

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

projet d'aménagement particulier 'nouveau quartier'

plan d'aménagement particulier 'bréckfeld'

mierscherstrooss [C.R.105]

L-8398, localité de roodt, commune de habscht

partie écrite

août 21.2024

Référence: 19 844/71C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 12/02/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

GEMENG HABSCHT

21 OCT. 2024

ENTRÉE



VU ET APPROUVE

Eischen, le 5 décembre 2024

LE CONSEIL COMMUNAL

architecte - urbaniste
hsa - heisbourg strotz architectes sàrl
rue adolphe fischer, 13 L 1520 luxembourg
26 44 04 50
info@hsa.lu

maître d'ouvrage
pierre wagner & delano sàrl
route d'arlon, 93 L 1140 luxembourg
25 00 01
info@wagnerwagner.lu



Handwritten signatures of the members of the Gemeng Habscht Council.

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

sommaire

1. dispositions générales

- contenu
- contexte réglementaire
- division du territoire
- champ d'application
- délimitation et contenance

2. règles applicables au domaine public

- art. 1 aménagement de l'espace public

3. règles applicables au domaine privé

- art. 2 type de constructions
- art. 3 logement abordable
- art. 4 implantation des constructions
- art. 5 nombre de niveaux
- art. 6 hauteur des constructions
- art. 7 forme des toitures
- art. 8 ouvertures dans la toiture
- art. 9 installations techniques
- art. 10 forme des constructions
- art. 11 couleurs et matériaux
- art. 12 clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives
- art. 13 stationnement
- art. 14 mesures spéciales dans les zones inondables
- art. 15 aménagement de l'espace libre
- art. 16 garages et carports

4. prescriptions particulières

- art. 17 écoulement des eaux pluviales
- art. 18 mesure d'intégration paysagère
- art. 19 modelage du terrain

5. annexe

- 'article 29 bis : logements abordables'

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

1. dispositions générales

contenu

le projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' comprend :

- la présente partie écrite
- la partie graphique à l'échelle 1:250

contexte réglementaire

le présent pap - partie écrite exécute les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements au lieu-dit 'bréckfeld'.

division du territoire

le pag - partie graphique, approuvé en date du 09/02/2021 délimite deux zones distinctes au sein du pap 'bréckfeld': une zone d'habitation 1 [hab-1] et une zone mixte-villageoise [mix-v], ici soumises au pap 'nouveau quartier hedefeld'. le présent pap - partie écrite est valable et applicable sur les deux zones ainsi délimitées.

champ d'application

les règles du pap - partie écrite s'appliquent aux aménagements et aux constructions nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d'aménagements et de constructions existantes.

délimitation et contenance

la superficie totale du pap 'bréckfeld' est d'environ 76 a 47 ca [100%].

la partie cédée à la commune est d'environ 22 a 30 ca [29,16%].

la partie cédée à l'état est d'environ 0 a 62 ca [0,81%].

la surface du terrain à bâtir net est d'environ 53 a 55 ca [70,03%].

le terrain à bâtir net accueille 15 lots à vocation résidentielle.

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

2. règles applicables au domaine public

art. 1 aménagement de l'espace public

la position des arbres reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du pap 'bréckfeld', pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. des essences adaptées et non-invasives sont à privilégier.

3. règles applicables au domaine privé

art. 2 type de constructions

les constructions autorisées sont des maisons à caractère unifamilial avec garage ou carport et abri de jardin ainsi que les constructions et aménagements ne nuisant pas à l'habitat.
les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

art. 3 logement abordable

selon l'article 29 bis de la loi acdu, les constructions autorisées sur les lots 7 et 8 sont dédiées au logement abordable. leurs dimensions et reculs sont définis dans le pap - partie graphique.

art. 4 implantation des constructions

les dimensions et reculs des constructions sont définis dans le pap - partie graphique.

art. 5 nombre de niveaux

deux niveaux pleins maximum sont autorisés.
un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.
la construction d'un niveau plein en sous-sol est uniquement autorisée pour les lots 1, 2, 3, 4, 13, 14 et 15.

art. 6 hauteur des constructions

la hauteur à la corniche des constructions principales est de 7,00 m maximum, mesuré depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.
les hauteurs des corniches entre deux constructions accolées doivent être identiques.
les hauteurs des annexes et dépendances sont définies dans les articles correspondants.

