



**MODIFICATION DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
« RUE DE KREUZERBUCH »**

**Etude préparatoire partielle
Partie graphique - Partie écrite
Fiches de présentation**

Dossier pour le vote du conseil communal



Administration communale
de Habscht
Place Penn
L-8465 Eischen
Tel. (+352) 39 01 33 – 1
www.habscht.lu



LSC360
4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence LSC-20230373-URB

Référence rapport LSC-20230373-URB_MOPO_PAG_Kreuzerbuch_Argumentaire_B_20250722

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par Michel MODERT/ Celine LA MONICA 11/2023

Vérifié par Céline LA MONICA 07/2025

Résumé et modifications

- | | | |
|---|---|---------|
| - | Version initiale (élaboré par LUXPLAN S.A) | 11/2023 |
| A | Pas d'adaptations - Version pour la saisine du conseil communal | 10/2024 |
| B | Pas d'adaptations (Avis CA du 19.05.2025, Réf. 71C/010/2025) - Version pour le vote du conseil communal | 07/2025 |

SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU PROJET	4
2	MOTIVATION	5
2.1	Contexte	5
2.2	Situation légale	6
2.3	Modification demandée	6
3	ETUDE PRÉPARATOIRE	8
3.1	Analyse globale de la situation existante	9
3.1.1	Contexte national, régional et transfrontalier	9
3.1.2	Démographie	9
3.1.3	Situation économique	9
3.1.4	Situation du foncier	9
3.1.5	Structure urbaine	9
3.1.6	Équipements collectifs	9
3.1.7	Gestion de l'eau	9
3.1.8	Environnement naturel et humain	9
3.1.9	Plans et projets réglementaires et non-réglementaires	10
3.1.10	Potentiel de développement urbain	12
3.1.11	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	12
3.2	Concept de développement	12
3.3	Schéma directeur	13
4	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	14
	Modification ponctuelle	15
	Version coordonnée	15
5	FICHES DE PRESENTATION	16
	Commune de Hobscheid	16
	Localité de Hobscheid	17
	ANNEXE	18

1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Habscht
Date d'approbation du PAG	16.12.2021 et 12 octobre 2022 (décision rectificative)
Version du PCN utilisée	PCN 2018
Localité :	Hobscheid, section HA de Hobscheid
Superficie du site concerné :	1 198,13 m ² , soit 11,9813 ares
Nombre d'habitants de la commune de Habscht au 30 septembre 2023 ¹ :	5 098 habitants
Nombre d'habitants de la localité de Hobscheid au 30 septembre 2023 ² :	1 945 habitants
Modifications envisagées :	La présente modification ponctuelle du PAG de la commune de Habscht consiste à reclasser une partie de la parcelle cadastrale n° 1850/5671 en <i>zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)</i> et en <i>zone soumise à un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en application</i>. Ce reclassement permet l'exécution du PAP approuvé, réf. 18477/71C, Kreuzerbuch 2, approuvé le 7 janvier 2022 par la ministre de l'Intérieur. Le site est couvert par le PAP « quartier existant » dont les dispositions et le contexte réglementaire ne permettent pas la réalisation du PAP dans son état actuel.

¹ Registre national des personnes physiques RNPP : Population par localité - Population per locality - Portail Open Data (public.lu)

² idem

Cette demande de modification ponctuelle a fait l'objet d'une demande de dispense de l'étude SUP en vertu de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (réponse du ministère de l'Environnement en annexe).

