Gewerbes und Handwerkerbetriebe ergibt. Durch die Veränderung der Abgrenzung der „zones soumises à un PAP NQ“ U4a und U4b kann ein kohärentes Gesamtkonzept im Zuge der PAP-Ausarbeitung erarbeitet werden, um diesen Bedarfen gerecht zu werden.

Des Weiteren wird der südliche Teil des Plangebietes zu einer „zone de bâtiments et équipements public“ (BEP) umgewidmet, da der Bedarf für zusätzliche öffentliche Einrichtungen besteht und diese Fläche sich mit dem bereits vorhandenen „Forum pour l'Emploi“ besonders gut dafür eignet. In diesem Bereich wird zudem die Überlagerung mit der „zone soumise à un PAP NQ“ aufgehoben, um die Erschließung und Entwicklung gemäß den Bestimmungen des PAP „Quartier existant“ zu ermöglichen.

## 11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

## 12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
12.1 Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Beobachtungszone
12.3 Flurbereinigung	-
12.4 Wasserwirtschaft	Starkregen
12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	-

→ Es besteht kein **direkter** Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 und 12.4.

### 12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das Plangebiet befindet sich laut dem INRA nahezu vollständig innerhalb einer archäologischen Beobachtungszone (ZOA). Der südliche Bereich des Gebietes befindet sich innerhalb einer Unterzone der archäologischen Beobachtungszone.

Im Zuge des in Ausarbeitung befindlichen Konzepts für den westlichen Bereich (künftige „zone soumise à un PAP NQ U4a“) wurde ein Antrag auf Evaluierung des Projektes am 24.04.2024 beim INRA eingereicht (LSC360, 2025). Daraufhin wurden die archäologischen Auflagen am 10.05.2024 aufgehoben.

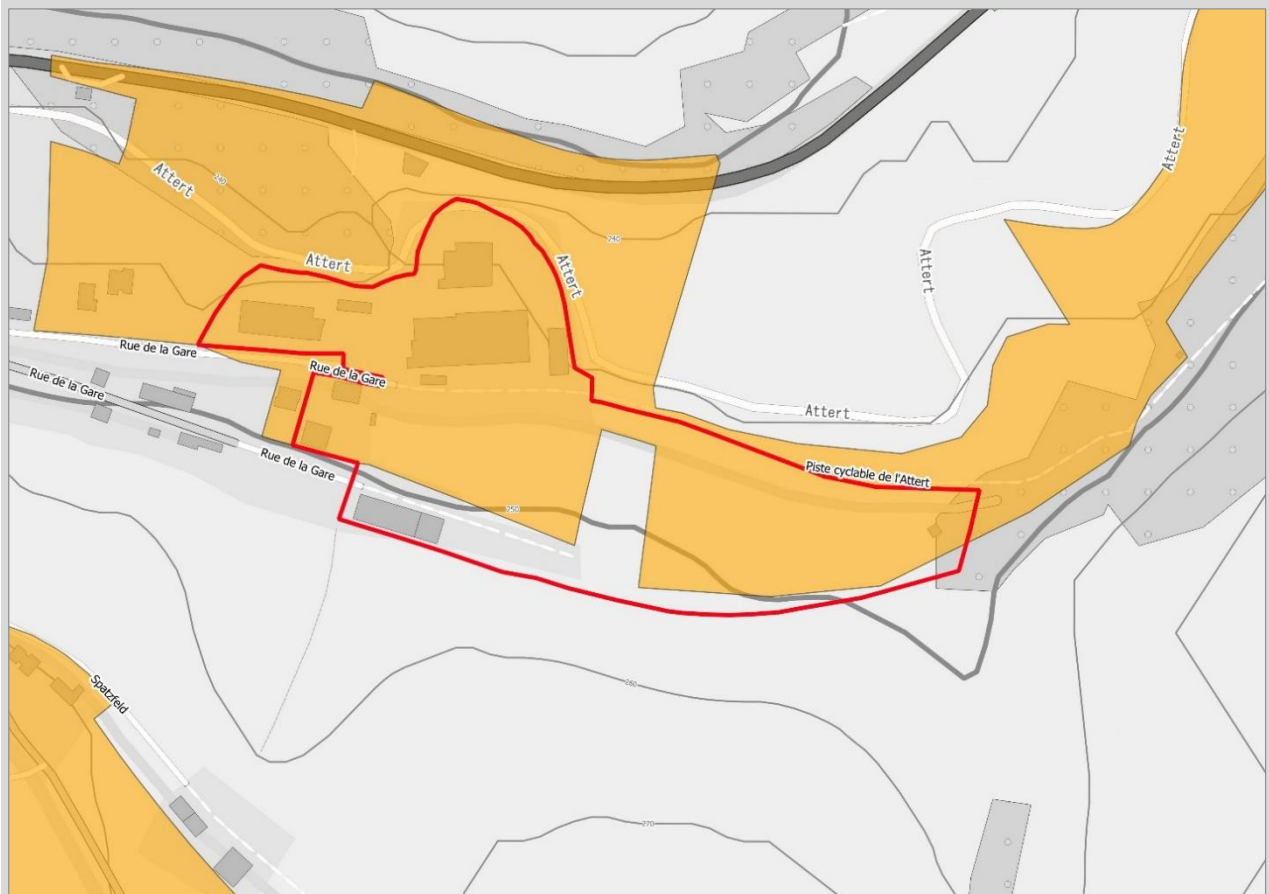


Abbildung 9: Archäologische Beobachtungszone (Quelle: Geoportail 2026, verändert nach CO3 2026)



## Kapitel II – Entwicklungskonzept

### 1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
1.1	Siedlungsschwerpunkte	Aktivitätszone
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	Aufhebung PAP Nouveau Quartier
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	-
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	-
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	Selektive Aufhebung der ZAD

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.2 und 1.6.

#### 1.1 Siedlungsschwerpunkte

Die Ortschaft Useldange ist der Hauptort der Gemeinde und verfügt mit Abstand über die meisten Einwohner. Das Gebiet „Korichten-Uecht“ im Hauptort Useldange ist der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt. Im Rahmen der Ausarbeitung des aktuell rechtsgültigen PAG konzentrierte sich die Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Useldange auf den Hauptort. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde dementsprechend der Osten von Useldange als „Entwicklungspol Aktivitätszone“ definiert.

Zur weiteren Mobilisierung von Gewerbeflächen im Hauptort soll die im Osten des Plangebiets ausgewiesene „zone d'aménagement difféé“ teilweise aufgehoben werden. Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden. Somit wird der im städtebaulichen Entwicklungskonzept definierte Entwicklungspol der Aktivitätszone gestärkt.

Die vom städtebaulichen Entwicklungskonzept unterstrichene Notwendigkeit, eine verträgliche Nutzungsmischung mit geringem Störgrad zu entwickeln, wird durch die vorliegende punktuelle PAG-Änderung berücksichtigt. Durch die Umwidmung der südlich im Plangebiet gelegenen Flächen von einer MIX-v-Zone bzw. einer ECO-c1-Zone in eine BEP-Zone kann ein verträglicher Übergang der südwestlich angrenzenden Wohn- und Mischnutzung zur Aktivitätszone geschaffen werden.