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

art. 7 forme des toitures

les toitures des constructions principales doivent être à deux versants, en principe à tailles égales. elles ont une pente comprise entre 30 et 45 degrés.
la corniche peut faire saillie de 0,70 m maximum sur l'alignement de façade. sur le pignon, la saillie de toit est de 0,20 m maximum.
les formes des toitures des annexes et dépendances sont définies dans les articles correspondants.

art. 8 ouvertures dans la toiture

les ouvertures autorisées en toiture sont les lucarnes et les fenêtres de toit.
la largeur cumulée des lucarnes ne peut pas dépasser deux tiers de la largeur totale de la façade.

art. 9 installations techniques

les équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur ne sont autorisés ni dans le recul avant, ni dans le recul latéral si celui-ci donne sur le domaine public.
les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques installés sur un versant incliné de toiture doivent être posés parallèlement à la pente et les plus proches possible de la surface de la couverture. ils doivent présenter une teinte monochrome noire sans éléments métalliques scintillants.

art. 10 forme des constructions

les excroissances et corps saillants sont proscrits. les segmentations horizontales sont à éviter.

art. 11 couleurs et matériaux

les couleurs de façades autorisées sont des teintes traditionnelles dans les tons beiges, bruns ou sable. les couleurs blanches et criardes sont proscrites.
les couleurs et matières des surfaces pavées doivent s'approcher de celles des trottoirs existant dans la localité.
les toitures doivent être recouvertes de zinc prépatiné gris, d'ardoises grises ou d'un matériau qui en imite la forme, la texture et la couleur.

art. 12 clôtures et aménagements en bordure des limites séparatives

les clôtures opaques en limite de propriété sont proscrites si celles-ci donnent sur le domaine public. les paravents en paille ainsi que les bâches et nattes synthétiques sont interdits. les clôtures légères type ganivelles et les haies taillées sont autorisées. les limites de propriété doivent cependant rester repérables lorsque des essences similaires sont prévues.

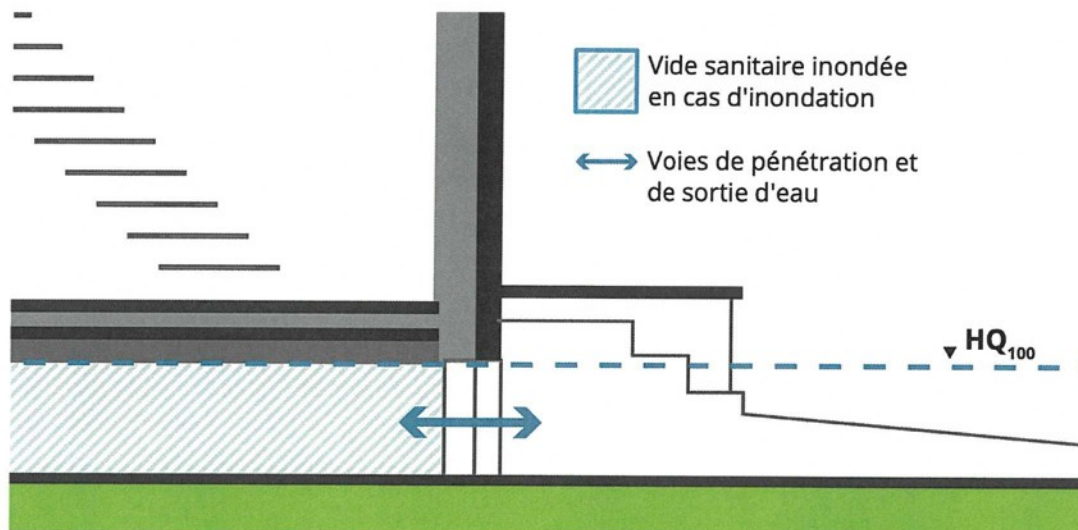
projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