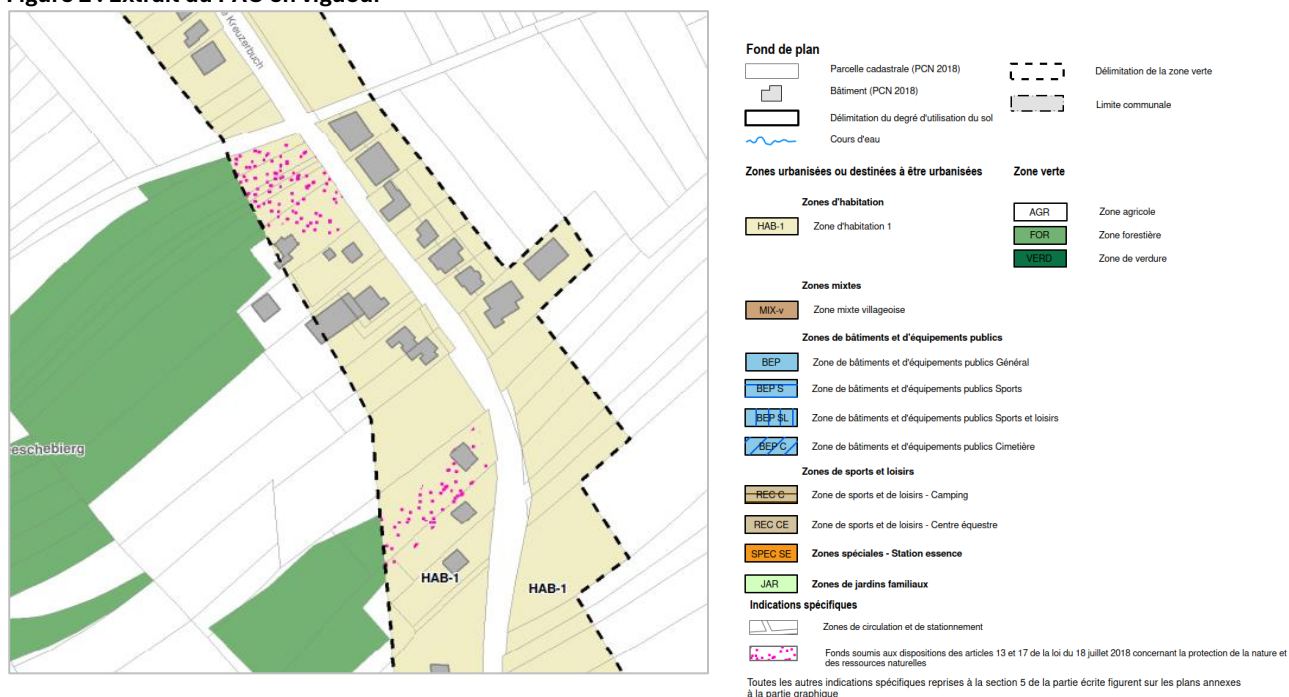
Parallèlement à la présente modification ponctuelle du PAG, une modification partielle est également apportée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain de la partie graphique du plan d'aménagement particulier – « quartier existant » (PAP-QE). Cette modification est traitée dans un document séparé.

2.2 Situation légale

Dans le PAG en vigueur les parcelles concernées par la présente modification sont inscrites :

- en zone urbanisée :
 - « Zone d'Habitation 1 » [HAB-1],
- en indications spécifiques :
 - « Fonds soumis aux dispositions des articles 13 et 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles »,

