

ADMINISTRATION COMMUNALE HABSCHT
EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Séance du 24 mai 2022

Présents : S. HOFFMANN, bourgmestre, C. MOES, Ch. BOULANGER-HOFFMANN, A. MOSEL-KNEIP échevins,
P. REISER, secrétaire communal.

Absent excusé: néant.

OBJET : AVIS DU COLLEGE ECHEVINAL RELATIF AU PROJET DE PAP « WËLLERSAK » A EISCHEN

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu le projet de PAP « Wëllersak » à Eischen introduit par le bureau d'études Pact S.à.r.l. en date du 16 mai 2022 ;

Vu que le PAP « Wëllersak » se situe partiellement sur terrain communal et partiellement sur terrain privé ;

Vu l'accord de principe PAP NQ « Wëllersak » signé par le collège des bourgmestre et échevins d'une part et Effekt Participations s.à.r.l. et Scherrer & Chassaing Private Office Luxembourg S.A. d'autre part, ces derniers représentant les propriétaires des parcelles en mains privés ;

Vu la procédure prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988 telle qu'elle a été modifiée et complétée dans la suite ;

Après délibération conforme ;

à l'unanimité

émet l'avis qui suit:

Le projet de PAP « Wëllersak » à Eischen introduit par le bureau d'études Pact S.à.r.l. en date du 16 mai 2022 est conforme au plan d'aménagement général de la commune.

Le dossier est transmis pour avis à la Cellule d'Evaluation auprès de la Commission d'Aménagement conformément aux dispositions légales en vigueur relatives aux procédures d'adoption d'un projet d'aménagement particulier.

Ainsi délibéré en séance, date qu'en tête.
(suivent les signatures)

Le Secrétaire

Pour extrait conforme:
Eischen, le 26 mai 2022



Le Bourgmestre

Projet d'aménagement particulier

Commune de Habscht Localité d'Eischen « Wëllersak »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



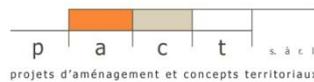
mai 2022

Demandeur :**Commune de Habscht**

Place Denn
L - 8465 Eischen

Elaboré par:**pact s.à r.l.**

58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

**Grevenmacher, le 10 mai 2022**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Habscht sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1. Préambule..... | 4 |
| 2. Délimitation et contenance des lots ou parcelles | 4 |
| 3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal | 4 |
| 4. Mode d'utilisation du sol..... | 4 |
| 5. Degré détaillé d'utilisation du sol | 6 |
| 5.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles | 6 |
| 5.2. Les hauteurs des constructions..... | 6 |
| 5.3. La forme des toitures..... | 7 |
| 5.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances..... | 7 |
| 5.5. Les emplacements de stationnement | 7 |
| 6. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP | 8 |
| 6.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés..... | 8 |
| 6.2. Servitudes..... | 8 |
| 6.3. Les accès | 8 |
| 6.4. Les murs et clôtures | 9 |
| 6.5. La couleur et l'emploi des matériaux..... | 9 |
| 6.6. Constructions jumelées et constructions en bande..... | 9 |
| 6.7. Véranda, verrière, terrasse couverte | 9 |
| 6.8. Eaux pluviales | 10 |
| 6.9. Production d'énergie..... | 10 |
| 6.10. Eclairage extérieur..... | 10 |
| 6.11. Equipements techniques fixes | 11 |
| 7. Partie graphique | 11 |

1. Préambule

Dans le présent plan d'aménagement particulier projeté au lieu-dit Wöllersak il est visé de créer une zone d'habitation qui offre un environnement de vie agréable et sain en milieu rural.

Une attention particulière a été donnée à l'économie en énergie, aux énergies renouvelables et à l'utilisation de matières écologiques et recyclables.

Ainsi, au-delà des normes requises par la loi (performance énergétique), l'utilisation de l'énergie solaire par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de ce quartier est requise.

Les matières naturelles recyclables au niveau des isolations thermiques sont de mise.

Afin de minimiser l'impact sur l'environnement notamment par une réduction des consommations en eau potable, les eaux pluviales sont récupérées au niveau de chaque bâtiment d'habitation et utilisées pour arroser les espaces verts et alimenter les toilettes de ces maisons d'habitation.

Pour favoriser la biodiversité et le lien des habitants avec leur environnement, les espaces publics seront étudiés afin de permettre à une flore et une faune locale de s'épanouir par l'intégration d'hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux, espaces verts avec fleurs locales, plantations de haies locales importantes (ou similaire) afin de créer de nouveaux habitats pour la faune locale.

L'intégration de logements à coûts modérés est une autre priorité que l'administration communale s'est donnée dans ce quartier projeté. Au-delà de la cote part minimale requise par la loi (article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain), il est visé d'offrir un nombre maximal de logements abordables, tant en veillant à la viabilité financière du projet.

2. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~ 162,94 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ ~ 40,33 ares, ce qui correspond à environ ~ 24,75 % de la surface totale du projet destinée aux infrastructures publiques du PAP.

De la surface totale du PAP 73,74 ares sont en mains privés, dont 12,12 ares sont à céder pour les infrastructures publiques. Les 12,12 ares correspondent à 16,44 % de la surface totale privée.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

4. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par la zone d'habitation 1 (HAB-1) du PAG en vigueur.

Le présent PAP est destiné à la réalisation des maisons d'habitation unifamiliales avec la possibilité d'y aménager un logement intégré ainsi que des maisons d'habitation plurifamiliales.

Sont également admises les activités professionnelles ne gênant pas la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier d'habitation, exercées par un résident-occupant sur une surface nette maximale de 75 m²

LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29 *bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

| Lot | SCB destinée exclusivement au logement | | SCB minimale réservée aux logements abordables | | Nombre minimal de logements abordables | |
|--------------|--|----------------------|---|----------------------|--|-----------|
| 1 | 1.249 | m ² | | m ² | | u. |
| 2 | 297 | m ² | | m ² | | u. |
| 3 | 298 | m ² | | m ² | | u. |
| 4 | 298 | m ² | | m ² | | u. |
| 5 | 300 | m ² | | m ² | | u. |
| 6 | 293 | m ² | | m ² | | u. |
| 7 | 253 | m ² | | m ² | | u. |
| 8 | 295 | m ² | | m ² | | u. |
| 9 | 295 | m ² | | m ² | | u. |
| 10 | 296 | m ² | | m ² | | u. |
| 11 | 297 | m ² | | m ² | | u. |
| 12 | 308 | m ² | | m ² | | u. |
| 13 | 526 | m ² | 526 | m ² | 5 | c. |
| 14 | 592 | m ² | | m ² | | u. |
| 15 | 645 | m ² | | m ² | | u. |
| 16 | 401 | m ² | | m ² | | u. |
| 17 | 357 | m ² | 357 | m ² | 1 | u. |
| 18 | 401 | m ² | | m ² | | u. |
| 19 | 297 | m ² | 297 | m ² | 1 | u. |
| 20 | 265 | m ² | 265 | m ² | 1 | u. |
| 21 | 269 | m ² | 269 | m ² | 1 | u. |
| 22 | 297 | m ² | 297 | m ² | 1 | u. |
| 23 | 532 | m ² | | m ² | | u. |
| 24 | 439 | m ² | | m ² | | u. |
| 25 | 439 | m ² | | m ² | | u. |
| 26 | 448 | m ² | | m ² | | u. |
| 27 | 448 | m ² | | m ² | | u. |
| 28 | 448 | m ² | | m ² | | u. |
| 29 | 406 | m ² | | m ² | | u. |
| 30 | 448 | m ² | | m ² | | u. |
| 31 | 448 | m ² | | m ² | | u. |
| 32 | 450 | m ² | | m ² | | u. |
| Total | 13.035 | m² | 2.011 | m² | 10 | u. |

5. Degré détaillé d'utilisation du sol

5.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Les garages aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* doivent présenter un recul avant minimal de 6 mètres.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°).

Dans les reculs latéraux de 2,00m de la limite de la parcelle, la toiture plate d'un garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'une construction par parcelle.

Les abris, serres, remises ou constructions similaires sont autorisés dans les reculs latéraux et arrière des parcelles. Ils peuvent être implantés de manière isolée ou accolée.

Leur surface d'emprise au sol est de maximum quinze mètres carrés (15 m²).

La hauteur à la corniche est de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain naturel avec la faculté d'aménager une toiture d'une hauteur maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

Une toiture plate avec une hauteur absolue maximale (hauteur à l'acrotère) de 2,50m est aussi admissible.

Les façades en matières plastiques sont interdites.

5.2. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade principale donnant sur la voie desservante. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Pour les lots 13 et 14, les hauteurs à l'acrotère sont mesurées sur un point de référence commun par rapport à la rue desservante est. (voir extrait partie graphique avec coupes)

Pour le lot 15, la hauteur à l'acrotère est mesurée par rapport par rapport à la rue desservante est. (Voir extrait partie graphique avec coupes)

DEPENDANCE

La hauteur des garages ou car-ports ne pourra excéder 3,00 m, calculée à partir de l'axe de la rue desservante (même point de référence que la construction principale).

5.3. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les maisons unifamiliales doivent être exécutées en toiture à deux versants avec une pente entre 25° et 42°.

Les maisons plurifamiliales doivent être exécutées en toiture plate végétalisée.

ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer sur la façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un seul dispositif d'antennes et récepteurs paraboliques par construction est autorisé.

DEPENDANCES

Les garages et car-ports doivent être réalisés en toiture plate végétalisée.

Les constructions annexes de type remise ou abri de jardin peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

5.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

En principe le terrain naturel est à sauvegarder.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais ou de 2,00 m par des déblais hors des limites de surface constructible.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre niveau du rez-de-chaussée respectivement rez-de-jardin.

5.5. Les emplacements de stationnement

Les emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fond privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et préjudiciable sur le domaine public.

Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement (rampe d'accès...), les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique, tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Sont à réaliser:

Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

- Maison d'habitation unifamiliale: 2 emplacements minimum par unité de logement
- Logement intégré: 1 emplacement minimum par logement intégré
- Maison d'habitation plurifamiliale: 1,5 emplacements minimum par unité de logement
- Bureau: 1 emplacement minimum par tranche de 50 m² de surface nette

Emplacements de stationnement pour vélo

- Maison d'habitation plurifamiliale: 1 emplacement minimum par unité de logement

6. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

6.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les marges de reculment, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et des dépendances autorisées, sont à aménager sous forme d'espace vert, à l'occurrence d'

- au moins 50 % de la surface totale des reculs avant et latéraux
- au moins 65% de la surface totale du recul arrière.

Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au strict minimum, tout en garantissant que l'eau de pluie peut, dans sa majeure partie, s'infiltrer dans le sol, ceci sur le site-même.

Tout emplacement pour voiture(s) est à aménager avec un matériel perméable à l'eau.

Est à considérer comme espace vert, un jardin d'agrément avec des plantations et/ou un jardin potager et/ou verger. N'est pas considéré comme espace vert:

- une surface, couverte d'un revêtement minéral, y inclus un jardin rocheux, même si un tel revêtement n'occupe qu'une partie de la surface en question;
- un scellement caché à l'aide d'un film anti-racines ou similaire.

6.2. Servitudes

La zone de servitude « urbanisation » - recul forêt vise à garantir un recul de quinze mètres (15 m) entre la lisière de forêt et les nouvelles constructions. Dans cette bande de quinze mètres (15 m) de large, une haie d'arbustes d'essences indigènes ou une rangée d'arbres dense sont à planter.

Les abris de jardin d'une surface maximale de 15m² sont autorisés dans la zone de servitude « urbanisation » - recul forêt.

6.3. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 15 %.

Les accès sont à réaliser avec un revêtement en pavés en pierres naturelles ou similaire et de couleur des pierres naturelles de la région.

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

Pour les maisons jumelées, les pentes d'accès jumelées doivent avoir une pente identique.

6.4. Les murs et clôtures

MURS, CLOTURES

Les espaces verts privés et publics antérieures ne pourront pas être clôturés par des clôtures rigides ou délimitées par des haies afin de préserver l'aspect d'usoir dégagé.

Les murs, clôtures et murs de soutènement sont à exécuter tel que défini dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

6.5. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

Les façades des constructions principales sont à couvrir d'un crépi.

Les couleurs criardes sont interdites.

L'utilisation du bois, du métal ou de l'aggloméré pour les façades est admise pour les éléments de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire. Les surfaces visibles de ces matériaux représentent maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de l'ensemble des surfaces des façades.

ISOLATIONS THERMIQUES

Les isolations thermiques sont à réaliser avec des matières écologiques, naturelles et recyclables. Les isolations de type styropor et styrodur sont interdites.

COULEURS ET MATERIAUX

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

6.6. Constructions jumelées et constructions en bande

A l'exception des 2,00m du côté avant et 2,00m du côté arrière, l'alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé (murs mitoyens de constructions jumelées ou en bande), tel que défini sur la partie graphique du PAP, doit être respecté sur la totalité de la surface.

La pente de toiture des maisons jumelées ou en bande est fixée à 38°. Avec un accord écrit entre les deux propriétaires, la pente peut varier entre 25 et 42°, mais elle doit être identique pour les deux toitures.

Entre les maisons jumelées, le niveau à la corniche côté rue peut différer de 1,20 m au maximum.

6.7. Véranda, verrière, terrasse couverte

VERANDA, VERRIERE, OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale sous le niveau corniche à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*. A l'exception des maisons jumelées le recul latéral réglementaire est à respecter.

Ces constructions doivent avoir une toiture plate (inclinaison inférieure à 15°).

Au moins 50% de la surface des parois extérieures de la véranda ou verrière seront translucides ou transparentes.

Les parois en limite de la parcelle des constructions jumelées seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 m. Les toitures pourront être non translucides et non transparentes.

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 2,50 mètres, et leur surface stabilisée est limitée à 50m². En cas de maisons jumelées ou en bande, ces constructions peuvent avoir un recul latéral nul à la limite de la mitoyenneté.

6.8. Eaux pluviales

L'installation d'une citerne pour la récupération des eaux pluviales d'une contenance de minimum 3.000 litres est exigée par parcelle.

La capacité minimale de la citerne est calculée comme suit : $C = (S/40) \times 3000$. "S" étant la surface nette en mètres carrés de la ou des toitures raccordées ($S \geq 40$).

L'eau de pluie récupérée est à utiliser pour l'arrosage des espaces verts et pour alimenter les toilettes des maisons.

Le drainage du sol est interdit, à l'exception de la mise en place de drains pour le remplissage de puits / d'installations de récupération d'eau.

6.9. Production d'énergie

La production d'énergie de chauffage à partir de combustibles fossiles est en principe interdite, sauf s'il n'y a pas d'autre solution technique.

PANNEAUX SOLAIRES

Chaque unité de logement de type unifamiliale doit être équipée d'une installation photovoltaïque d'au moins 7 kW_P à moins que cette disposition soit impossible d'un point de vue technique et /ou une autre proposition de production d'énergie verte soit soumise et acceptée par le bourgmestre dans le cadre de l'autorisation de construire. Les logements intégrés ne sont pas prises en compte.

Pour les unités de logement de type plurifamiliale, une installation photovoltaïque d'au moins 0,036 kW_P par mètre carré de surface construite brute (SCB) réellement construite est à prévoir à moins que cette disposition soit impossible d'un point de vue technique et /ou une autre proposition de production d'énergie verte soit soumise et acceptée par le bourgmestre dans le cadre de l'autorisation de construire.

Les panneaux solaires photovoltaïques installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Les panneaux solaires photovoltaïques installés sur une toiture plate peuvent être installés suivant l'orientation solaire optimale et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre. Les panneaux solaires peuvent être installés sur les façades.

Les capteurs et panneaux solaires, ainsi que les éoliennes placées au sol sont interdits.

6.10. Eclairage extérieur

L'utilisation d'un éclairage minimal de la zone extérieure et respectueux des insectes est à prévoir.

Pour l'éclairage des surfaces extérieures des lots (voie d'accès, terrasse, jardin, etc.), un éclairage avec une température de lumière inférieure à 2800K et des détecteurs de mouvement ou des programmeurs automatiques limitant les heures de fonctionnement sont à prévoir.

L'installation de ce que l'on appelle des uplights est interdite. Le choix des couleurs de lumière doit tenir compte de l'environnement des surfaces à éclairer et correspondre au matériau et à la surface.

La lumière colorée devra être utilisée de manière limitée en raison de la protection des insectes et de l'effet de distraction. Des accessoires pour les lampes et les luminaires doivent être disponibles afin de garantir un éclairage précis et non éblouissant.

6.11. Equipements techniques fixes

Toute superstructure est interdite à l'exception des souches de cheminées et de ventilation, les équipements de conditionnements d'air et d'approvisionnement d'eau.

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur ne sont pas autorisés dans la marge de recul avant. Ces équipements ne doivent pas causer de nuisances sonores et/ou olfactives pour le voisinage.

Ils peuvent être accolés à la façade et/ou dans le recul latéral ainsi que le recul arrière.

