

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

MODIFICATION PONCTUELLE DES PLANS D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » PARC HOSINGEN

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Réf.n° 20243/74C	
Avis de la Cellule d'Evaluation	29/01/2026
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

COMMUNE DE PARC HOSINGEN

AVRIL 2026



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

Uta Truffner

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

Philippe Bosch

Master en restauration du monument d’architecture

Leonie Guskowski

Master in Geography and Spatial Planning

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	1
2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG	4
3. PARTIE ÉCRITE	5
4. PLAN DE LOCALISATION.....	14

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Parc Hosingen beabsichtigt, eine punktuelle Änderung des aktuell rechtsgültigen PAP „Quartier existant“ durchzuführen. Diese punktuelle Änderung bezieht sich auf die Ausweisung des „Quartier existant – CST“ (QE_CST). Die punktuelle Änderung reglementiert das QE_CST im Titre II F des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ und weist das QE_CST im graphischen Teil („Plan de localisation“). Die Ausweisung des QE_CST ermöglicht die Errichtung eines sozialtherapeutischen Zentrums („centre socio-thérapeutique“) im Ortskern von Hosingen.

Darüber hinaus soll im Zuge der punktuellen Änderung des PAP QE die maximale Tiefe für Handel und Gewerbe im PAP « QE – espace villageois » (QE_EV) auf 20m erhöht werden, mit Ziel, diesen Nutzungen den notwendigen Flächenbedarf zu gewährleisten.

Das Verbot von Solarpaneelen im « secteur protégé » soll im Zuge der punktuellen Änderung aufgehoben werden, um die Installation und Nutzung von erneuerbaren Energiequellen auch im geschützten Bereich zu ermöglichen.

Die punktuelle Änderung des PAP QE hat ebenfalls zum Ziel, eine mindestens einzuhaltende Fassadenlänge zur Straße hin im Rahmen von Parzelleneinteilungen (lotissement) festzulegen, um unzureichende Parzellenzuschnitte zu verhindern.

Zudem wird die „Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles à titre indicatif“ aus dem schriftlichen Teil des PAP „Quartier existant“ entfernt. Dies hat zum Ziel, die Gefahr der Fehlinterpretation durch die Tabelle in Bezug auf die Reglementierungen auszuräumen.