Bei der Entwicklung der Aktivitätszone sollte weiterhin auf einen geringen Störgrad der Betriebe sowie auf eine Minimierung negativer Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen abgezielt werden.

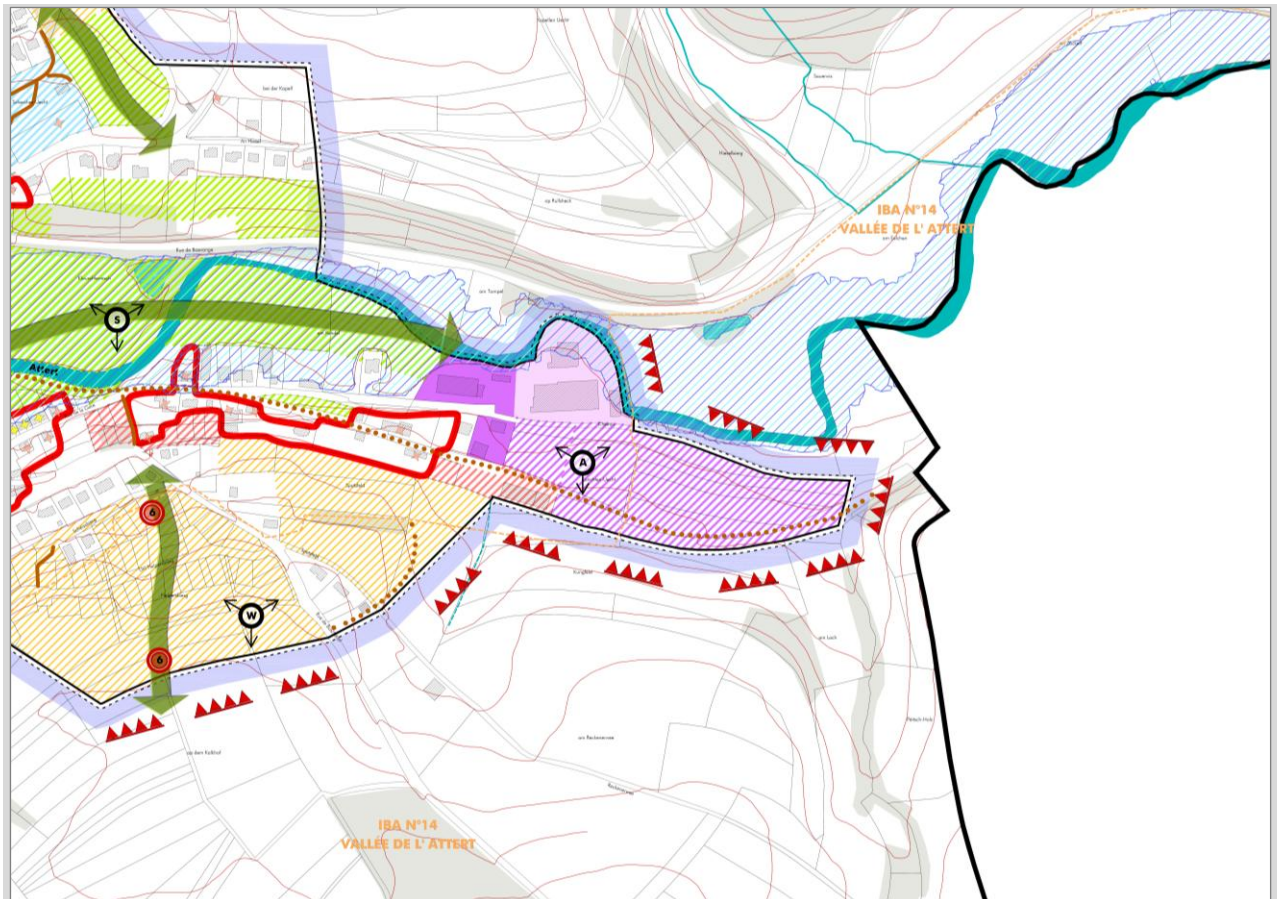


Abbildung 11: Auszug aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept. CO3 2015

### 1.2 Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“

Im rechtsgültigen PAG der Gemeinde Useldange sind alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem PAP „Quartier existant“ oder einem PAP „Nouveau Quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubare bzw. für eine Bebauung vorgesehene Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten haben.

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung wird die Überlagerung im südlichen Bereich (künftige „zone de bâtiments et équipements publics“ (BEP)) mit einer „zone soumise à un PAP NQ“ aufgehoben. Die Fläche soll somit den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des PAP „Quartier existant“ unterliegen.

Darüber hinaus wird die Abgrenzung der „zones soumises à un PAP NQ“ U4a und U4b angepasst. Das PAP-NQ-U4a wird nach Osten zulasten des PAP-NQ-4b vergrößert, um die Ausarbeitung eines kohärenten Gesamtkonzepts (Gewerbe- und Handwerk) zu ermöglichen.

### 1.6 Phasierung der Siedlungsentwicklung

Die „zones d'aménagement différencié“ sind überlagerte Zonen, die mit einem vorübergehenden Bau- und Erschließungsverbot belegt sind. Sie stellen Grundstücksreserven dar, die langfristig urbanisiert werden sollen.

Durch die teilweise Aufhebung der ZAD wird die Phasierung der Siedlungsentwicklung angepasst. Für die damit geschaffene „zone soumise à un PAP NQ“ wird die Ausarbeitung eines PAP NQ und somit eine zeitnahe Entwicklung ermöglicht.

Der östliche Teil des Plangebiets bleibt weiterhin mit der „zone d'aménagement différencié“ überlagert und ist somit unverändert mit einem Bau- und Erschließungsverbot belegt und für die langfristige Urbanisierung ausgewiesen.

## 2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	Nationaler Radweg und lokaler Wanderweg
2.3 motorisierter Verkehr	Erschließung
2.4 privates Parkraummanagement	Stellplätze

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.2, 2.3 und 2.4.

### 2.2. Nicht-motorisierter Verkehr

Der Nationale Radweg (PC21), sowie der lokale Wanderweg („Sentiers locaux Guttland Useldange Circuit Um Hiesel“) verlaufen im selben Bereich wie der bau- und betriebsbedingte Verkehr. Deswegen muss während der Bauphase die Durchgängigkeit der beiden Wege gesichert werden. Sollte eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich sein, sind geeignete und sichere Ausweichrouten für den Fuß- und Radverkehr einzurichten und entsprechend zu beschildern.

Um eine langfristige Lösung für die getrennte Nutzung der betrieblich genutzten Straßen und der in der Freizeit genutzten Wege zu ermöglichen, sollte der Rad- und Wanderweg zukünftig verlegt werden. Dazu ist eine vertiefte Prüfung im Rahmen eines separaten Projekts durchzuführen.

