

# Projet d'aménagement particulier

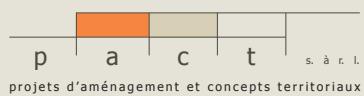
**Commune de Clervaux  
Localité de Hupperdange**

**« HUP-NQ-04 Hanefeld »**



## RAPPORT JUSTIFICATIF

**September 2025**

**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 24. September 2025**

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
1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)	6
1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma Directeur	7
2. Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	8
3. Begründung der Planung	8
4. Veranschaulichung der Planung	9
4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	9
4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume	12
4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen	12
4.4. Umgebender Kontext	12
5. Foto-Dokumentation der Umgebung	13
6. Anhänge	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ausschnitt TC50 - Lage der Ortschaft und Lage des Plangebiets	4
Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation (levé topographique)	5
Abb.3: Auszug aus der <i>modification ponctuelle</i> (MOPO) des PAG der Gemeinde	6
Abb.4: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde	7
Abb.5: Schéma Directeur HUP-NQ-04 „Auf Hahnenfeld“	7
Abb.6: Schwarzplan: existierende Bebauung und geplante maximale Baufenster	9
Abb.7: Axonometrie der geplanten Bebauung	10

## Tabellenverzeichnis

Tab.1: Flächengröße des Plangebiets	5
Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte	8
Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	8

## Abkürzungsverzeichnis

PAG	Plan d'Aménagement général
PAP	Plan d'Aménagement particulier
COS	coefficient d'occupation du sol
CSS	coefficient de scellement du sol
CUS	coefficient d'utilisation du sol
DL	densité de logement
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)

## 0. Préface

Die Gemeinde Clervaux liegt im Kanton Clervaux und umfasst die Ortschaften Clervaux, Drauffelt, Eselborn, Fischbach, Grindhausen, Heinerscheid, Hupperdange, Kalborn, Lieler, Marnach, Mecher, Munshausen, Reuler, Roder, Siebenaler, Urspelt und Weicherdange. Mit einer Gesamtfläche von 85 km<sup>2</sup> und etwa 6.281 Einwohnern weist die Gemeinde eine Bevölkerungsdichte von 73,9 Einwohner/km<sup>2</sup> auf (Quelle: AC de Clervaux, Statec 2025). In den letzten Jahren ist ein Bevölkerungsanstieg der Gemeinde zu verzeichnen, sodass eine höhere Wohnungsfrage auch in Zukunft vorhanden ist. Die Ortschaft Hupperdange weist eine Einwohnerzahl von 400 auf (Quelle: AC de Clervaux, 2025). Die Nachbargemeinden sind Wiltz, Kiischpelt und Parc Hosingen im Süden, Wincrange im Westen und Weiswampach im Norden.

