

# COMMUNE DE PARC HOSINGEN

## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

### PAG - PARTIE ÉCRITE VERSION COORDONNÉE – VC 3

Réf. 74C/022/2018

Approbation du Ministre de l'Intérieur

26.11.2018

Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures

23.07.2018



#### Modifications ponctuelles après approbation du PAG en date 26.11.2018

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
74C/023/2018	29.11.2018	-
74C/026/2021		-
74C/027/2021		

#### Modification ponctuelle Hosingen « Masterplan – Teil 1 »

Réf. 74C/025/2021

Saisine du Conseil Communal	17.06.2021
Avis de la Commission d'Aménagement	29.10.2021
Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	17.08.2021
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication  
en urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu



## TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1</b>	Contenu du plan d'aménagement général (PAG)	1
<b>Art. 2</b>	Division du territoire en zones d'affectation	1
<b>TITRE II</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1</b>	<b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1.1</b>	<b>Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3</b>	Zones d'habitation	3
<b>Art. 3.1</b>	Zone d'habitation 1 (HAB-1)	3
<b>Art. 4</b>	Zones mixtes	3
<b>Art. 4.1</b>	Zone mixte villageoise (MIX-v)	3
<b>Art. 4.2</b>	Zone mixte villageoise - Dasbourg-Pont (MIX-v DP)	4
<b>Art. 4.3</b>	Zone mixte rurale (MIX-r)	4
<b>Art. 5</b>	Zones de bâtiments et d'équipements publics	4
<b>Art. 5.1</b>	Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	4
<b>Art. 5.2</b>	Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)	4
<b>Art. 6</b>	Zones d'activités économiques communales type 1	4
<b>Art. 6.1</b>	Les zones d'activités communales type 1 (ECO-c1)	4
<b>Art. 6.2</b>	Zone d'activités économiques communales type 1 – « auf dem Rank » (ECO-c1a)	5
<b>Art. 7</b>	Zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)	5
<b>Art. 8</b>	Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)	5
<b>Art. 9</b>	Zones de sports et de loisirs (REC)	6
<b>Art. 9.1</b>	La zone de sports et de loisirs REC-1 « activités de plein air »	6
<b>Art. 9.2</b>	La zone de sports et de loisirs REC-2 « sports »	6
<b>Art. 9.3</b>	La zone de sports et de loisirs REC-3 « camping »	6
<b>Art. 9.4</b>	La zone de sports et de loisirs REC-4 « Hosingen »	7
<b>Art. 9.5</b>	La zone de sports et de loisirs REC-5 « activités de plein air »	7
<b>Art. 10</b>	Zones spéciales (SPEC)	7
<b>Art. 10.1</b>	Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)	7
<b>Art. 10.2</b>	Zone spéciale « la Sapinière » (SPEC sap)	7
<b>Art. 10.3</b>	Zone spéciale « coopérative agricole » (SPEC ca)	7
<b>Art. 10.4</b>	Zone spéciale « économie sociale et solidaire » (SPEC ess)	8
<b>Art. 10.5</b>	Zone spéciale « activités et commerce » (SPEC ac)	8
<b>Art. 11</b>	Zones de jardins familiaux (JAR)	8
<b>Chapitre 1.2</b>	<b>Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>9</b>
<b>Art. 12</b>	Prescriptions générales	9
<b>Art. 13</b>	Emplacements de stationnement	9
<b>Art. 13.1</b>	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	9
<b>Art. 14</b>	Minima et maxima à respecter	10