### 2.3 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet wird durch die „Rue de la Gare“ erschlossen. Durch die Ansiedlung neuer Betriebe, die Erweiterung des Firmensitzes der Firma Peinture Robin SA, sowie die potenzielle langfristige Entwicklung der östlich liegenden „Zone d'aménagement différencié“ (ZAD) ist in Zukunft mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens (ca. ein Fahrzeug alle fünf Minuten (LSC360, 2025)) zu rechnen. Aufgrund dessen sollte ein Verkehrskonzept zur Steuerung des motorisierten Individualverkehrs sowie des Lieferverkehrs ausgearbeitet werden und alternative Erschließungs- und Zufahrtsmöglichkeiten für das Plangebiet geprüft werden, mit dem Ziel, das Verkehrsaufkommen räumlich zu verteilen und potenzielle Lärm- und Nutzungskonflikte zu minimieren.

### 2.4 Privates Parkraummanagement

Durch die Erweiterung des Firmensitzes der Firma Peintures Robin SA ist kein zusätzlicher Parkraum erforderlich. Für die zusätzlichen Gewerbeflächen werden (ca. 20) zusätzliche Stellplätze benötigt. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zusätzliche Stellplätze für Transporter erforderlich sind, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Handwerkerbetriebe stehen. Laut des aktuellen PAG werden allerdings 69 Stellplätze benötigt, da ein Stellplatz pro 50m<sup>2</sup> „surface exploitable“ vorausgesetzt wird (LSC360, 2025). Aufgrund dessen soll zukünftig für Handwerksbetriebe mit einer Nutzfläche von mindestens 500 Quadratmetern eine Ausnahme von der Mindestanzahl an Parkplätzen gewährt werden können, sofern eine entsprechende Studie nachweist, dass die betreffende Tätigkeit eine geringere Anzahl an Parkplätzen erfordert.

### 3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Rue de la Gare“, Useldange
3.1	Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2	Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	Waldrandstreifen
3.3	geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4	Biotopvernetzung	Verbindung zu Waldbiotopen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2 und 3.4.

#### 3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse

und

#### 3.4 Biotopenvernetzung

Die Laubbaum- und Heckenbestände im Süden der Fläche sind zu erhalten, da sie potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse und einen Lebensraum für die Haselmaus bilden, sowie als Verbindung zu den Waldbiotopen dienen können, die sich östlich der Plangebiets befinden. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung sind sie mit der „servitude urbanisation – milieu naturel“ überlagert. Hier soll außerdem eine Pufferzone zum Waldrand eingehalten werden. Des Weiteren müssen alle bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets erhalten bleiben, um den Wildtierkorridor aufrecht zu erhalten, der sich über dem Plangebiet befindet.

Außerdem soll die „servitude urbanisation - habitats“ zum Schutz der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen im nordöstlichen Bereich der Planfläche künftig erhalten bleiben. Die bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

### 4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

## Kapitel III – Schéma Directeur

Im folgenden Kapitel werden die beiden *Schémas directeurs* für das Gebiet Korichten-Uecht (U4a und U4b) vorgestellt und hinsichtlich ihrer wesentlichen Inhalte und planungsrechtlichen Festsetzungen erläutert. Der aktuell rechtsgültige PAG der Gemeinde Useldange basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“.

### 3.1. Schéma Directeur U4a

#### 3.1.1. Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,07ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch gewerblich genutzte Hallen und Verwaltungsgebäude.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Kommunales Gewerbegebiet (ECO-c)
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Rue de la Gare“, die zu diesem Zweck verlängert werden muss.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwässerungsinfrastrukturen vorhanden. In der Straßentrasse der „Rue de la Gare“ befindet sich ein Trennsystem.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	<p><b>Bodennutzung</b> Der größte Teil des Plangebiets ist als Intensivgrünland verzeichnet.</p> <p><b>Gefälle</b> Das Gebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 10% an.</p> <p><b>Wasser</b> Der westliche Rand des Plangebiets ist von einer mittleren bis hohen Starkregenengefahr betroffen.</p> <p><b>Biotope</b> Mit Ausnahme des südöstlichen Randbereichs (Feldhecke) befinden sich keine nach Art. 17 NatSchG definierten Biotope innerhalb des Plangebiets.</p> <p><b>Habitats</b> Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Das Plangebiet stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum dar. Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2015) dokumentierte den uferbegleitenden Abschnitt der Attert, die nördlich des Plangebiets fließt, als regelmäßig genutztes Jagd- und Leitbiotop mit essenzieller Funktion.</p> <p><b>Schutzgebiete</b> /</p>
<b>Dienstbarkeiten / Servitudes urbanisation</b>	<p>Servitude „urbanisation – habitats“</p> <p>Servitude „urbanisation – crues subites“</p> <p>Servitude „urbanisation – haie“</p>

## Lage des Plangebietes



Abbildung 12: Blickbeziehung 1 – Richtung Süden



Abbildung 13: Blickbeziehung 2 – Richtung Süden

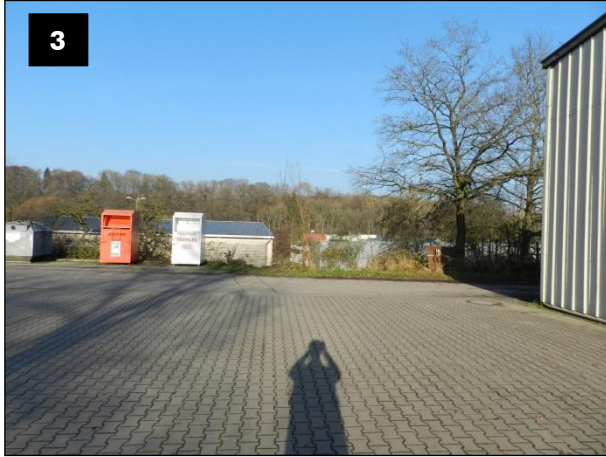


Abbildung 14: Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-Osten



Abbildung 15: Blickbeziehung 4 – Richtung Westen



Abbildung 16: Blickbeziehung 5 – Richtung Osten

### 3.1.2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Ausbau des Angebots an Gewerbegebietsflächen in Useldange;
- Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild und das städtebauliche Umfeld durch die Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristika;
- Zeitgemäßes Energiekonzept, welches verschiedene Aspekte wie beispielsweise die Ausrichtung der Baukörper (Solarenergienutzung, Besonnung, Verschattung) berücksichtigt;
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen;
- Berücksichtigung von Starkregenrisiken;
- Entwässerung im Trennsystem;
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 3.1.3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Useldange, etwa 670m östlich des Ortskerns. Ziel der Planung soll die Entstehung eines nachhaltigen Gewerbegebiets sein, das sich gut in die Landschaft integriert. Das Plangebiet dient der Erweiterung des bereits im Norden entwickelten kommunalen Gewerbegebiets und soll gleichzeitig zur Deckung der hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Lagerflächen beitragen.

Zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Plangebiet verläuft die „Rue de la Gare“, die im Westen an die Planfläche angrenzt. Zur Erschließung des gesamten Gebiets muss diese verlängert werden. Zurzeit verläuft entlang des nördlichen Randbereichs des Gebiets ein asphaltierter Fußgänger- und Radweg (PC12).