7. Partie graphique

LEGENDE

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| LOT / LOT | surface du lot / de l'lot [ares] | |
| surface d'emprise au sol [m ²] | min. max. | min. max. surface constructible brute [m ²] |
| surface de scellement du sol [m ²] | min. max. | min. max. type et nombre de logements |
| type de toiture | max. min. max. | nombre de niveaux |

type, disposition et nombre des constructions hauteur des constructions [m]
 Délimitation du PAP et des zones du PAG
 - - - - - délimitation du PAP
 - - - - - délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau
 - - - - - terrain existant
 - - - - - terrain remodelé

Nombre de niveaux
 I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
 +1,2,...R nombre d'étages en retrait
 +1,2,...C nombre de niveaux sous combles
 +1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions
 hex hauteur à la corniche de x mètres
 ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
 hf-x hauteur au faite de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions
 x-mi x maisons isolées
 x-mj x maisons jumelées
 x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements
 x-u x logements de type unifamilial
 x-b x logements de type bifamilial
 x-c x logements de type collectif

Formes de toiture
 tp toiture plate
 tv (x/y<=2%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
 ← → orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)
 - - - - - alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
 - - - - - limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
 - - - - - alignement obligatoire pour dépendances
 - - - - - limites de surfaces constructibles pour dépendances
 - - - - - limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
 - - - - - limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / lots
 - - - - - lot X
 - - - - - lot projeté
 - - - - - terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions
 min x%
 max x%
 pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
 pourcentage minimal de maximal en surface construite brute de logement par construction
 pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics
 espace vert privé
 espace vert public
 aire de jeux ouverte au public
 aire de jeux / aire de jeux / aire de jeux
 espace extérieur pouvant être scellé
 voie de circulation motorisée
 espace ouvert être dédié au stationnement
 chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
 voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murs
 arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
 haie projetée / haie à conserver
 mur projeté / mur à conserver

Servitudes
 servitude de type urbanistique
 servitude écologique
 servitude de passage
 élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques
 rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux pluviales
 canalisation pour eaux usées
 fossé ouvert pour eaux pluviales

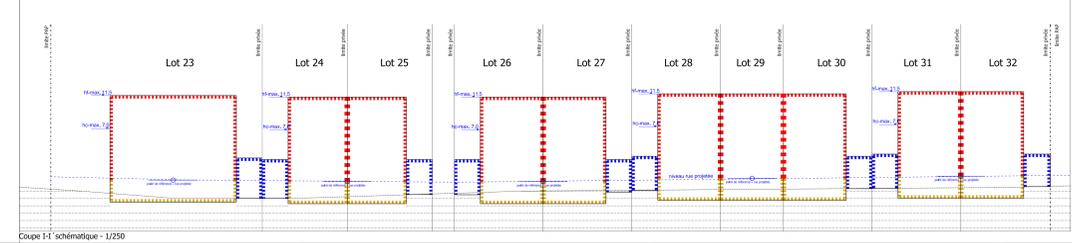
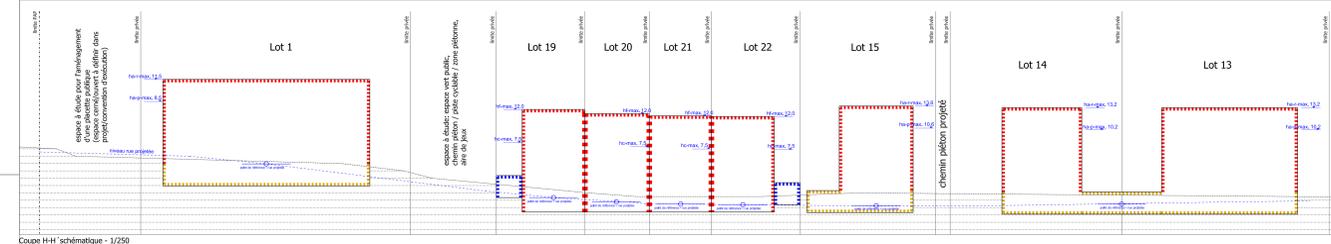
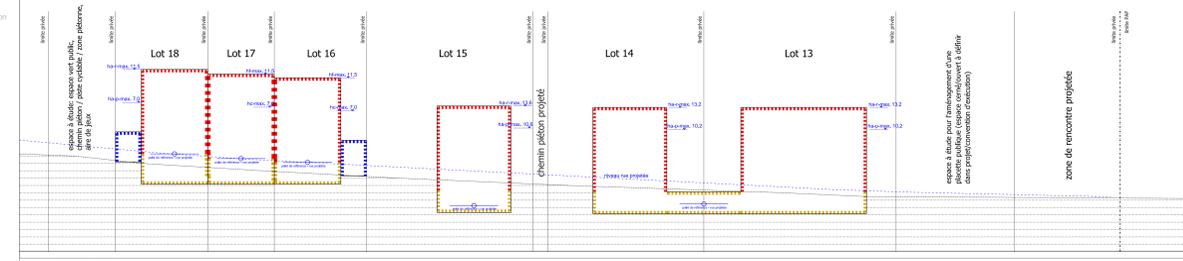
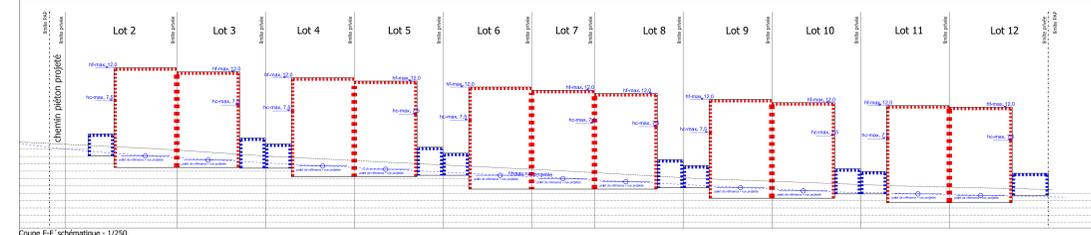
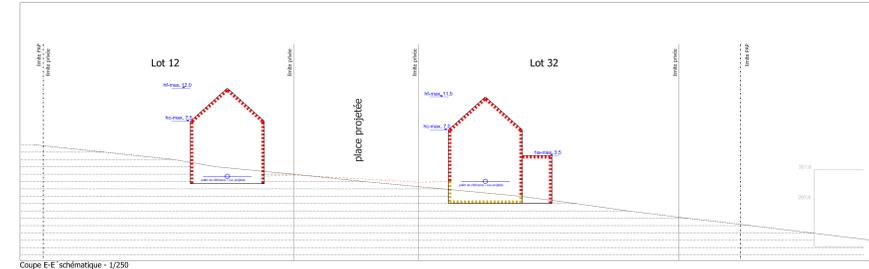
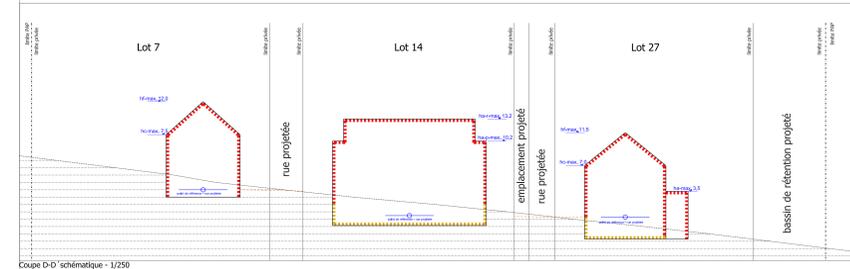
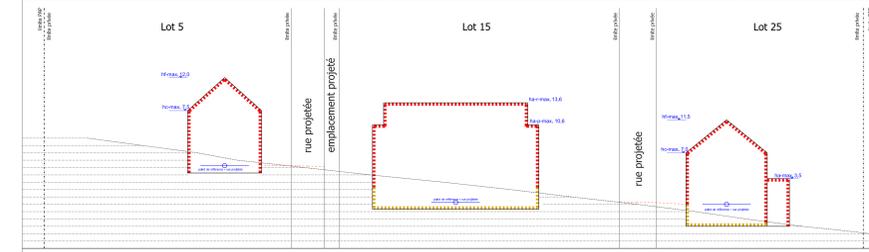
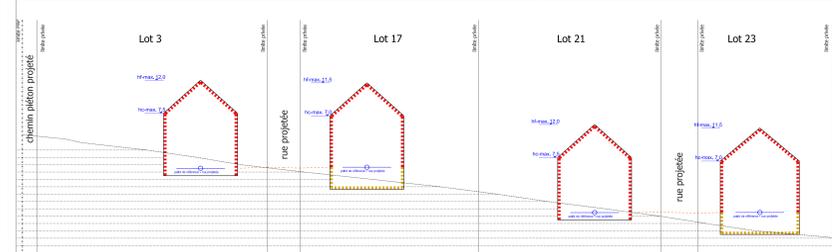
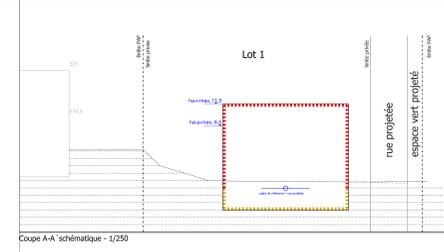
LEGENDE COMPLEMENTAIRE

Zones définies au PAG SL
 HAB-1 Zone d'habitation 1

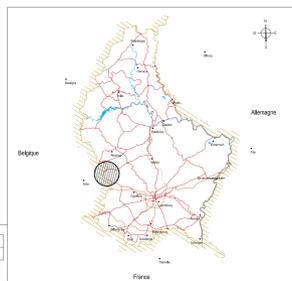
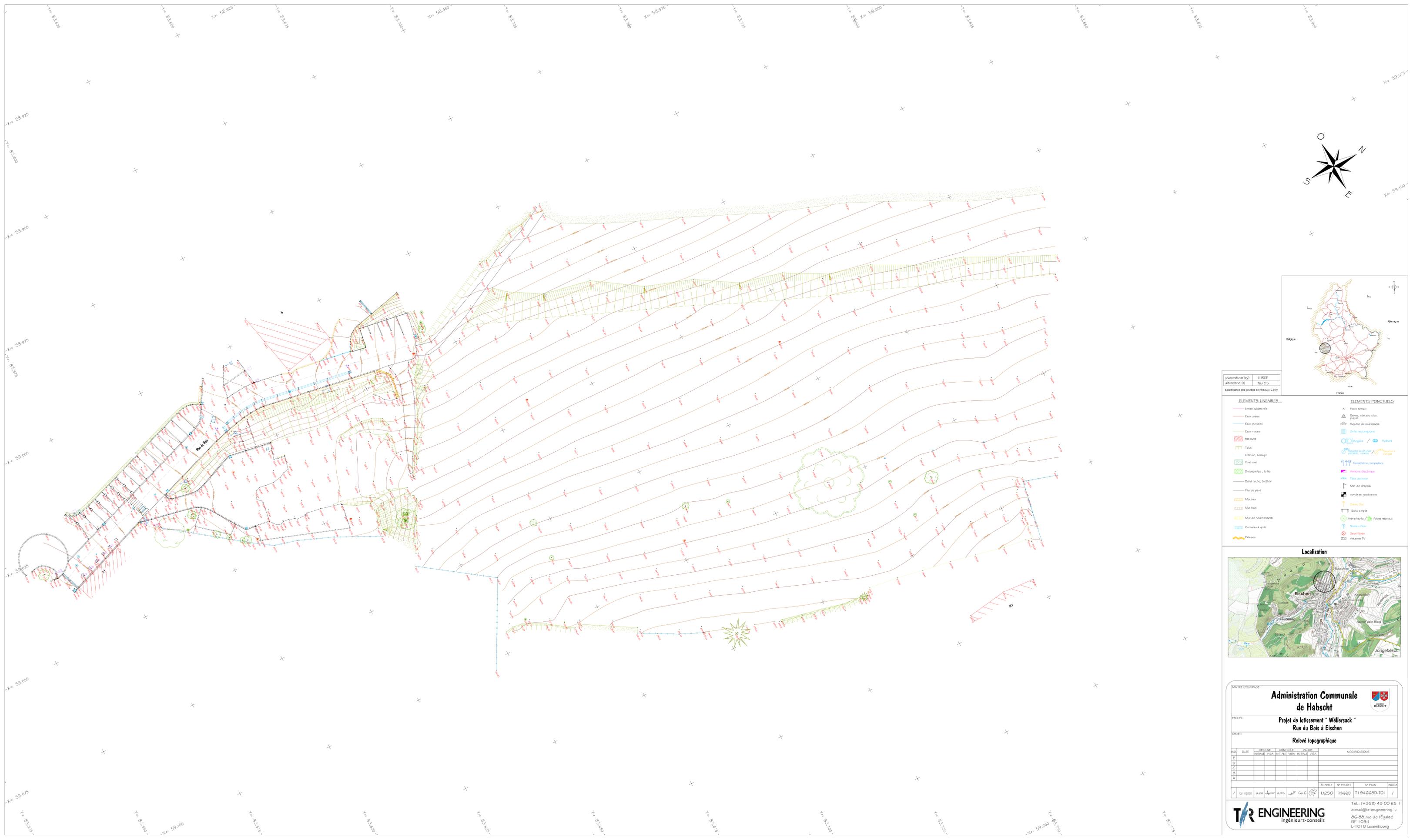
Constructions
 Bât existant (à conserver)
 Bât existant (à démolir)

Espaces extérieurs privés et publics
 espace à étudier pour l'aménagement d'une place publique (espace consacré à définir dans projet/convention d'occupation)
 espace à étudier pour l'aménagement d'une place publique / piste cyclable / zone piétonne, aire de jeux (espace consacré à définir dans projet/convention d'occupation)
 espace extérieur pouvant être scellé

Hauteur des constructions
 ha-x hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait de x mètres
 ha-p-x hauteur à l'acrotère de l'étage plein de x mètres
 ➤ accès de lot proposé (à titre indicatif)



| | | | |
|--|--|--|--|
| Lot 3 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 17 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 31 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 15 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 5 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 19 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 23 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 11 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 7 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 21 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 25 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 9 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 9 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 27 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 31 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 7 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 11 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 29 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 33 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 5 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 13 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 31 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 35 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 3 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 15 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 33 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 37 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 17 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 35 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 39 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 19 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 37 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 41 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 21 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 39 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 43 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 23 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 41 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 45 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 25 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 43 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 47 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 27 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 45 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 49 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 29 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 47 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 51 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 31 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 49 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 53 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 33 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 51 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 55 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 35 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 53 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 57 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 37 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 55 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 59 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 39 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 57 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 61 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 41 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 59 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 63 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 43 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 61 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 65 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 45 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 63 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 67 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 47 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 65 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 69 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 49 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 67 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 71 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 51 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 69 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 73 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 53 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 71 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 75 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 55 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 73 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 77 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 57 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 75 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 79 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 59 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 77 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 81 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 61 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 79 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 83 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 63 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 81 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 85 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |
| Lot 65 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 83 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 87 0 140 0 280 217 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV | Lot 1 0 208 0 1248 237 3-10 1/4 1/4 Np Np x 113 Np x 42 II II II+III+IV |



Planimétrie (s) LUREP
 Altimétrie (d) NG 95
 Espacement des courbes de niveau : 0.50m

| ELEMENTS LINEAIRES | ELEMENTS PONCTUELS |
|----------------------|--------------------------------|
| Limite cadastrale | Point terrain |
| Eau ondes | Dôme, station, ubu, puits |
| Eau pluviales | Rapport de mouvement |
| Eau mottes | Grille rectangulaire |
| Bâtiment | Regard / regard / Hydrant |
| Talus | Bois à 0.50m / Bois à 0.20m |
| Clôture, grillage | Canalisations, tempore |
| Haie vive | Arrière éclairage |
| Drainages, talus | Tête de trou |
| Bois route, trottoir | Mât de drainage |
| Fils de pavé | Sondage géologique |
| Mur bas | Arrière car |
| Mur haut | Banc simple |
| Mur de soutènement | Arbre feuillu / Arbre résineux |
| Caniveau à grille | Voieur d'arrêt |
| Falaises | Signal Photo |
| | Antenne TV |

Localisation



MAITRE D'OUVRAGE: **Administration Communale de Habscht**

PROJET: **Projet de lotissement "Wällersack" Rue du Bois à Eischen**

OBJET: **Relevé topographique**

| NO | DATE | DESIGNATION | CONTRÔLE | VALIDÉ | MODIFICATIONS |
|----|------|-------------|----------|----------|---------------|
| E | D | INITIALE | INITIALE | INITIALE | |
| C | | | | | |
| B | | | | | |
| A | | | | | |

| SCHELE | N° PROJET | N° PLAN | INDICE |
|--------|-----------|-------------|--------|
| 1/250 | T194660 | T194660-TO1 | 1 |

Projet d'aménagement particulier

**Commune de Habscht
Localité de Eischen**

« Wëllersak »



RAPPORT JUSTIFICATIF

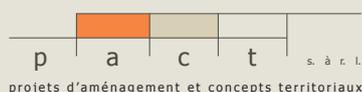
Mai 2022



Commune de Habscht

Demandeur :

Commune de Habscht
Place Denn
L-8465 Eischen

**Elaboré par:**

bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu
www.pact.lu

Grevenmacher, den 10.05.2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--|----|
| 0. | Préface | 4 |
| 1. | Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur | 6 |
| 2. | Synthese der städtebaulichen Dichtewerte | 8 |
| 3. | Begründung der Planung | 9 |
| 4. | Veranschaulichung der Planung | 11 |
| | 4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen | 11 |
| | 4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume | 16 |
| | 4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume | 17 |
| | 4.4. Umgebender Kontext | 18 |
| 5. | Foto-Dokumentation der Umgebung | 19 |
| 6. | Anhänge | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb.1: | Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes | 4 |
| Abb.2: | Lageplan der bestehenden Situation | 5 |
| Abb.3: | Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Habscht | 6 |
| Abb.4: | Auszug aus dem geltenden Schéma directeur „Wöllersak“ (Eis03) | 7 |
| Abb.5: | Begründung der Planung | 10 |
| Abb.6: | Schwarzplan existierende und geplante Bebauung | 11 |
| Abb.7: | Entwurfskonzept PAP | 12 |
| Abb.8: | Axonometrie der geplanten Bebauung | 13 |
| Abb.9: | Axonometrie der geplanten Bebauung | 13 |
| Abb.10: | Schnitte der geplanten Bebauung | 14 |
| Abb.11: | Öffentliche Flächen im Plangebiet | 16 |
| Abb.12: | Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes | 18 |
| Abb.13: | Plan directeur sectoriel paysage - Grand ensemble paysager | 18 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------|--|---|
| Tab.1: | Flächengröße des Plangebietes | 5 |
| Tab.2: | Städtebauliche Dichtewerte | 8 |
| Tab.3: | Städtebauliche Dichtewerte nach Anwendung pacte logement 2.0 | 8 |
| Tab.4: | Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen | 8 |