<b>Chapitre 2</b>	<b>La zone verte</b>	<b>11</b>
<b>Art. 15</b>	Catégories _____	11
<b>Art. 16</b>	Zones agricoles (AGR) _____	11
<b>Art. 17</b>	Zones forestières (FOR) _____	12
<b>Art. 18</b>	Zones de parc public (PARC) _____	12
<b>Art. 19</b>	Zones de verdure (VERD) _____	13
<b>Chapitre 3</b>	<b>Zones superposées</b>	<b>14</b>
<b>Art. 20</b>	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » _____	14
<b>Art. 21</b>	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés _____	14
<b>Art. 22</b>	Zones d'aménagement différé _____	15
<b>Art. 23</b>	Zones de servitude « urbanisation » _____	15
<b>Art. 23.1</b>	Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)	15
<b>Art. 23.2</b>	Servitude « urbanisation – Natura 2000 » (Na)	15
<b>Art. 23.3</b>	Servitude « urbanisation – paysage » (P)	16
<b>Art. 23.4</b>	Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)	17
<b>Art. 23.5</b>	Servitude « urbanisation coulée verte » (CV)	18
<b>Art. 23.6</b>	Servitude « urbanisation – stationnement » (St)	18
<b>Art. 24</b>	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » _____	18
<b>Art. 25</b>	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » _____	18
<b>Art. 25.1</b>	Définition	18
<b>Art. 25.2</b>	Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	19
<b>Art. 25.3</b>	Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »	19
<b>Art. 25.4</b>	Constructions à conserver	19
<b>Art. 25.5</b>	Petit patrimoine à conserver	20
<b>Art. 25.6</b>	Gabarits à préserver	20
<b>Art. 26</b>	Zones de risques naturels prévisibles (zones de risques d'éboulement naturel ou de glissement de terrain) _____	21
<b>Art. 27</b>	Zones d'extraction _____	21
<b>Chapitre 4</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives</b>	<b>22</b>
<b>Art. 28</b>	Dispositions générales _____	22
<b>Art. 28.1</b>	Aménagement du territoire	22
<b>Art. 28.2</b>	Protection de la nature et des ressources naturelles	22
<b>Art. 28.3</b>	Protection des sites et monuments nationaux	23
<b>Art. 28.4</b>	Gestion de l'eau	23
<b>ANNEXE 1</b>	<b>DÉFINITIONS</b>	<b>24</b>

Le conseil communal

Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée ;

Vu la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement en date du 24.09.2018 ;

Vu le plan d'aménagement général établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins,

Arrête le règlement qui suit :



## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général (PAG)

---

Le PAG comprend :

- une partie graphique,
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG comprend les documents suivants :

- un plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000 représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500;
- un plan par localité dressé à l'échelle 1/2.500
  - localité de Bockholtz plan n° 1208\_pag\_BO
  - lieu-dit Brecher plan n° 1208\_pag\_BR
  - localité de Consthum et lieu-dit « Pintzerhouscht » plan n° 1208\_pag\_CT
  - localités de Dorscheid et Lehmkaul plan n° 1208\_pag\_DO\_LK
  - localité d'Eisenbach plan n° 1208\_pag\_EB
  - localité de Holzthum plan n° 1208\_pag\_HT
  - localité de Hoscheid plan n° 1208\_pag\_HO
  - localité de Hoscheid-Dickt et lieu-dit « Kehrmillen » plan n° 1208\_pag\_HD
  - localité de Hosingen plan n° 1208\_pag\_HS
  - lieu-dit Kohnenhof plan n° 1208\_pag\_KO
  - localité de Neidhausen plan n° 1208\_pag\_NH
  - localités de Dasbourg-Pont et Rodershausen plan n° 1208\_pag\_DP\_RO
  - lieu-dit Schinker plan n° 1208\_pag\_SC
  - lieu-dit « Unterschlinder » et localité de Maarkebaach plan n° 1208\_pag\_MA
  - localités de Wahlhausen et Akescht plan n° 1208\_pag\_WA
  - localité de Wahlhausen-Dickt plan n° 1208\_pag\_WD

### Art. 2 Division du territoire en zones d'affectation

---

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones d'affectation dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général.





## TITRE II RÈGLES D'URBANISME

### Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

##### Art. 3 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.

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

##### Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

##### Art. 4 Zones mixtes

---

##### Art. 4.1 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 exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à 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 » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

**Art. 4.2 Zone mixte villageoise - Dasbourg-Pont (MIX-v DP)**

La zone mixte villageoise – Dasbourg-Pont couvre des fonds situés à Dasbourg-Pont.