Nördlich der Planfläche befindet sich die Firma Peintures Robin SA. Die Einfahrt auf das Firmengelände befindet sich nordwestlich des Plangebiets. Westlich angrenzend befindet sich das Gebäude der ehemaligen Firma Alves Constructions. Das Plangebiet grenzt im Osten an weitere Weide- und Ackerflächen. Es ist größtenteils strukturlos, jedoch bestehen im Südosten sowie südlich der Fläche Heckenstrukturen und Bäume. Diese wachsen entlang einer ehemaligen Bahntrasse. Im nördlichen Drittel der Fläche befindet sich eine Geländekante. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 10%.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Gebäudetypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude zulässig. Wohngebäude sind, mit Ausnahmen von Betriebswohnungen, nicht zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Die Höhenentwicklung des Gewerbegebiets soll sich am Bestand orientieren.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen werden unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben (u.a. CGDIS) sowie in Abstimmung mit den zuständigen Gemeindeverantwortlichen im Rahmen der Projektrealisierung definiert.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- **Die innere Erschließung des Plangebiets**
- **Die geplanten öffentlichen Grünflächen einschließlich des Retentionsbeckens sowie der geplanten Fuß- und Radwegetrassen.**

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 25%.

### 3.1.4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

#### Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die „Rue de la Gare“, welche eine direkte Verbindung zur Nationalstraße „Rue de Boevange“ schafft. Der bestehende Feldwirtschaftsweg, der an die „Rue de la Gare“ anschließt, wird zur inneren Erschließung des Plangebiets genutzt. Dieser muss zu diesem Zweck ausgebaut und sein Verlauf angepasst werden. Aufgrund des geringen Verkehrs in diesem Bereich und dem geringen zusätzlichen Verkehr, der durch die Entwicklung des Gewerbegebiets entsteht (im Durchschnitt 1 Auto / 5 min zur Stoßzeit) wird es voraussichtlich keine Verkehrsprobleme geben.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der nationale Radweg (PC21) sowie ein lokaler Wanderweg („Sentiers locaux Guttland Useldange Circuit Um Hiesel“) im selben Bereich verlaufen, wie der bau- und betriebsbedingte Verkehr auf der „Rue de la Gare“. Um eine langfristige Lösung zur Trennung der betrieblich genutzten Straßen und den in der Freizeit genutzten Wegen zu ermöglichen, sollte der Rad- und Wanderweg zukünftig verlegt werden. Durch eine Verlegung des Rad- und Fußweges in diesen Bereich kann langfristig die sichere Nutzung der Freizeitwege realisiert und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Sollte das Vorhaben zur Verlegung des Rad- und Wanderweges konkretisiert werden, ist hierfür eine detaillierte Prüfung im Rahmen eines separaten Projektes erforderlich. Die Stellplätze sind gemäß den Anforderungen des PAG hinsichtlich der Mindestanzahl an erforderlichen Stellplätzen entweder auf den Betriebsgeländen oder gebündelt in Form von gemeinschaftlich genutzten Stellplätzen zu realisieren.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 900m Entfernung in der „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.

#### Technische Infrastrukturen

##### ‣ Schmutzwasser

In der angrenzenden Straßentrasse ist ein Trennsystem vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an den bestehenden Schmutzwasserkanalangeschlossen werden.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

##### ‣ Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb möglichst naturnah gestalteter Retentionsflächen, vorzugsweise im Norden und im Westen, zurückgehalten werden. Die Zuführung zu diesen Retentionsbereichen ist vorzugsweise oberirdisch vorzusehen, um eine offene und nachvollziehbare Wasserführung zu gewährleisten.

Die Retentionsmaßnahmen sollten durch weitere dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung ergänzt werden, u.a. durch die Ausbildung von Gründächern sowie den Einsatz wasserdurchlässiger Belagsmaterialien.

Ausgehend von den Retentionsflächen sollte das gedrosselt abgeleitete Niederschlagswasser der Atert im Norden zugeführt werden.

Der Standort der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zur erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Im Rahmen der Umsetzung des PAP ist die vorgeschlagene Konzeption mit der Gemeinde und der AGE zu besprechen. Die Dimensionierung und Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sind im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

► **Starkregen**

Der westliche Rand des Plangebiets ist von einer mittleren bis hohen Starkregengefahr betroffen. Im Rahmen der weiteren Planung muss jede neue Gestaltung oder jeder Neubau von einer hydraulischen Studie begleitet werden. In dieser sollen die Maßnahmen zur Minderung oder Beseitigung der Starkregengefahr detailliert beschrieben werden.

Die im grafischen Teil des vorliegenden ‚Schéma Directeur‘ entlang der westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene ‚coulée verte‘ kann in ihrer Ausdehnung auf Grundlage der Ergebnisse der durchzuführenden hydraulischen Studie reduziert werden.

Auszug aus dem PAG Partie écrite : Servitude « urbanisation – crues subites » (CS)

La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l’écoulement direct des eaux en cas de crue subite.

Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction à l’intérieur de cette zone doit être accompagné d’une étude hydraulique sur base de la situation existante et de la situation projetée, détaillant la gestion des eaux pluviales et les mesures mises en place pour atténuer, voire supprimer, les risques de crues subites pour le projet et pour les zones avoisinantes.

### 3.1.5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

#### Grün- und Freiraumkonzept / Biotopvernetzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Useldange, zwischen einer „zone de bâtiments et équipements publics“ im Süden, und einer gewerblichen Nutzung im Norden. Im Westen grenzt eine Fläche, die als Weideland genutzt wird, an das Plangebiet an. Die Gestaltung des Plangebiets hat einen Einfluss auf das Landschaftsbild im Bereich der Ortseinfahrt. Aufgrund dessen sollte bei der Planung auf eine harmonische Integration in die bestehende Landschaftsstruktur geachtet werden.

Die Laubbaum- und Heckenbestände im Südosten sowie südlich des Plangebiets sind zu erhalten, da sie potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse und einen Lebensraum für die Haselmaus bilden, sowie als Verbindung zu den Waldbiotopen dienen können, die sich östlich der Plangebiets befinden („servitude urbanisation - haie“). Des Weiteren sollen alle bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets erhalten bleiben, um den Wildtierkorridor aufrecht zu erhalten, der das Plangebiet durchquert. Außerdem soll die „servitude urbanisation - habitats“ zum Schutz der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen im nordöstlichen sowie südöstlichen Bereich der Planfläche künftig erhalten bleiben. Hierzu sollen die betroffenen Flächen als Freiräume gesichert und größere Bebauungen vermieden werden.

#### Biotop / Habitate

##### *Biotop*

Im Südosten des Plangebiets, befindet sich ein nach Art. 17 NatSchG definierten Biotop (Feldhecke). Im Süden grenzt eine als Biotop gekennzeichnete Laubbaum- und Heckenstruktur an das Plangebiet an (BK18) (LSC, 2025).

##### *Habitate*

Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Insgesamt nutzen 43 Arten das Areal, darunter drei Arten mit ungünstigem beziehungsweise schlechtem Erhaltungszustand (Dorngrasmücke (U1, *Sylvia communis*), Mittelspecht (U1, *Dendrocopos medius*) und Rauchschwalbe (U2, *Hirundo rustica*)). Die Planfläche stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum für diese Arten dar.

