

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉ  
"RUE ENNESCHT DUERF & HAAPTSTROOSS"

PAP en vigueur - Réf.n° : 16221/74C	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	16/11/2010

MODIFICATION PONCTUELLE DU  
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ECRITE – VERSION COORDONNEE  
RELATIF A LA MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP

Réf.n°:	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre des Affaires Intérieures	

Septembre 2024



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

Concepts, Conseil, C  
urbanisme, aménage  
et environnement

Référence : 16221/PA1/74C  
Le présent document appartient à ma décision  
du : 19/11/2024

Ministre des Affaires intérieures

  
Léon Gloden

**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

1.	Périmètre de la zone concernée.....	1
2.	Délimitation et contenance de lots privés.....	3
3.	Prescriptions dimensionnelles.....	5
3.1	Recul et profondeur des constructions.....	5
3.2	Hauteur des constructions à la corniche et pente toiture.....	5
3.3	Nombre d'étages Pleins.....	5
3.4	Type et dispositions des constructions hors sol et sous-sol.....	5
4.	Prescriptions constructives.....	7
4.1	Forme et pentes des toitures.....	7
4.2	Couleurs et matériaux de façades.....	7
4.3	Nombre d'emplacements pour voiture.....	7
4.4	Aménagements extérieurs : déblai – remblai.....	7
4.5	Volumes à préserver et volumes à démolir.....	7
4.6	Aménagements des surfaces stabilisées.....	7
4.7	Garages et carports.....	7
4.8	Abris de jardin.....	8
5.	Réseaux techniques.....	9
6.	Prescriptions paysagères.....	11
6.1	Surfaces publiques.....	11
6.2	Surfaces privées.....	11
6.3	Arbres à conserver.....	12
7.	Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées.....	13
8.	Annexes.....	15

## 1. PÉRIMÈTRE DE LA ZONE CONCERNÉE

Le PAG actuellement en vigueur de la commune de Hosingen (datant du 13 mai 1983) avec une modification ponctuelle sur les parcelles 9/946, 10, 12/445, 7/941, 5/944, 5/943, 9/945, 7/939, 7/940, 7/942, 11/94, classe les terrains en « zone mixte à caractère rural ». Le PAP présenté ici tient compte et maintient ces classements.

Le terrain est implanté en bordure de zone forestière d'une superficie supérieure à 1ha. Suivant l'art.5 de la loi du 19 janvier 2004, « *il ne peut être entamé ni érigé, sans l'autorisation du Ministre, aucune construction quelconque, incorporé ou non au sol, à une distance inférieure à 30m.* ». L'habitation du lot 1 déroge en ce point et dépasse partiellement cette limite de 30m.



## 2. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LOTS PRIVATIFS

Total PAP :	100%	9.896 m <sup>2</sup>
Lots privés :	74,05%	7.328 m <sup>2</sup>
Infrastructures :	11,30%	1.118 m <sup>2</sup>
Surfaces vertes :	14,65%	1.450 m <sup>2</sup>
Total cédé à la commune :	25,95%	2.568 m <sup>2</sup>



### 3. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Les prescriptions dimensionnelles essentielles peuvent être résumées de la sorte :

#### 3.1 REcul ET PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Recul avant :	min. 6,00m et suivant plan d'alignement
Recul latéral :	min. 3,00m
Recul postérieur :	min. 10,00m
Profondeur :	max. 14,00m

#### 3.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À LA CORNICHE ET PENTE TOITURE

Hauteur maximale à la corniche :	6,50m
Pente maximale de toiture :	32° à 38°

#### 3.3 NOMBRE D'ÉTAGES PLEINS

Toutes les constructions auront un étage plein, un étage en comble et un étage partiel encastré dans le dénivelé du terrain.

#### 3.4 TYPE ET DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Différents types de logements :

- maisons d'habitations unifamiliales – 4 façades :	4
- maisons unifamiliales jumelées :	10

---

Nombre total de logements :	14 logements
-----------------------------	--------------

Pour chaque unité d'habitation sont prévus un emplacement de parking et un garage.





## 4. PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES

### 4.1 FORME ET PENTES DES TOITURES

La forme des toitures des constructions principales sera du type à deux versants à pente continue, avec une pente entre 32°- 38°, en ardoises ou en zinc ton anthracite. Les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas supérieures à 2/3 de la longueur de la façade, en 1 ou 2 parties, recouvertes d'une toiture en zinc à faible pente.

### 4.2 COULEURS ET MATÉRIAUX DE FACADES

Les façades seront réalisées en façades isolantes avec enduit de couleur selon une palette de tonalités sobres et reprenant les couleurs des habitations de la région. (se référer à la palette de couleurs en annexe).

### 4.3 NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR VOITURE

14 emplacements en surface et 14 garages

L'accès aux emplacements est indiqué dans la partie graphique du PAP.