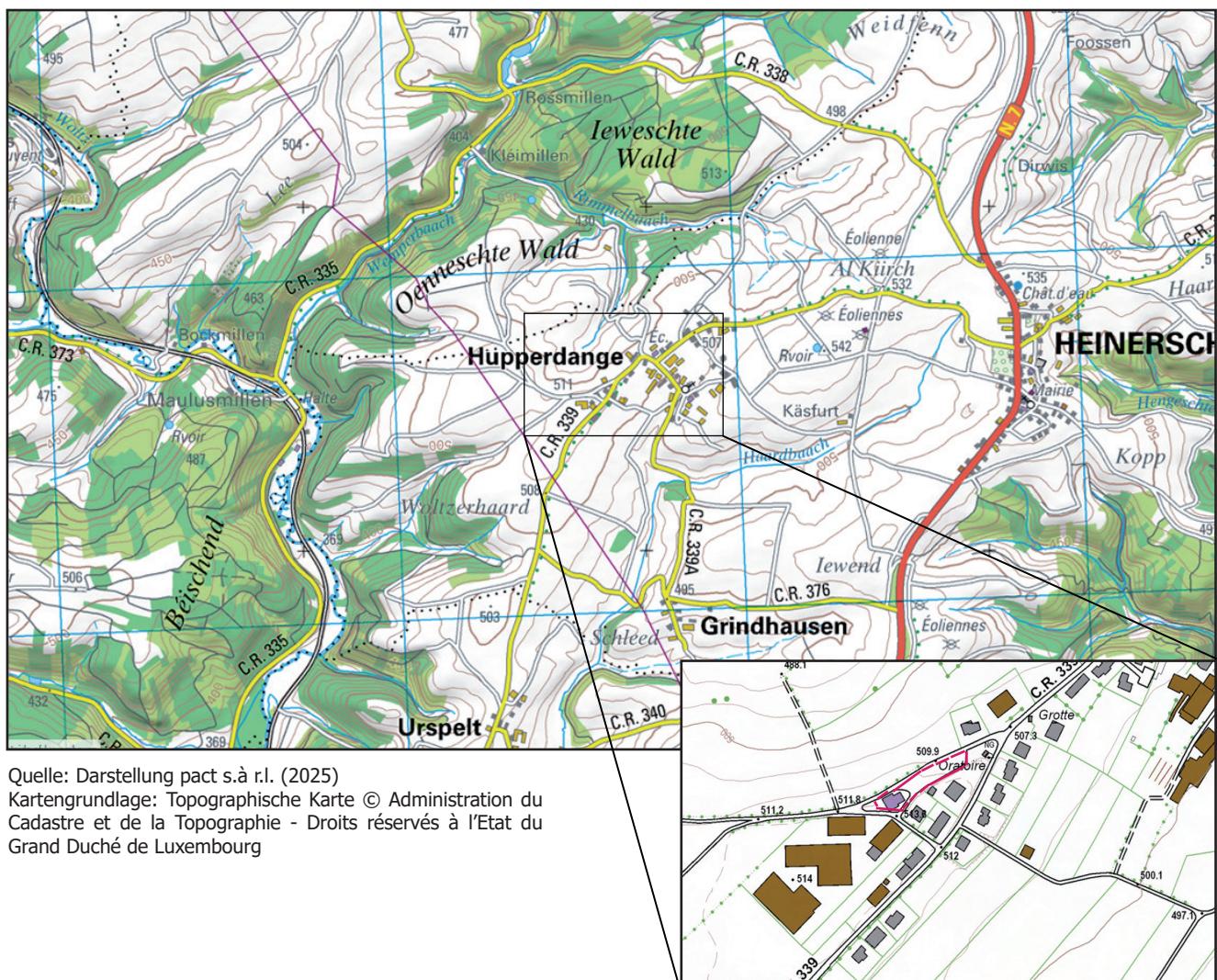
Verkehrstechnisch ist Hupperdange gut über die CR339 und die N7 erschlossen. Zusätzlich zum Individualverkehr sind drei Bushaltestellen, davon eine in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden.

Hauptsächlich unterliegt die Ortschaft Hupperdange der Wohnnutzung, wobei auch wenige Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Die PAP-Fläche liegt im Südwesten der Ortschaft und wird von der Straße *Hanefeld* erschlossen. Die Fläche ist derzeit im südwestlichen Teil mit einem Gebäude bebaut, während der nordöstliche Teil als Stellplatz genutzt wird. Das direkte Umfeld des Planungsgebietes wird durch Wohnnutzung geprägt.

Die Planung sieht die Errichtung von drei Einfamilienhäusern vor.

**Abb.1: Ausschnitt TC50 - Lage der Ortschaft und Lage des Plangebiets**



Quelle: Darstellung pact s.à r.l. (2025)

Kartengrundlage: Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Clervaux):