Die fledermauskundliche Untersuchung (ProChirop, 2015) dokumentierte den uferbegleitenden Abschnitt der Attert, die nördlich des Plangebiets fließt, als regelmäßig genutztes Jagd- und Leitbiotop mit essenzieller Funktion. In der Strategischen Umweltprüfung (Oekobureau, 2025) wurde außerdem das Vorkommen von mindestens neun verschiedenen Fledermausarten nachgewiesen. Es wurden zwei Arten mit ungünstigem beziehungsweise schlechtem Erhaltungszustand festgestellt (Breitflügelfledermaus (U1, *Eptesicus serotinus*) und Bechsteinfledermaus (U1, *Myotis bechsteinii*)). Die Planfläche stellt jedoch keinen essenziellen Lebensraum für diese Arten dar.

Der Waldrand im Süden der Planfläche bildet potenziell eine Leitlinie von Westen zu dem Waldstück im Osten. Diese könnten Fledermäuse zur Orientierung bei Transferflügen dienen und soll deshalb erhalten bleiben.

Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 17 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Im Falle einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von Biotopen und Habitaten sind die notwendigen Studien und eventuelle Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

### 3.1.6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Die äußere Erschließung erfolgt über die „Rue de la Gare“
- Mittlere bis hohe Starkregenengefahr im Westen des Plangebietes.
- Zur Minimierung potenzieller Lärm- und Nutzungskonflikte sollen alternative Erschließungs- und Zufahrtmöglichkeiten geprüft werden.
- Sicherung der Durchgängigkeit des nationalen Radweges und des lokalen Wanderweges während der Bauphase.
- Bei Baumaßnahmen muss jegliche Beeinträchtigung des Fließgewässers, insbesondere ein Stoffeintrag, vermieden werden.
- Jegliche Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes muss vermieden werden, insbesondere ein Stoffeintrag z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen oder der Nutzung der Fläche.
- Anlage von offenen Retentionsbecken im Norden und Westen des Plangebiets.
- Zur Integration in die Landschaft sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:
  - Topographische und ortstypische Gegebenheiten sollten bei der Orientierung, Höhenentwicklung, Form, Farben und Volumen der Gebäude berücksichtigt werden.
  - Die Farb- und Materialwahl sollte naturnah und ortstypisch erfolgen.
  - Eine Dachbegrünung sollte berücksichtigt werden.



# Schéma Directeur U4a - Rue de la Gare



## Légende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
  
- Concept de développement urbain
- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport

faible      moyenne      forte densité

  
- Espace public

  - espace minéral cerné / ouvert
  - espace vert cerné / ouvert
  - Centralité
  - Élément identitaire à préserver
  - Mesures d'intégration spécifiques
  - Séquences visuelles axe visuel
  - seuil / entrée de quartier, de ville, de village

  
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

  - Connexions
  - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
  - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
  - zone résidentielle / zone de rencontre
  - Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
  - Infrastructures techniques axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
  - axe principal du canal pour eaux usées

  
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

  - coulée verte
  - biotopes à préserver

  
- Charakteristika des Plangebiets
- Lokalisierung: Im Osten von Useldange
- Größe: ca. 1,06ha

ADM. COMMUNALE D'USELDANGE  
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
 schéma directeur "Rue de la Gare" - Useldange - U4a

ECH. : 1/1.000  
 fond de plan: orthophoto (2013)  
 0521\_ep\_SD\_U4a - 26/05/2026



## 3.2. Schéma Directeur U4b (ZAD)

### 3.2.1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,84ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch gewerblich genutzte Hallen und Verwaltungsgebäude.
Art der baulichen Nutzung	Kommunales Gewerbegebiet (ECO-c)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von einem asphaltierten Feldwirtschaftsweg erschlossen. Zur Realisierung des Projekts wird allerdings eine Verlängerung der Gemeindestraße „Rue de la Gare“ benötigt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „rue de Boevange“ und ist ca. 1 km entfernt. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Plangebietes sind keine Entwässerungsinfrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Die Plangebietsfläche wird zum aktuellen Zeitpunkt als Wiese und Weideland genutzt. Entlang des südlichen Rands der Fläche verlaufen zwei als Biotop gekennzeichnete Feldhecken (Art. 17 Naturschutzgesetz). Im Norden liegt die Attert. Die Biotop sollten in das Bebauungskonzept (PAP) integriert werden.

#### Lage des Plangebietes





Abbildung 17: Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Osten



Abbildung 18: Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Osten



Abbildung 19: Blickbeziehung 3 – Richtung Süd-Westen



Abbildung 20: Blickbeziehung 4 – Richtung Nord-Osten

### 3.2.2. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

#### Mobilitätskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich angrenzende SD-Fläche (U4a), deren innere Erschließung mittels einer Verlängerung der „Rue de la Gare“ erfolgt. Die Erschließungsstraße muss in einem ausreichenden Abstand zur Attert und der bachbegleitenden Vegetation liegen (u.a. zum Schutz der Fledermausfauna). Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll ein Fuß- und Radweg innerhalb eines öffentlichen Grünzugs geführt werden (Umlegung und Fortführung der „Piste cycable de l’Attert“ (12).

Die genaue Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Der PAP definiert die genaue Anzahl und Lage der notwendigen privaten und öffentlichen Stellplätze. Die öffentlichen Stellplätze sind im Straßenraum unterzubringen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung in der „rue de Boevange“. Ein Schienenanschluss ist nicht vorhanden.

### Technische Infrastrukturen

➤ Schmutzwasser

Das Plangebiet soll durch geplante Abwasserkanäle über die westlich angrenzende SD-Fläche (U4a) und deren Kanaltassen an die bereits bestehende Kanalisation in der „Rue de la Gare“ angeschlossen werden. Im Zuge des PAP-Projekts ist die ausreichende Dimensionierung der Kanaltassen zu prüfen.

Der genaue Anschlusspunkt an die bestehenden Kanalnetze ist im Zuge der PAP-Erstellung mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

➤ Regenwasser

Das Regenwasser soll dem geplanten Retentionsbecken im Osten des Plangebiets zugeführt werden. Dies ermöglicht es, einen Großteil des Retentionsvolumens oberirdisch und naturnah zurückzuhalten. Die im Norden verlaufende „Attert“ kann als Vorfluter genutzt werden. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden.

### 3.2.3. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Useldange und hat einen Einfluss auf das Landschaftsbild im Bereich der Ortseinfahrt. Aufgrund dessen ist im Osten des Plangebiets die Anpflanzung eines Grünstreifens als abschließende Ortsrandbegrünung vorgesehen.

Die Laubbaum- und Heckenbestände im Süden der Fläche sind zu erhalten, da sie potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse und einen Lebensraum für die Haselmaus bilden, sowie als Verbindung zu den Waldbiotopen dienen können, die sich östlich der Plangebiets befinden. Des Weiteren müssen alle bewaldeten Lebensräume im Umfeld des Plangebiets erhalten bleiben, um den Wildtierkorridor aufrecht zu erhalten, der sich über dem Plangebiet befindet.