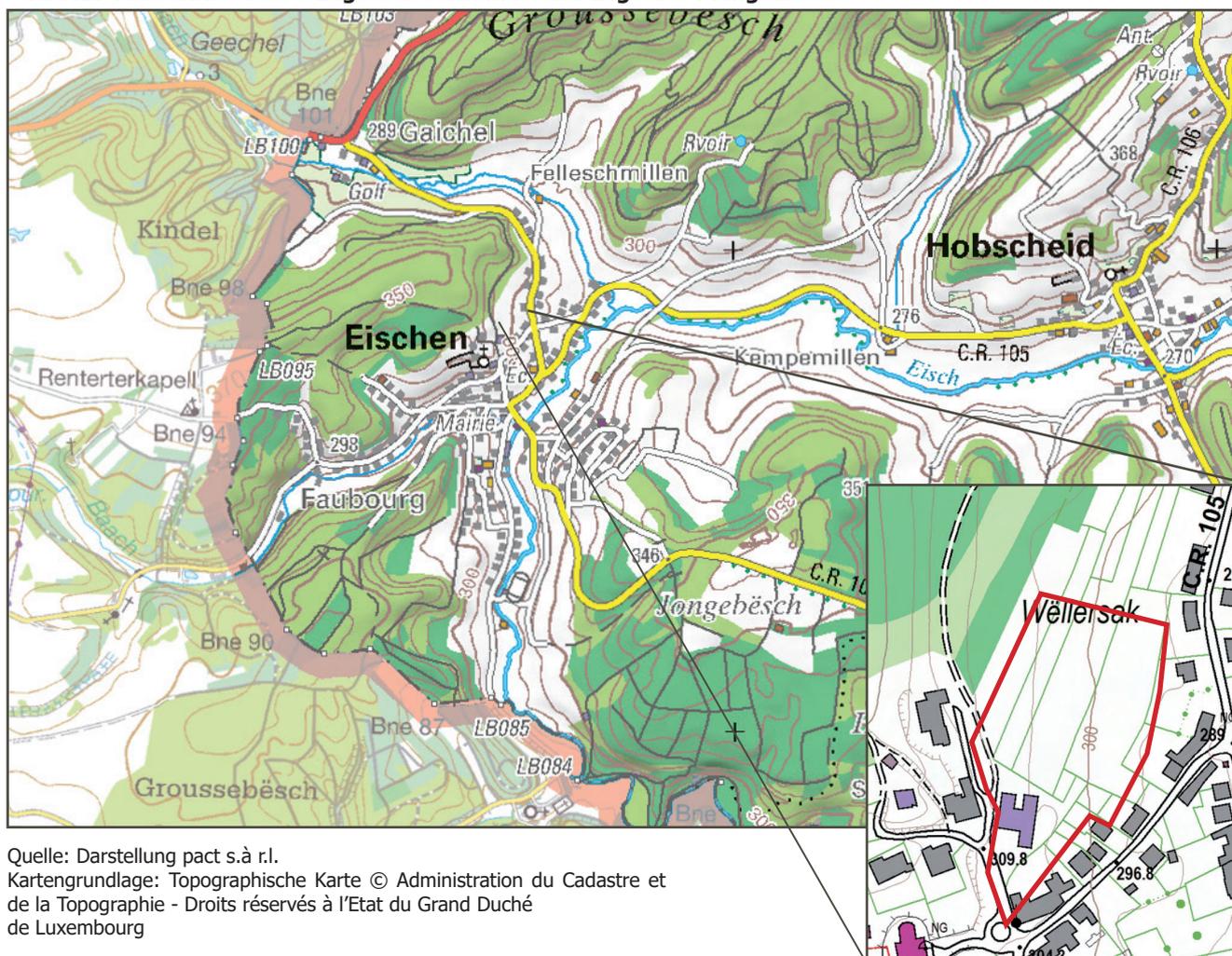
Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|-----|---|-----------------|---|
| ACT | Administration du Cadastre et de la Topographie | km | Kilometer |
| CR | Chemin Repris | m | Meter |
| COS | coefficient d'occupation du sol | PAG | Plan d'Aménagement général |
| CSS | coefficient de scellement du sol | PAP | Plan d'Aménagement particulier |
| CUS | coefficient d'utilisation du sol | TC 50 | Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000) |
| DL | densité de logement | km ² | Quadratkilometer |
| EW | Einwohner | m | Meter |
| EW | Einwohner pro Quadratkilometer | | |

0. Préface

Die Gemeinde Habscht umfasst die fünf Ortschaften Eischen, Greisch, Hobscheid, Roodt et Septfontaines mit insgesamt ca. 4.803 Einwohnern (Quelle: Statec 2021) und besitzt eine Gesamtfläche von 32,5 km², was einer Dichte von 148 Einwohner/km² entspricht. Die Gemeinde liegt im Kanton Capellen. Benachbarte Gemeinden von Habscht sind Beckerich, Saeul, Helperknapp, Kehlen, Koerich und Steinfort. Insgesamt ist in der Gemeinde ein starker Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, sodass dort auch ein großer Bedarf an Siedlungsflächen besteht. Die Ortschaft Eischen wird im westlichen Teil der Gemeinde verortet und wird von den Chemin repris 105 und 108 durchkreuzt.

Abb.1: Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes



Quelle: Darstellung pact s.à r.l.
Kartengrundlage: Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Die Ortschaft Eischen ist vorrangig von Wohnnutzung geprägt, wobei auch einige öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen im Ort vorhanden sind. Neben Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs befindet sich darüber hinaus auch die Gemeindeverwaltung im Ortskern. Im nordöstlichen Bereich der Ortschaft ist die Grundschule vorzufinden. Die Ortschaft ist aufgrund ihrer Nähe zur Nationalstraße N8 verkehrlich gut angebunden.

Die PAP-Fläche liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft, im rückwärtigen Bereich von bestehender Straßenrandbebauung in der *Rue de la Gaichel*, der *Rue de l'Ecole* und der *Rue du Bois*. Direkt westlich angrenzend befindet sich ein Waldgebiet. Die Fläche weist eine Distanz von circa 300 m zum Ortszentrum auf und befindet sich in direkter Nähe zur Kirche. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das im südlichen Bereich der Fläche ehemals vorhandene Schulgebäude wurde bereits abgerissen. In direkter Umgebung der Fläche befinden sich vorwiegend Wohnhäuser in Einfamilienhausstrukturen.

Die Planung sieht eine Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche durch den Bau von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vor.

Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Habscht, section HB d'Eischen):

Tab.1: Flächengröße des Plangebietes

| N° Parcelle | Fläche nach ACT | N° Parcelle | Fläche nach ACT |
|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 326/0 | 13,90 ares | 329/4875 | 9,72 ares |
| 307/4871 | 22,29 ares | 332/4876 | 19,26 ares |
| 327/4872 | 12,35 ares | 332/4877 | 27,12 ares |
| 328/4873 | 17,64 ares | 335/4879 | 10,38 ares |
| 329/4874 | 10,03 ares | 335/4880 | 19,26 ares |

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 162,94 ares.

Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf den Parzellen.

Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation



Quelle: TR Engineering (2020)

1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur

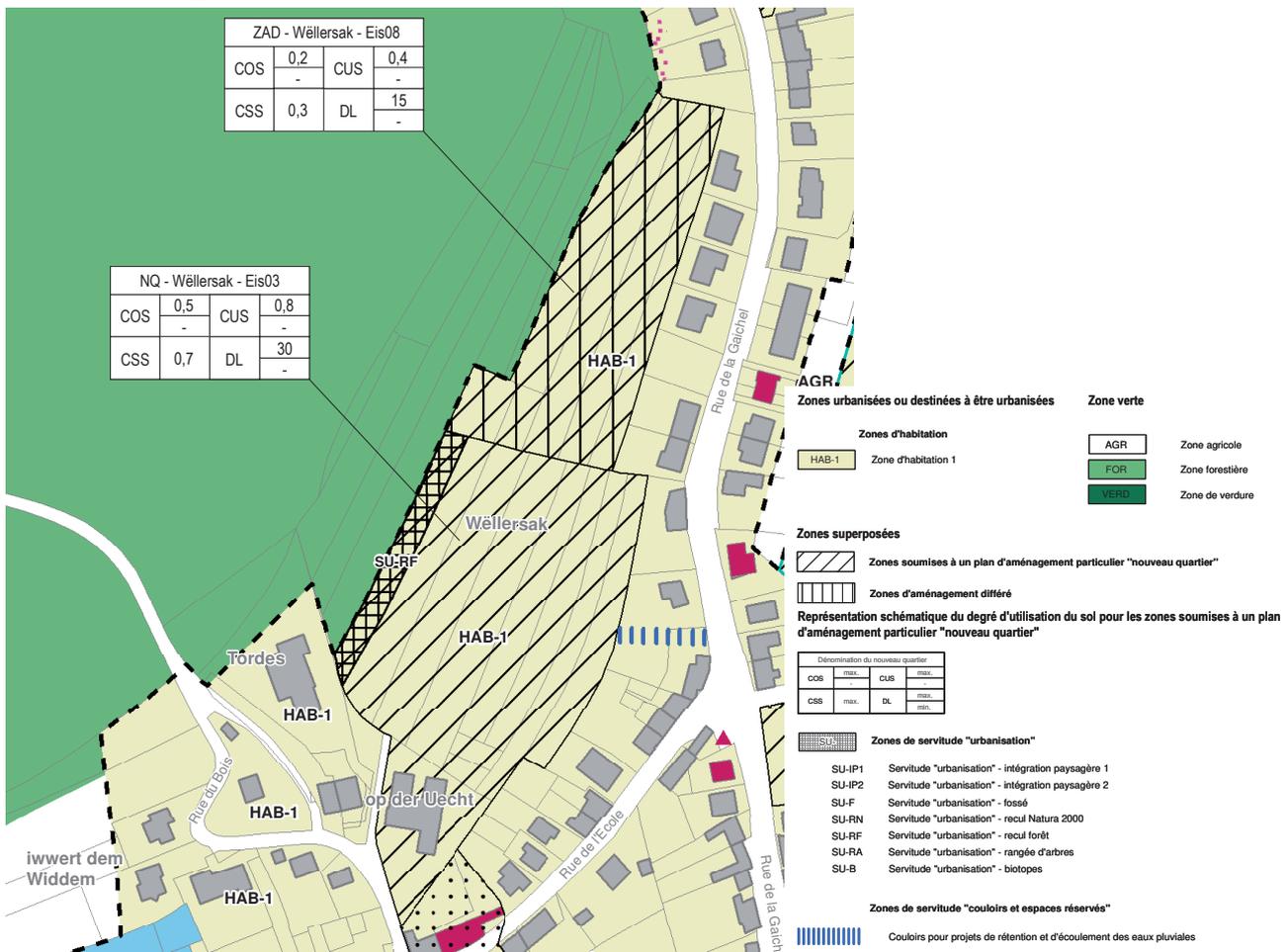
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Habscht in der *zone d'habitation 1 (HAB-1)*. Darüber hinaus ist die Fläche ebenfalls als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* ausgewiesen. Dementsprechend wird für die Fläche ein PAP aufgestellt. Am westlichen Rand verläuft entlang des Waldgebiets eine *servitude „urbanisation“ - recul forêt*. An der östlichen Grenze der Fläche ist in Richtung der *rue de la Gaichel* ein *couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales* vorgesehen.

Im Westen grenzt das Gebiet an die *Zone verte an*. Die angrenzenden Bereiche, nördlich, östlich und südlich des Plangebiets, sind ebenfalls als *Zone d'habitation 1* ausgewiesen. Der Bereich nördlich angrenzend ist zudem mit einer *Zone d'aménagement différé* überlagert.

Abb.3: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Habscht



Quelle: AC de Habscht & Luxplan S.A. (Februar 2021)

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen. Für die PAP-Fläche besteht ein *Schéma directeur* („Wëllersak“ - Eis03 - siehe Abbildung 4).

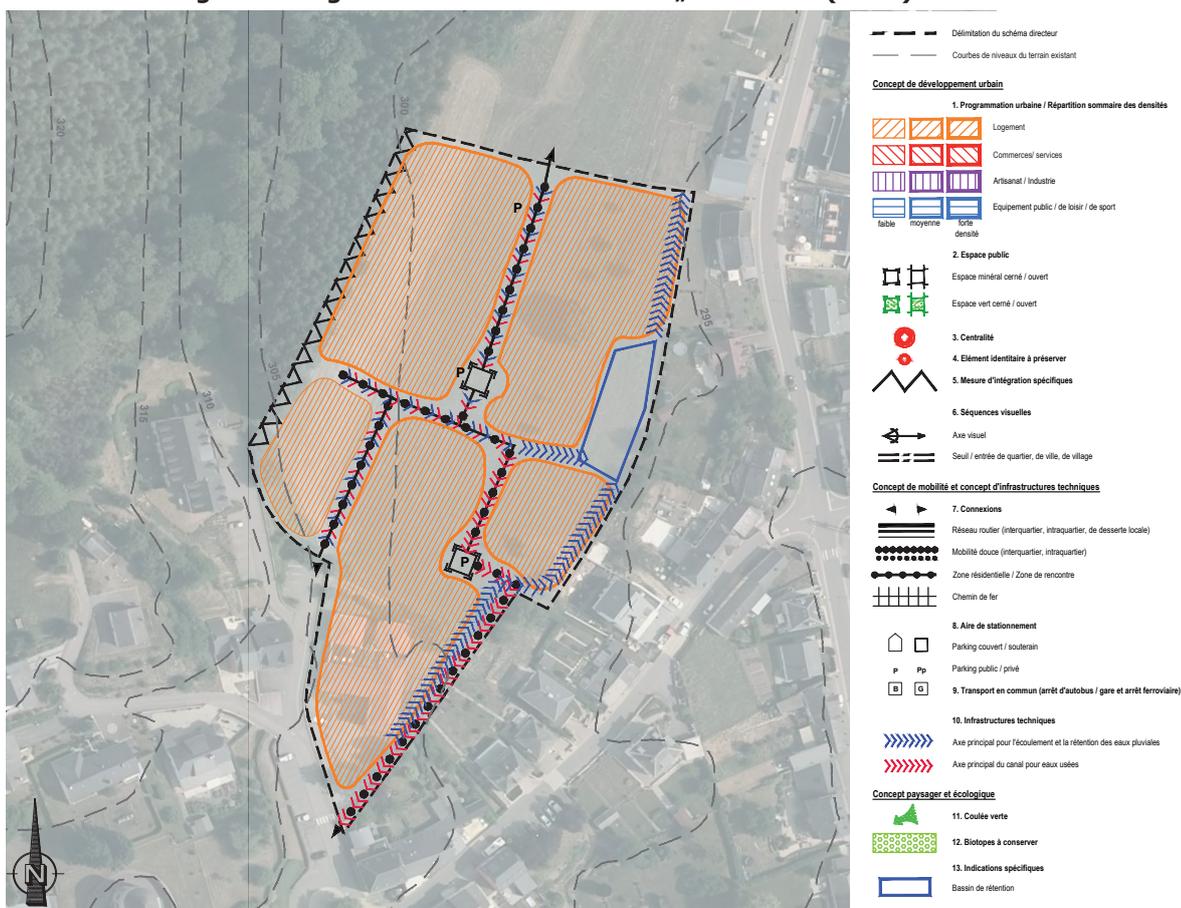
1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeur (Eis03). Das Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet Wohnnutzung mit geringen bis mittleren Dichtewerten vor.

Die Fläche soll über die bestehende Straße *Rue du Bois* erschlossen werden. Der Zugang für den motorisierten Verkehr erfolgt laut Schéma directeur im oberen Bereich. Zur Erschließung sind im Inneren des Plangebiets Begegnungszonen (*zone de rencontre*) ausgewiesen. Zwei Platzbereiche, sowie eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der südöstlichen Grenze sind vorgesehen. Das Schéma directeur sieht zudem Stellplätze im öffentlichen Raum vor.

Für die nordwestliche Grenze der Fläche sind im Schéma directeur *mesures d'integration spécifiques* festgesetzt, sodass ein ausreichender unbebauter Abstand zum Wald gewährleistet werden soll.

Abb.4: Auszug aus dem geltenden Schéma directeur „Wëllersak“ (Eis03)



Quelle: AC de Habscht & Luxplan S.A. (März 2019)

Ein Retentionsbecken ist an der östlichen Grenze des Gebiets eingepplant. Das Abwasser ist über den bestehenden Kanal in der *Rue du Bois* zu evakuieren. Für das Regenwasser ist eine Anbindung an die *rue de la Gaichel* vorgesehen.

Das PAP Projekt weist in gewissen Punkten geringe Abweichungen zum Schéma directeur auf. Bezüglich der Erschließung sind im Konzept zwei Zugänge für den motorisierten Verkehr von der *rue du Bois* geplant. Die öffentlichen Plätze sind jeweils im nördlichen und südlichen Randbereich vorgesehen. Zudem sieht das Konzept eine Fußwegverbindung in das nördlich angrenzende Waldgebiet sowie eine Grünfläche, die als Spielplatz gestaltet werden kann, vor.

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die Tabelle im Anhang (*tableau récapitulatif*) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro „Lot“.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte

| | Vorgabe PAG en vigueur | | Coeffizienten PAP | |
|------------|------------------------|------|-------------------|--------|
| | min. | max. | min. | max. |
| COS | - | 0,50 | - | 0,4222 |
| CUS | - | 0,80 | - | 0,8000 |
| CSS | - | 0,70 | - | 0,6333 |
| DL | - | 30 | - | 29,46 |

Durch die Anwendung des *pacte logement 2.0* ergibt sich eine maximale Erhöhung der Koeffizienten von 10%. Dies gilt ausschließlich für den Anteil des privaten Besitzers. Da im Konzeptentwurf eine Erhöhung des COS, CUS und des CSS nicht mehr möglich war (Einpassung an dörflichen Kontext), wurde lediglich die DL verträglich erhöht.

Tab.3: Städtebauliche Dichtewerte nach Anwendung pacte logement 2.0

| | Koeffizienten PAP nach Anwendung pacte logement 2.0 |
|------------|---|
| COS | 0,4222 |
| CUS | 0,8000 |
| CSS | 0,6333 |
| DL | 30,69 |

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.4: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

| | Fläche | Anteil |
|-------------------|--------------------------|---------|
| Privat | 12.261,38 m ² | 75,25 % |
| Öffentlich | 4.032,59 m ² | 24,75 % |
| TOTAL | 16.293,97 m ² | 100 % |

3. Begründung der Planung

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche am nordwestlichen Rand der Ortschaft Eischen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten befindet sich die Plangebietsfläche direkt angrenzend an den Siedlungskörper der Ortschaft Eischen und stellt eine Abrundung der bestehenden Wohnbebauung dar. Westlich grenzt ein Waldgebiet an die Fläche. Das auf der Fläche vorhandene Schulgebäude wurde bereits abgerissen.