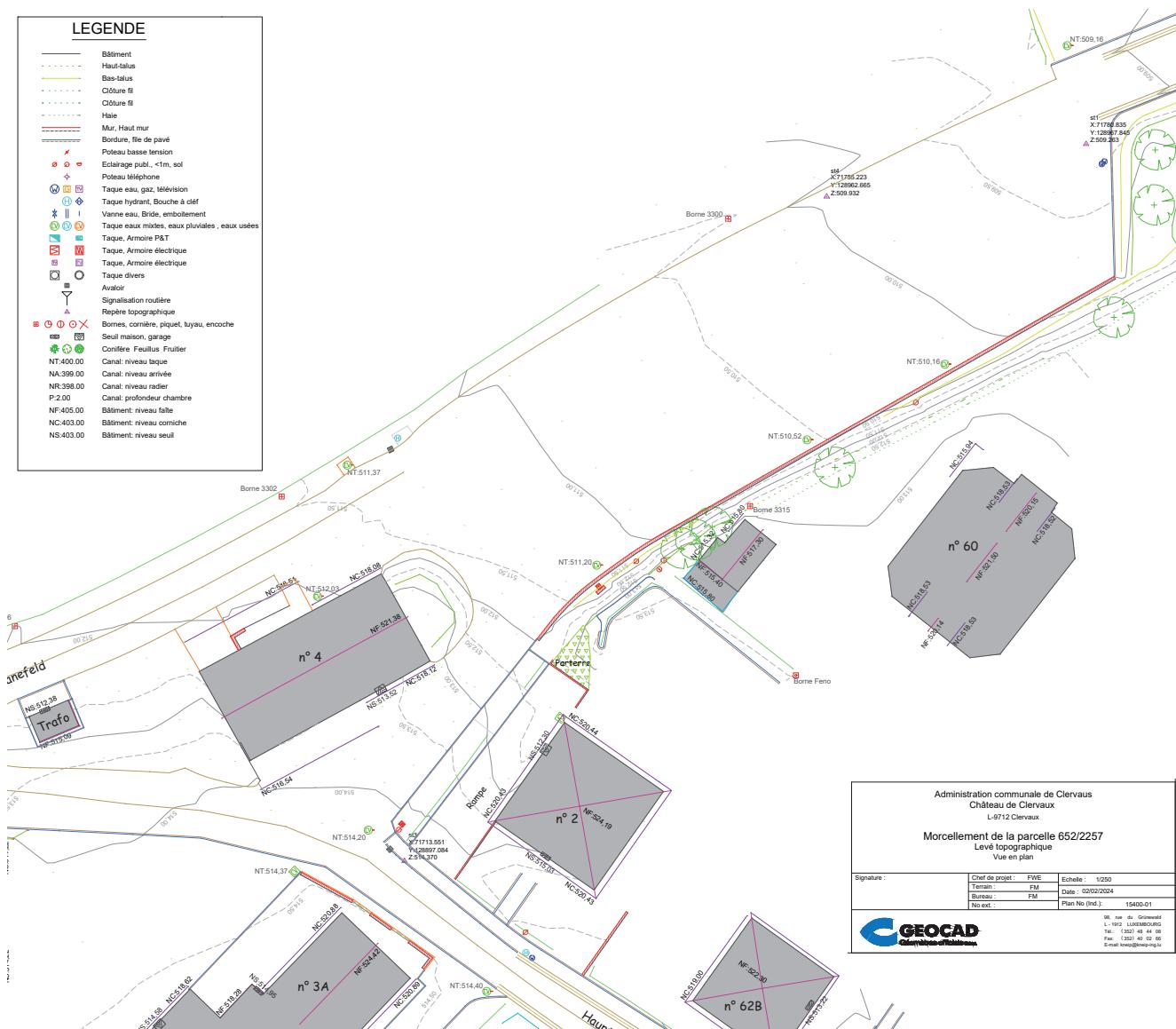
**Tab.1: Flächengröße des Plangebiets**

N° Parcalle	Fläche nach ACT (ares)
652/3114	13,22
652/3116	8,15
652/3118	0,31

Das Plangebiet hat eine Größe von 21,68 ares.

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

**Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation (levé topographique)**



Quelle: GEOCAD (2024)