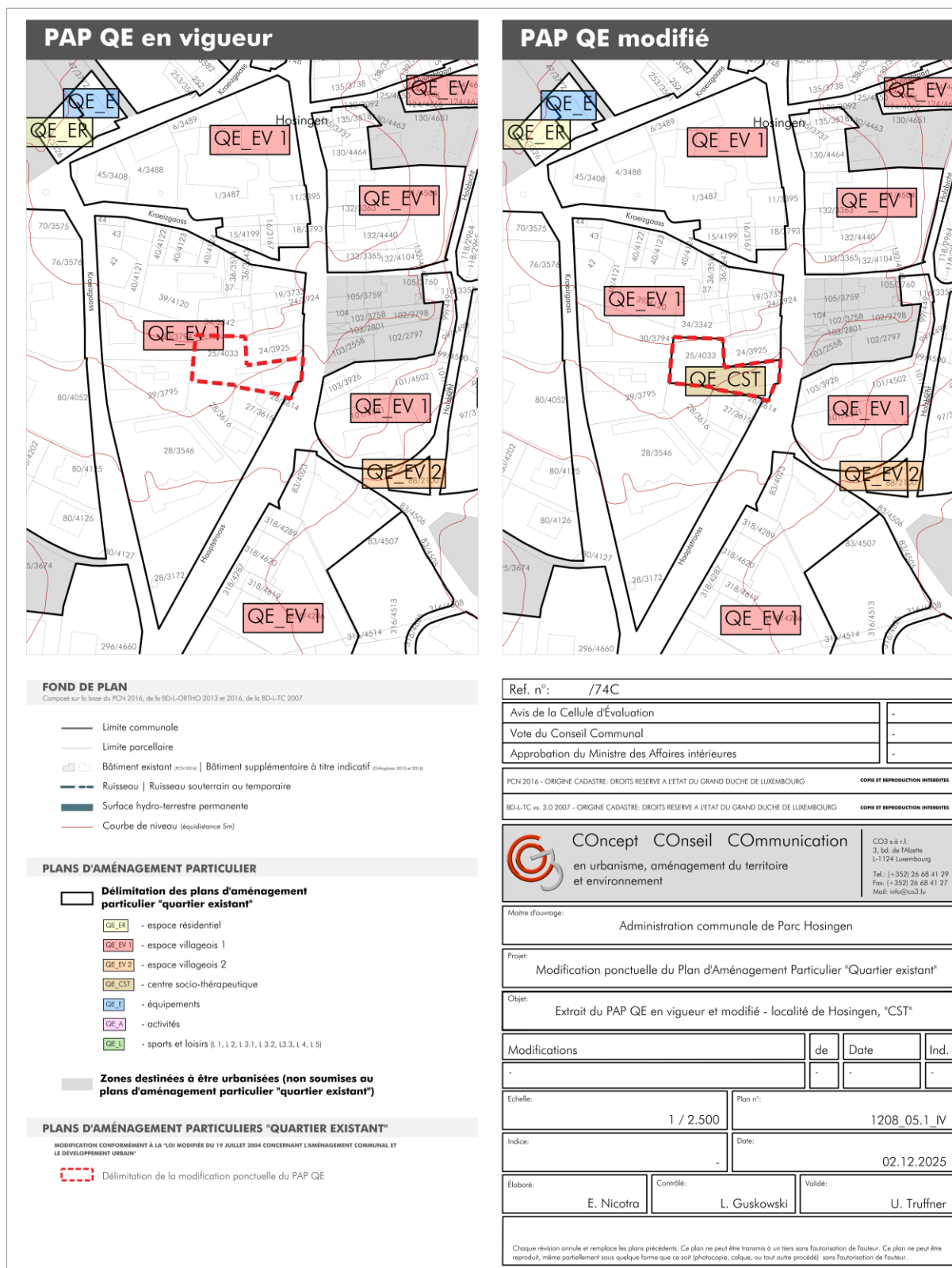


Abb. 1: Auszug der punktuellen PAP QE-Änderung (rot strichliert; PAP QE en vigueur et modifié) im Zentrum der Ortschaft Hosingen, Gemeinde Parc Hosingen. Quelle: CO3 2025

Im Rahmen der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ werden im schriftlichen Teil das „Quartier existant – CST“ (QE_CST) in Titre II F, ausgewiesen, die maximale Tiefe für Handel und Gewerbe im „QE_EV“ erhöht (Titre II B), das Verbot von Solarpaneelen im „secteur protégé“ aufgehoben, eine Mindestfassadenlänge im Rahmen von Parzelleneinteilungen im „QE_ER“ und „QE_EV“ festgelegt sowie die „Tableau récapulatif des prescriptions dimensionnelles à titre indicatif“ entfernt. Im graphischen Teil („Plan de Localisation“) wird ausschließlich die Ausweisung des QE_CST (Parzelle 25/5074 nach PCN 11/2025) vorgenommen. Alle übrigen Artikel des schriftlichen Teils sowie die Ausweisungen des graphischen Teils („Plan de localisation“) bleiben von der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ unberührt.

Die „Version coordonnée“ der „Partie écrite“ und des „Plan de Localisation“ der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ wird zum „Vote“ des Gemeinderats ausgearbeitet.

Der PAG en vigueur der Gemeinde Parc Hosingen basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Der PAG wurde am 26. November 2018 vom Innenminister genehmigt. Zeitgleich mit dem PAG wurde entsprechend den Regelungen des „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““ ein PAP QE, der am 03. Dezember 2018 vom Innenminister genehmigt wurde, erarbeitet.

2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Die Änderung des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ betrifft:

- Ausweisung des „Quartier existant – CST“: Titre II, Kapitel F, Artikel 36-42;
- Erhöhung der maximalen Tiefen für Handel und Gewerbe im „QE – espace villageois“: Titre II, Kapitel B, Artikel 14;
- Aufhebung des Verbots von Solarpaneelen im „secteur protégé“: Titre III, Artikel 47;
- Festlegung einer minimalen Fassadenlänge im Rahmen von Parzelleneinteilungen im „QE – espace résidentiel“ und im „QE – espace villageois“: Titre III, Artikel 59; und
- Entfernung der „Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles à titre indicatif“.