Figure 2 : Extrait du PAG en vigueur



SOURCE : ADMINISTRATION COMMUNALE DE HABSCHT, LUXPLAN SA NOVEMBRE 2022

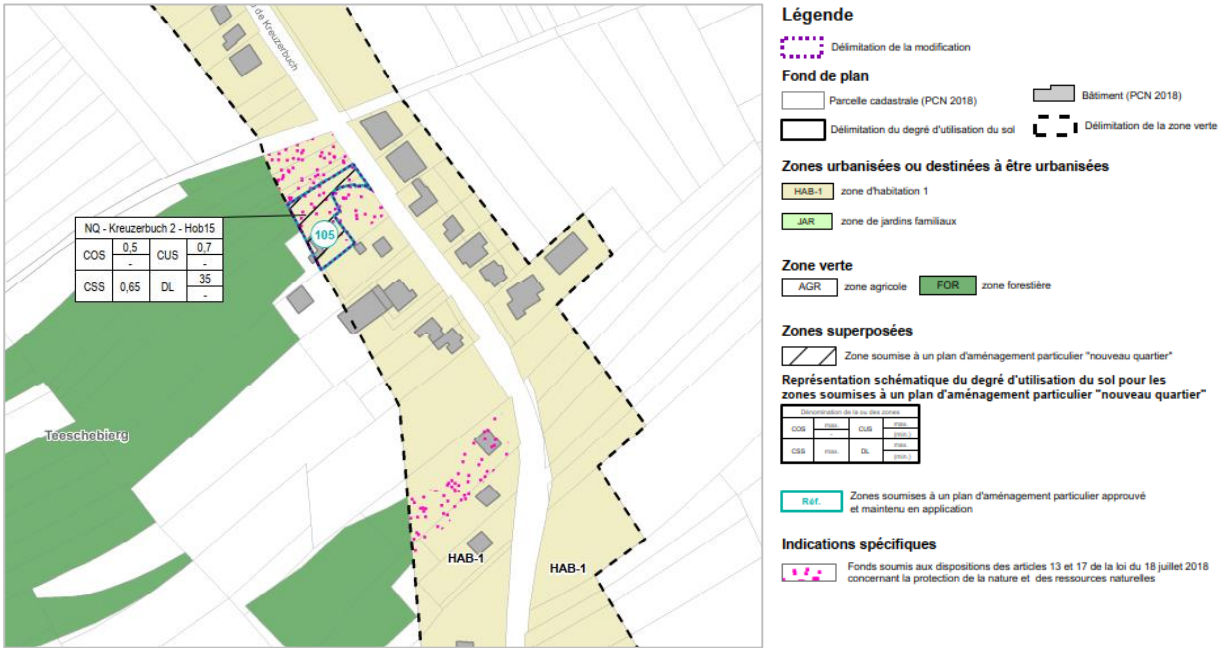
2.3 Modification demandée

La présente demande de modification vise à reclasser la parcelle concernée en :

- « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et
- « zone soumise à un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en application ».

Il est à noter que la zone de base reste inchangée par la présente modification ainsi que l'indication spécifique « Fonds soumis aux dispositions des articles 13 et 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles »

Figure 3 : Proposition de modification



SOURCE : LUXPLAN SA, DECEMBRE 2023

3 ETUDE PRÉPARATOIRE

Sections 1,2 et 3

3.1 Analyse globale de la situation existante

3.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

3.1.2 Démographie

La population communale était de 5 098 habitants au 30 septembre 2023³, soit 2 195 habitants pour la localité de Eischen, 1 945 habitants pour la localité de Hobscheid, 379 habitants pour la localité de Septfontaines, 240 habitants pour la localité de Roodt/Eisch, 221 habitants pour la localité de Greisch, 102 habitants pour la localité de Simmerfarm et 16 habitants pour la localité de Simmerschmelz.

Le nombre de personnes par ménage était de 2,6 personnes par ménage en 2015⁴.

Dans le cadre de la présente modification du PAG, la croissance démographique est d'environ 10,4 habitants.

3.1.3 Situation économique

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

3.1.4 Situation du foncier

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

3.1.5 Structure urbaine

La présente modification ponctuelle a pour objectif d'intégrer, une partie de la parcelle n° 1850/5671 en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en application » pour permettre la faisabilité et la bonne exécution du PAP approuvé « Rue de Kreuzerbuch 2 ». Ce PAP prévoyant la construction de 4 maisons unifamiliales dans le tissu urbain existant, les principes fondamentaux de la structure urbaine du PAG restent inchangés par ce transfert entre PAP « quartier existant » et PAP « nouveau quartier ».