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

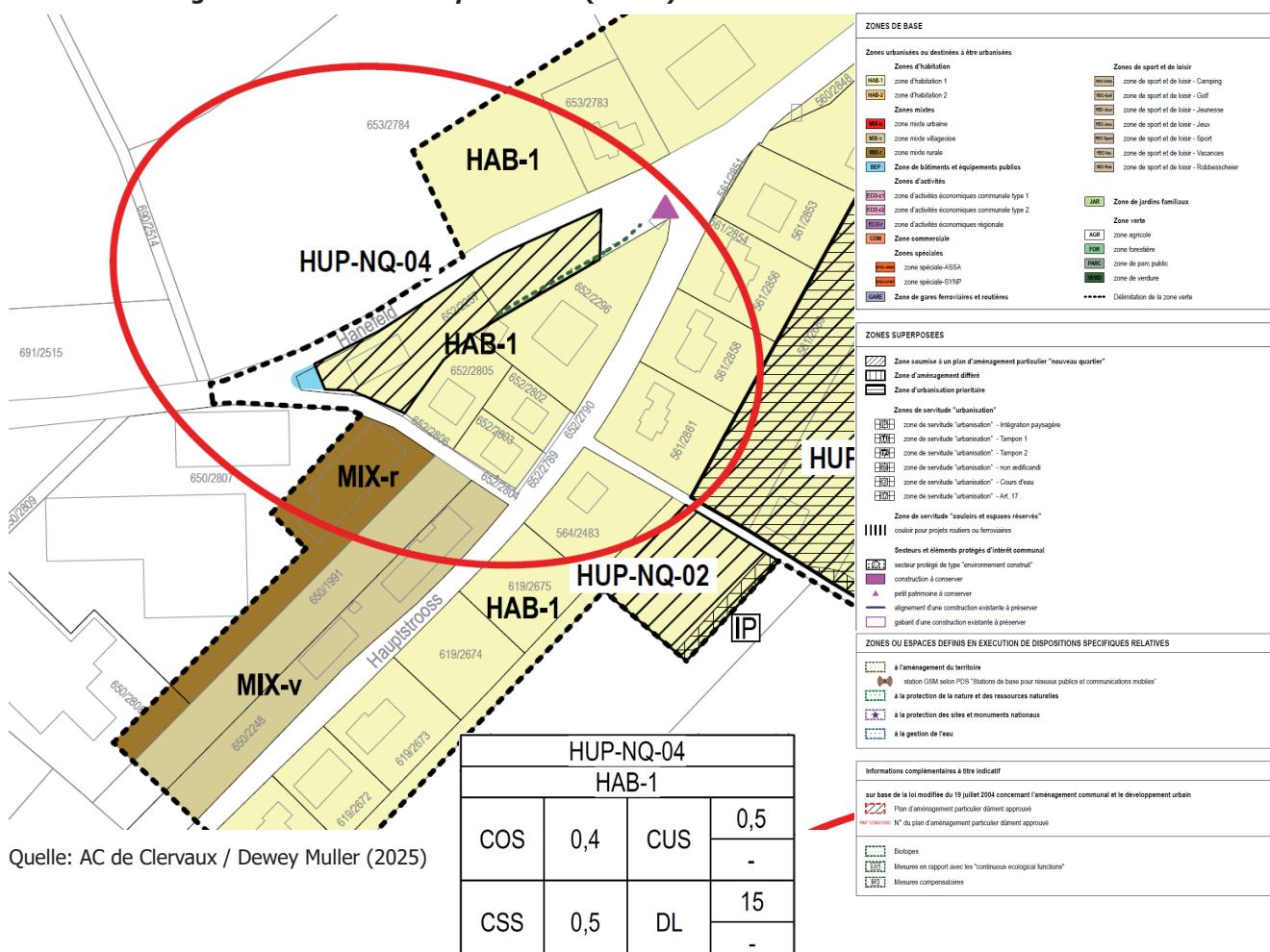
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