Die Planung sieht für das PAP-Projekt die Realisierung von insgesamt 32 Grundstücken („Lots“) vor. Insgesamt sind vier Mehrfamilienhäuser und 28 Einfamilienhäuser geplant. Die Einfamilienhäuser werden als Doppelhäuser oder Reihenhäuser realisiert. Lediglich für Lot 23 ist ein freistehendes Einfamilienhaus vorgesehen. Mit der vorliegenden PAP-Planung werden zukünftig insgesamt 50 Wohneinheiten entstehen, was einer Dichte von etwa 31 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von etwa 125 Einwohnern entspricht (gerechnet mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit).

Die Gebäude sollen mit 2,8 Geschossen realisiert werden. Für die vorgesehenen Einfamilienhäuser sind ortstypische Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 42 Grad zulässig, die sich gut in das Ortsbild einfügen. Für die Mehrfamilienhäuser sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Die geplante Nutzung als Neubaugebiet sowie auch die vorgesehene Gebäudekubatur passen sich an die umgebende Bebauung der Ortschaft Eischen an. Für Eischen entstehen somit attraktive Wohnflächen, die den Siedlungsbestand am Rand erweitern.

Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über zwei neue Straßen, die beide im Süden an die *Rue du Bois* anschließen. Am südlichen Eingang zum Gebiet ist ein Platzbereich vorgesehen, dessen Gestaltung im Rahmen des Ausführungsprojekt genauer definiert werden sollte. Das Mehrfamilienhaus auf Lot 1 bildet die Eingangssituation in das neue Quartier. Eine als Spielplatz, Grünfläche und Fußwegverbindung zu gestaltende öffentliche Fläche im südlichen Bereich verbindet die beiden Straßen. Auf dieser Höhe ermöglicht zudem eine fußläufige Verbindung nach Westen den Bewohnern einen direkten Zugang zum angrenzenden Waldgebiet. Eine weitere Fußwegverbindung ist zwischen den Lots 14 und 15 eingeplant. Im nördlichen Bereich treffen beide Erschließungsstraßen aufeinander. Der hier entstehende Platzbereich soll ebenfalls im Rahmen des Ausführungsprojekt genauer definiert werden.

Im PAP sind pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze veranschlagt, die im Hauptgebäude, in Form eines Nebengebäudes als Garage/Carport oder vor den Gebäuden als versiegelte Flächen realisiert werden können. Für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen geplant, deren Zufahrt von den neuen Erschließungsstraßen erfolgen kann und welche den erforderlichen Stellplatzbedarf decken. Für Lot 13 und Lot 14 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt elf öffentliche Stellplätze befinden sich verteilt im Straßenraum und sind jeweils mit Grünflächen und Bäumen umgeben.

Im rückwärtigen Bereich der Häuser sind private Grünflächen vorgesehen, die im PAP als *espace vert privé* gekennzeichnet sind. Die Grünstrukturen des Plangebietes befinden sich vorwiegend in den privaten Gärten, die mit neu anzupflanzenden Bäumen und Hecken gestaltet werden. Darüber hinaus sind ergänzend dazu öffentliche Grünflächen als Retentionsfläche, Straßenbegleitgrün, Spielplatz und sonstige öffentlich zugängliche Grünflächen ausgewiesen.

Am Tiefpunkt der PAP-Fläche am nordwestlichen Rand des Gebiets ist eine größere Grünfläche mit Retentionsbecken im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der bestehenden Bebauung in der *Rue de la Gaichel* vorgesehen. Über die geplante Erschließung wird das Gebiet auch an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

Abb.5: Begründung der Planung



Quelle: pact s.à r.l. 2022

4. Veranschaulichung der Planung

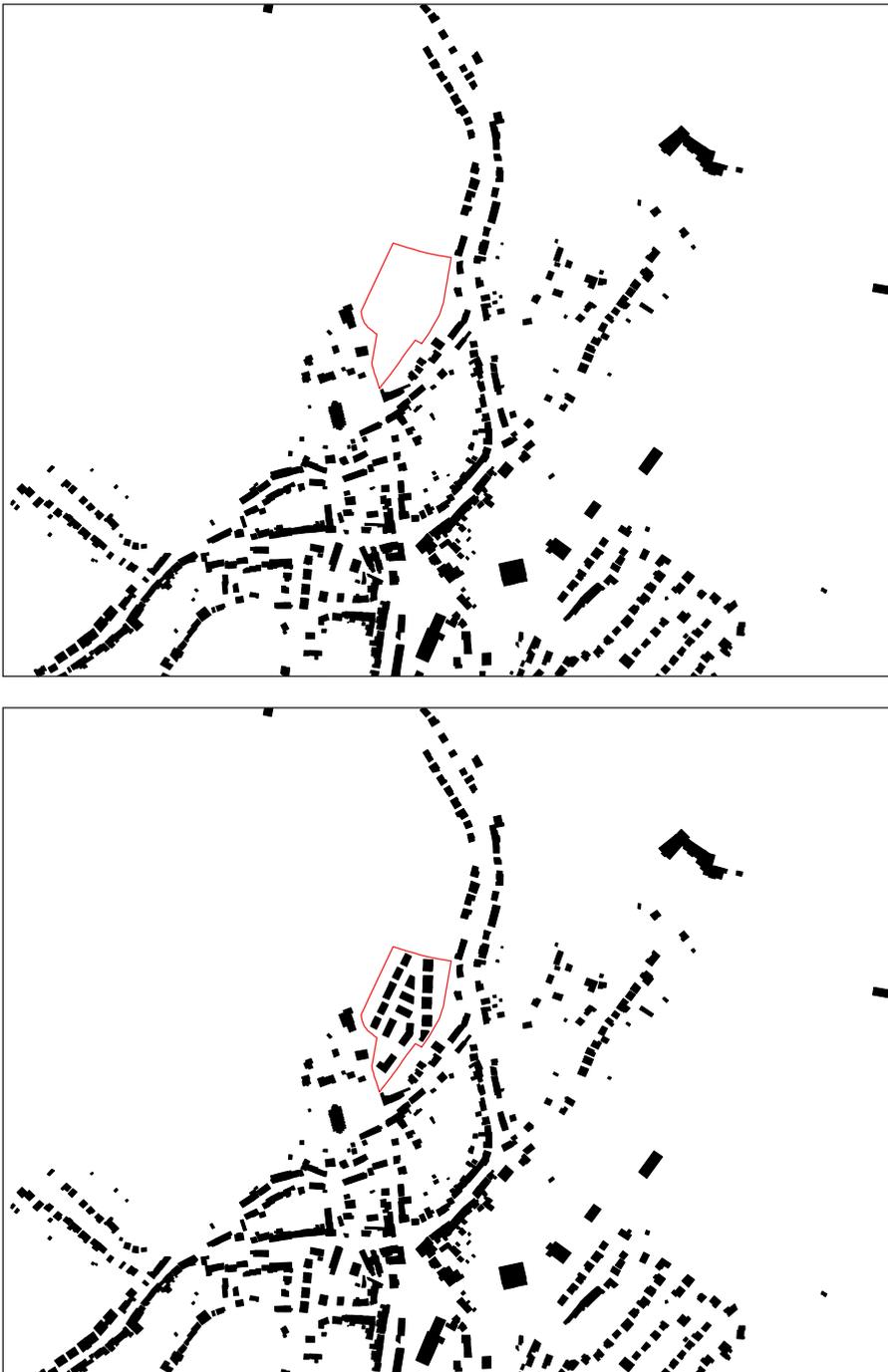
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

Abb.6: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



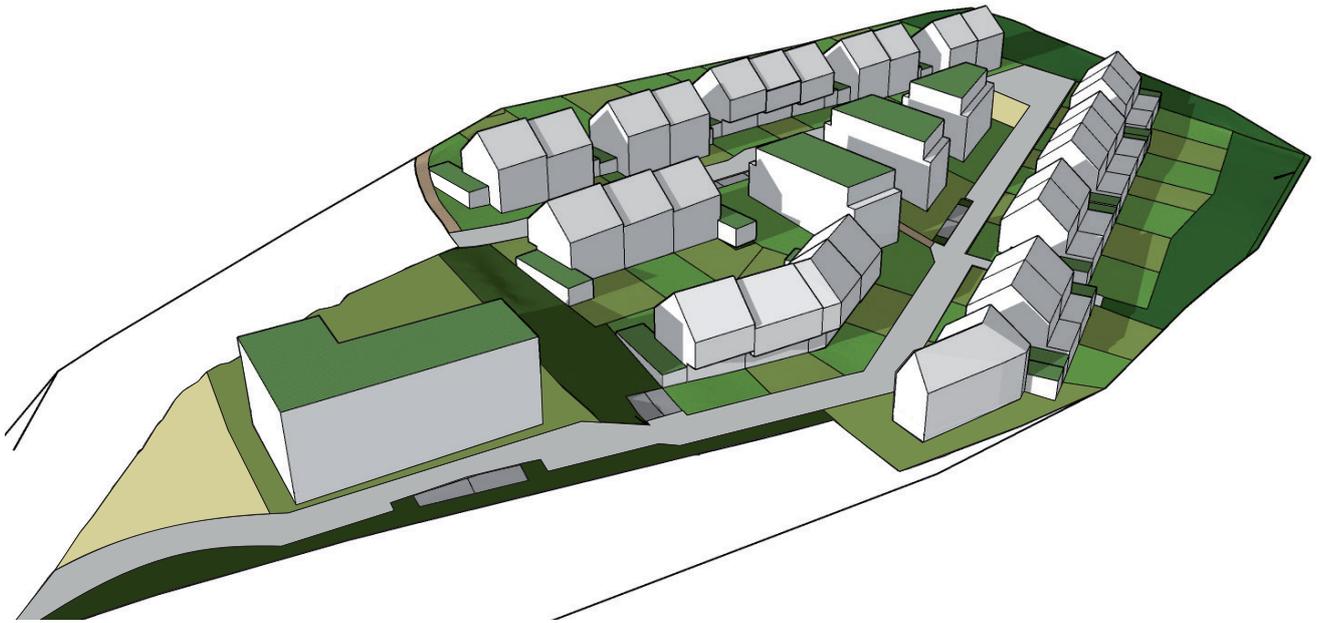
Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.7: Entwurfskonzept PAP



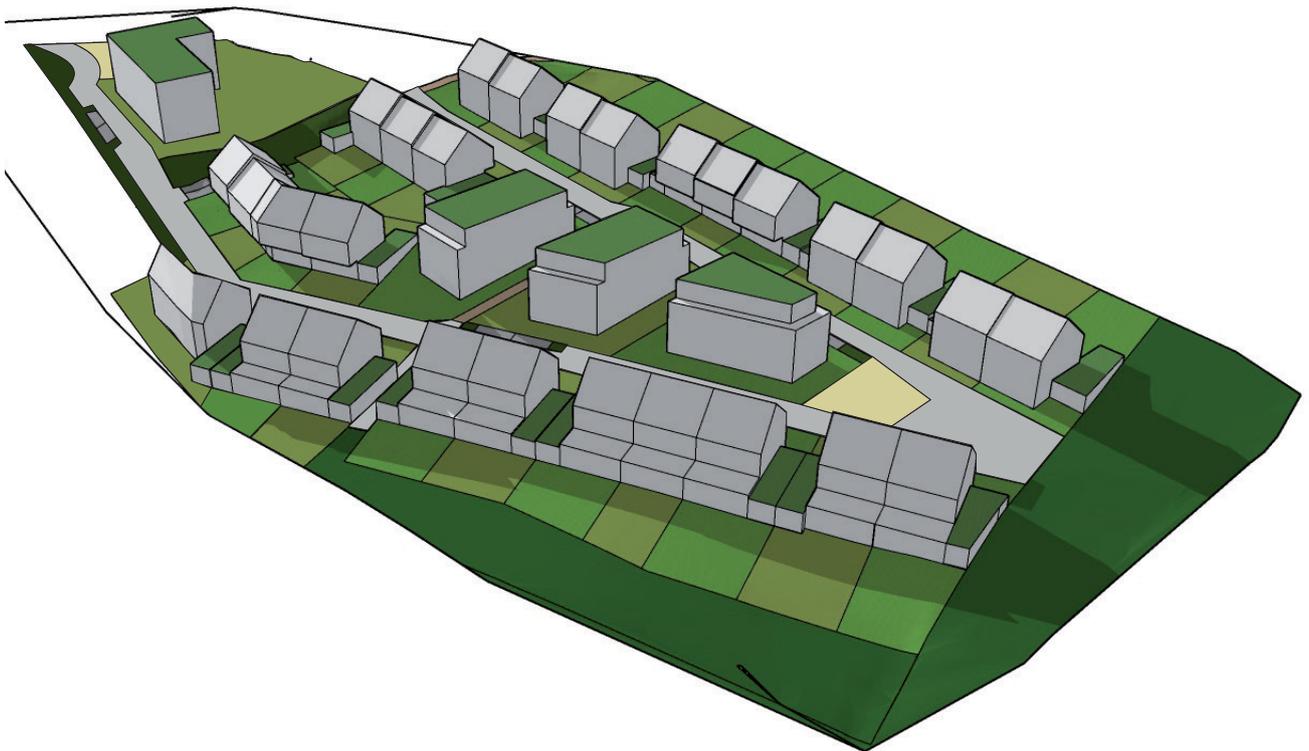
Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Abb.8: Axonometrie der geplanten Bebauung



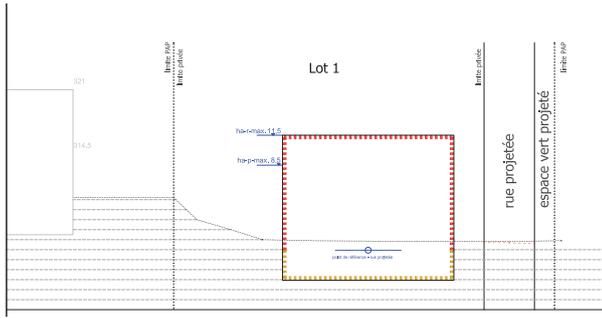
Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Abb.9: Axonometrie der geplanten Bebauung

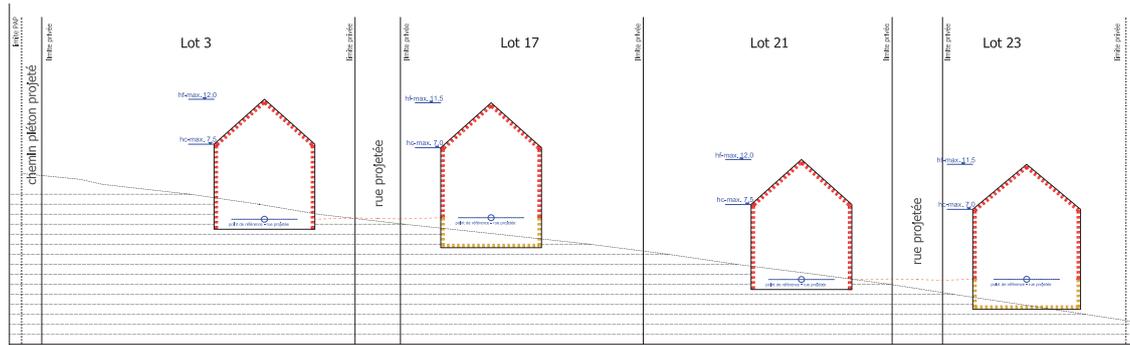


Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

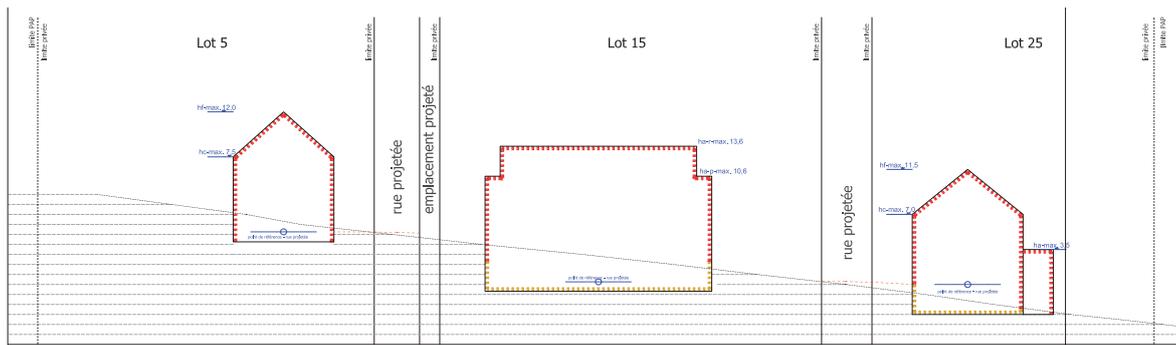
Abb.10: Schnitte der geplanten Bebauung



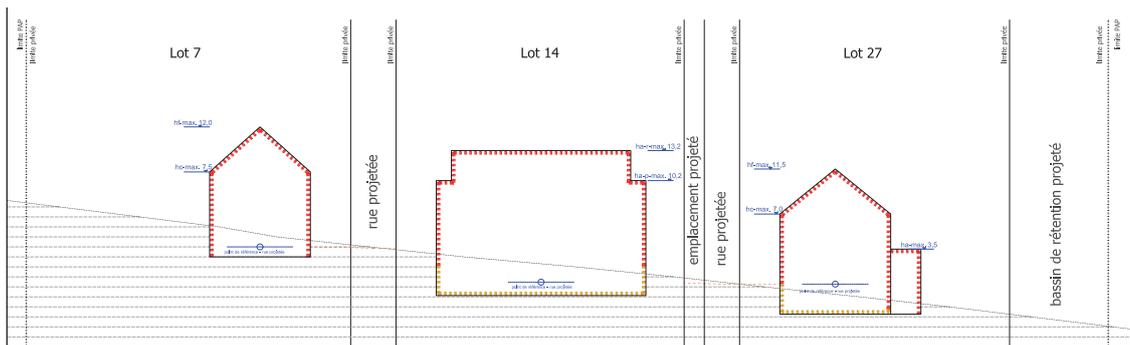
Coupe A-A'