3.1.6 Équipements collectifs

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

3.1.7 Gestion de l'eau

La présente modification du PAG a pour objectif d'exécuter le PAP « Rue de Kreuzerbuch 2 », approuvé par la ministre de l'Intérieur en date du 7 janvier 2022. Les principes fondamentaux de la gestion de l'eau du PAG ne sont pas remis en cause.

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

3.1.8 Environnement naturel et humain

³ Registre national des personnes physiques RNPP : Population par localité - Population per locality - Portail Open Data (public.lu)

⁴ Source : Etude préparatoire du Projet d'Aménagement Général (PAG) du 30 avril 2019

La présente modification ponctuelle n'a pas d'influence sur l'environnement naturel et humain. Elle n'affecte pas les principes fondamentaux y relatifs.

Figure 4 : Extrait du plan environnement et biotopes existants



SOURCE : GEOPORTAIL.LU, NOVEMBRE 2023

3.1.9 Plans et projets réglementaires et non-réglementaires

☐ *Plan d'aménagement général*

La présente demande de modification ponctuelle est établie en référence au PAG de la commune de Habscht, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 16 décembre 2021 et le 12 octobre 2022 dans sa décision rectificative, sous la référence 71C/008/2019 et par la ministre de l'Environnement le 7 février 2022 sous la référence 85202, dont elle modifie la partie graphique et écrite.

Figure 5 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 16.12.2021

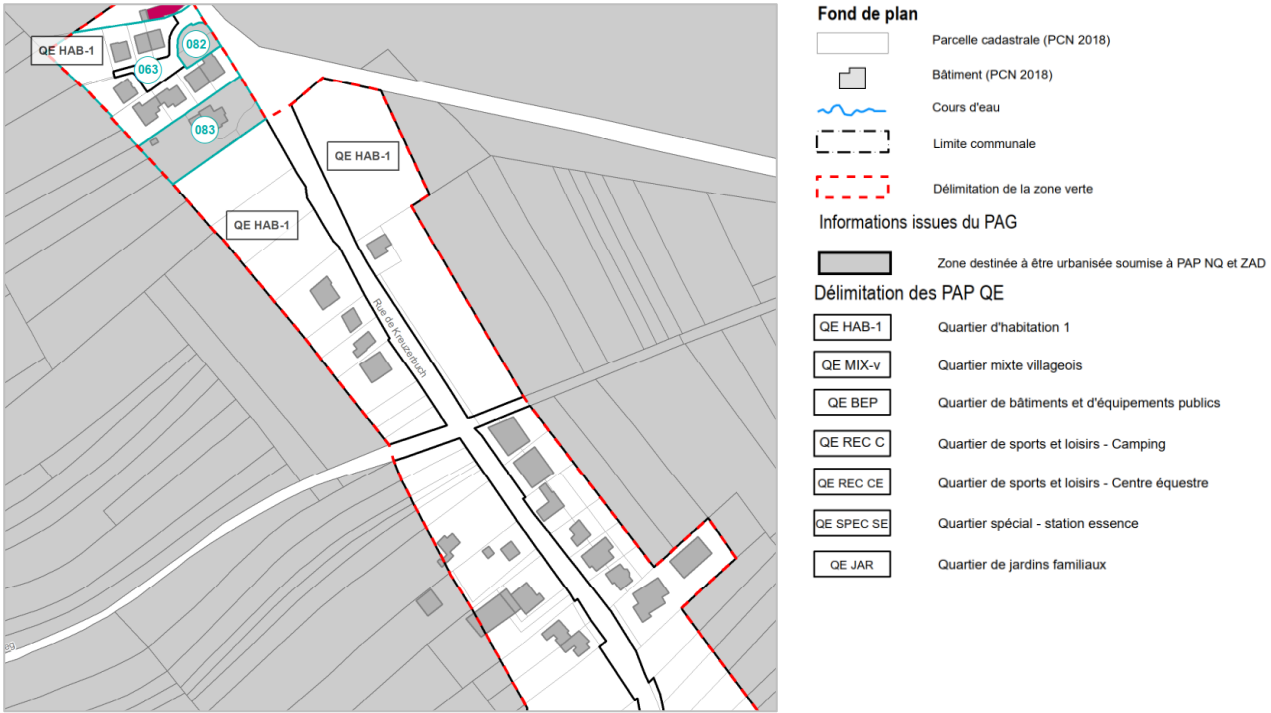


SOURCE : ADMINISTRATION COMMUNALE DE HABSCHT, LUXPLAN SA NOVEMBRE 2022

Plan d'aménagement particulier « quartier existant »