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

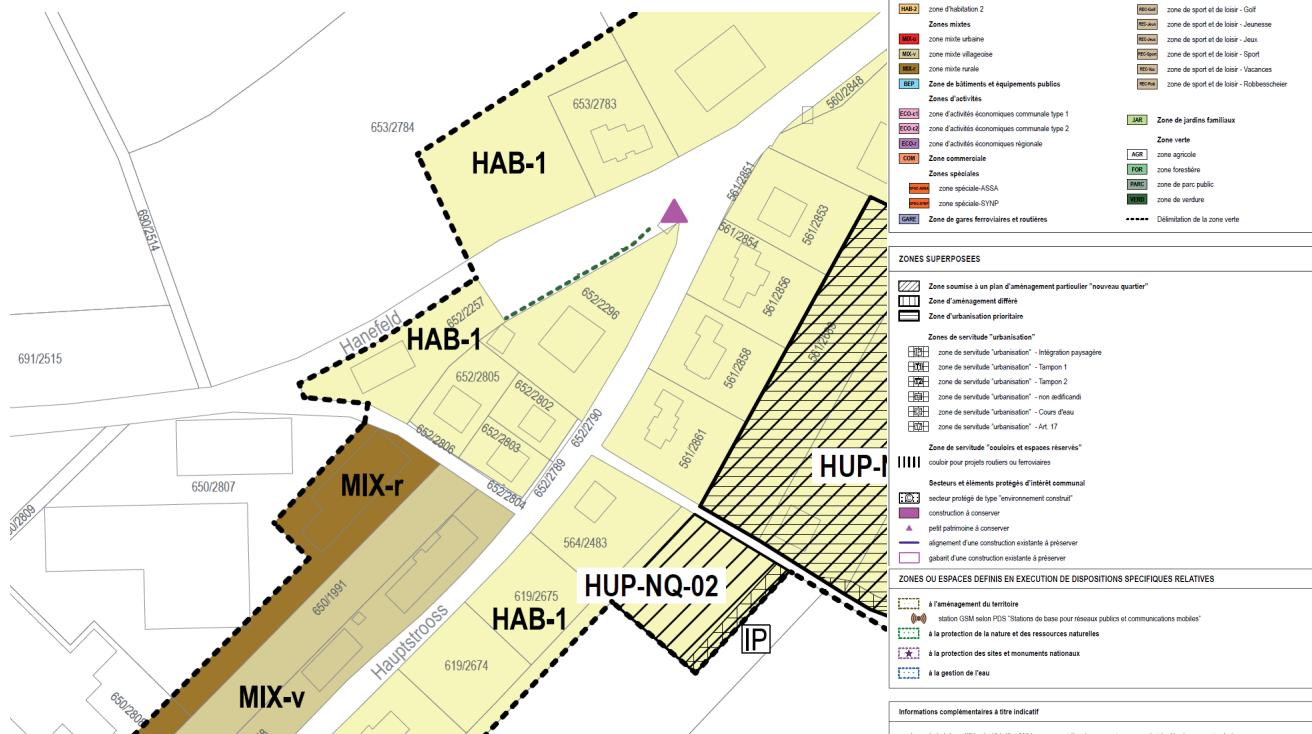
Seit dem 15.09.2025 befindet sich eine *modification ponctuelle* (MOPO) des PAG in Prozedur, welche das Plangebiet betrifft und neue Festlegungen enthält. Der vorliegende PAP wird unter Berücksichtigung dieser in Prozedur befindlichen MOPO des PAG erstellt und entspricht somit den darin vorgesehenen Regelungen. In der nachfolgenden Abbildung ist die MOPO des PAG dargestellt, die die Grundlage für den PAP bildet.

Im rechtskräftigen *PAG en vigueur* der Gemeinde Clervaux ist das Plangebiet derzeit nur teilweise der *Zone d'habitation 1* [HAB-1] zugeordnet. Die vollständige Einstufung in die *Zone d'habitation 1* [HAB-1] sowie die Überlagerung durch eine *Zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier* [PAP NQ] erfolgen erst im Rahmen der MOPO.

Abb.3: Auszug aus der *modification ponctuelle* (MOPO) des PAG der Gemeinde



Nachstehend ist in Abb. 4 ergänzend der aktuell rechtskräftige PAG en vigueur dargestellt.

**Abb.4: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde**

## 1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma Directeur

**Abb.5: Schéma Directeur HUP-NQ-04 „Auf Hahnenfeld“**

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des *Schéma directeur*. Das Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet eine reine Wohnnutzung mit niedrigen Dichtewerten vor. Die geplanten Dichtewerte orientieren sich an der umliegenden Bebauung und gewährleisten eine harmonische Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Hanefeld*.

## 2. Synthese 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 in Annexe I (tableau récapitulatif) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot. Die vorgegebenen städtebaulichen Dichtewerte werden eingehalten und ergeben sich durch den PAP wie folgt:

**Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte**

	Vorgabe PAG		Koeffizienten PAP	
	min.	max.	min.	max.
<b>COS</b>	-	0,4	-	0,400
<b>CUS</b>	-	0,5	-	0,499
<b>CSS</b>	-	0,5	-	0,499
<b>DL</b>	-	15	-	13,840

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

**Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen**

	Fläche	Anteil
<b>Privat</b>	~ 2.168 m <sup>2</sup>	100%
<b>Öffentlich</b>	~ 0 m <sup>2</sup>	0%
<b>TOTAL</b>	~ 2.168 m <sup>2</sup>	100%

## 3. Begründung der Planung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine privat genutzte Fläche von insgesamt rund 21,68 Ar, die im Nordosten als Stellplatz genutzt wird und im Südwesten mit einer Scheune bebaut ist, welche im Zuge der Neuentwicklung abgerissen werden soll. Dabei ist zu präzisieren, dass es sich bei dem ehemals öffentlichen Stellplatz um eine Fläche handelt, die von der Gemeinde nicht mehr benötigt wird und daher im Tausch gegen andere private Baugrundstücke abgegeben wird.