art. 13 stationnement

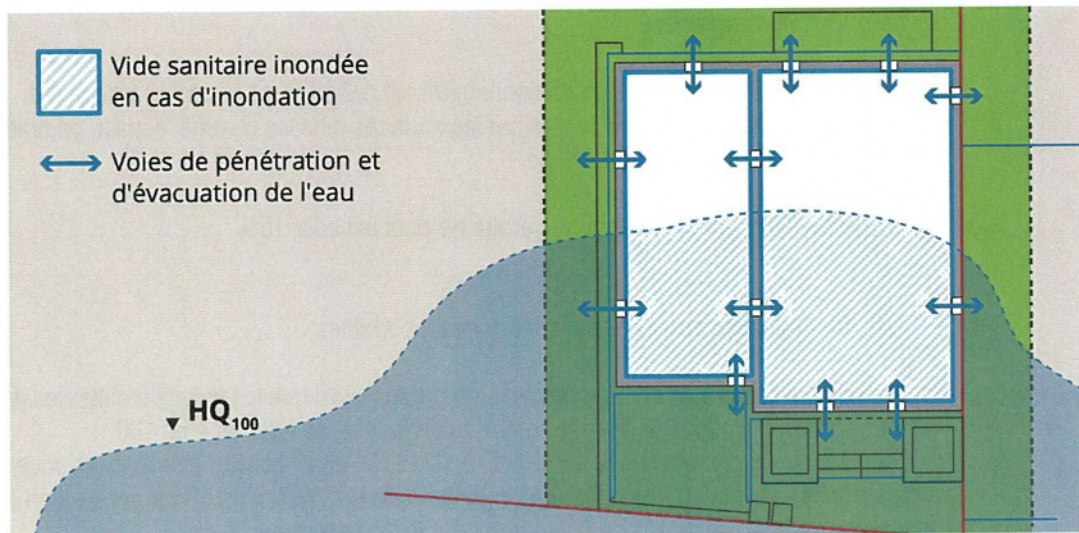
la répartition des emplacements de stationnement est définie dans le pag - partie écrite.
le stationnement est uniquement permis sur les surfaces définies comme 'espace pouvant être dédié au stationnement' de la partie graphique.
les ascenseurs à voitures sont interdits.
la déclivité de toute rampe d'accès au garage ne peut excéder 15%.

art. 14 mesures spéciales dans les zones inondables

le niveau du sol fini de tout rez-de-chaussée ou garage ainsi que les locaux techniques doivent se trouver à 0,50 m minimum au-dessus du niveau de la crue de référence hq 100.
les sous-sols des constructions des lots 1, 2, 3, 4, 13, 14 et 15 doivent être réalisés sous forme de cuves étanches avec murs périphériques en béton armé et hydrofugé. ils ne peuvent en aucun cas accueillir des pièces destinées au séjour temporaire de personnes.
les vide-sanitaires des constructions des lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 doivent être réalisés de manière à rester inondables avec une hauteur minimale de 0,80 m. l'eau doit pouvoir entrer et sortir à travers des ouvertures judicieusement placées et qui peuvent être protégées par des grilles pour empêcher les débris flottants d'entrer dans l'espace inondable. le plancher bas du vide-sanitaire doit être placé juste sous la surface du terrain pour faciliter les mouvements d'eau.
les abris de jardin se situant sous le niveau de la crue de référence hq 100 doivent être conçus de manière à rester inondables.



projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite



schémas de principe extraits du 'guide pour les projets de construction à l'intérieur des zones inondables' par l'administration de la gestion de l'eau

art. 15 aménagement de l'espace libre

les espaces extérieurs privés, c'est-à-dire les surfaces non-couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements tels que des chemins, terrasses et espaces de stationnement ouverts et réalisés avec des matériaux perméables. ils ne peuvent pas être protégés par une couverture imperméable et sont uniquement permis dans les zones définies comme 'chemin d'accès non-scélé', 'terrasse non-scélé' et 'espace pouvant être dédié au stationnement' de la partie graphique.