Y sont admis, des habitations, des stations de service, des activités artisanales et de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 500m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des restaurants et des débits à boissons, ainsi que des activités de récréation.

**Art. 4.3 Zone mixte rurale (MIX-r)**

**La zone mixte rurale** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

**Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics**

---

**Art. 5.1 Les zones de bâtiments et d'équipements publics (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.

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

**Art. 5.2 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux - sont exclusivement réservées aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'alimentation en eaux potables, l'assainissement et la rétention des eaux y compris les constructions afférentes.

Y sont admis des emplacements de stationnement à ciel ouvert.

**Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1**

---

**Art. 6.1 Les zones d'activités communales type 1 (ECO-c1)**

**Les zones d'activités économiques communales type 1** sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Est également autorisé :

- le commerce de détail limité à 2.000m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ;
- les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux limitées à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un seul logement de service par entreprise à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

**Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'activités économiques communales type 1 » :**

- les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone. La commune peut déroger au principe des 20% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

#### **Art. 6.2 Zone d'activités économiques communales type 1 – « auf dem Rank » (ECO-c1a)**

La zone d'activités économiques communale type 1 – « auf dem Rank » est exclusivement réservées aux activités d'une garage automobile et de réparation de véhicules.

Y est admis un seul logement de service par entreprise à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

#### **Art. 7 Zones d'activités économiques communales type 2 (ECO-c2)**

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'Art. 6.

Y sont admis des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liés aux activités de la zone concernée.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. N'est autorisé qu'un seul logement par entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces activités ne sont pas autorisées.

#### **Art. 8 Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)**

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un seul logement de service par entreprise à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2000m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

Dans ce cas, pour **tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

## **Art. 9 Zones de sports et de loisirs (REC)**

**Les zones de sports et de loisirs** sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les emplacements de stationnement sont autorisés en zone de sports et de loisirs.

### **Art. 9.1 La zone de sports et de loisirs REC-1 « activités de plein air »**

La zone REC-1 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés les aménagements, y compris les équipements légers, propres aux activités de la zone. Tout séjour, même temporaire, en résidence mobile ou autres installations mobiles, est interdit dans cette zone.

### **Art. 9.2 La zone de sports et de loisirs REC-2 « sports »**

La zone REC-2 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux, y compris les bâtiments, infrastructures et installations de sports.

### **Art. 9.3 La zone de sports et de loisirs REC-3 « camping »**

La zone REC-3 est destinée aux activités de camping, caravanning et toute autre forme de logement mobile ou fixe pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes, ainsi qu'aux activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

En cas d'implantation d'abris ou de logements fixes ceux-ci doivent être installés par le propriétaire ou l'exploitant du terrain de camping et rester en sa possession.

On distingue :

- la zone REC-3.1
- la zone REC-3.2

En zone REC-3.1, outre les activités de camping définies ci-dessus sont autorisées les installations sanitaires nécessaires à l'exploitation d'un camping.

En zone REC-3.2, outre les activités autorisées en zone REC-3.1, sont autorisées :

- le(s) logement(s) de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du camping ;
- les structures d'accueil ;
- la restauration et le commerce de proximité

Les dispositions du présent article s'appliquent sans porter préjudice à d'autres législations en vigueur.

#### **Art. 9.4 La zone de sports et de loisirs REC-4 « Hosingen »**

La zone REC-4 est destinée aux activités de loisirs et culture, de sport, promenade, pique-nique et jeux, y compris les bâtiments, infrastructures et installations y relatives. Y sont également admis les activités du secteur HORESCA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson, les équipements ou les aménagements d'intérêt général ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

#### **Art. 9.5 La zone de sports et de loisirs REC-5 « activités de plein air »**

La zone REC-5 est destinée à des activités temporaires de camping.

Toute construction et aménagement fixe permanent est interdit.

Seuls sont autorisés des aménagements légers temporaires, y compris des équipements légers temporaires, des tentes temporaires ainsi que des constructions légères non fixées au sol de façon permanente pour les seuls besoins d'une activité temporaire.

