

Modification ponctuelle 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.



Modification ponctuelle du PAP réf. 19424/PA1/71C approuvé le 08.02.2024

[Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU](#)

mai 2025

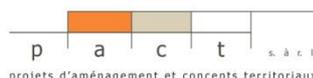
Version coordonnée

**Commune de Habscht****Initiateur PAP:****Commune de Habscht**

Place Denn
L - 8465 Eischen

Demandeur Mopo PAP:**MIMCO capital****26, Bd Royal****L-2449 Luxembourg****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 14.05.2025**

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.....	8
6.5. La couleur et l'emploi des matériaux.....	8
6.6. Constructions jumelées et constructions en bande	9
6.7. Véranda, verrière, terrasse couverte	9
6.8. Eaux pluviales.....	9
6.9. Production d'énergie	9
6.10. Eclairage extérieur	10
6.11. Equipements techniques fixes	10
7. Partie graphique.....	10

1. Préambule

Dans le présent plan d'aménagement particulier projeté au lieu-dit Wëllersak 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 ~ 39,76 ares, ce qui correspond à environ ~ 24,40 % 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 11,43 ares sont à céder pour les infrastructures publiques. Les 11,43 ares correspondent à 15,5 % 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	1.376	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	551	m ²	551	m ²	5	c.
14	684	m ²		m ²		u.
15.1	210	m ²		m ²		u.
15.2	210	m ²		m ²		u.
15.3	210	m ²		m ²		u.
15.4	15	m ²		m ²		u.
16	305	m ²		m ²		u.
17	305	m ²	305	m ²	1	u.
18	305	m ²		m ²		u.
19	297	m ²	297	m ²	1	u.
20	270	m ²	270	m ²	1	u.
21	252	m ²	252	m ²	1	u.
22	297	m ²	297	m ²	1	u.
23	435	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	12.926	m²	1.972	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 5 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.

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG.

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 reculement, 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.

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.

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, à l'exception du bois, 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.

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 programmateurs 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