la position des arbres reprise dans la partie graphique peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du pap 'bréckfeld', pour peu que leur nombre soit respecté et que leurs espacements soient réajustés. des essences adaptées et non-invasives sont à privilégier.

art. 16 garages et carports

la construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour les dépendances. l'aménagement de garage à l'intérieur des constructions principales est autorisé dans les zones définies comme 'espace pouvant être dédié au garage' de la partie graphique. la hauteur des garages est de 3,50 m maximum hors-tout, mesurée depuis le niveau de l'axe de la voie desservante.

les carports sont autorisés en lieu et place des garages.

leurs dimensions et reculs sont identiques à ceux des garages.

les toitures des garages et carports sont plates, non-accessibles et végétalisées.

projet d'aménagement particulier 'bréckfeld' - mierschertrooss, localité de roodt, commune de habscht
partie écrite

4. prescriptions particulières

art. 17 écoulement des eaux pluviales

l'évacuation des eaux pluviales, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention sont à réaliser selon les principes indiqués dans la partie graphique.

les eaux usées, mixtes et pluviales externes peuvent transiter par la zone du pap 'bréckfeld'.
un bassin est prévu pour la rétention des eaux pluviales.

art. 18 mesure d'intégration paysagère

la mesure d'intégration paysagère est plantée d'arbustes et arbres d'essences feuillues et indigènes. à l'intérieur de cette couverture végétale, les structures plantées existantes sont à maintenir dans la mesure du possible. de manière générale, la haie ne peut être ponctuellement interrompue mais peut en revanche présenter des variations de largeur sans toutefois accuser une largeur de moins de 3,00 m. la largeur moyenne de l'écran de verdure ne peut être inférieure à 4,00 m.

sur une bande d'une largeur de 5,50 m longeant la limite nord, les constructions et installations techniques sont interdites. au moins 80% de cette zone doit être plantée.

sur une bande d'une largeur de 5,00 m longeant la limite est, les constructions et installations techniques sont interdites. au moins 60% de cette bande doit être plantée.

art. 19 modelage du terrain

dans le cas éventuel de divergences entre le terrain réel et les mesures indiquées dans la partie graphique, ces mesures peuvent être adaptées ± 50 cm si nécessaire.

les talus doivent être fixés par des plantations ou autres installations semblables pour éviter les risques d'éboulement.

établi à luxembourg, le 21/08/2024

hsa - heisbourg strotz architectes
bob strotz, architecte-urbaniste

Article 29 bis : logements abordables

Conformément à l'article 29bis 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	344,40	m ²	0	m ²	0	u.
2	310,80	m ²	0	m ²	0	u.
3	310,80	m ²	0	m ²	0	u.
4	344,40	m ²	0	m ²	0	u.
5	414,00	m ²	0	m ²	0	u.
6	235,20	m ²	0	m ²	0	u.
7	235,20	m ²	235,20	m ²	1	u.
8	235,20	m ²	235,20	m ²	1	u.
9	302,40	m ²	0	m ²	0	u.
10	310,80	m ²	0	m ²	0	u.
11	310,80	m ²	0	m ²	0	u.
12	302,05	m ²	0	m ²	0	u.
13	344,40	m ²	0	m ²	0	u.
14	310,80	m ²	0	m ²	0	u.
15	305,55	m ²	0	m ²	0	u.
16		m ²		m ²		u.
17		m ²		m ²		u.
18		m ²		m ²		u.
19		m ²		m ²		u.
20		m ²		m ²		u.
21		m ²		m ²		u.
22		m ²		m ²		u.
23		m ²		m ²		u.
24		m ²		m ²		u.
25		m ²		m ²		u.
Total	4518,60	m ²	604,80	m ²	2	u.