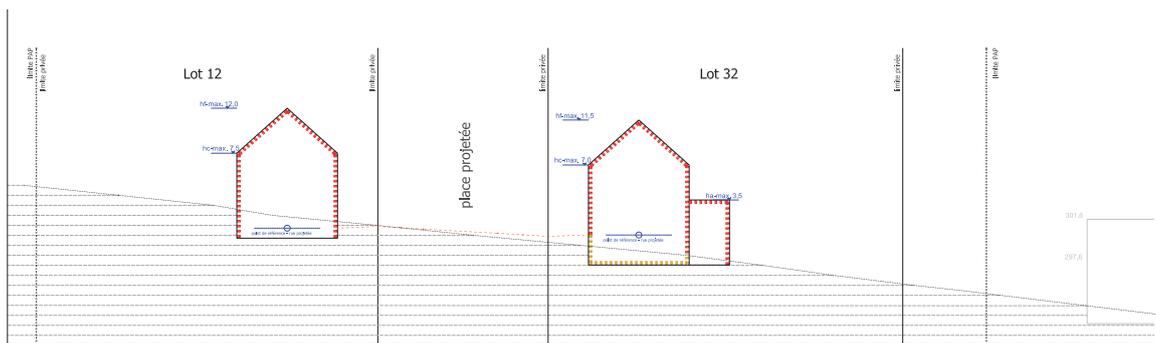
Coupe B-B'



Coupe C-C'



Coupe D-D'

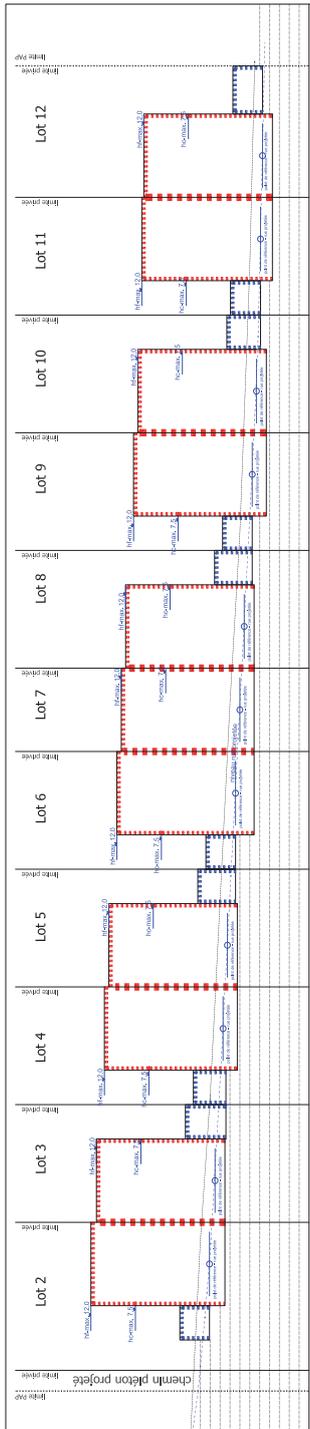


Coupe E-E'

Quelle: pact s.à r.l. 2022

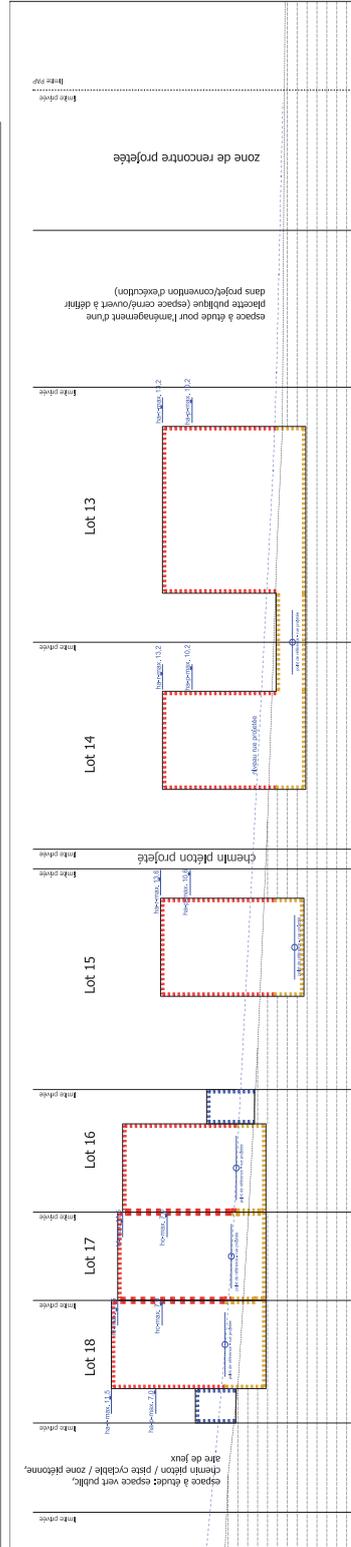
Um eine verträgliche Einpassung in das Gelände zu erzielen, wurde bei Lot 15 die maximal zulässige Höhe bezogen auf den Gehweg festgesetzt, gemessen wir allerdings vom Referenzpunkt der Strasse.

Bei Lot 13 und 14 wurde ein gemeinsamer Referenzpunkt vom natürlichen Gelände aus festgesetzt, gemessen wird aber auch hier vom Referenzpunkt der Strasse.

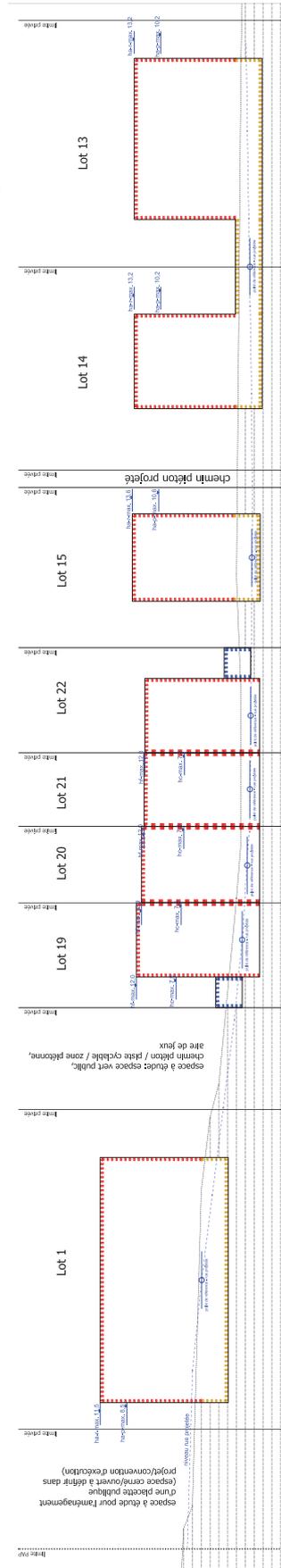


Coupe F-F'

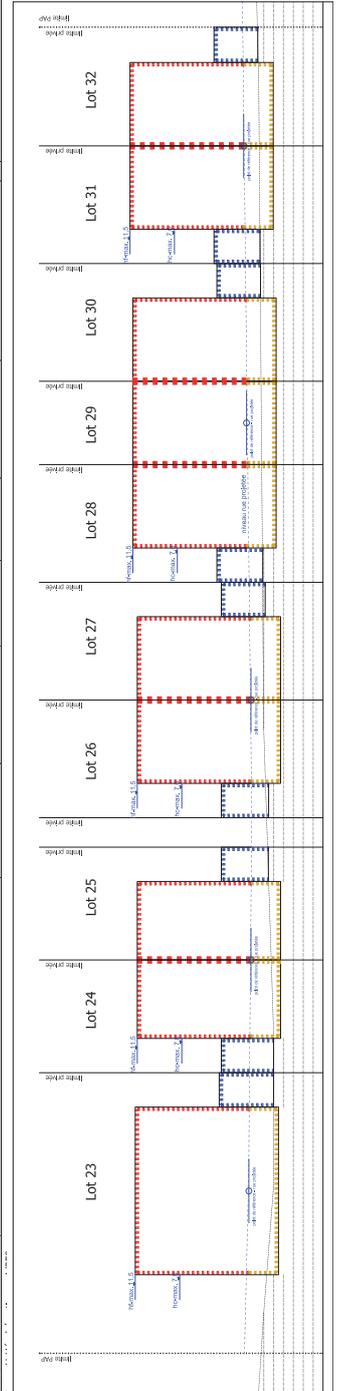
Quelle: pact s.à r.l. 2022



Coupe G-G'



Coupe H-H'



Coupe I-I'

4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Plangebiet sind öffentliche Flächen in Form von Platzbereichen, Fußwegen, Begegnungszonen (*zone de rencontre*), Stellplätzen, Grünflächen und Retentionsflächen vorgesehen.

Die Platzbereiche sollen die neue Bebauung auflockern, sodass mehr Aufenthaltsqualität und Begegnungszonen für sozialen Austausch geschaffen werden können. Die Gestaltung der Platzbereiche ist im Ausführungsprojekt genauer zu definieren. Das gleiche gilt für den öffentlichen Raum im südlichen Bereich, welcher sowohl einen Spielplatz als auch eine Fußwegverbindung beinhalten kann. Ein Fußweg verbindet das neu entstehende Quartier mit dem angrenzenden Waldgebiet und ermöglicht somit den Bewohnern einen direkten Zugang in die Natur.

Insgesamt sind 11 öffentliche Stellplätze im Gebiet verteilt vorgesehen. Diese sind jeweils von kleineren Grünflächen und Bäumen umgeben.

Eine größere Grünfläche mit Retentionsbecken ist am nordwestlichen Rand des Gebiets, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der bestehenden Bebauung in der *Rue de la Gaichel* vorgesehen.

Abb.11: Öffentliche Flächen im Plangebiet



Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume

Die PAP-Fläche gliedert sich in 32 private Grundstücke. Die ökologischen Freiflächen im Plangebiet sind vorwiegend als private Grün- und Gartenflächen angelegt. Der PAP sagt aus, dass die privaten Gärten vorwiegend der Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern dienen. Entsprechend der Darstellung im PAP sollen die Gärten eingegrünt werden. Sämtliche Neupflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Arten darstellen.

In dem 15 m breiten Streifen, welcher als Abstandsfläche zum Waldgebiet dient, muss eine Hecke aus Sträuchern einheimischer Arten oder eine dichte Baumreihe gepflanzt werden.

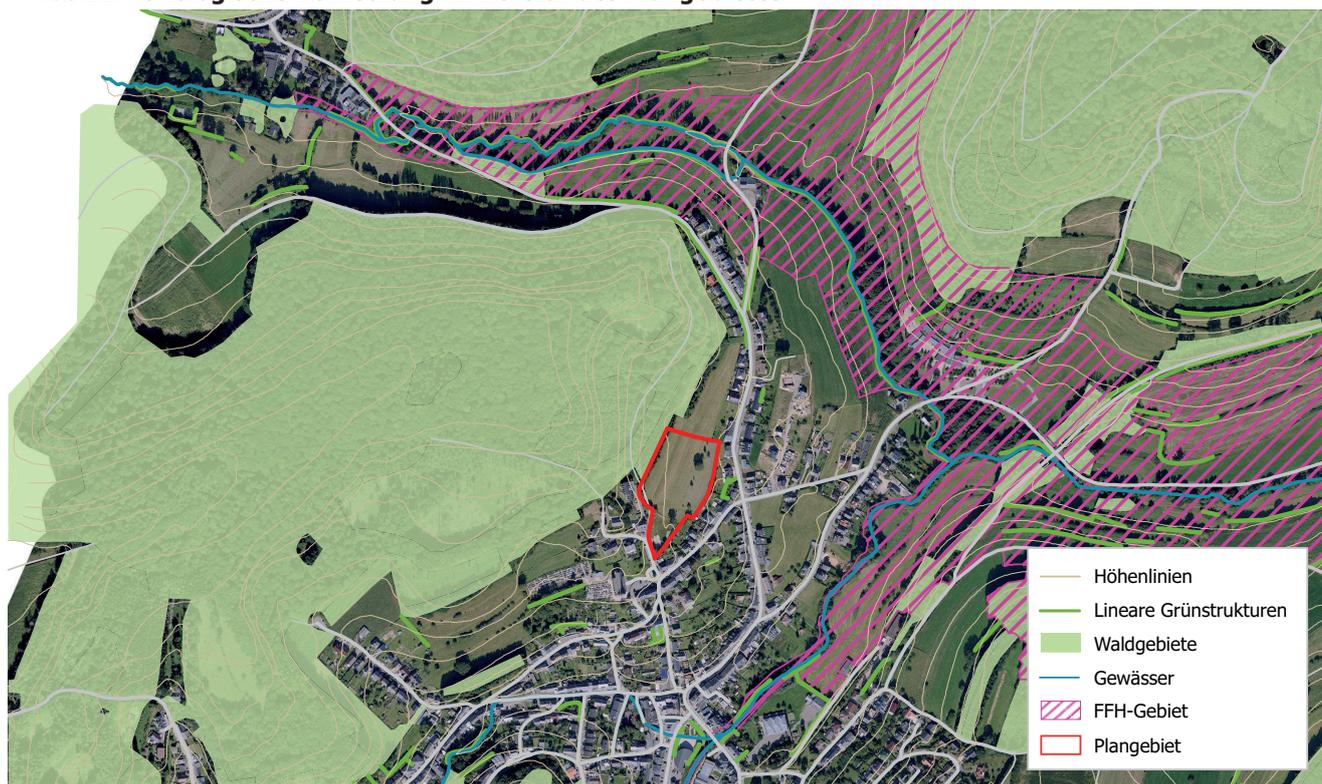
Die privaten Flächen zur Straße dienen hauptsächlich als Eingangsbereich zu den unterschiedlichen Funktionen. Sie können zusätzlich als Treffpunkt und für den sozialen Austausch fungieren.

4.4. Umgebender Kontext

Das Waldgebiet *Haard* grenzt westlich direkt an das Plangebiet an. Entlang des Plangebiets handelt es sich um Nadelbäume, weiter westlich ist Waldmeister-Buchenwald als Waldtyp vorzufinden. Das Konzept erhält einen ausreichenden Abstand zum Waldgebiet, welcher durch eine *servitude* gewährleistet ist. Ein FFH-Schutzgebiet befindet sich in etwa 250 m Entfernung zum Plangebiet, sodass dahingehend keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die Wasserläufe *Eisch* und *Millebach* fließen in ausreichender Entfernung.

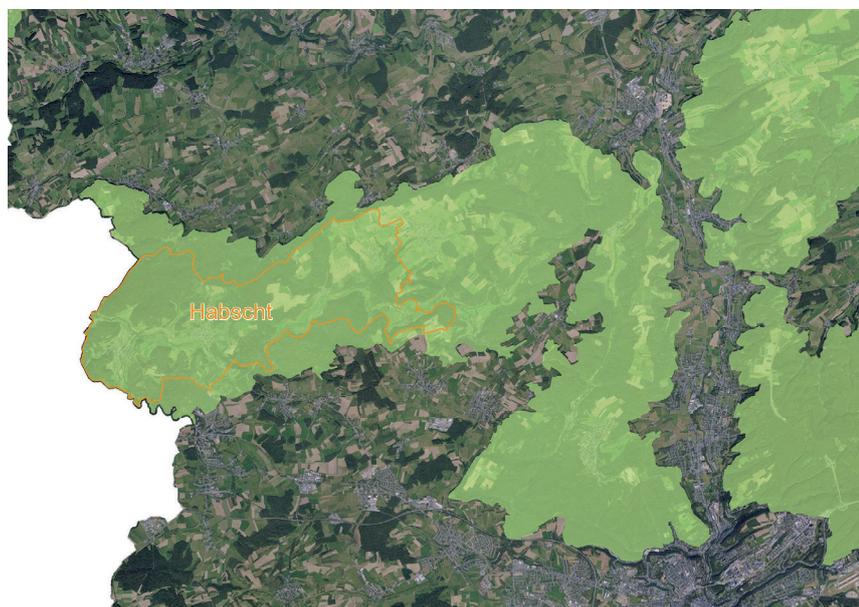
Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Arten in den privaten Grünflächen gesichert.

Abb.12: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes



Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Abb.13: Plan directeur sectoriel paysage - Grand ensemble paysager



Das gesamte Gemeindegebiet Habscht liegt im Großen Landschaftsraum *Vallées de l'Eisch et de la Mamer*, der im Plan directeur sectoriel paysage (PSP) ausgewiesen wurde.