Die Änderung des „Plan de Localisation“ des PAP „Quartier existant“ betrifft die graphische Ausweisung des „Quartier existant – CST“ (QE_CST), wodurch die Fläche des angrenzenden „Quartier existant – espace villageois 1“ (QE_EV 1) reduziert wird. Die graphische Ausweisung umfasst die Parzelle 25/5074 (nach PCN 11/2025).

3. PARTIE ÉCRITE

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ (Partie écrite) sind im Folgenden in *rot kursiv* (Ergänzung) bzw. ~~rot kursiv durchgestrichen~~ (Streichung) markiert.

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Les PAP QE couvrant le territoire communal de Parc Hosingen comprennent une partie écrite et un plan de localisation (partie graphique - plans n° 1208_pap-qe-localité).

Art. 1 Structure du présent règlement

Le présent règlement constitue la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartier existant » couvrant le territoire communal.

Il se compose des règles spécifiques applicables aux différentes zones :

Titre II : Règles applicables par PAP QE

- A. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace résidentiel » (QE_ER)
- B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)
- C. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – équipements » (QE_E)
- D. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – activités » (QE_A)
- E. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – sports et loisirs » (QE_L)
- F. *Règles spécifiques applicables au PAP « QE – CST » (QE_CST)*

Ainsi que des titres III, IV et V applicables à tout PAP QE :

Titre III : Règles applicables à tout PAP QE

Titre IV : Définitions

Titre V : Palettes des couleurs

TITRE II RÈGLES APPLICABLES PAR PAP « QUARTIER EXISTANT »

B. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – espace villageois » (QE_EV)

[...]

Art. 14 Gabarit des constructions principales

c. Profondeur

- la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14m ;
- la profondeur des constructions principales sous-sol est limitée à 18m, pour autant qu'un recul sur la limite postérieure de 3m minimum soit respecté ; le recul latéral de la construction en sous-sol ne pourra être inférieur à celui de la construction hors sol.

Par dérogation à ce qui précède, il est possible d'augmenter la profondeur du rez-de-chaussée :

- *à 20 mètres au maximum, pour les services administratifs ou professionnels, les constructions, établissements, équipements ou aménagements d'utilité publique ; les activités de commerce, les activités artisanales, les hôtels et restaurants, les débits de boissons et/ou les activités de loisirs. Dans ce cas, les constructions en sous-sol ne pourront pas dépasser l'emprise au sol des constructions hors sol.*

[...]

F. Règles spécifiques applicables au PAP « QE – CST » (QE_CST)

Art. 36 Champ d'application

Les délimitations du plan d'aménagement particulier « quartier existant – centre socio-thérapeutique » sont fixées en partie graphique.

Art. 37 Type des constructions

Le quartier existant « centre socio-thérapeutique » est réservé aux bâtiments isolés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres complémentaires à ceux-ci.

Art. 38 Nombre d'unités de logement

Les logements sont interdits.

Art. 39 Implantation des constructions

a. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 55m mesurée à partir de l'alignement de la voirie.

L'implantation de plusieurs constructions principales sur une même parcelle est autorisée pour autant qu'un accès carrossable direct et non entravé, permettant l'accès des véhicules d'intervention d'urgence aux différentes constructions, soit assuré.

La distance entre deux constructions situées sur un même fonds doit être soit nulle, soit égale ou supérieure à 5 m.

b. Alignement

L'alignement des façades antérieures est à fixer en référence à l'implantation des bâtiments voisins voire de l'environnement construit, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

c. Recul antérieur

A défaut d'un alignement de référence, le recul minimum de toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie est de 3m, ceci sous condition que la visibilité soit garantie.

d. Recul avant interne

Pour les constructions implantées en deuxième ligne, le recul avant est mesuré à partir de la limite séparative avec la parcelle bâtie en première ligne.

Le recul avant interne de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de la parcelle située en première ligne est de 3m minimum.

e. Recul latéral

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale est de 3m minimum.

f. Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale hors sol par rapport à la limite postérieure est de 7m minimum.