Artenschutzrechtliche Aspekte sind nicht betroffen, sofern ein entsprechender Abstand zur Attert eingehalten wird. Um diesen Abstand zu gewährleisten wurde die Fläche im PAG mit „servitude urbanisation – habitats“ überlagert. Im Schéma Directeur wurden die Belange des Artenschutzes gewährleistet.



# Schéma Directeur U4b (ZAD) - Korichten-Uecht



## Légende

-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant
- Espace public
-  espace minéral cerné / ouvert
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
-  Connexions
-  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
-  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
-  zone résidentielle / zone de rencontre
-  Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
-  Infrastructures techniques  
axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
-  axe principal du canal pour eaux usées
- Espaces verts intra-urbains
-  biotopes/habitats à préserver
-  Elément identitaire à préserver
-  mesures d'intégration spécifiques

Carakteristika des Plangebiets  
 Lokalisierung: Im Osten von Useldange  
 Größe: ca. 1,80ha

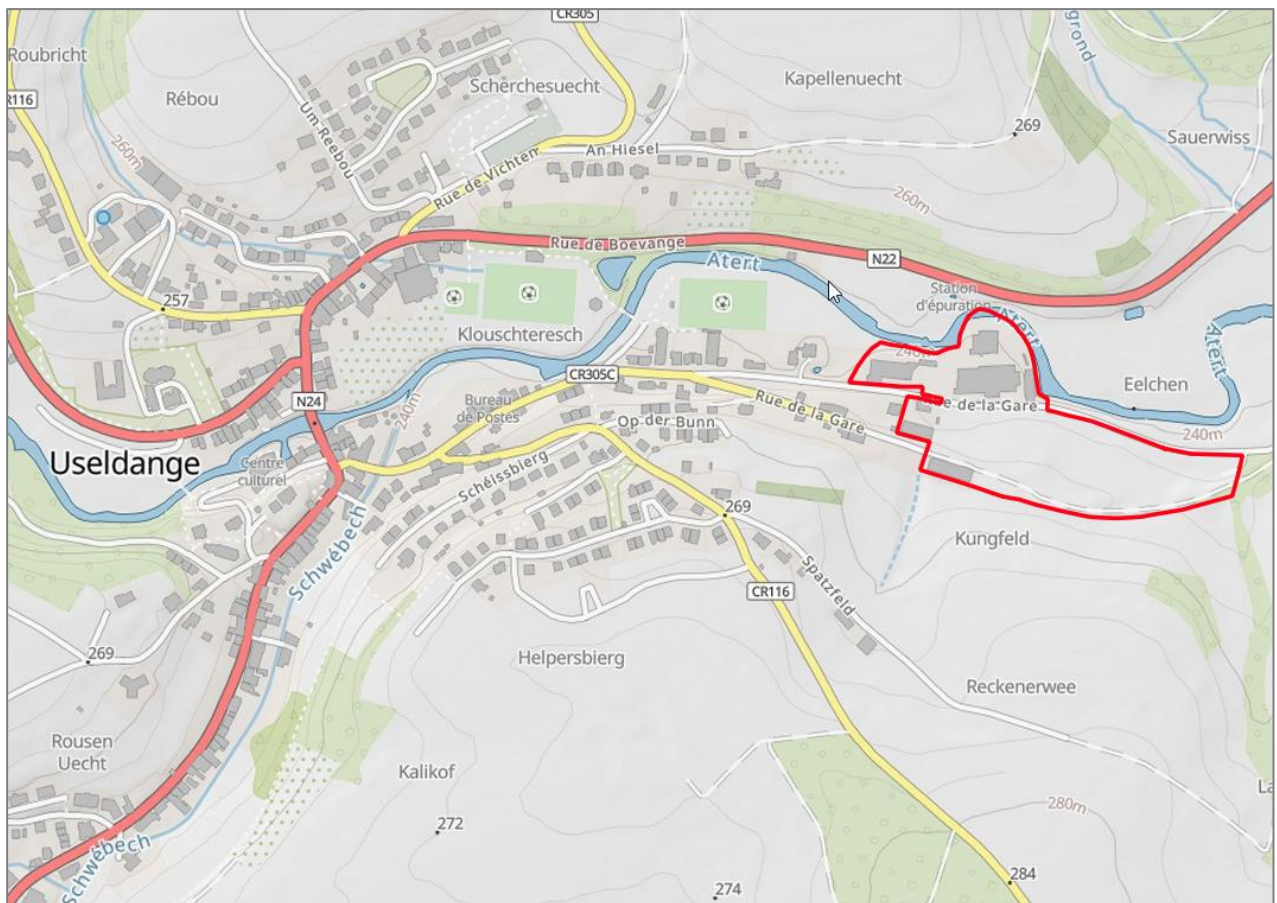


### 3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

#### 3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 0521\_04\_01\_II).

Les terrains concernés sont situés dans la localité de Useldange au lieu-dit « In der Horichtenacht ».



*Abbildung 21:* Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2026 modifiée par CO3 2026

Reclassement d'une zone « zone mixte villageoise » en « zone de bâtiments et équipements publics » :

- Aucune parcelle est concernée. Le terrain concerné fait partie du domaine public de la commune d'Useldange

Reclassement d'une zone « zone d'activités économiques communales type 1 » en « zone de bâtiments et équipements publics » :

- 375/3535 (partiellement)

Reclassement d'une zone « zone d'aménagement différée nouveau quartier » en « zone soumise à un PAP nouveau quartier » :