Quelle: Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire (2021)

5. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf die PAP-Fläche aus der rue du Bois (ehemaliger Schulstandort)



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Norden



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

Foto 3: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Westen



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

Foto 4: Blick von der PAP-Fläche in Richtung Südwesten



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

Foto 5: Blick von der PAP-Fläche in Richtung Westen



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

Foto 6: Blick auf auf die PAP-Fläche in Richtung Norden



Quelle: pact s.à r.l. (November 2021)

6. Anhänge

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Wöllersack

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 162,94 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / maximum / 30 CUS minimum / maximum / 0,80 COS minimum / maximum / 0,50 CSS maximum / 0,70

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 13.035 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 1.955 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 89,20 ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 45,26 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 13.035 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 0 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 589 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 13.624 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 104,52 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL minimum / maximum / 0,000 / 31,358 CUS minimum / maximum / 0,000 / 0,836 COS minimum / maximum / 0,000 / 0,523 CSS maximum / 0,732

Analyse de la conformité du PAP au PAG

| Lot | Surface à bâtir nette | Nombre de logements | | SCB totale | | SCB destinée au logement | | | SCB réservée au logement abordable | Surface d'emprise au sol | | Surface de sol scellée |
|--------------|-----------------------|---------------------|-----------|------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|------------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|
| | ares | minimum | maximum | minimum | maximum | minimum | maximum | exclusivement | minimum | minimum | maximum | maximum |
| 1 | 12,45 | 5 | 7 | 0 | 1.249 | | 1.249 | 1.249 | | 0 | 358 | 537 |
| 2 | 3,36 | 1 | 1 | 0 | 297 | | 297 | 297 | | 0 | 144 | 216 |
| 3 | 3,72 | 1 | 1 | 0 | 298 | | 298 | 298 | | 0 | 145 | 217 |
| 4 | 3,99 | 1 | 1 | 0 | 298 | | 298 | 298 | | 0 | 145 | 217 |
| 5 | 4,01 | 1 | 1 | 0 | 300 | | 300 | 300 | | 0 | 147 | 220 |
| 6 | 3,86 | 1 | 1 | 0 | 293 | | 293 | 293 | | 0 | 140 | 210 |
| 7 | 2,73 | 1 | 1 | 0 | 253 | | 253 | 253 | | 0 | 100 | 150 |
| 8 | 3,88 | 1 | 1 | 0 | 295 | | 295 | 295 | | 0 | 142 | 213 |
| 9 | 3,89 | 1 | 1 | 0 | 295 | | 295 | 295 | | 0 | 142 | 213 |
| 10 | 3,91 | 1 | 1 | 0 | 296 | | 296 | 296 | | 0 | 143 | 215 |
| 11 | 3,93 | 1 | 1 | 0 | 297 | | 297 | 297 | | 0 | 144 | 216 |
| 12 | 3,92 | 1 | 1 | 0 | 308 | | 308 | 308 | | 0 | 155 | 233 |
| 13 | 4,83 | 3 | 5 | 0 | 526 | | 526 | 526 | 526 | 0 | 198 | 296 |
| 14 | 6,12 | 3 | 5 | 0 | 592 | | 592 | 592 | | 0 | 221 | 332 |
| 15 | 7,28 | 3 | 5 | 0 | 645 | | 645 | 645 | | 0 | 240 | 360 |
| 16 | 2,80 | 1 | 1 | 0 | 401 | | 401 | 401 | | 0 | 149 | 224 |
| 17 | 2,17 | 1 | 1 | 0 | 357 | | 357 | 357 | 357 | 0 | 105 | 158 |
| 18 | 3,00 | 1 | 1 | 0 | 401 | | 401 | 401 | | 0 | 149 | 224 |
| 19 | 2,60 | 1 | 1 | 0 | 297 | | 297 | 297 | 297 | 0 | 144 | 216 |
| 20 | 1,90 | 1 | 1 | 0 | 265 | | 265 | 265 | | 0 | 104 | 156 |
| 21 | 1,91 | 1 | 1 | 0 | 269 | | 269 | 269 | 269 | 0 | 106 | 158 |
| 22 | 2,73 | 1 | 1 | 0 | 297 | | 297 | 297 | 297 | 0 | 144 | 216 |
| 23 | 4,21 | 1 | 1 | 0 | 532 | | 532 | 532 | | 0 | 183 | 275 |
| 24 | 2,81 | 1 | 1 | 0 | 439 | | 439 | 439 | | 0 | 169 | 254 |
| 25 | 3,28 | 1 | 1 | 0 | 439 | | 439 | 439 | | 0 | 169 | 254 |
| 26 | 3,21 | 1 | 1 | 0 | 448 | | 448 | 448 | | 0 | 176 | 264 |
| 27 | 3,22 | 1 | 1 | 0 | 448 | | 448 | 448 | | 0 | 176 | 264 |
| 28 | 3,36 | 1 | 1 | 0 | 448 | | 448 | 448 | | 0 | 176 | 264 |
| 29 | 2,55 | 1 | 1 | 0 | 406 | | 406 | 406 | | 0 | 134 | 201 |
| 30 | 3,72 | 1 | 1 | 0 | 448 | | 448 | 448 | | 0 | 176 | 264 |
| 31 | 3,72 | 1 | 1 | 0 | 448 | | 448 | 448 | | 0 | 176 | 264 |
| 32 | 3,58 | 1 | 1 | 0 | 450 | | 450 | 450 | | 0 | 178 | 267 |
| Total | 122,61 | 42 | 50 | 0 | 13.035 | 0 | 13.035 | 13.035 | 2.011 | 0 | 5.176 | 7.765 |

Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / maximum / 25,776 / 30,686 CUS minimum / maximum / 0,000 / 0,800 COS minimum / maximum / 0,000 / 0,422 CSS maximum / 0,633 Log-abo minimum / 15,428 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui oui oui

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

| Projet initié par _____ élaboré par _____ | | N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-----------|--|--|-----------------------|-----------------|---------|----------------------|---------------------|--|-----------|-------------------------------------|-------------|-------------|--|------------|------------|---|---------|--|---------------------------|--------|----------------|--|--|---------------|---------|---------|---------------------|---|------------|------------|---|---|---|-----------|--------|----------------------------|----|---|-----------------------------------|----------------|----------------|--|--|------------------|----------------|--------------------------------------|----|--|--|--|---|---------|--|--|
| Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____ | | Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>30.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>Art. 7 PAG</td> <td>Art. 7 PAG</td> </tr> </tbody> </table> | | | minimum | maximum | COS | _____ | 0.50 | CUS | _____ | 0.80 | CSS | _____ | 0.70 | DL | _____ | 30.00 | Emplacements de stationnement | Art. 7 PAG | Art. 7 PAG | Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input checked="" type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ Voirie nationale (permission de voirie) _____ Gestion de l'Eau (zones inondables) _____ Sites et Monuments Inventaire suppl. _____ Monument national _____ Zone SEVESO _____ Autres _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | minimum | maximum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COS | _____ | 0.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CUS | _____ | 0.80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CSS | _____ | 0.70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DL | _____ | 30.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Emplacements de stationnement | Art. 7 PAG | Art. 7 PAG | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terrain <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td>1.6294 ha</td> <td>100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td>0.4033 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td>1.2261 ha</td> <td>75.25 %</td> <td>Taux de cession</td> <td>24.75 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td>0.1824 ha</td> <td>11.20 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td>0.0532 ha</td> <td>3.27 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td>0.0133 ha</td> <td>0.82 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td>0.1543 ha</td> <td>9.47 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td>0.4033 ha</td> <td>24.75 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td>0.7765 ha</td> <td>63.33 %</td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td>3.83 a.</td> </tr> </tbody> </table> | | Surface brute | 1.6294 ha | 100 % | Surface cédée au domaine public communal | 0.4033 ha | Surface nette | 1.2261 ha | 75.25 % | Taux de cession | 24.75 % | Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) | 0.0000 ha | 0.00 % | | | Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) | 0.1824 ha | 11.20 % | | | Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) | 0.0532 ha | 3.27 % | | | Surface destinée au stationnement public | 0.0133 ha | 0.82 % | | | Surface destinée à l'espace vert public | 0.1543 ha | 9.47 % | | | Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public | 0.0000 ha | 0.00 % | | | Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation | 0.4033 ha | 24.75 % | | | Scellement maximal du sol (terrain net) | 0.7765 ha | 63.33 % | Nombre de lots / parcelles / d'îlots | 32 | | | | Taille moyenne des lots / parcelles / îlots | 3.83 a. | | |
| Surface brute | 1.6294 ha | 100 % | Surface cédée au domaine public communal | 0.4033 ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface nette | 1.2261 ha | 75.25 % | Taux de cession | 24.75 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) | 0.0000 ha | 0.00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) | 0.1824 ha | 11.20 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) | 0.0532 ha | 3.27 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée au stationnement public | 0.0133 ha | 0.82 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée à l'espace vert public | 0.1543 ha | 9.47 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public | 0.0000 ha | 0.00 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation | 0.4033 ha | 24.75 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Scellement maximal du sol (terrain net) | 0.7765 ha | 63.33 % | Nombre de lots / parcelles / d'îlots | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Taille moyenne des lots / parcelles / îlots | 3.83 a. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>13 035 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>5 176 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>42</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>25.78</td> <td>30.69 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2.50</td> <td>2.50</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>105</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table> | | | minimum | maximum | Surface constructible brute | 0 | 13 035 m ² | Emprise au sol | 0 | 5 176 m ² | Nombre de logements | 42 | 50 | Densité de logements / hectare brut | 25.78 | 30.69 u./ha | Personnes estimées / logement | 2.50 | 2.50 | Nombre d'habitants | 105 | 125 | Surface de vente maximale | 0 | m ² | Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>28</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>14</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table> | | | minimum | maximum | unifamilial | 28 | 28 | bifamilial | 0 | 0 | collectif (>2 log/bât.) | 14 | 22 | Nbre de log. à coût modéré | 10 | 10 | Surface brute de bureaux maximale | 0 | m ² | | | | | | | | | | | | | |
| | minimum | maximum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface constructible brute | 0 | 13 035 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Emprise au sol | 0 | 5 176 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de logements | 42 | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Densité de logements / hectare brut | 25.78 | 30.69 u./ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Personnes estimées / logement | 2.50 | 2.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nombre d'habitants | 105 | 125 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface de vente maximale | 0 | m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | minimum | maximum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| unifamilial | 28 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| bifamilial | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| collectif (>2 log/bât.) | 14 | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nbre de log. à coût modéré | 10 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Surface brute de bureaux maximale | 0 | m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="2">(si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____</td> <td>vhfj</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____</td> <td>vhfj</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>Rue du Bois</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table> | | | Charge de trafic | | | (si disponibles et selon prévision P&CH) | | Route Nationale | _____ | vhfj | Chemin Repris | _____ | vhfj | Chemin communal | Rue du Bois | _____ | Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table> | | | activités | habitat | publics | 0 | 11 | privés (min.) | 0 | 84 | privés (max.) | 0 | 100 | total (max.) | 0 | 111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Charge de trafic | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (si disponibles et selon prévision P&CH) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Route Nationale | _____ | vhfj | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chemin Repris | _____ | vhfj | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chemin communal | Rue du Bois | _____ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | activités | habitat | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| publics | 0 | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| privés (min.) | 0 | 84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| privés (max.) | 0 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| total (max.) | 0 | 111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 400 m | | Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ 5 500 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 369 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 401 m | | Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 452 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : HABSCHT
Section : HB DEISCHEN

Date de démission : 30 mars 2022

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

| No parcelle | Propriétaire | QP | Usurfruitier | QP | Lieu dit Nature(s) | Occupation(s) | RNB | RBT | CT | |
|-------------|--|------------|--------------|----|--------------------------------|-----------------|-------|-----|---------|----|
| | Emphytéote - Superficiaire - Autre | | | | | | | | | QP |
| 307 4871 | Habscht, la Commune | | | | Rue du Bois place (occupée) | bâtiment public | 13.37 | 0 | 22a29ca | |
| 326 | Consortium d'héritiers - STELL, LILLI MATHILDE [9013 <i>Eitelbruck</i>] - STOFFEL, JACQUELINE MARIE SUZANNE PAULETTE [3862 <i>Schiffangel</i>] - STOFFEL, JOSEPH (GEORGES, HÉRITIERS Differdange) // Differdange) // | 2/10 | | | WOELLERSACK | | 8.34 | 0 | 13a90ca | |
| | | 2/10 | | | terre labourable | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 327 4872 | Habscht, la Commune | | | | WOELLERSACK place | | 7.41 | 0 | 12a35ca | |
| 328 4873 | Copropriété volontaire - Effekt S.A. - Communauté d'époux - Hansen, Lucie [7595 <i>Reckangel</i>] - Schmalen, Pierre Nicolas [7595 <i>Reckangel</i>] - Copropriété volontaire - Mangen, Marcelle Nicole [7595 <i>Reckangel</i>] - Mangen, Michel Nicolas [9068 <i>Eitelbruck</i>] | 2617/10000 | | | WOELLERSACK place | | 10.58 | 0 | 17a64ca | |
| | | 2528/20000 | | | | | | | | |
| | | 2528/20000 | | | | | | | | |
| | | 4855/20000 | | | | | | | | |
| 329 4874 | Habscht, la Commune | | | | WOELLERSACK place | | 6.01 | 0 | 10a03ca | |
| 329 4875 | Communauté d'époux - Hansen, Lucie [7595 <i>Reckangel</i>] - Schmalen, Pierre Nicolas [7595 <i>Reckangel</i>] | 1/2 | | | WOELLERSACK place | | 5.83 | 0 | 9a72ca | |
| | | 1/2 | | | | | | | | |
| 332 4876 | Habscht, la Commune | | | | WOELLERSACK place | | 11.55 | 0 | 19a26ca | |
| 332 4877 | Consortium d'héritiers - Mangen, Marcelle Nicole [7595 <i>Reckangel</i>] - Mangen, Michel Nicolas [9068 <i>Eitelbruck</i>] | 1/2 | | | WOELLERSACK place | | 16.27 | 0 | 27a12ca | |
| | | 1/2 | | | | | | | | |
| 335 4879 | Habscht, la Commune | | | | WOELLERSACK place | | 6.22 | 0 | 10a38ca | |
| 335 4880 | Effekt S.A. | | | | WOELLERSACK place | | 11.55 | 0 | 19a26ca | |

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufructier - X : autre
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : HABSCHT
Section : HB d'EISCHEN

Date d'émision : 30 mars 2022

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

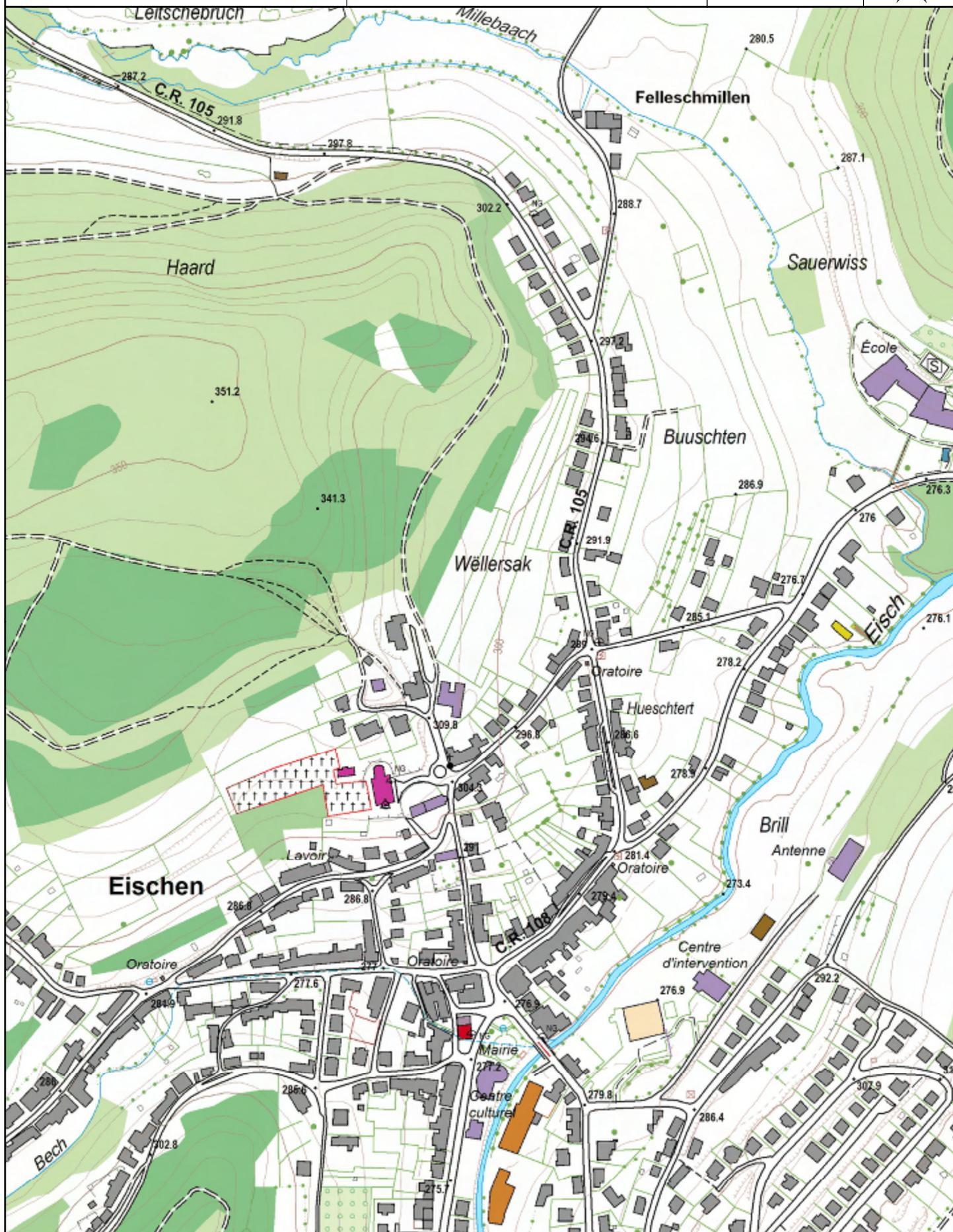
| No parcelle | Propriétaire | QP | Usurfruitier | QP | Lieu dit Nature(s) | Occupation(s) | RNB RNB | BT RBT | CT CP |
|-------------|------------------------------------|----|--------------|----|-----------------------|---------------|------------|-----------|----------|
| | Emphytéote - Superficiaire - Autre | QP | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



Émis par: Tiago Alexandre Soares De Almeida
Date d'émission: 30.03.2022

Commune: Habscht
Section: HB d'Eischen

Échelle approximative:
1:5000



Projet d'Aménagement Général (PAG)



- PARTIE ECRITE -

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Vote définitif du Conseil communal | <i>Réf.</i> | <i>Date</i> |
| Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions | <i>Réf.</i> | <i>Date</i> |
| Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur | <i>Réf.</i> | <i>Date</i> |
| Projet devient plan (document applicable) | <i>Réf.</i> | <i>Date</i> |



Table des matières

| | |
|--|-----------|
| PARTIE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 7 |
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 7 |
| CONTENU | 7 |
| DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES | 7 |
| PARTIE 2 - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE | 10 |
| SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES | 10 |
| ART. 1 ZONES D'HABITATION | 10 |
| ART. 2 ZONES MIXTES | 11 |
| ART. 3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS | 11 |
| ART. 4 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS | 12 |
| ART. 5 ZONES SPECIALES – STATION ESSENCE [SPEC SE] | 13 |
| ART. 6 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR] | 13 |
| ART. 7 EMBLEMES DE STATIONNEMENT | 13 |
| SECTION 2 ZONE VERTE | 16 |
| ART. 8 ZONE VERTE | 16 |
| SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES | 18 |
| ART. 9 ZONES SOUMISES A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER | 18 |
| ART. 10 ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE [ZAD] | 20 |
| ART. 11 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION » | 20 |
| ART. 12 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES » | 22 |
| ART. 13 SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL | 22 |
| SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES | 25 |
| ART. 14 DISPOSITIONS GENERALES | 25 |
| ART. 15 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES | 25 |
| ART. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX | 26 |
| ART. 17 GESTION DE L'EAU | 27 |
| SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES | 28 |
| ART. 18 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT | 28 |
| ART. 19 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPECES PROTEGEES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21) | 28 |
| ART. 20 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 | 29 |
| ART. 21 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS) | 29 |
| ART. 22 SECTEUR PROTEGE DE TYPE « VESTIGES ARCHEOLOGIQUES » | 29 |
| ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL | 33 |



PARTIE ÉCRITE



Partie 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement Général de la commune de Habscht est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus.