Art. 40 Gabarit des constructions principales

a. Niveaux

- le nombre de niveaux pleins hors sol est limité à 2 (deux) ;
- le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un) ;
- l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions est à fixer en référence aux hauteurs des bâtiments voisins sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après.

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 situés en deuxième ligne avec toitures plates, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 7m.

c. Profondeur

- *la profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 15m ;*
- *la profondeur des constructions sous-sol est limitée à 19m, pour autant qu'un recul sur la limite postérieure de 3m minimum soit respecté ; le recul latéral de la construction en sous-sol ne pourra être inférieur à celui de la construction hors sol.*

Art. 41 Forme des toitures

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 sont autorisées pour les volumes situés en deuxième ligne et doivent être aménagées en toitures végétalisées.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites.

Art. 42 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.

TITRE III RÈGLES APPLICABLES À TOUT PAP « QUARTIER EXISTANT »

Art. 36 43 Réaffectation de bâtiments

Art. 37 44 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur de la surface maximale constructible

Art. 38 45 Éléments en saillie en dehors de la surface maximale constructible

Art. 39 46 Toitures

Art. 40 47 Superstructures et infrastructures techniques

[...]

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

En zone de secteur protégé de type environnement construit l'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture, ceci, en principe, exclusivement pour les besoins propres de la construction voire de l'ensemble bâti.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

~~Exception faite de la zone de secteur protégé de type environnement construit, il~~ est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

Pour toutes nouvelles constructions ou rénovations de constructions existantes, l'installation de capteurs solaires est recommandée.

[...]

Art. ~~41~~ 48 Isolation thermique

Art. ~~42~~ 49 Esthétique des constructions

Art. ~~43~~ 50 Travaux de terrassement / murs de soutènement

Art. ~~44~~ 51 Clôtures et murs

Art. ~~45~~ 52 Stationnement et accès

Art. ~~46~~ 53 Aménagement des espaces libres

Art. ~~47~~ 54 Dépendances

Art. ~~48~~ 55 Angles de rue

Art. ~~49~~ 56 Limite oblique ou irrégulière

Art. ~~50~~ 57 Terrains à forte pente

Art. ~~51~~ 58 Cessions

Art. 59 Lotissement de terrains

Un lotissement de terrain doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- *la longueur des façades sur voie desservante des constructions principales doit pouvoir être de :*
 - *7 m au minimum pour la construction de maisons isolées en QE-ER et en QE EV ;*
 - *6 m au minimum pour la construction de maisons en bande en QE-ER et en QE EV ;*

- *tous les nouveaux lots doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur ;*
- *si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur.*