La présente demande de modification ponctuelle modifie également la partie graphique du PAP-QE de la localité de Hobscheid, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 16 décembre 2021.

Figure 6 : Extrait du PAP-QE en vigueur



SOURCE : ADMINISTRATION COMMUNALE DE HABSCHT, LUXPLAN SA NOVEMBRE 2022, (PCN 2018)

3.1.10 Potentiel de développement urbain

La présente demande de modification ponctuelle du PAG prévoit de reclasser une partie de la parcelle n°1850/5671, section HA de Hobscheid en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en application ». Ce reclassement va permettre d'exécuter le PAP approuvé « Rue de Kreuzerbuch 2 » (Réf. 18477/71C) qui prévoit la construction de 4 maisons unifamiliales. Avec une moyenne de 2,6 habitants par ménage, cela représente un potentiel de 10,4 habitants.

Les coefficients attribués à la présente modification du PAG permettent la constructibilité prévue par le PAP approuvé :

- la densité de logements (DL) de 35 permet de réaliser au maximum 4,19 logements. Le PAP prévoit 4 maisons unifamiliales,
- le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,7 permet de réaliser au maximum 838,69 m² de surface constructible brute (SCB). Le PAP prévoit 799.04 m² de surface constructible brute,
- le coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,5 permet de réaliser au maximum 362,36 m² de surface d'emprise au sol. Le PAP prévoit 316 m² de surface d'emprise au sol,
- le coefficient de scellement du sol (CSS) de 0,65 permet de réaliser au maximum 471,07 m² de surface scellée. Le PAP prévoit 426,8 m² de surface scellée.

3.1.11 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Les déclarations concernant les dispositions légales et réglementaires au niveau national sont valables dans le contexte de la présente modification du PAG.

☐ **Environnement**

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

☐ **Patrimoine**

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

☐ **Carte des vestiges archéologiques (INRA)**

Selon la cartographie des sites archéologiques possibles et connus de l'INRA (Institut National de Recherches Archéologiques), la totalité du site concerné par la présente demande de modification est couverte par une zone « Sites archéologiques listés sur l'inventaire supplémentaire dans la ZOA ».

Cela signifie que les sites sont déjà connus, mais que leur étendue exacte et leur degré de conservation ne sont pas encore connus.

La présente modification ponctuelle n'affecte pas cette cartographie.

3.2 Concept de développement

Les concepts de développement urbain, de mobilité et de paysage retenus, ainsi que les options politiques communales restent inchangés et ne sont pas remis en cause par la présente demande de modification ponctuelle.

3.3 Schéma directeur

En vertu de l'Article 11 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, le PAP « Kreuzerbuch 2 » (ref. : 18477/71C) approuvé par la Ministre de l'Intérieur en date du 7 janvier 2022 et réalisé par le bureau Dieschbourg Wagner architectes S.A. se substitue au contenu du Schéma Directeur.