Im Rahmen der aktuellen Planung ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese sind als Gebäude mit maximal einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss geplant, dessen Bruttogeschoßfläche höchstens 80 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf (Satteldach mit 25°–38° Neigung).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße *Hanefeld*.

Der hintere Bereich der Grundstücke ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die Planung passt sich an die naturräumlichen Gegebenheiten sowie an die umgebende Bebauung an und sieht eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine Gestaltung mit standortgerechten, einheimischen Arten vor.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

## 4. Veranschaulichung der Planung

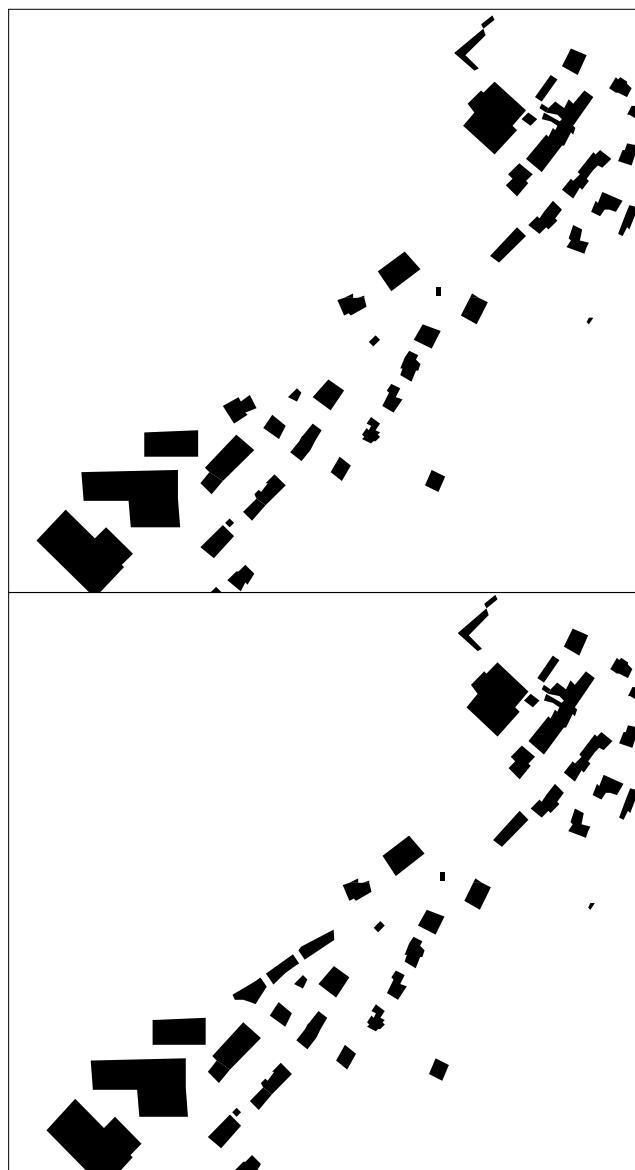
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- 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