### 4.4 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : DÉBLAI – REMBLAI

Pour la réalisation des nouvelles constructions, des travaux de terrassement et de remblayage seront nécessaires vu les dénivellations sur site. Il est prévu d'utiliser les quantités de terre provenant des terrassements pour garantir les remblayages nécessaires. Tous les déplacements de terrains pourront donc être réintégrés sur place.

Cependant, et dans la mesure du possible, le respect du terrain naturel (ni déblais, ni remblais) devra être garanti dans les zones de servitudes écologiques, et ce, spécifiquement pour les zones de servitudes écologiques 2.

A l'arrière des habitations, et pour garantir l'implantation d'une terrasse, une zone de terrassement est autorisée sur une profondeur de 8m. Si le terrassement dépasse une hauteur de 1m, un mur en pierres sèches devra être érigé.

### 4.5 VOLUMES À PRÉSERVER ET VOLUMES À DÉMOLIR

Sur le site du projet se trouvent actuellement une ancienne grange et une petite construction (abri). Ces constructions seront démolies.

### 4.6 AMÉNAGEMENTS DES SURFACES STABILISÉES

Surfaces de circulation publique :	asphalte
Zones de parkings et accès maison :	pavés béton joint gazon
Espace public :	en gravier

### 4.7 GARAGES ET CARPORTS

Les façades des carports et garages peuvent être habillées d'un bardage de bois, d'essence régionale, traité/ brut, ou enduit suivant une palette de couleur de tonalité sobre et reprenant les couleurs des habitations de la région.

Les toitures pour les garages et carports seront des toitures plates végétalisées. Ils auront une hauteur maximale de 3.00m sous corniche. En dérogation à l'article 108 bis.

L'imposition d'un type de toiture ainsi que de sa dimension pour les annexes (garages et carports) a pour effet de lier les maisons mitoyennes entre-elles et de créer une unité entre les différents groupes de maisons. L'intérêt est donc d'ordre esthétique pour assurer une cohésion unitaire de l'ensemble du quartier.

#### 4.8 ABRIS DE JARDIN

Voir règlement sur les bâtisses.

Les abris de jardin devront avoir le même revêtement de façade que les garages ou carports.

Ils auront une toiture plate et la hauteur maximale sous corniche sera de 3.00m.

L'emplacement des abris de jardin pour les lots 2-3-4-5-8-9-10-11-12 et 13 est défini sur le plan du PAP.

L'emplacement des abris de jardins pour les parcelles 1-6-7 et 14 est libre mais ne peut dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface brute au sol.

## 5. RÉSEAUX TECHNIQUES

Les différents réseaux P&T, Cegedel, antenne collective, ainsi que la conduite d'eau et la canalisation passent par la Haaftstrooss et/ou la rue Ennescht Duerf. Les terrains seront raccordés aux réseaux existants.



## 6. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

### 6.1 SURFACES PUBLIQUES

Les plantations dans les surfaces publiques sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art, les plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard un an après emménagement.

Des ajustements sensibles de l'emplacement des arbres sont permis exceptionnellement sur justification (accès garage/carport, changements des limites, trace des câbles, etc.).

- **Espace public et surfaces vertes publiques (espace vert)**  
Les zones marquées « espaces publics » seront réalisées en sol de gravier drainant ou en prairie/pelouse. Les arbres prévus doivent être plantés directement dans le sol, sans jardinières, ni bordures. Les espaces publics (gravier et pelouse) seront entretenus d'une manière extensive et l'utilisation des herbicides est proscrite pour permettre à une végétation spontanée, à haute valeur écologique, de s'installer.
- **Espace vert**  
Pour obtenir une transition douce et adaptée des terrains habités avec l'environnement, la surface « Espace vert » en ouest des terrains Nr. 1 et 7 sera aménagée comme un verger extensif.
- **Surfaces de circulation**  
Les chemins piétonniers seront réalisés comme chemin de pré, c'est-à-dire, ils ne seront pas stabilisés. Leur entretien se limite à 1 à 2 tontes par an.

### 6.2 SURFACES PRIVÉES

La conservation des arbres à hautes tiges repris dans le plan, ainsi que les prescriptions en matière de plantations, constituent un tissu vert interne et contribue à l'intégration optique et conceptuelle de la zone d'urbanisation au paysage ainsi qu'à la structure villageoise. Les plantations doivent être réalisées suivant la liste des essences en annexe.