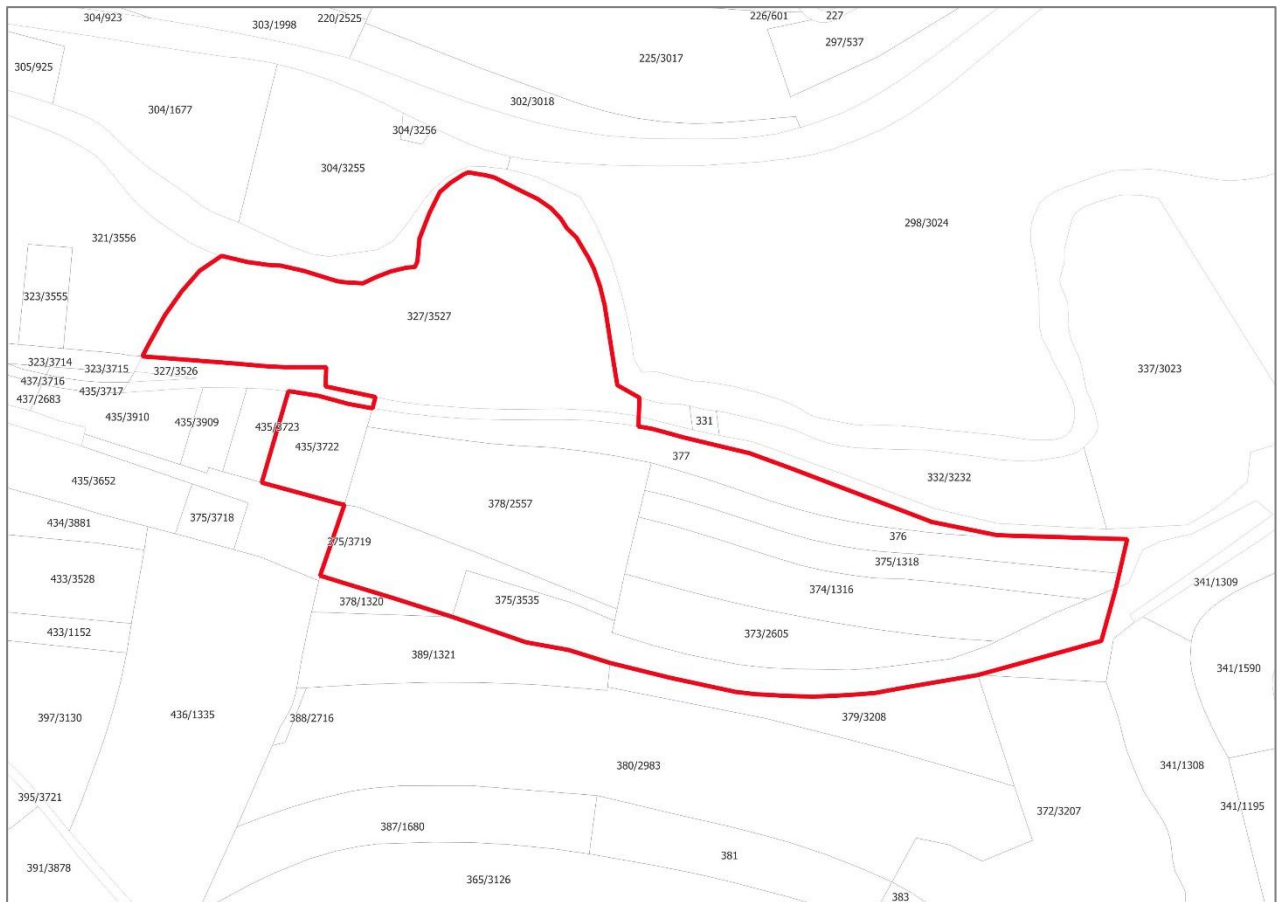
- 373/2605 (partiellement)
- 374/1316 (partiellement)
- 375/1318 (partiellement)
- 375/3535 (partiellement)
- 376 (partiellement)
- 377 (partiellement)
- 378/2557

Rectification de la délimitation de la « zone soumise à un PAP nouveau quartier » :

- Une partie de la parcelle 375/3535 n'est plus classé comme PAP – nouveau quartier
- Une partie de la parcelle 375/4111 n'est plus classé comme PAP – nouveau quartier
- Dans le nord, aucune parcelle est concernée. Le terrain concerné fait partie du domaine public de la commune d'Useldange.

Reclassement des zones « zone d'activités économiques communales type 1 » et « zone d'activités économiques communales type 2 » en « zone d'activités économiques communales » :

- 327/3527
- 373/2605
- 374/1316
- 375/1318
- 375/3535
- 376
- 377
- 378/2557
- 435/3722



Extrait du Plan cadastral (sans échelle, Nord en haut) (parcelle avec bordure rouge = terrain concerné). Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) 2026 modifiée par CO3 2026

#### La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- Reclassement d'une zone « zone mixte villageoise » en « zone de bâtiments et équipements publics » ;
- Reclassement d'une zone « zone d'activités économiques communales type 1 » en « zone de bâtiments et équipements publics » ;
- Adaptation des délimitations de la « zone d'aménagement différé nouveau quartier » (SD U4b) et de la « zone soumise à un PAP NQ » (SD U4a) ;
- Reclassement d'une zone « zone d'activités économiques communales type 1 » en « zone d'activités économiques communales » ;
- Reclassement d'une zone « zone d'activités économiques communales type 2 » en « zone d'activités économiques communales ».

Partie écrite :

- Adaptation des règles relatives aux emplacements de stationnement (Art. 12)
- Réglementation de la « servitude urbanisation – crues subites » (Art. 23.4)
- Adaptation des règles relatives à la « zone d'activités économiques communales »



## 3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge / italique rouge barré* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

# TITRE II REGLES D'URBANISME

## Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

#### Art. 6 Zones d'activités économiques communales ~~type 1 (ECO-c1) (ECO-c)~~

~~Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère et aux équipements collectifs techniques. Le commerce de détail, limité à 2.000m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités économiques exercées sur place.~~

~~Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.~~

~~Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.~~

~~Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.~~

#### Art. 7 ~~Zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)~~

~~Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation. Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.~~

~~L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.~~

(1) Les zones d'activités économiques communales sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique ou encore d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises. Y sont également admises les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentirement à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées :

- pour un immeuble bâti dans lequel est exercée une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation de services confondus ne dépasse pas la moitié de la surface construite bâtie par immeuble bâti ou ;
- si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(2) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités prévues au paragraphe 1<sup>er</sup>, des activités :

- industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ;
- de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, ou au paragraphe 2, point 1<sup>o</sup>, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

(4) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, point 2<sup>o</sup>, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 2, point 2<sup>o</sup>, ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

(6) Les activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3, et aux paragraphes 3 et 4 ne peuvent dépasser la moitié de la surface construite brute de la zone. ».

[...]

## Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

[...]

### Art. 1211 Emplacements de stationnement

#### Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), cinq (5) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;

- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent à l'exception des secteurs protégés de type environnement construit.

*Pour les établissements artisanaux disposant de surfaces exploitables égales ou supérieures à 500 mètres carrés, une dérogation au nombre d'emplacements de stationnement minimum peut être accordé sous condition qu'une étude relative démontre que l'activité en question nécessite un nombre d'emplacements de stationnement inférieur.*

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, 50% des emplacements de stationnement réglementaires sont à aménager sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Concernant les emplacements déficients, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements déficients en situation appropriée dans un rayon de 300m, soit le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

[...]

## Chapitre 3 Zones superposées

[...]

### Art. 2322 Zones de servitude « urbanisation »

**Les zones de servitude « urbanisation »** comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Les différentes catégories de servitudes reprises sur la partie graphique sont détaillées ci-après :

[...]