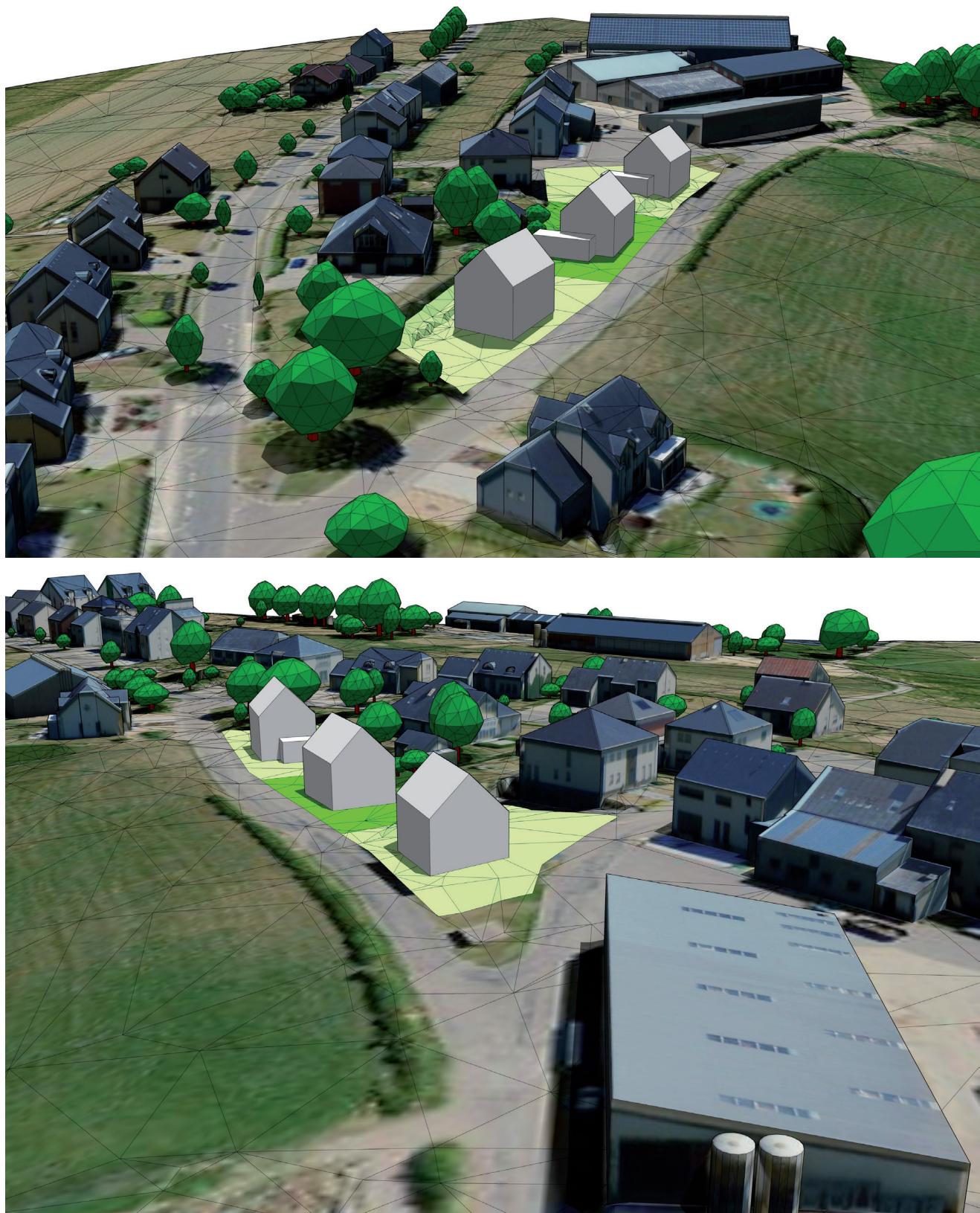
Axonometrie und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