### **Art. 10 Zones spéciales (SPEC)**

---

#### **Art. 10.1 Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)**

La zone spéciale « garage et station-service » est réservée à l'exploitation de garages et/ou stations-service, y compris les prestations de services et espaces de vente liées à ces activités.

A titre exceptionnel, les activités commerciales non liées à la destination principale de la zone peuvent être autorisées.

Y est admis un seul logement de service par établissement à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces activités ne sont pas autorisées.

#### **Art. 10.2 Zone spéciale « la Sapinière » (SPEC sap)**

La zone spéciale « La Sapinière » est réservée à l'exploitation d'un village de vacances y compris les prestations de services liées aux activités d'un village de vacances.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou la surveillance du village de vacances.

#### **Art. 10.3 Zone spéciale « coopérative agricole » (SPEC ca)**

La zone spéciale « coopérative agricole » est destinée aux activités et infrastructures suivantes :

- exploitations agricoles ;
- entreprises agricoles pour le compte de tiers ;
- ateliers de réparation et d'entretien de matériels et machines agricoles ;
- jusqu'à deux logements de service, dont un à l'usage de l'entrepreneur exerçant l'activité agricole à titre principal et l'autre à l'usage des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.

**Art. 10.4 Zone spéciale « économie sociale et solidaire » (SPEC ess)**

La zone spéciale « économie sociale et solidaire » est destinée aux activités et infrastructures suivantes qui seront en relation directe avec l'encadrement, l'initiation et le soutien d'initiatives contre le chômage :

- les ateliers de réparation et d'entretien de matériels et machines agricoles ;
- les exploitations agricoles ;
- les activités commerciales et artisanales ;
- les prestations de services ;
- les équipements de service public ;
- les activités de récréation ;
- les activités de restauration par les besoins propres des activités d'économie sociale et solidaire ;
- un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

**Art. 10.5 Zone spéciale « activités et commerce » (SPEC ac)**

La zone spéciale « activités et commerce » est destinée aux activités industrielles légères, artisanales, aux activités de commerce de gros et de détail, aux constructions, aux établissements, aux équipements ou aux aménagements d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admis :

- les activités du secteur tertiaire ;
- les activités de prestations de service du domaine de la santé ;
- les établissements de restauration ;
- les activités de récréation et de loisirs.

Y est admis un seul logement de service par entreprise à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

**Art. 11 Zones de jardins familiaux (JAR)**

**Les zones de jardins familiaux** sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

## Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 12 Prescriptions générales

---

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 1).

### Art. 13 Emplacements de stationnement

---

#### Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, quatre (4) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 chaises), cinq (5) emplacements, à partir de 30 chaises un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le nombre des emplacements de stationnement est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation. Une étude y relative pourra être exigée.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

---

**Art. 14 Minima et maxima à respecter**

---

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

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.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.



## Chapitre 2 La zone verte

### Art. 15 Catégories

---

La zone verte comprend :

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

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des Art. 16, Art. 17, Art. 18 Art. 19 sont applicables sans préjudice de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 16 Zones agricoles (AGR)

---

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique et à un but d'utilité publique.

Les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergie renouvelable, les éoliennes, les installations de biométhanisation, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, relevant de l'intérêt général, peuvent être autorisés en zone agricole.

Les installations photovoltaïques installées au ras du sol sont interdites.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée par le bourgmestre que si les conditions suivantes sont remplies :

- La parcelle devant accueillir la construction doit être desservie par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions implantées, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, à condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction, appartiennent au même propriétaire.
- Les constructions d'habitation doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un raccordement, étant entendu que les frais de raccordement sont à la charge du demandeur de l'autorisation. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

### Constructions d'habitation

Le nombre de niveaux pleins des constructions d'habitation est de 2 (deux), l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12m ;

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 6,50m.

La profondeur des constructions principales hors sol et en sous-sol est limitée à 14m.

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 43° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

### Constructions à usage agricole

La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.

Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants. Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° minimum et 25° maximum. Les pentes des toitures à un versant seront de 15° maximum. Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

Les constructions à usage agricole exclusif dont la largeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65% de leurs façades.

## Art. 17 Zones forestières (FOR)

---

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergie renouvelable, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, relevant de l'intérêt général, peuvent être autorisés en zone forestière.

## Art. 18 Zones de parc public (PARC)

---

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de lieux de détente et de loisirs.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires, kiosques ou abris de jardin.

Les constructions et aménagements ainsi que leur niveau d'équipement, doivent être adaptés au site.

**Art. 19 Zones de verdure (VERD)**

---

Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

Dans les zones de verdure, seuls sont admis :

- les aménagements ponctuels et de petites envergures en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles,
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.

### Chapitre 3 Zones superposées

#### Art. 20 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

#### Art. 21 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général, sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP maintenus en vigueur, les dispositions générales du PAP QE sont d'application.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Hosingen	Holzlicht	16674/74C	22/05/2013
Hosingen	Steemauer/Berscheid	16796/74C	19/08/2013
Hosingen	An der lecht	17261/74C	24/05/2016
Hosingen	Kraeizgaass	17933/74C	22/06/2017
Wahlhausen	Im Bourenberg	15956/74C	23/09/2011
Wahlhausen-Dickt	An der Deckt	17437/74C	12/05/2016
Bockholtz	Rue Ennescht Duerf & Haapstrooss	16221/74C	16/11/2010
Holzthum	In der Kuerschdelt	12996/123C	26/02/2002
Hoscheid	unter Strassen	15816/100C	25/06/2010
Hoscheid	unter den 3 Kreuzer	15941/100C	15/02/2012
Hoscheid	op der Haapstrooss	16387/100C	19/10/2011
Hoscheid	im Thal	16727/100C	04/06/2013
Hoscheid	Burewee	17976/74C	24/07/2017
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 1	16554/100C	10/08/2012
Hoscheid-Dickt	Haapstrooss/Marnach	17531/100C	08/03/2016
Hoscheid-Dickt	Hoscheid-Dickt/Kaes 2	17852/74C	27/06/2017

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, restent d'application.

## **Art. 22 Zones d'aménagement différé**

---

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisées 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 du conseil communal de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

## **Art. 23 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 ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

### **Art. 23.1 Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)**

La servitude « urbanisation – milieu naturel » vise à protéger des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage villageois.

La destruction ou la réduction des milieux et/ou éléments naturels greffés d'une servitude urbanisation – milieu naturel, est en principe interdite.

Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ la prise en compte des milieux et/ou éléments naturels doit s'orienter aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

### **Art. 23.2 Servitude « urbanisation – Natura 2000 » (Na)**

La servitude « urbanisation – Natura 2000 » vise le maintien du bon état de conservation des habitats et espèces cibles des zones Natura 2000 (directive « habitats » 92/43/CEE, directive « oiseaux » 79/409/CEE telle que modifiée) présentes sur le territoire communal.

Les servitudes « urbanisation – Natura 2000 » sont définies par zone et basées sur les études réalisées en fonction de l'article de 12 de loi modifiée concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **Na – « in der mittelsten Dickt »**

La « servitude urbanisation Natura 2000 » « in der mittelsten Dickt » vise à protéger les habitats des chiroptères - espèces cibles - de la zone Natura 2000 LU0001002 :

- en REC-2, toute construction et aménagement, à l'exception d'une tribune « naturelle » (Naturtribüne) et de cheminements piétons est interdite ;
- l'aménagement d'une lisière de forêt moyennant des espèces indigènes adaptées au site est à réaliser dans le cadre de l'aménagement des infrastructures de sports ;

- en REC-5, tout aménagement, équipement ou construction de même que l'installation de tentes est interdit.

#### **Na – « Eisenbach - Becherduerf »**

La « servitude urbanisation Natura 2000 » « Eisenbach - Becherduerf » vise à protéger les habitats des chiroptères - espèces cibles - de la zone Natura 2000 LU0001002.

Avant tout aménagement, construction ou reclassement de zone, il sera à démontrer que l'aménagement / la construction / l'affectation projeté n'aura pas d'impact négatif sur la zone Habitat voire sur la fonctionnalité écologique des terrains concernés.

#### **Na – « Rodershausen um Weiher »**

La « servitude urbanisation Natura 2000 » « Rodershausen um Weiher » vise à protéger les habitats des chiroptères - espèces cibles - de la zone Natura 2000 LU0001002.

La zone boisée (végétation existante) est à conserver. Toute construction ou aménagement, à l'exception de cheminements piétons est interdite.

### **Art. 23.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)**

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

**Des servitudes spécifiques relatives à l'intégration paysagère sont applicables pour les zones suivantes :**

- **P 1** : Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »
- **P 2** : Hosingen « op der Héi »
- **P 3** : Dorscheid « an der Haech »
- **P 4-1, P 4-2** : Neidhausen « an der Triecht »
- **P 5** : Hosingen « Kraeizgaass »

#### **Servitude « urbanisation – paysage P1 » (Hosingen « am Ehnenweg », Hosingen « op der Héi »)**

Les constructions projetées seront caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre.

La composition des façades ainsi que le rythme entre les pleins et les vides sera équilibré.

Les constructions projetées s'intégreront dans la topographie voire dans les lignes de force du paysage.

Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les zones de transition entre espace urbanisé et paysage doivent remplir un rôle de rideau vert et être consacrées à des haies composées de buissons, d'arbustes, d'arbres à haute tige ou de groupes d'arbres indigènes.

#### **Servitude « urbanisation – paysage P2 » (Hosingen « Op der Héi »)**

Dans les zones de servitude « urbanisation – paysage P2 », des plantations d'arbres sont à réaliser. Au niveau des zones de plantation, les espèces dominantes se trouveront au centre, les arbres de deuxième ordre et les

arbustes sur les bords. La transition vers les espaces environnants notamment vers les terrains agricoles se fera moyennant d'ourlets herbacés d'une largeur de 5m minimum.

Afin de maintenir la diversité génétique des plantations, un recours aux essences d'origine locale (semences recueillies dans la région et élevées en pépinière) est de rigueur.

#### **Servitude « urbanisation – paysage P3 » (« Dorscheid « an der Haech »)**

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'habitat et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. La plantation d'un rideau vert composé d'arbres / groupes d'arbres et d'arbustes est de rigueur. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Tout remblai ou déblai de terre est interdit.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

#### **Servitude « urbanisation – paysage P4-1 et P4-2 » (Neidhausen « an der Triecht »)**

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'habitat et le paysage est à aménager.

Les plantations seront composées exclusivement d'espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

#### Servitude « urbanisation – paysage P4-1 »

La plantation d'un écran de verdure bas avec des haies, arbustes et le cas échéant, des arbres à basses tiges est de rigueur.

#### Servitude « urbanisation – paysage P4-2 »

La plantation d'un alignement d'arbres à hautes tiges est de rigueur.

#### **Servitude « urbanisation – paysage P5 » (Hosingen « Kraeizgaass »)**

La servitude « urbanisation – paysage P5 » est destinée, outre l'intégration paysagère, à la conservation d'un couloir de vol pour les chiroptères. Elle est d'une largeur de 20m, dont les 10m directement adjacents à la zone verte (zone AGR) sont destinés à recevoir des plantations d'arbres et d'arbustes indigènes et adaptées aux conditions stationnelles. La transition vers les terrains agricoles se fera moyennant d'ourlets herbacés d'une largeur de 5m minimum.

Les aménagements ayant pour but la rétention et l'écoulement des eaux de surface ainsi que les cheminements piétons sont autorisés. Exception faite des aménagements relatifs aux eaux de surface, tout remblai ou déblai de terre est interdit.

Sur les prochains 10m l'aménagement de jardins et d'abris de jardin est autorisé. Toute construction destinée au séjour prolongé est interdite.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

#### **Art. 23.4 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)**

La servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

Exceptionnellement des constructions ou aménagements d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute autre construction de type « ponctuelle », mais aussi des mesures de renaturation pourront y être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ), le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

#### **Art. 23.5 Servitude « urbanisation coulée verte » (CV)**

La servitude « urbanisation – coulée verte » vise au maintien d'un corridor ouvert favorisant le maillage écologique et les écoulements d'air froide.

Seuls sont autorisés les aires de jeux et de repos, les aménagements et constructions d'intérêt général et d'utilité publique ainsi que les infrastructures liées à la gestion des eaux.

Pour les zones de servitude « urbanisation – coulée verte », le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (aménagement paysager, etc.). L'emplacement de la coulée verte peut légèrement s'écarter de la zone de servitude définie sur la partie graphique du PAG, ceci en fonction de la planification détaillée du PAP NQ.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

#### **Art. 23.6 Servitude « urbanisation – stationnement » (St)**

En zone de servitude « urbanisation – stationnement » seul est autorisé, la création de parkings ouverts aménagés sous forme de parkings écologiques (surfaces filtrantes en réduisant au minimum les surfaces scellées, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies.

### **Art. 24 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**

---

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

### **Art. 25 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

---

#### **Art. 25.1 Définition**

Les secteurs et éléments 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 et de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;



- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Chaque construction à conserver renseignée sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

#### **Art. 25.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

Pour toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver ou un gabarit d'une construction existante à préserver, les autorités compétentes peuvent demander un levé des limites cadastrales ainsi qu'un levé de l'implantation du bâti existant.

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;
- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, peuvent être interdites.

#### **Art. 25.3 Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »**

Les immeubles et éléments ponctuels qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « patrimoine bâti » et sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » relèvent des catégories suivantes :

- constructions à conserver ;
- petit patrimoine à conserver ;
- gabarits de constructions existantes à préserver.

#### **Art. 25.4 Constructions à conserver**

Les constructions à conserver bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'art. 25.1. Chaque construction à conserver renseignée à titre indicatif sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés. La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Les mesures de protection et d'intégration des constructions à conserver se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments.

Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation des « constructions à conserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « constructions à conserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Afin de garantir l'**assainissement énergétique** des « constructions à conserver » des dérogations relatives aux alignements, aux reculs et aux profondeurs des constructions peuvent être accordées.

Pour les « constructions à conserver », l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

#### **La démolition totale ou partielle d'une construction à conserver est en principe interdite.**

Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

En cas de **démolition** dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction à conserver, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

#### **Art. 25.5 Petit patrimoine à conserver**

Le « petit patrimoine à conserver » (chapelles, croix de chemin, cimetières, etc.,) renseigné à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficie d'une protection communale et participe au caractère rural des localités. Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'altérer leur aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine, exception faite des cimetières, peut être autorisé.

#### **Art. 25.6 Gabarits à préserver**

Les « gabarits à préserver » renseignés à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont seul le gabarit est représentatif. Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement le gabarit à préserver.

Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faitage ;
- la pente de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver » est prioritaire la rénovation et / ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant sont en principe à respecter. La préservation des « gabarits à préserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « gabarits à préserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Des adaptations de gabarit peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des bâtiments ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des bâtiments.

#### **Art. 26 Zones de risques naturels prévisibles (zones de risques d'éboulement naturel ou de glissement de terrain)**

---

Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « G ». Il s'agit de zones qui du fait de leur configuration géologique sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds susceptibles d'être endommagés, aux risques et périls des propriétaires concernés, par l'effet d'éboulements de pierres ou de rochers, de chutes de pierres ou de glissements de terrains.

L'érection d'une construction en pareille zone implique et vaut acceptation des risques et dégâts tant matériels qu'humains se dégageant potentiellement des effets naturels dans cette zone.

Une construction ne peut être autorisée que sur base d'une étude technique respectivement géologique établie par un bureau spécialisé ayant des compétences particulières en la matière, étude qui devra être établie suivant les Eurocodes, tels qu'en vigueur depuis le 27 septembre 2011. Cette étude technique, jointe à la demande en autorisation de bâtir, respectivement au projet d'aménagement particulier, devra indiquer quelles mesures doivent être prises pour sécuriser le ou les fonds sur lesquels il est envisagé d'ériger une construction.