Figure 7 : Extrait du PAP approuvé



SOURCE : DIESCHBOURG WAGNER ARCHITECTES S.A., JANVIER 2022

4 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

Modification ponctuelle

▪ **PAG – Extraits avec situation projetée :**

- Plan de localisation de la modification projetée, localité de Hobscheid.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:10.000)
- Extrait du PAG en vigueur avec la modification projetée, localité de Hobscheid.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:2.500)
- Extrait du PAG projeté, localité de Hobscheid.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:2.500)

Version coordonnée

▪ **PAG - Partie graphique coordonnée :**

- Plan d'ensemble, commune de Habscht.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) et BD-L-TC ; Échelle : 1:10.000)
- Plan de la localité de Hobscheid.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:2.500)
- Plan de la localité de Eischen/Gaichel.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:2.500)
- Plan des localités de Septfontaines, Greisch, Roodt et Leesbach.
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Échelle : 1:2.500)

5 FICHES DE PRESENTATION

Commune de Hobscheid

Refonte générale du PAG	☐	Commune de	Habscht	N° de référence (réservé au ministère)			
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	/	Avis de la commission d'aménagement			
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	/	Vote du conseil communal			
		Surface brute	3 155,43 ha	Approbation ministérielle			

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :					
Région	Centre-Sud	Commune de	Habscht	Surface du territoire	3 155,43 ha		
		Localité de	/	Nombre d'habitants	4 212 hab.		
CDA		Quartier de	/	Nombre d'emplois	1 920 empl.		
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation			
Remarques éventuelles		données population 2015 (source: STATEC)					
		données emploi 2017 (source: STATEC - version révisée)					

Potentiels de développement urbain (estimation)								
Hypothèses de calcul								
Surface brute moyenne par logement	120,00	m ²						
Nombre moyen de personnes par logement	2,6	hab.						
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	50,00	m ²						
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	50,00	m ²						
			nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois			
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
dans les quartiers existants [QE]	146,56	4212	562	13,34%	1920	/	/	
dans les nouveaux quartiers [NQ]								
zones d'habitation	15,26		913	21,67%				
zones mixtes	1,12		67	1,59%		224	11,67%	
zones d'activités	0,00					0		
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,00							
autres	0,04							
TOTAL [NQ]	16,42		980	23,26%		224	11,67%	
TOTAL [NQ] + [QE]	162,98	4212	1542	36,60%	1920	/	/	

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
3,63	0	142	0	/	/

Zones protégées				
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	29,16	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	304 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0,27	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0,00	ha		

Localité de Hobscheid

Refonte générale du PAG	☐	Commune de	Habscht	N° de référence (réservé au ministère)			
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Hobscheid	Avis de la commission d'aménagement			
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	Kreuzerbuch	Vote du conseil communal			
		Surface brute	2 854,39 ha	Approbation ministérielle			
Organisation territoriale de la commune				Le présent tableau concerne :			
Région	Centre-Sud	Commune de	Habscht	Surface du territoire	988,15	ha	
CDA		Localité de	Hobscheid	Nombre d'habitants	1 518	hab.	
		Quartier de	/	Nombre d'emplois	/	empl.	
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation			
Remarques éventuelles	données population 2015 (source: STATEC)						
	données emploi 2011 (source: STATEC)						
Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement		120,00	m ²				
Nombre moyen de personnes par logement		2,6	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		50,00	m ²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		50,00	m ²				
				nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois	
	surface brute [ha]	situation existante [hab]		potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	
dans les quartiers existants [QE]	54,03	1518		243	16,01%		/
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	5,42		324	21,36%			
zones mixtes	0,00		0	0,00%		0	/
zones d'activités	0,00					0	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,00						
autres	0,00						
TOTAL [NQ]	5,42			324	21,36%		/
TOTAL [NQ] + [QE]	59,45	1518		567	37,37%	#VALUE!	/
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		
1,59	0	62	0	/	/		
Zones protégées							
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	5,64	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	74	u.		
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha					
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0	ha					

ANNEXE

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Parcelle 1850/5671 concernée par la présente demande	5
Figure 2 : Extrait du PAG en vigueur	6
Figure 3 : Proposition de modification	7
Figure 4 : Extrait du plan environnement et biotopes existants	10
Figure 5 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 16.12.2021	11
Figure 6 : Extrait du PAP-QE en vigueur	11
Figure 7 : Extrait du PAP approuvé	13



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu