

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

PAP « OP DER HÉI »

SECTION HNE DE HOSINGEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.: N° 19895/74C  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 6/6/24

Réf.n°	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des affaires intérieures	

AVRIL 2024



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

**Responsables :**

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Laure Hieff

Dipl.-Ing. Architektur und Urbanismus

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CHAMPS D'APPLICATION</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	ARCHITECTURE	5
2.4	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS	5
2.5	ESPACES EXTÉRIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	5
2.6	SERVITUDES	7
<b>3.</b>	<b>ANNEXE</b>	<b>9</b>
3.1	PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE	9



## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier est situé dans la commune de Hosingen, Section HnE de Hosingen. La surface totale du PAP est de 4,61 hectares.

La répartition des surfaces se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface cédée au domaine public communal (mètre carré)	Surface cédée au domaine public communal (pour cent)
PAP	46.090	35.877	10.213	22,16

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif - PAP „Op der Héi”, annexes PAP „Op der Héi” ;
- Volume 2 : Partie écrite - PAP „Op der Héi” ;
- Partie graphique : Plan n° 2302\_01 (règles d'urbanisme, coupes) et plan n° 2302\_02 (concept paysager).

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).



## 2. RÈGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Parc Hosingen.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en „zone spéciale activités et commerce (SPEC-ac)“.

Les 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 sont autorisées. Au maximum un (1) logement de service est autorisé par entreprise.

### 2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

#### a) Division des lots

La partie graphique du présent PAP prévoit l'aménagement de 3 îlots et 1 lot pour lesquels sont définis des surfaces maximales constructibles.

Afin de garantir la liberté nécessaire pour l'aménagement d'une zone d'activités, la division des îlots en lots est autorisée.

Est également autorisée la fusion d'îlots.

#### b) Surface d'emprise au sol

A l'exception des dépendances, toutes constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Sont considérés comme dépendances, les volumes accolés ou isolés, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle et dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 35,00 mètres carrés.

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

La surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

#### c) Alignement et recul des constructions

Les constructions sont érigées en ordre contigu ou non.

Lors de la répartition des îlots en lots le recul sur la limite latérale est soit nul (uniquement pour les constructions en ordre contigu) soit de 3,00 mètres au minimum.

Le recul des constructions est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite du lot.

La distance entre deux constructions principales séparées (non contiguës et non reliées entre elles) sur un même lot est de 5,00 mètres au minimum.

La distance entre une construction principale et une dépendance est de 3,00 mètres, il est de même pour la distance entre deux dépendances non reliées entre elles.

#### d) Surface construite brute

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale construite brute en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

#### e) Surface de scellement du sol

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots, la surface maximale pouvant être scellée en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot.

Des espaces extérieurs pouvant être scellés peuvent être aménagés au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et sous respect de l'article 2.5 b).

f) Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout, installations techniques et éléments de desserte interne non compris, est fixée par îlot sur la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale hors tout est mesurée depuis des points de références.

Pour l'îlot 1a, deux points de référence sont définis, leur champ d'application étant délimité par une ligne séparative. Si plus de la moitié de la surface d'emprise au sol d'une construction principale se trouve à l'intérieur de l'une des zones définies, le point de référence correspondant est à appliquer.

Les éléments de desserte interne peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect de la condition suivante :

- la surface maximale autorisée est de 20 pour cent de la surface construite brute du dernier étage.

Les installations techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale autorisée est de 60 pour cent de la surface construite brute du dernier étage ;
- la distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage est de 3,00 mètres.

## 2.3 ARCHITECTURE

### a) Façades

Les traitements de façade suivants sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;

Les couleurs admises pour les façades définies dans le système NCS, sont énumérés en annexe.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques situés en façade sont à intégrer au plan de la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières.

### b) Toitures

Les formes de toitures suivantes sont admises :

- les toitures à deux versants de pentes comprises entre 15 degrés au minimum et 20 degrés au maximum ;
- les toitures à un versant de pente inférieure ou égale à 15 degrés ;
- les toitures shed de pente inférieure ou égale à 45 degrés ;
- les toitures plates.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques situés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout de 1,50 mètre au maximum.

Les citernes d'eau et les rétentions sont autorisées en toiture.

## 2.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### a) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

### b) Accès

Les accès aux parcelles se feront à partir de la voie de circulation motorisée. Ils ne sont pas repris sur la partie graphique du PAP et seront fixés en fonction des besoins de l'entreprise.

## 2.5 ESPACES EXTÉRIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

### a) Espace vert public

L'espace vert public englobe les zones de loisirs, les zones de plantations ainsi que les zones réservées à l'aménagement de bassins de rétention. Sont également autorisés des chemins piétons, des emplacements de stationnement écologique, aménagements d'intérêt public de faible envergure (p.ex. transformateurs, lampadaires, etc.), les infrastructures et réseaux techniques ainsi que les infrastructures liées à la production, au stockage et à l'exploitation d'énergie.

Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

b) Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement d'espaces verts. Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les aires de jeux ;
- le mobilier urbain ;
- les cheminements piétons (y compris des escaliers) et pistes cyclables ;
- les emplacements de stationnement (voitures/vélos) perméables à l'eau ;
- les bornes de recharges ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.5.f) ;
- les installations et équipements techniques ;
- les dépendances/constructions légères sous respect des conditions suivantes :
  - la hauteur maximale hors-tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres ;
  - un recul minimal d'un (1) mètre aux limites latérales ;
  - une surface maximale de 35,00 mètres carrés ;
- les surfaces de rétention ;
- les citernes d'eau.

c) Espace extérieur pouvant être scellé

Est autorisé au niveau de l'espace extérieur pouvant être scellé, sous condition de respecter la surface maximale de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par îlot :

- les citernes d'eau hors sol et sous-sol ;
- les dépendances/constructions légères sous respect des conditions suivantes :
  - la hauteur maximale hors-tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres ;
  - un recul minimal d'un mètre aux limites latérales ;
  - une surface maximale de 35,00 mètres carrés ;
- les bornes de recharges ;
- les emplacement de stationnement ainsi que les voies de circulation ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.5.f) ;
- les installations et équipements techniques ;
- le mobilier urbain.

d) Plantations / zones de verdure

Au minimum 5 pour cent des surfaces à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et de l'espace extérieur pouvant être scellée sont à végétaliser avec des haies et arbustes.

Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

e) Travaux de terrassement, murs de soutènement

Des écarts par rapport au modelage défini sur la partie graphique du PAP sont autorisés avec des tolérances maximales de 1,50 mètre.

Les murs de soutènement sont autorisés.

A l'exception des murs de soutènement représentés sur la partie graphique, les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres. En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.

Les murs de soutènement représentés sur la partie graphique ne peuvent pas dépasser la hauteur de 3,00 mètres.

f) Murs, clôtures et haies

Les parcelles ne peuvent être clôturées que par des haies vives ou des grillages ajourés.

La hauteur des grillages ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

Exceptionnellement, des clôtures d'une hauteur supérieure à 2,50m et/ou des écrans brises vue peuvent être autorisées si les besoins spécifiques de l'entreprise l'exigent.

## 2.6 SERVITUDES

a) Servitude écologique - coulée verte

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

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.

Les plantations se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

Les plantations et aménagements projetées sont repris, à titre indicatif, sur le plan n° 2302\_02 (concept paysager).

b) Servitude de passage

La servitude de passage définie sur l'îlot 1b permet le passage du réseau d'assainissement. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction et de toute plantation. L'accessibilité des parties de terrain concernées est à garantir pour toute intervention des services compétents.



### 3. ANNEXE

#### 3.1 PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE



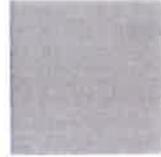
## ▪ VERT



NCS S 1002-G



NCS S 1502-G



NCS S 3502-G



NCS S 1005-G



NCS S 2002-G

## ▪ ROUGE



NCS S 0502-R



NCS S 1005-R



NCS S 2005-R



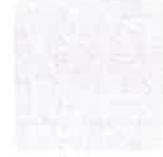
NCS S 0505-R



NCS S 1502-R\*



NCS S 2010-R



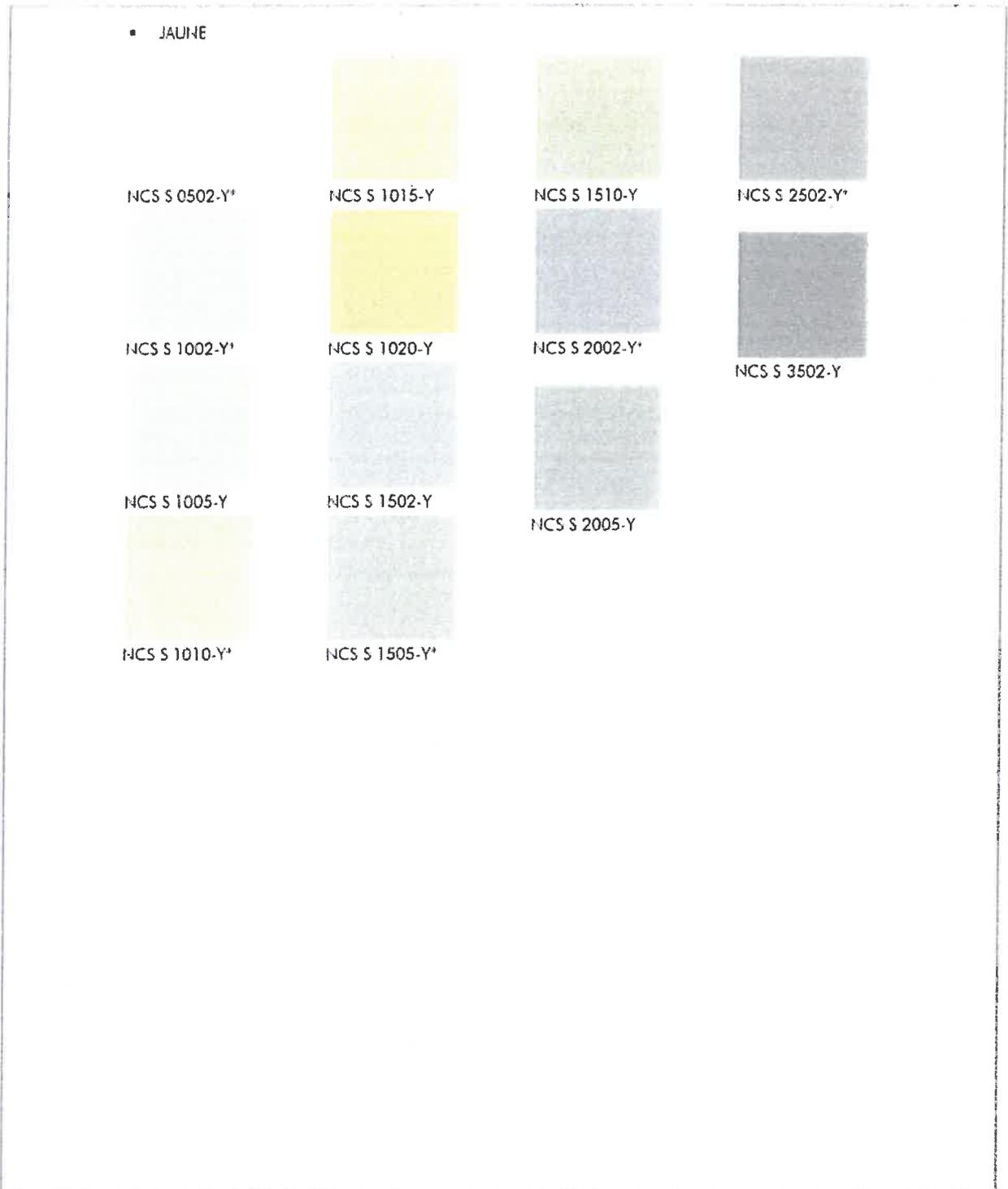
NCS S 1002-R\*



NCS S 2002-R\*

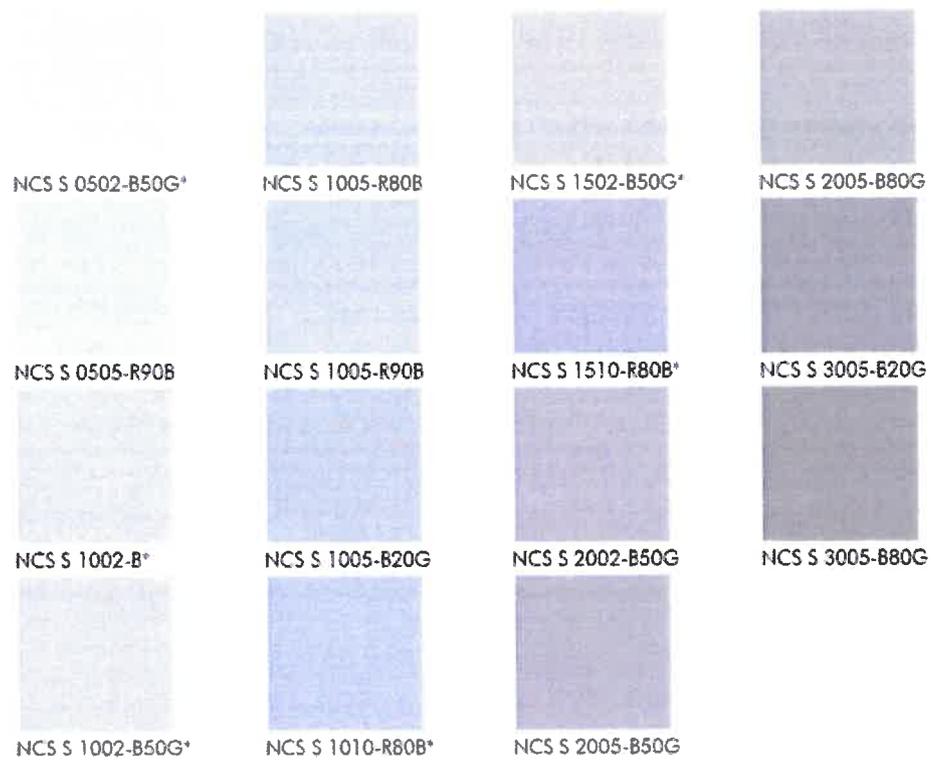


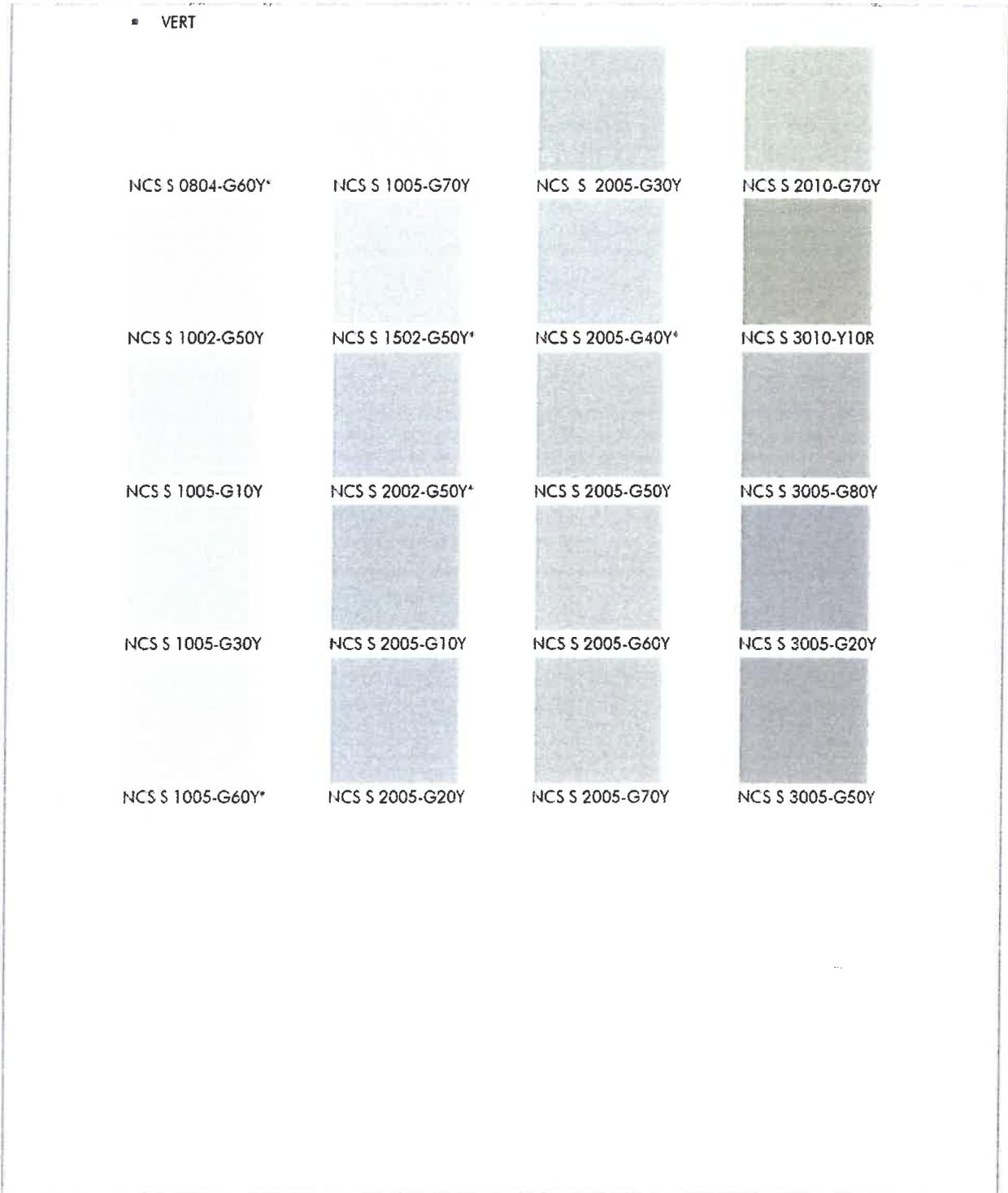
NCS S 2502-R\*



## LES COULEURS DECLINEES

## ▪ BLEU





- ROUGE

NCS S 0502-R50B

NCS S 0505-R70B

NCS S 0510-Y80R

NCS S 0804-R50B

NCS S 0505-R10B

NCS S 0505-Y80R

NCS S 0603-R20B

NCS S 0804-R70B

NCS S 0505-R20B

NCS S 0505-Y90R

NCS S 0603-R40B

NCS S 0804-Y90R

NCS S 0505-R30B

NCS S 0507-R20B

NCS S 0603-R60B

NCS S 0907-R10B

NCS S 0505-R40B

NCS S 0507-R40B

NCS S 0603-Y80R

NCS S 0907-R30B

NCS S 0505-R50B

NCS S 0507-R60B

NCS S 0804-R10B

NCS S 0907-R50B

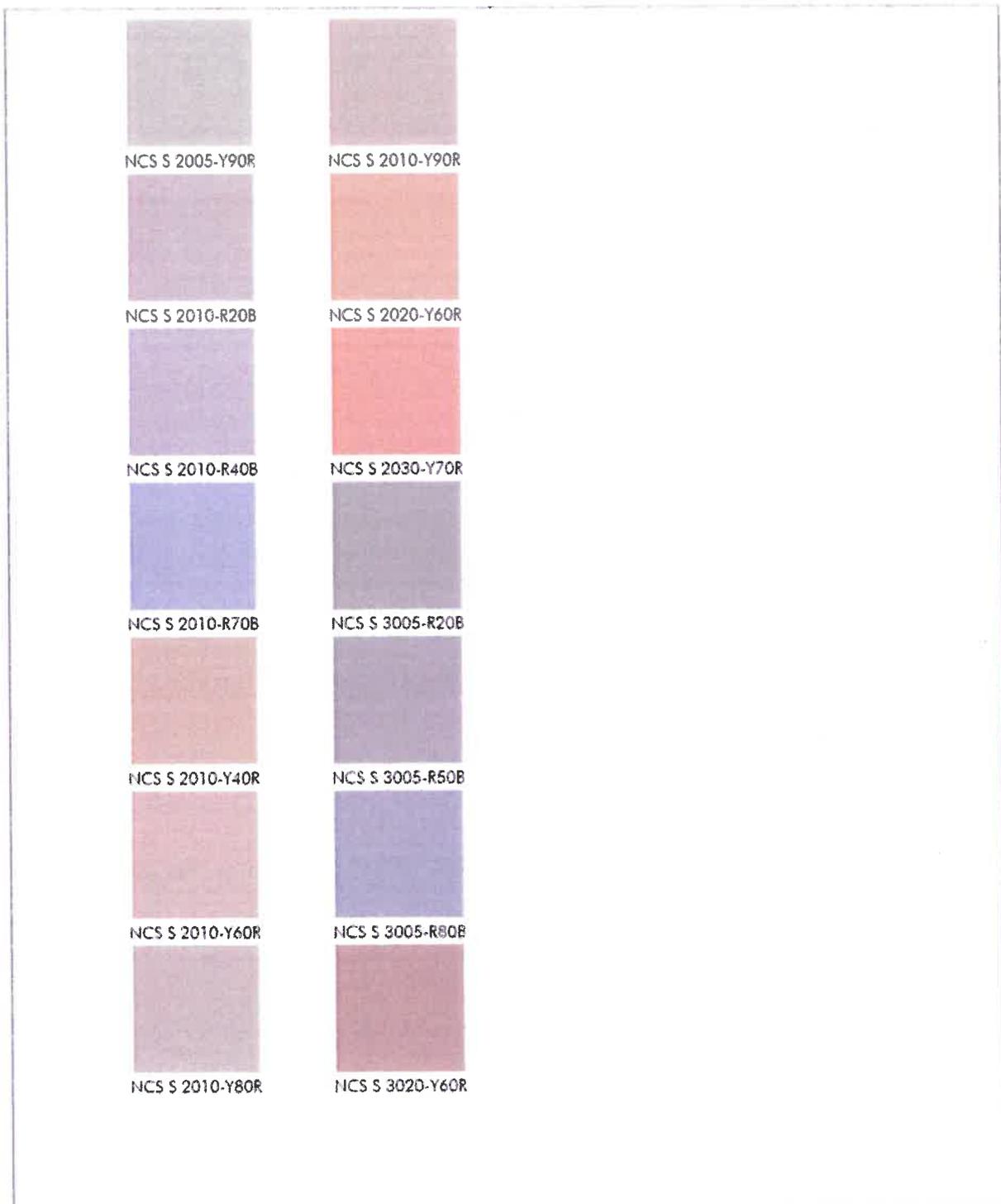
NCS S 0505-R60B

NCS S 0510-R50B

NCS S 0804-R30B

NCS S 0907-R70B

NCS S 0907-Y90R	NCS S 1005-R60B	NCS S 1505-Y80R	NCS S 2005-R10B
NCS S 1002-R50B	NCS S 1005-R70B	NCS S 1505-Y90R	NCS S 2005-R30B
NCS S 1005-R10B	NCS S 1005-Y80R	NCS S 1510-R40B	NCS S 2005-R40B