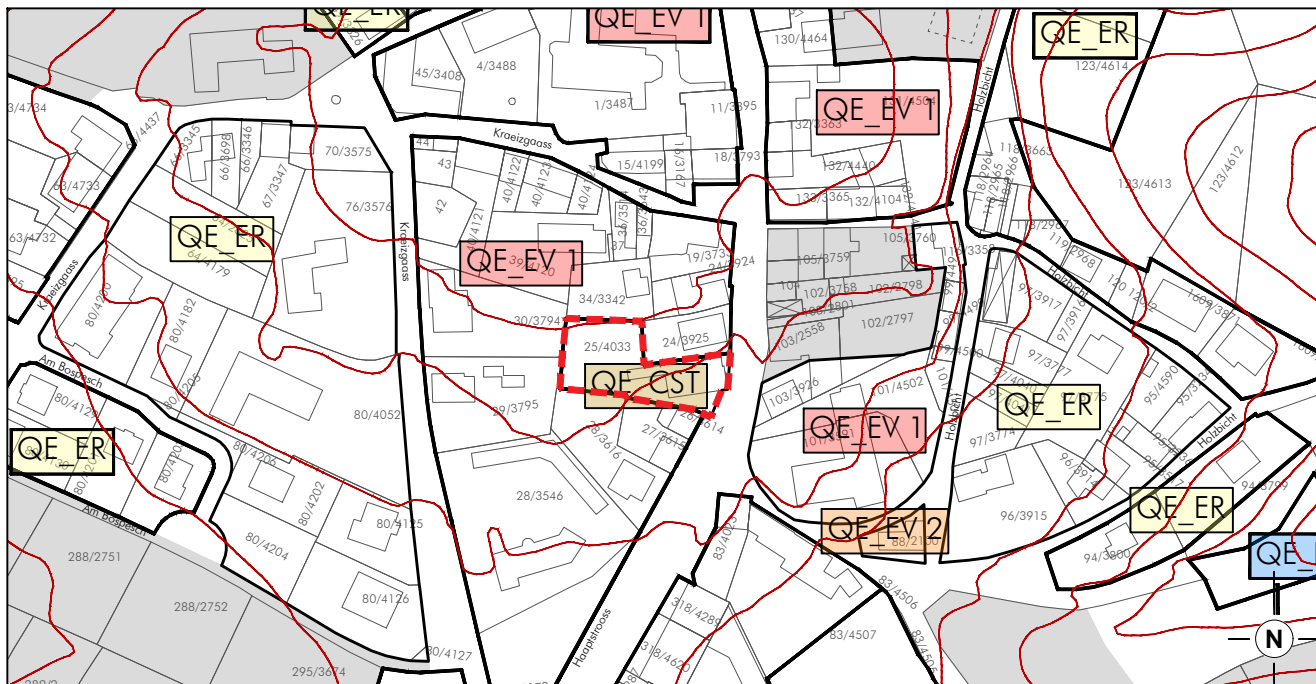
Art. ~~52~~ 60 Dispositions dérogatoires

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES À TITRE INDICATIF

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois		Équipements (E)	Activités (A)
		EV-1	EV-2		
Affectation					
Type des constructions	bâtiments *—isolés *—jumelés *—érigés en ordre contigu	bâtiments *—isolés *—jumelés *—érigés en ordre contigu		bâtiments *—isolés *—érigés en ordre contigu	*—bâtiments érigés en ordre non contigu
Nombre d'unités de logement max.	*—2	*—6	*—2		
Implantation des constructions					
Bande de construction	*—25m	*—40m			
Constructions en seconde position	*—interdites	*—accolées ou espace libre $\geq 6m$ *—accès imprenable depuis la voie desservante			*—distance entre deux constructions sur le même fonds $\geq 6m$ *—accès carrossable imprenable
Recul antérieur / alignement	*—en référence aux bâtiments voisins/environnement construit *—à défaut $\geq 3m$ *—accès carrossable $\geq 6m$	*—en référence aux bâtiments voisins/environnement construit *—à défaut $\geq 2m$		*—0m	*— $\geq 5m$
Recul latéral	*— $\geq 3m$ *—0m si accord écrit entre voisins *—0m si pignon nu en attente			*—0m *— $\geq 3m$	*— $\geq 5m$
Recul postérieur	*— $\geq 8m$	*— $\geq 8m$		*— $\geq 5m$	*— $\geq 5m$