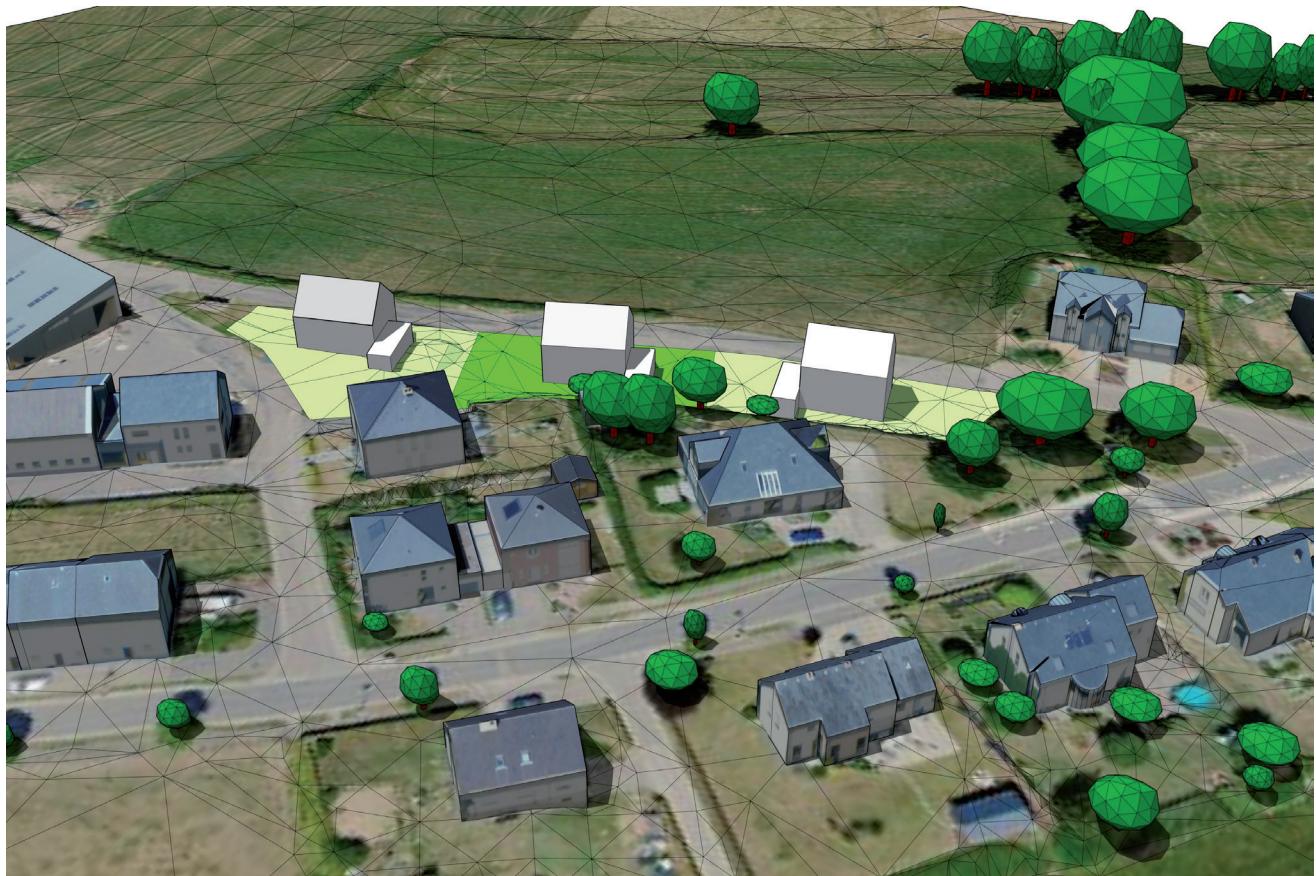
**Abb.6: Schwarzplan: existierende Bebauung und geplante maximale Baufenster**



Quelle: pact s.à r.l. (2025)

Die im Plan dargestellten Baufenster definieren die maximal zulässigen Baugrenzen. Die tatsächliche Bebauung richtet sich nach den im PAP festgelegten städtebaulichen Koeffizienten, sodass die innerhalb der Baufenster errichteten Gebäude in ihrer Dimensionierung reduziert ausfallen und den üblichen Größenordnungen von Einfamilienhäusern entsprechen.

**Abb.7: Axonometrie der geplanten Bebauung**



## 4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Öffentliche Räume sind im Rahmen des vorliegenden PAP nicht vorgesehen.

## 4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die PAP-Fläche gliedert sich in drei Grundstücke, die jeweils über private Grünflächen verfügen. Diese sind mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und so auszuführen, dass die Versiegelung auf ein Minimum beschränkt bleibt.

## 4.4. Umgebender Kontext

Das Plangebiet grenzt im Nordosten, Osten und Süden an weitere HAB-1-Zonen. Südwestlich schließen eine MIX-r und eine MIX-v-Zone an; unmittelbar an die PAP-Fläche grenzt zudem eine kleine BEP-Zone. Das Plangebiet wird großflächig von einer *zone verte* sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich der PAP-Fläche befindet sich zudem ein *petit patrimoine à conserver*.

Gewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, ein Hochwasserrisiko besteht demnach nicht. Auch die Starkregen Gefahrenkarte weist für das Plangebiet keine Gefährdung aus.

Für die Erschließung des Plangebietes ist keine Verlängerung oder Neuanlage von Straßenzügen erforderlich, da die bestehenden Strukturen ausreichend sind.

## 5. Foto-Dokumentation der Umgebung

**Foto 1: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Südwesten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

**Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Nordosten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

**Foto 3: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Osten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

**Foto 4: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Osten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

**Foto 5: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Nordwesten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

**Foto 6: Blick auf die PAP-Fläche in Richtung Südosten**



Quelle: pact s.à r.l. 2024

## 6. Anhänge