La partie graphique et la partie écrite du Projet d'Aménagement Général sont réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de ses articles 1^{er} à 41 inclus.

CONTENU

Le présent projet d'Aménagement Général (PAG) comprend :

- la présente partie écrite;
- la partie graphique composée d'un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000, et de trois plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN 2018) :
 - le plan d'ensemble 20100766U_LP_SP_10k_20210119
 - le plan 20100766U_LP_SP_EISCHEN_20210119
 - le plan 20100766U_LP_SP_HOBSCHIED_20210119
 - le plan 20100766U_LP_SP_SEPT_GREISCH_ROODT_20210119

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Habscht est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

Section 1 *Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

Art. 1 Zones d'habitation

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Art. 2 Zones mixtes

Art. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

Art. 3 Zones de bâtiments et équipements publics

Art. 3.1. Zone de bâtiments et équipements publics – Général [BEP]

Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics – Sport [BEP S]

Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics – Sport et loisirs [BEP SL]

Art. 3.4. Zone de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C]



Art. 4 Zones de sports et loisirs

Art. 4.1. Zone de sports et loisirs – Camping [REC C]

Art. 4.2. Zone de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE]

Art. 5 Zones spéciales– station essence [SPEC SE]

Art. 6 Zones de jardins familiaux [JAR]

Art. 7 Emplacements de stationnement

Art. 7.1. Généralités

Art. 7.2. Modalités de calcul du nombre d’emplacements

Art. 7.3. Nombre d’emplacements de stationnement pour automobile

Art. 7.4. Emplacements de stationnement pour vélo

Section 2 Zone verte

Art. 8 Zone verte

Art. 8.1. Zone agricole [AGR]

Art. 8.2. Zone forestière [FOR]

Art. 8.3. Zone de verdure [VERD]

Section 3 Zones superposées

Art. 9 Zones soumises à un plan d’aménagement particulier

Art. 9.1. Zones soumises à l’élaboration d’un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Art. 9.2. Coefficients relatifs au degré d’utilisation du sol

Art. 9.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Art. 10 Zones d’Aménagement Différé [ZAD]

Art. 11 Zones de servitude « urbanisation »

Art. 11.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]

Art. 11.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]

Art. 11.3. Servitude « urbanisation » - fossé [SU-F]

Art. 11.4 Servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 [SU-RN]

Art. 11.5 Servitude « urbanisation » - recul forêt [SU-RF]

Art. 11.6 Servitude « urbanisation » - rangée d’arbres [SU-RA]

Art. 11.7 Servitude « urbanisation » - biotopes [SU-B]

Art. 12 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Art. 12.1. Couloirs pour projets de rétention et d’écoulement des eaux pluviales



Art. 13 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. 13.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Art. 13.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

Art. 13.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Art. 13.2.2 Gabarit d'une construction existante à préserver

Art. 13.3. Secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »

Section 4 *Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques*

Art. 14 Dispositions générales

Art. 15 Protection de la nature et des ressources naturelles

Art. 15.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Art. 15.2. Zones protégées d'intérêt national

Art. 16 Protection des sites et monuments nationaux

Art. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux

Art. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Art. 17 Gestion de l'eau

Art. 17.1 Zones inondables

Section 5 *Indications spécifiques*

Art. 18 Zones de circulation et de stationnement

Art. 19 Biotopes (article 17) et habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels (articles 17 et/ou 21)

Art. 20 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

Art. 21 Zone de protection des sources (ZPS)

Art. 22 Secteur protégé de type « vestiges archéologiques »



Partie 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1 ZONES D'HABITATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public. Y sont également autorisés les constructions et aménagements d'utilité publique.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
- zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Toute nouvelle construction destinée aux restaurants et aux débits de boissons ainsi qu'aux hôtels est interdite en zone d'habitation 1.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum. Il peut être dérogé au principe des 90 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.



Art. 2 ZONES MIXTES

Art. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent. Il peut être dérogé au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent. D'autres fonctions urbaines que l'habitat peuvent être exigées en vue de garantir une mixité des fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendu, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

Art. 3 ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les zones de bâtiments et équipements publics sont subdivisées en fonction des affectations en :

- zones de bâtiments et équipements publics – Général [BEP] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Sport [BEP S] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Sport et loisirs [BEP SL] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C].

Art. 3.1. Zone de bâtiments et équipements publics – Général [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Outre les bâtiments et équipements publics susvisés, seuls des logements de service, ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements intégrés, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.



Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics – Sport [BEP S]

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Sport est destinée aux terrains de football non synthétiques et à la construction d'infrastructures et installations de sport.

Sont autorisés les installations ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, notamment les installations liées aux terrains de football (par exemple vestiaires, buvette).

Les dispositifs d'éclairage ne sont pas autorisés en direction des forêts, en dehors des activités de football, et après 22 heures.

Les logements sont interdits.

Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics – Sports et loisirs [BEP SL]

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Sport et loisirs est destinée à être utilisé comme terrain de football non synthétique, terrain pour activités sportives et de loisirs ou parking.

Sont autorisés les installations ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, notamment les installations liées aux terrains de football (par exemple vestiaires, buvette).

Les dispositifs d'éclairage ne sont pas autorisés en direction des forêts, en dehors des activités de football, et après 22 heures.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les logements sont interdits.

Art. 3.4. Zone de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C]

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Cimetière est destinée à l'implantation de cimetières et à leur agrandissement.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les logements sont interdits.

Art. 4 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, de camping et aménagements touristiques.

Les zones de sports et loisirs sont subdivisées en fonction des affectations en :

- zones de sports et loisirs – Camping [REC C] ;
- zones de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE].



Art. 4.1. Zone de sports et loisirs – Camping [REC C]

La zone de sports et de loisirs – Camping est destinée à accueillir des équipements sportifs et touristiques ainsi que des équipements de séjour exclusivement destinés à l’habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les logements sont interdits, à l’exception des logements de service directement liés aux activités.

Art. 4.2. Zone de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE]

La zone de sport et de loisirs est destinée aux activités du centre équestre.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les logements sont interdits, à l’exception des logements de service directement liés aux activités.

Art. 5 ZONES SPÉCIALES – STATION ESSENCE [SPEC SE]

Les zones spéciales – station essence sont destinées aux constructions ou aménagements réservés aux activités des stations-essence. Les logements sont interdits, à l’exception d’un logement de service à l’usage du personnel.

Art. 6 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière, à la détente et au pâturage.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone ainsi qu’un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d’emprise au sol ne peut pas dépasser 15 m².

Art. 7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 7.1. Généralités

Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini en fonction de l’affectation et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

En cas de nouvelle construction, de changement d’affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation importante, un quota minimal d’emplacements de stationnement privés est à respecter. Ces emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fond privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et préjudiciable sur le domaine public.



Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement (rampe d'accès...), les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

Art. 7.2. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x emplacements pour x m² de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche, le nombre total d'emplacements exigés étant le cumul du nombre d'emplacements calculé par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs affectations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 200 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique, tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Art. 7.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

| Affectations | Emplacements de stationnement |
|--|---|
| Maison d'habitation unifamiliale | 2 emplacements minimum par unité de logement |
| Logement intégré | 1 emplacement minimum par logement intégré |
| Maison d'habitation plurifamiliale ou bifamiliale | 1,5 emplacements minimum par unité de logement |
| Bureau, administration, commerce, café et restaurant | 1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface nette |
| Etablissement artisanal et industriel | 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface d'étage ou 1 emplacement par tranche de 5 salariés |



| | |
|--|--|
| Station-essence ou garage (entretien et réparation de véhicules automobiles) | 1 emplacement minimum par tranche de 25 m ² de surface nette destinée à cette fonction avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage |
| Exploitation agricole | 1 emplacement par véhicule lié à l'exploitation |
| Activité d'hébergement lié à l'exploitation agricole | 1 emplacement par tranche de 2 chambres |
| Construction hôtelière | 1 emplacement minimum par tranche de 5 lits |
| Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif Activité de loisirs | Le nombre de places à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de la nature de l'affectation et construction(s) correspondante(s), - du taux et du rythme de fréquentation, - de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité. |

Art. 7.4. Emplacements de stationnement pour vélo

| Affectations | Emplacements de stationnement |
|---|--|
| Maison d'habitation plurifamiliale | 1 emplacement minimum par unité de logement |
| Bureau, administration, commerce, café et restaurant, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | Nombre d'emplacements défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement |



SECTION 2 ZONE VERTE

Art. 8 ZONE VERTE

La zone verte comporte :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le bourgmestre peut toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Toute construction, toute transformation ou tout agrandissement d'une construction dans la zone verte est soumise à l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences et nécessite une autorisation de construire du Bourgmestre.

Les constructions existantes, situées à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à l'être, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement conservent leur droit à l'existant et peuvent être maintenues en l'état.

Art. 8.1. Zone agricole [AGR]

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle ne comporte que les constructions indispensables à l'exploitation agricole. Une construction servant à l'habitation ayant un lien fonctionnel direct avec les activités d'exploitation agricole exercées à titre principal peut être autorisée en zone verte, pour autant que la construction soit nécessaire à l'activité agricole. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement secondaire.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 8.2. Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Art. 8.3. Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions et aménagements d'utilité publique pour autant que le lieu s'impose par la finalité de la construction.



SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 9 ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art. 9.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 9.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL), des valeurs maxima sont définies dans la partie graphique. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

| Dénomination du nouveau quartier | | | |
|----------------------------------|------|-----|------|
| COS | max. | CUS | max. |
| | - | | - |
| CSS | max. | DL | max. |
| | | | min. |

Art. 9.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.

On distingue deux catégories de PAP approuvé :

- les PAP approuvés situés en « quartier existant » ;
- les PAP approuvés situés en « nouveau quartier ».

Pour les PAP approuvés « quartier existant », les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol restent en application sur les terrains concernés.



Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et la partie écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la zone correspondante sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions de la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP approuvés priment.

| N° réf. PAP | Réf. Min. Int. | Localité | Nom du PAP | Date d'approbation | Catégorie PAP QE/ PAP NQ |
|-------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| 39 | 7196 | Eischen | Hinter Zingen | 04-03-1983 | PAP QE |
| 49 | 9831 | Hobscheid | Am Pesch | 29-10-1992 | PAP QE |
| 50 | 9170 | Eischen | Vor dem Berg | 14-01-1993 | PAP QE |
| 60 | 13648/71C | Hobscheid | Boonertgen | 17-12-2003 | PAP QE |
| 63 | 13394/71C | Hobscheid | Kreuzerbuch | 12-08-2004 | PAP QE |
| 66 | 14129/71C | Eischen | Bettenwies | 29-09-2004 | PAP QE |
| 70 | 15509/71C | Hobscheid | Rue de Neuort | 02-07-2008 | PAP QE |
| 71 | 15579/71C | Hobscheid | Béinertchen | 27-08-2008 | PAP QE |
| 72 | 15636/71C | Hobscheid | In der Schmalt | 26-09-2008 | PAP QE |
| 73 | 15503/71C | Hobscheid | Grenzgarten | 02-03-2009 | PAP QE |
| 74 | 15674/71C | Hobscheid | Steinkaul | 03-09-2009 | PAP QE |
| 78 | 18334/71C | Eischen | Rue de l'école | 17-10-2018 | PAP NQ |
| 80 | 17537/71C | Hobscheid | Rue de Koerich | 16-06-2016 | PAP QE |
| 81 | 17957/71C | Hobscheid | Klengelbur | 25-01-2018 | PAP NQ |
| 82 | 17872/71C | Hobscheid | Modif. PAP Kreuzerbuch | 16-05-2017 | PAP NQ |
| 83 | 18092/71C | Hobscheid | Kreuzerbuch | 22-01-2018 | PAP NQ |
| 84 | 17434/55C | Greisch | Um Séintchen | 19-07-2016 | PAP QE |
| 96 | 14730/55C | Septfontaines | Rue d'Arlon | 21-11-2005 | PAP QE |
| 97 | 14674/55C | Septfontaines | Millewee | 20-02-2006 | PAP NQ |
| 98 | 18189/55C | Septfontaines | Atschent | 12-09-2018 | PAP NQ |
| 99 | 18130/71C | Hobscheid | Béinertchen 3 | 17-07-2018 | PAP NQ |
| 103 | 18871/71C | Septfontaines | Iwwert dem Weier | 19-12-2020 | PAP NQ |
| 104 | 18334/71C | Eischen | Modif. PAP Rue de l'Ecole | 17-08-2020 | PAP NQ |

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent projet de PAG peuvent être continués et gardent leur validité après approbation définitive du présent PAG s'ils sont dûment approuvés.



Art. 10 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du Plan d'Aménagement Général.

Art. 11 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 pour ces zones dans le Projet d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Les espèces à planter dans le cadre des servitudes définies ci-après devront être indigènes et adaptées au site.

Art. 11.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les espaces sensibles.

Cette zone doit être occupée par une couverture végétale arbustive ou arborée sur au moins 40 % de la surface. Sur une largeur de 5 m longeant le périmètre d'agglomération toute modification du terrain naturel ou autre construction est interdite.

A l'intérieur de cette zone de servitude, en cas de structures vertes existantes, celles-ci peuvent être maintenues dans la mesure du possible respectivement mises en valeur par des plantations indigènes complémentaires et adaptées aux caractéristiques du site.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les éléments à y réaliser.



Art. 11.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 vise à garantir l'intégration du projet d'agrandissement du hall technique au bâti existant proche. De ce fait, cette servitude crée une transition harmonieuse et un écran entre le bâti existant et le nouveau projet communal.

Un écran de verdure (haie et /ou arbres) est à planter dans le périmètre de la zone, afin de créer un écran vert et de permettre une intégration paysagère du site.

Art. 11.3. Servitude « urbanisation » - fossé [SU-F]

La zone de servitude « urbanisation » - fossé vise à conserver le biotope protégé existant et à mettre en valeur le fossé, respectivement à aménager le fossé de manière naturelle. Une bande d'une largeur de cinq mètres (5 m) entre le fossé et les nouvelles constructions est à respecter.

Toute construction ou modification du terrain naturel y est interdite. Sont autorisés les infrastructures de viabilisation telles que les chemins piétons et les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

Art. 11.4. Servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 [SU-RN]

La zone de servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 vise à garantir un recul de vingt mètres (20 m) par rapport à la zone Natura 2000. Dans cette bande de vingt mètres (20 m) de large, une haie d'arbustes d'essences indigènes ou une rangée d'arbres dense sont à planter.

Art. 11.5. Servitude « urbanisation » - recul forêt [SU-RF]

La zone de servitude « urbanisation » - recul forêt vise à garantir un recul de quinze mètres (15 m) entre la lisière de forêt et les nouvelles constructions. Dans cette bande de quinze mètres (15 m) de large, une haie d'arbustes d'essences indigènes ou une rangée d'arbres dense sont à planter.

Art. 11.6. Servitude « urbanisation » - rangée d'arbres [SU-RA]

La zone de servitude « urbanisation » - rangée d'arbres vise à maintenir et à mettre en valeur les arbres existants. L'aménagement ponctuel d'une voie de desserte locale (zone résidentielle ou zone 30 km/h) est autorisé et peut couper une partie de la surface couverte par la servitude avec la destruction d'un (1) seul arbre. L'arbre détruit est à compenser dans le cadre du PAP NQ « Buuschten ».



Art. 11.7. Servitude « urbanisation » - biotopes [SU-B]

La zone de servitude « urbanisation » - biotopes vise à conserver les biotopes existants. La destruction et/ou la réduction des biotopes sont interdites.

Art. 12 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Art. 12.1. Couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Les couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales, définis dans le Projet d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales. Seuls des aménagements d'infrastructures techniques sont autorisés.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du Projet d'aménagement particulier dans le cas où une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » y est superposée.

Art. 13 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Art. 13.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Les secteurs protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie ;
- authenticité de son aménagement ;
- rareté ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le PAP « quartier existant ».



Art. 13.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit ». Ils correspondent aux éléments suivants :

- « construction et petit patrimoine à conserver » ;
- « gabarit d'une construction existante à préserver » ;
- « murs à conserver ».

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments situés hors des secteurs protégés.

Art. 13.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Les constructions, le petit patrimoine et les murs à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Ils ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, agrandissement ou ajout d'élément nouveau qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité.

Toute intervention sur une construction et un petit patrimoine à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes, qui sont :

- le gabarit ;
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides ;
- les modénatures ;
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment ;
- les formes et éléments de toiture ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme éléments à conserver de la construction.

Art. 13.2.2. Gabarit d'une construction existante à préserver

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur ;
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.



Le gabarit d'une construction existante à préserver vise au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Il marque la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.

Le gabarit d'une construction existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Pour des raisons techniques et/ou de fonctionnalité dûment motivées, une marge maximale de cinquante centimètres (50 cm) par rapport au gabarit existant peut être autorisée.

Art. 13.3. Secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Rue de l'Ecole », réf. 71C/005/2017 du 13 juillet 2018

Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du site qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde. Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le plan d'aménagement général. Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ».

La surface couverte par ce secteur protégé doit bénéficier d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère. Au moins 70 % de cette surface est à maintenir comme espace vert public dans le cadre de la mise en exécution du PAP.