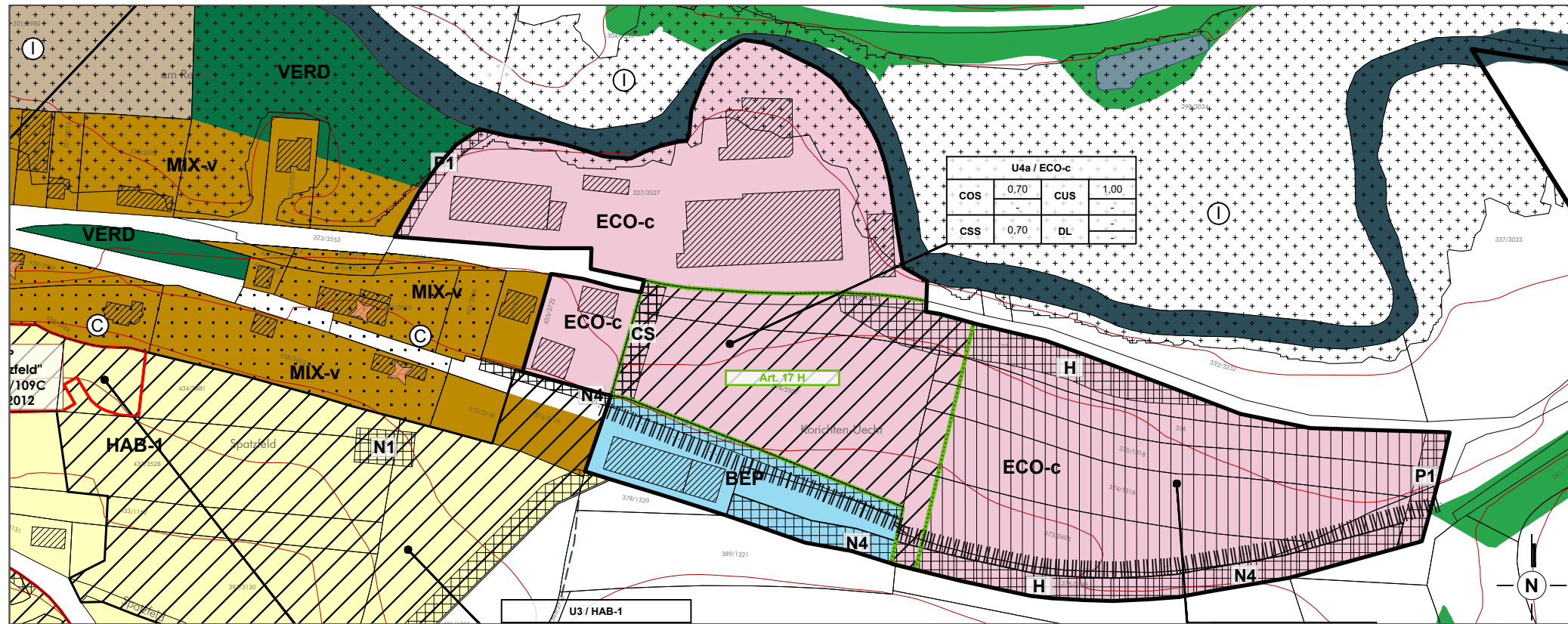
### Art. 22.4 Servitude « urbanisation – crues subites » (CS)

*La zone de servitude « urbanisation – crues subites » vise à favoriser l'écoulement direct des eaux en cas de crue subite.*

*Tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction à l'intérieur de cette zone doit être accompagné d'une étude hydraulique sur base de la situation existante et de la situation projetée, détaillant la gestion des eaux pluviales et les mesures mises en place pour atténuer, voire supprimer, les risques de crues subites pour le projet et pour les zones avoisinantes.*

[...]

### 3.3 Partie graphique



Ref. n°: 96C/

Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministère ayant la protection de la nature dans ses attributions	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministère ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	-
Approbation du Ministère ayant la protection de la nature dans ses attributions	-

PCN 2014 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
 BD-L-TC 2004 - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
 OBS 2007 - MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**COnccept COncil COmmunication**  
 en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CC3 s.à r.l.  
 3, bd. de l'Albatre  
 L-1124 Luxembourg  
 Tel.: (+352) 26 68 41 29  
 Fax: (+352) 26 68 41 27  
 Mail: info@cc3.lu

Maître d'ouvrage: Administration communale de Useldange

Projet: Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Objet: Extrait du PAG modifié - localité de Useldange, "Rue de la gare"

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle: 1 / 2.500  
 Plan n°: 0521\_04\_01\_II  
 Date: 26.05.2026

Élaboré: R. Kemmer  
 Contrôlé: L. Guskowski  
 Validé: U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

**FOND DE PLAN**  
 Composé sur la base du PCN 2014, de la BD-L-TC vs. 2.0 2004, de la BD-L-TC vs. 3.0 2007

- Limite communale
- Limite parcellaire
- ▨ Bâtiment existant: PCN (ex.2014) | BD-L-TC vs. 3.0 (ex.2007)
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- Délimitation du degré d'utilisation du sol**
- ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**
- HAB-1** Zones d'habitation zone d'habitation 1
  - MIX-v** Zones mixtes zone mixte villageoise
  - BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
  - ECO-c** Zones d'activités zones d'activités économiques communale
  - REC-2** Zones de sports et de loisirs zone de sports et de loisirs (REC) 2: activités de plein air, camping

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones	COS		CUS		CSS		DL	
	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.

- ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES**
- AGR** Zones agricoles
  - FOR** Zones forestières \*
  - VERD** Zones de verdure

Remarque importante:  
 \* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2007 (DOP) et d'un inventaire de terrain partiel en 2009-2013, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

- ZONES SUPERPOSÉES**
- ▨ Zones soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
  - ▨ Zones d'aménagement différé "nouveau quartier"
  - ▨ Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

- Zones de servitude "urbanisation"**
- N** servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver:
    - N1** - alignement d'arbres
    - N4** - haie
  - P** servitude "urbanisation - paysage" mesures à réaliser:
    - P1** - arbre(s) et haie(s)
  - H** servitude "urbanisation - habitats" protection d'habitats essentiels (aviroline, chiroptères)
  - CS** servitude "urbanisation - crues subites"
- Couloirs et espaces réservés**
- couloir pour projets routiers
  - couloir pour projets de mobilité douce
- Secteurs protégés d'intérêt communal**
- secteur protégé de type "environnement construit"
  - patrimoine bâti
- Zones de risques naturels prévisibles**
- zone inondable (TIMIS HQ-Extrem) Source : RGD du 5 février 2015; Mém. A - N° 40 du 10 mars 2015; délimitation du MDDI 2014

**INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)**  
 Biotopes, habitats ou habitats d'espèces définis en fonction de l'article 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018

**Art. 17 H** Art. 17 habitat - habitats espèces protégés

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- Délimitation de la modification ponctuelle**
- ECO-c** zones d'activités économiques communale
  - Zones de servitude "urbanisation"**
    - CS** servitude "urbanisation - crues subites"
  - Biotopes, habitats ou habitats d'espèces définis en fonction de l'article 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018**
  - Art. 17 H** Art. 17 habitat - habitats espèces protégés



# 4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]

## LOCALITE DE USELDANGE

### Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Useldange	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____ Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____ Approbation ministérielle _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Useldange	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit surface brute	In der Horichtenacht ca. 5,07 ha surface modification ponctuelle	

### Organisation territoriale de la commune

### La présente fiche concerne:

Région	Ouest	Commune de	Useldange	Surface du territoire	775,00 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Useldange	Nombre d'habitants	1.148 hab.**
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	inconnu empl.
Remarques éventuelles	* Surface cadastrale, PCN 2026 (ACT) ** Registre national des personnes physiques 2025			Espace prioritaire d'urbanisation	Zone d'activité

### Potentiels de développement urbain (estimation)

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.  
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>						
tous quartiers existants						
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics autres (JAR)						
<b>TOTAL [NQ]</b>						
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>						

### Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

### Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	_____ ha		