	Espace résidentiel (ER)	Espace villageois	Équipements (E)	Activités (A)
Gabarit des constructions principales				
Niveaux	≤ 2 niveaux pleins hors sol avec ou : - un étage dans les combles ou - un étage en retrait $\leq 60\%$ de la surface construite brute du dernier niveau plein ≤ 1 niveau sous-sol	≤ 2 niveaux pleins hors sol (constructions d'habitation) avec : un étage dans les combles ≤ 2 niveaux pleins hors sol (destination autre que l'habitat) ≤ 1 niveau sous-sol	≤ 3 niveaux pleins hors sol ≤ 1 niveau sous-sol	≤ 3 niveaux pleins hors sol ≤ 1 niveau sous-sol
Hauteur	- à la corniche $\leq 7,50\text{m}$ - au faite $\leq 12,00\text{m}$ - à l'acrotère du dernier étage plein $\leq 7,50\text{m}$ - à l'acrotère de l'étage en retrait $\leq 10,50\text{m}$	- par rapport aux bâtiments voisins - à la corniche $\leq 7,50\text{m}$ - au faite $\leq 12,00\text{m}$ - hors tout pour les volumes secondaires et de raccordement $\leq 6,50\text{m}$	- intégration dans l'environnement bâti - hauteur hors tout $\leq 13\text{m}$	hauteur hors tout $\leq 12\text{m}$
Profondeur	$\leq 14\text{m}$ hors sol et sous-sol	$\leq 14\text{m}$ hors sol $\leq 18\text{m}$ sous-sol		$\leq 40\text{m}$ hors sol et sous-sol
Surface au sol	$\geq 90\text{m}^2$	$\geq 80\text{m}^2$		
Toitures				
Forme des toitures	- à deux versants 25°-40°, avec ou sans demi-croupes, à deux versants alternés - à un versant $\leq 15^\circ$ - plates	- à deux versants 30°-43°, avec ou sans croupes ou demi-croupes - pour les volumes secondaires et de raccordement: - à un versant $\leq 15^\circ$ - plates	toutes formes de toiture sont admises	- à deux versants 15°-20° - à un versant $\leq 15^\circ$ - shed de pente $\leq 45^\circ$ - plates
Ouvertures en toiture	- recul sur les limites latérales, arêtes et noues $\geq 1,00\text{m}$ $\leq 2/3$ de la longueur de façade - corniche interrompue sur $\leq 1/3$ de la longueur de façade			
Saillie des toitures	$\leq 0,50\text{m}$			
Scellement du sol	$\leq 0,60$	$\leq 0,70$		$\leq 0,90$ 10% destiné aux plantations

4. PLAN DE LOCALISATION



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-ORTHO 2013 et 2016, de la BD-L-TC 2007

- Limite communale
- Limite parcellaire
- ▨ Bâtiment existant (PCN 2016) | Bâtiment supplémentaire à titre indicatif (Orthophoto 2013 et 2016)
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau (équidistance 5m)

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant"

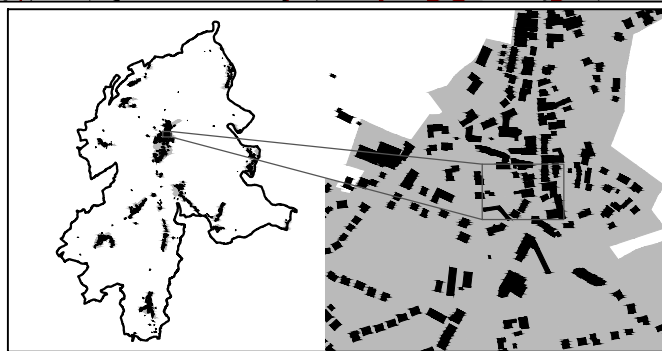
- QE_ER - espace résidentiel
- QE_EV1 - espace villageois 1
- QE_EV2 - espace villageois 2
- QE_CST - centre socio-thérapeutique
- QE_E - équipements
- QE_A - activités
- QE_L - sports et loisirs (L 1, L 2, L 3.1, L 3.2, L 3.3, L 4, L 5)

Zones destinées à être urbanisées (non soumises au plans d'aménagement particulier "quartier existant")

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS "QUARTIER EXISTANT"

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA "LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN"

- ▨ Délimitation de la modification ponctuelle du PAP QE



Ref. n°:	/74C
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	

PCN 2016 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC 2007 et 2010 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
OBS 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

CO3 s.à r.l.
3, bd. de l'Alzette
L-1124 Luxembourg
Tel.: (+352) 26 68 41 29
Fax: (+352) 26 68 41 27
Mail: info@co3.lu

COnccept COncil COmmunication
en urbanisme, aménagement du territoire
et environnement

Maître d'ouvrage:	Administration communale de Parc Hosingen
-------------------	---

Projet:	Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier "Quartier existant"
---------	---

Objet:	Extrait du PAP QE modifié - localité de Hosingen, "CST"
--------	---

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	1 / 2.500	Plan n°:	1208_05.1_IV
----------	-----------	----------	--------------

Indice:	-	Date:	02.12.2025
---------	---	-------	------------

Elaboré:	E. Nicotra	Contrôlé:	L. Guskowski	Validé:	U. Truffner
----------	------------	-----------	--------------	---------	-------------

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.