Aucune construction n'est admise dans cette surface, hors des places de jeux, du mobilier urbain tels que les bancs, les éléments d'éclairage, des chemins piétons ainsi que des réseaux d'infrastructures et des bassins de rétention.

Toutes modifications apportées ou destructions sur ce secteur doivent être réduites et sont soumises à l'approbation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions. Un couloir de déplacement pour les chauves-souris est également à établir en continuité du verger avec la plantation d'au moins 14 arbres fruitiers sur une bande d'environ 4 mètres de large.



SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Art. 14 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux et la gestion de l'eau sont reprises dans la partie graphique et la partie écrite du Projet d'Aménagement Général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire, dans le cadre d'un projet d'aménagement sur les terrains concernés (PAP, autorisation de bâtir...), notamment selon :

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Art. 15.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des secteurs à haute valeur écologique visant à la sauvegarde des zones spéciales de conservation (ZSC) d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE).

Concernant le territoire communal de Habscht, une zone ZSC est représentée en partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

- la zone Habitat « Vallée de la Mamer et de l'Eich » (LU0001018).

Art. 15.2. Zones protégées d'intérêt national

Les zones protégées d'intérêt national constituent des secteurs à haute valeur écologique. Concernant le territoire communal de Habscht, une zone ZSN est représentée en partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

- la zone « Schwaarzenhaff / Jongebësch » - Règlement grand-ducal du 1^{er} juin 2016 déclarant zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle, la zone « Schwaarzenhaff / Jongebësch » englobant des fonds sis sur le territoire de la commune de Habscht.



Art. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale. Les éléments repris ici sont ceux présents dans la « *Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire* » (état au 13 février 2019).

Art. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- les ruines du château de Septfontaines, dans toute leur étendue, inscrites au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous le numéro 405 – Arrêté ministériel du 2 décembre 1937 ;
- l'église de Septfontaines et le cimetière y attenant, inscrits au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous les numéros 236 et 237 – Arrêté ministériel du 28 décembre 1961 ;
- le ponceau dit « Geessebréck » sur la rivière Eisch sis entre les deux parcelles inscrites au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous les numéros 28/1690 et 29/2716 – Arrêté du Conseil de gouvernement du 15 juin 1984.

Art. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- le site « Trois Ponts », inscrit au cadastre de la commune de Habscht, Section B d'Eischen, sous le numéro 2892/3851 – Arrêté ministériel du 30 avril 2003 ;
- l'immeuble sis 10, um Séintchen, inscrit au cadastre de la commune de Habscht, section A de Greisch, sous le numéro 169/2391 – Arrêté ministériel du 10 août 2017 ;
- l'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) poussant dans le parc de l'ancien Hôtel Simmerschmelz, inscrit sous le numéro cadastral 1518/1520/2095 – Arrêté ministériel du 29 mars 1974 ;
- l'ensemble d'immeubles sis 16, 18 et 20-22, Kierchewee, inscrits au cadastre de la commune de Habscht, section C de Septfontaines, sous les numéros 243/3512, 243/3511 et 241/3509 – Arrêté ministériel du 23 mars 2011.



Art. 17 **GESTION DE L'EAU**

Art. 17.1. **Zones inondables**

Les zones inondables comprennent les fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue (Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau).



SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES

Art. 18 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Les zones de circulation et de stationnement correspondent aux axes de circulation et de stationnement, respectivement au domaine public ou appartenant aux syndicats de chemins ruraux.

Art. 19 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

Le plan des indications spécifiques, joint au présent Projet d'Aménagement Général, comprend une partie graphique qui est dressée sur base de l'orthophoto 2019 et qui est composée des trois plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 :

- le plan 20100766U_LP_IND_SPEC_EISCHEN_20210119
- le plan 20100766U_LP_IND_SPEC_HOBSCHIED_20210119
- le plan 20100766U_LP_IND_SPEC_SEPT_GREISCH_ROODT_20210119

Il intègre, notamment, le cadastre des biotopes reprend un inventaire des éléments suivants :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.



Art. 20 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

Cette zone est représentée dans la partie graphique du présent Projet d'Aménagement Général et correspond aux zones destinées à être urbanisées qui empiètent sur des fonds boisés, en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 13 et 17 de la loi du 18 juillet 2018.

Art. 21 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS)

Des zones de protection des sources font objet de règlements grand-ducaux portant création de zones de protection autour des sites de captage d'eau souterraine dans la commune de Habscht servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Art. 22 SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.

Ils sont renseignés, à titre indicatif, sur les plans des indications spécifiques.



ANNEXE



ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.



H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.



K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.





Fond de plan

- Parcelle cadastrale (PCN 2018)
- Bâtiment (PCN 2018)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Cours d'eau
- Délimitation de la zone verte
- Limite communale

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation**
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
 - MIX-v Zone mixte villageoise
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
 - BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics Général
 - BEP-S Zone de bâtiments et d'équipements publics Sports
 - BEP-CL Zone de bâtiments et d'équipements publics Loisirs
 - BEP-C Zone de bâtiments et d'équipements publics Cinéma
- Zones de sports et de loisirs**
 - REC-C Zone de sports et de loisirs - Camping
 - REC-CE Zone de sports et de loisirs - Centre équestre
 - SPEC-CL Zones spéciales - Station essence
 - JAR Zones de jardins familiaux

Zones vertes

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zones d'aménagement différé

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

| Densification à l'horizon 2030 | |
|--------------------------------|-----|
| COS | CUS |
| 0.2 | 0.4 |
| 0.4 | 0.7 |
| 0.6 | 1.0 |

REF Zones soumises à un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en application

| N° réf. PAP | Ref. Min. Int. | Localité | Nom du PAP | Date d'approbation | Catégorie PAP (SU) |
|-------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 39 | 7396 | Eischen | Hinter Driegen | 04/02/1983 | PAP-GR |
| 49 | 9083 | Hobscheid | Am Frosch | 26/12/1992 | PAP-GR |
| 50 | 9170 | Eischen | Vordem Berg | 14/04/1993 | PAP-GR |
| 60 | 13648/71C | Hobscheid | Boonangen | 17/12/2003 | PAP-GR |
| 63 | 13394/71C | Hobscheid | Kreuzerbusch | 12/08/2004 | PAP-GR |
| 66 | 14129/71C | Eischen | Bettewies | 29/09/2004 | PAP-GR |
| 70 | 20569/71C | Hobscheid | Rue de Neuvort | 02/07/2008 | PAP-GR |
| 71 | 33579/71C | Hobscheid | Bähenchen | 27/08/2008 | PAP-GR |
| 72 | 15636/71C | Hobscheid | In der Schmitz | 26/09/2008 | PAP-GR |
| 73 | 15563/71C | Hobscheid | Grenngarten | 02/04/2009 | PAP-GR |
| 74 | 15674/71C | Hobscheid | Steinkauf | 03/09/2009 | PAP-GR |
| 76 | 18319/71C | Eischen | Rue de l'école | 17/10/2018 | PAP-NG |
| 80 | 17327/71C | Hobscheid | Rue de Neuvort | 16/06/2016 | PAP-GR |
| 81 | 17957/71C | Hobscheid | Kreuzerbusch | 25/04/2018 | PAP-NG |
| 82 | 17872/71C | Hobscheid | Modif. PAP Kreuzerbusch | 16/06/2017 | PAP-NG |
| 83 | 18092/71C | Hobscheid | Kreuzerbusch | 22/04/2018 | PAP-NG |
| 84 | 17434/55C | Griesch | Um Séechen | 19/07/2016 | PAP-GR |
| 86 | 14749/55C | Seppfontaines | Rue d'Arion | 23/12/2015 | PAP-GR |
| 91 | 14624/55C | Seppfontaines | Nellere | 20/12/2016 | PAP-NG |
| 98 | 18189/55C | Seppfontaines | Alschent | 12/06/2018 | PAP-NG |
| 99 | 18139/71C | Hobscheid | Bähenchen 3 | 13/07/2018 | PAP-NG |
| 103 | 18871/71C | Seppfontaines | Imwert dem Weier | 19/12/2020 | PAP-NG |
| 104 | 18334/71C | Eischen | Modif. PAP Rue de l'école | 17/09/2020 | PAP-NG |

Zones de servitude "urbanisation"

- SU-IP1 Servitude "urbanisation" - intégration paysagère 1
- SU-IP2 Servitude "urbanisation" - intégration paysagère 2
- SU-F Servitude "urbanisation" - fossé
- SU-FN Servitude "urbanisation" - recou Nature 2000
- SU-RF Servitude "urbanisation" - recou forêt
- SU-RA Servitude "urbanisation" - rangée d'arbres
- SU-B Servitude "urbanisation" - biotopes

Zones de servitude "coulaires et espaces réservés"

- Couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

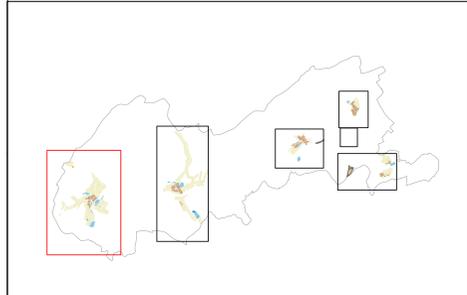
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Mur à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- à la protection de la nature et des ressources naturelles (FFHRN)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets classés à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ externe

Indications spécifiques

- Zones de circulation et de stationnement
- 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



| DATE | INDICE | MODIFIE PAR | VERIFIE PAR | MODIFICATION |
|------------|--------|-------------|-------------|--|
| 18.01.2021 | I | BEZ | SBX | Modifications suite à la réunion avec AC Hobscheid du 12.01.2021 |
| 03.07.2019 | H | BEZ | ODD | Modifications suite aux remarques de ST AC Hobscheid du 02.07.2019 |
| 12.06.2019 | G | BEZ | MRS | Modifications suite aux remarques de ST AC Hobscheid du 11.06.2019 |
| 07.05.2019 | F | BEZ | MRS | Modifications suite aux remarques de ST AC Hobscheid du 24.05.2019 |
| 03.05.2019 | E | BEZ | MRS | Modifications suite aux remarques de ST AC Hobscheid du 21.05.2019 |

DESINE: Ben Zeimetz VENUE: Simon Bertoux COORDONNE: Myriam Hengesch

CLIENT: **ADMINISTRATION COMMUNALE DE HABSCHT**

PROJET: **PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL PARTIE GRAPHIQUE**

LOCALITE(S) / LIEU(S) / DITS: **Eischen / Gaichel**

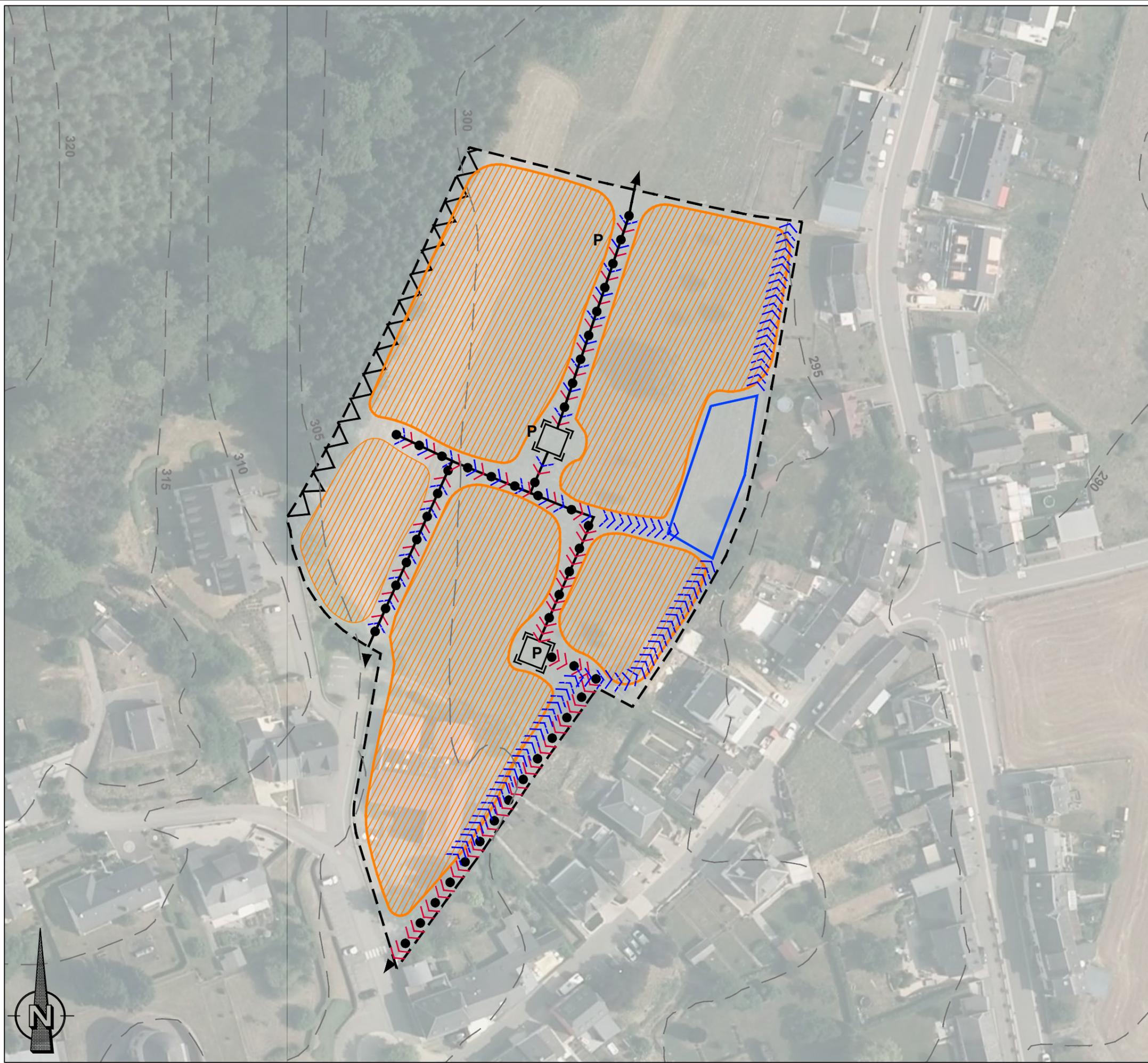
ÉCHELLE: 1:2.500

DATE: 09 February 2021

RECHER: PL2019100766U_LP_HOBSCHIED_PAG.0_PlanGr
 DL_19/02/2021_PAP_Situation_projetEisenGaichel

PLANN: 20100766U_LP.SP.EISCHEN_20210119

ISO 9001



- — — — — Délimitation du schéma directeur
 - — — — — Courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**
1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
- Logement
 - Commerces/ services
 - Artisanat / Industrie
 -  quipement public / de loisir / de sport
- faible moyenne forte densité
2. Espace public
- Espace minéral cerné / ouvert
 - Espace vert cerné / ouvert
3. Centralité
4.  l ment identitaire   préserver
5. Mesure d'intégration spécifiques
6. Séquences visuelles
- Axe visuel
 - Seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**
7. Connexions
- Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - Zone résidentielle / Zone de rencontre
 - Chemin de fer
8. Aire de stationnement
- Parking couvert / souterrain
 - Parking public / privé
9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- B
 - G
10. Infrastructures techniques
- Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - Axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique**
11. Coulée verte
12. Biotopes à conserver
13. Indications spécifiques
- Bassin de rétention

Administration Communale
de Habscht

Schéma directeur
PAP-NQ "W llersak" Eischn

Localité de Eischn

Dessiné: Sophie QUEVAL Vérifié: Simon BERTOUX Contrôlé: Myriam HENGESCH

  Origine: Administration du Cadastre   Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2017) - Copie et reproduction interdites.

Certifié ISO 9001
P.A.C. 85/87
L-8303 Capellen
Luxembourg
Tél: (+352) 26 39 01
Fax: (+352) 30 66 09
E-Mail: luxplan@pt.lu
http://www.luxplan.lu

 chelle : 1/1250
Date: 07/03/2019
Fichier: R:\20100766U_LP_HOBSCHEID_PAG \D_Plans\03_\031_\0314_\01_Eischn
Plan N : 071_SD_GR_Eischn_W llersak

IND. A.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : .n° 94156.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
PACT SARL

ayant son siège social à **GREVENMACHER 58, RUE DE MACHTUM**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/10713**

Le droit de signature appartient à

MARC MERSCH UA/1763 né(e) le **31/01/1978**
HEIDRUN SCHUH (ép. JOCHEM) UA/1120 né(e) le **29/04/1964**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **30/03/2022**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **HABSCHT**
- objet: **PAP MIT MEHRFAMILIEN- UND EINFAMILIENHÄUSERN**
- localité: **EISCHEN** • rue: **, Rue du Bois**
- n° de cadastre: **326/0; 307/4871; 327/4872; 328/4873; 329/4874; 329/4875; 332/4876; 332/4877; 335/4879; 335/4880**
- maître de l'ouvrage: **Commune de Habscht, Eischen**

Certifié conforme le **10.05.2022** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **Jochem Heidem**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

| | | |
|------|---|------|
| I | Tableau récapitulatif | ii |
| II | Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »..... | iii |
| III | Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie | iv |
| IV | Plan d'aménagement général en vigueur | v |
| V | Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau | vi |
| VI | Mandat du/des propriétaires du/des terrains soumis au PAP | vii |
| VII | Certificat OAI | viii |
| VIII | Version numérique du PAP | ix |

I Tableau récapitulatif

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées.

II Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

*Art. 2.(4). une fiche de synthèse conformément à l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement,
reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.*

III Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie

- Extrait actuel du plan topographique, échelle 1/5000
- Extrait actuel du plan cadastral, échelle 1/2500, avec relevé parcellaire
- Mesurage

IV Plan d'aménagement général en vigueur

- Copie de la partie graphique du PAG
- Copie de la partie écrite du PAG
- Schéma directeur PAP-NQ "Wëllersak" Eis03

V Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Est demandé.

VI Mandat du/des propriétaires du/des terrains soumis au PAP

L'initiateur du PAP «*Wëllersak*» à *Eischen* est l'Administration communal de Habscht.

VII Certificat OAI

VIII Version numérique du PAP