#### **Art. 27 Zones d'extraction**

---

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exige.

## Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

### Art. 28 Dispositions générales

Les dispositions légales réglementaires et administratives découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

#### Art. 28.1 Aménagement du territoire

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »

- Grands ensembles paysagers « Haute-Sûre - Kiischpelt »
- Grands ensembles paysagers « Vallée de l'Our »
- Coupures vertes « CV 06 Hosingen Sud »
- Coupures vertes « CV 07 Hoscheid-Dickt »

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »

- Zone d'activités économiques régionale existante « 36 Hosingen »

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports »

- Projet Plan Sectoriel Transport « projet n° 5.2 Sécurisation de la N7 entre le giratoire Fridhaff et le giratoire Wemperhaard »
- Projet Plan Sectoriel Transport « projet n° 5.7 Contournement de Hosingen (E421/N7) »
- Couloirs et zones superposés « Contournement de Hosingen (E421/N7) »

#### Art. 28.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001002 « Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont »
- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach »
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002003 « Vallée supérieure de l'Our et affluents de Lieler à Dasbourg »
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002013 « Région Kiischpelt » (Zone de protection spéciale, telle que transmis aux services compétents de la Commission européenne – Direction générale Environnement – à titre indicatif)
- RFI « réserve forestière intégrale » : « Akescht » (RGD du 4 juillet 2014)
- RF « réserve forestière » : « Lellingen Freng op Baerel » (RGD du 1er décembre 2017)

**Art. 28.3 Protection des sites et monuments nationaux**

Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Obereisenbach	la chapelle d'Obereisenbach, y compris le tilleul se trouvant près de la chapelle, sous le numéro 1/127	objet
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Bockholtz	le terrain broussailleux, sis à Bockholtz au lieu-dit « Kahlenbourg », sous le numéro 255/402	objet
	l'église de Bockholtz avec place, sous le numéro 1/92	objet
	les parcelles, sous les numéros 252, 254, 255/399, 255/400, 255/401, 255/403, 272/578, 278/748, 283/749, 289, 290, 291/750	objet
Hosingen	le site archéologique de Hosingen au lieu-dit « vor Pintzeberg », sous les numéros 977/3683 et 976/3682	objet
Rodershausen	les immeubles de l'ancienne ferme sise 2, Kiirfechtstrooss, sous le numéro 370/1212, ainsi que la parcelle adjacente à la maison d'habitation, sous le numéro 370/1361	objet

Source : Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 26 avril 2018

**Art. 28.4 Gestion de l'eau**

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Zones inondables TIMIS HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, mai 2014), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our.

## ANNEXE 1 DÉFINITIONS

### Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### 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.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

### 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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

### 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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

### 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 exprimés en hectares.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

### **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.

### **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.

### **Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors d'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.

### **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 mètre 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, tel 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

### **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 telles que les acrotères, bandeaux, corniche 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.

**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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

**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 d'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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

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

**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.



## Autres définitions

Les autres définitions comprennent non seulement la terminologie propre à la partie écrite du PAG mais également des définitions 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.

Par la suite sont repris :

- \* terminologie propre à la partie écrite du PAG de la Commune de Parc Hosingen ;
- \*\*\* terminologie 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 »

### Construction\*\*\*

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Construction légère\*

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

### Dépendance\*\*\*

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### Ensemble bâti\*

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

### Logement\*\*\*

Toute unité séparée servant au logement de personnes et comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

### Logement intégré\*\*\*

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Maison jumelée\*\*\***

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison bi-familiale\*\*\***

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison plurifamiliale\*\*\***

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale\*\*\***

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Reconstruction\***

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

**Réaffectation / changement d'affectation ou de destination\***

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

**Rénovation\***

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

**Salubrité\***

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

**Surface exploitable\***

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.