NCS S 1005-R20B	NCS S 1005-Y90R	NCS S 1510-R60B	NCS S 2005-R50B
NCS S 1005-R30B	NCS S 1020-Y50R	NCS S 1510-Y80R	NCS S 2005-R60B
NCS S 1005-R40B	NCS S 1020-Y70R	NCS S 1510-Y90R	NCS S 2005-R70B
NCS S 1005-R50B	NCS S 1502-R50B	NCS S 2002-R50B	NCS S 2005-Y80R



▪ JAUNE

NCS S 0502-Y50R\*

NCS S 0505-Y70R

NCS S 0510-Y40R

NCS S 0515-Y70R

NCS S 0505-Y10R\*

NCS S 0507-Y20R

NCS S 0510-Y50R

NCS S 0603-Y20R

NCS S 0505-Y20R\*

NCS S 0507-Y40R\*

NCS S 0510-Y60R

NCS S 0603-Y40R

NCS S 0505-Y30R\*

NCS S 0507-Y60R

NCS S 0510-G80Y

NCS S 0603-Y60R

NCS S 0505-Y40R\*

NCS S 0510-Y10R\*

NCS S 0515-Y10R

NCS S 0603-G80Y\*

NCS S 0505-Y50R

NCS S 0510-Y20R\*

NCS S 0515-Y20R\*

NCS S 0804-Y10R

NCS S 0505-Y60R

NCS S 0510-Y30R\*

NCS S 0515-Y40R

NCS S 0804-Y30R\*

NCS S 0804-Y50R*	NCS S 0907-G90Y	NCS S 1005-Y60R*	NCS S 1010-Y40R*
NCS S 0804-Y70R	NCS S 1002-Y50R*	NCS S 1005-Y70R*	NCS S 1010-Y50R
NCS S 0804-G90Y	NCS S 1005-Y10R*	NCS S 1005-G80Y	NCS S 1010-Y60R
NCS S 0907-Y10R*	NCS S 1005-Y20R	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1015-Y10R
NCS S 0907-Y30R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 1010-Y10R*	NCS S 1015-Y20R
NCS S 0907-Y50R	NCS S 1005-Y40R*	NCS S 1010-Y20R*	NCS S 1015-Y30R
NCS S 0907-Y70R	NCS S 1005-Y50R*	NCS S 1010-Y30R	NCS S 1015-Y40R*