- **Surfaces non-construites des parcelles privées**  
Les surfaces non-constructibles et non stabilisées, définies dans la partie graphique en tant que « espaces verts privés » sont aménagées avec des arbustes et arbres repris dans la liste des plantes annexe ou traités comme surface engazonnée et à entretenir de façon régulière.
- **Zone servitude écologique 1 A et B**  
Les « zones servitude écologique 1 A et B », c'est-à-dire toutes les surfaces non-constructibles entre la limite du domaine public et l'alignement des façades des maisons, ne doivent pas être stabilisées sauf les accès nécessaires ou plutôt les places de stationnement.  
Les places de stationnement ainsi que les accès carrossables et les chemins d'accès sont à réaliser avec des matériaux perméables à l'eau (p. ex. en pavés avec joint de gazon, surface en concassé). Les surfaces restantes sont aménagées en pré, surface concassé ensemencé ou surface concassée.
- **Zone servitude écologique 2**  
Pour créer un passage harmonieux entre les terrains 1 et 7 et l'espace vert adjacent, les zones arrières des terrains privés seront aménagées par une servitude écologique. Ils sont entretenus en pré extensif et plantés avec des arbres fruitiers à hautes tiges.  
Les domaines dans le fond des terrains 8 jusqu'au 14, lesquels s'étendent au sud du domaine le long de la Haapstrooss, indiqué comme zone de servitude écologique 2, sont traités de manière à évoluer

en verger extensif. Pour cela, d'autres arbres fruitiers à hautes tiges seront plantés à côté des arbres existants.

Les emplacements pour les plantations, indiqués en zone 2 sur le plan sont obligatoires.

Les mesures définies pour la création d'espaces verts doivent être réalisées au plus tard un an après emménagement.

L'usage d'engrais chimique et de pesticides est proscrit.

- **Plantation d'arbres, arbustes et autres plantations**

Chaque parcelle privée doit être plantée avec les arbres repris dans le PAP. Les plantes mortes sont à remplacer. Les conifères de tout type sont proscrits.

En complément aux plantations des arbres et arbrisseaux, l'utilisation de plantes grimpantes (pour couvrir les façades) et différents arbustes sont autorisées, s'il s'agit d'espèces indigènes.

Zone servitude écologique 1 (espace jardin devant la maison) :

Les plantations dans le domaine devant les maisons sont à réaliser uniquement avec des petits feuillus (c'est-à-dire des arbres avec un petit houppier). Les emplacements des arbres référencés sur le plan sont obligatoires.

A l'arrière de la zone de servitude écologique (1b), des buissons et arbustes sont autorisés.

- **Clôtures**

Les zones qui se situent entre les maisons et la voirie ne peuvent pas être séparés d'une clôture. Les limites latérales entre les terrains privés sont à réaliser en haies de feuillus indigènes d'une hauteur maximale de 1,50m. Ces limites peuvent aussi être réalisées sous forme de clôture en bois non-traité, avec une hauteur maximale de 1,20m. Les clôtures en fil de fer (treillage métallique) sont interdites. Les éléments de séparation visuelle entre deux terrasses sont admis jusqu'à une hauteur de 2 mètres et une longueur de 3 mètres. Ces éléments doivent être réalisés en bois ou en acier.

- **Toiture végétale**

Les toits plats des garages et carports doivent être réalisés en tant que toiture verte extensive (cf. annexe).

## 6.3 ARBRES À CONSERVER

Les arbres représentés dans le plan en tant que « arbres à conserver » sont à conserver et à protéger pendant la phase de chantier.

## 7. GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

L'eau de pluie recueillie par les toitures des habitations est acheminée par les rigoles à ciel ouvert vers, d'une part, un réseau dans la nouvelle rue et, d'autre part, dans les rigoles ou zone d'infiltration qui bordent la plupart des terrains.

Les rigoles engazonnées du milieu du terrain permettent une rétention temporaire des eaux de pluie. Ces surfaces drainantes permettent une infiltration partielle des eaux recueillis, le reste s'écoulera à vitesse modérée.

A partir de là, l'eau coule dans les rigoles en cascades situées entre le terrain 1 et 7 et entre le terrain 3 et 4. Les cascades permettent de créer de multiples surfaces de rétention / infiltration. Ensuite, le restant de l'eau passe par les dernières pelouses de rétention et rigoles d'infiltration en pavés à joints ouverts avant d'être attiré vers le point le plus bas du site. L'entièreté des rigoles de rétention et d'infiltration seront conçues de telle façon que l'eau retenue puisse s'écouler progressivement mais effectivement, pour que les rigoles puissent retrouver très vite leur capacité de rétention. Ainsi une rétention continue est évitée. Le trop-plein de ces bassins de rétention/ infiltration se fera par le même chemin que pour l'écoulement progressif et continu, donc par le réseau sous la nouvelle rue et les rigoles à ciel ouvert.

Les pelouses d'infiltration et les rigoles en cascades seront (comme l'ensemble du site) conçues en respectant l'environnement proche et devront être entretenues d'une manière extensive.





## 8. ANNEXES

Le PAP présenté contient outre la partie écrite les documents suivants :

- Gehölzlisten einheimischer, standortgerechten Arten
- Extensive Dachbegrünung

**GEHÖLZLISTEN EINHEIMISCHER, STANDORTGERECHTER ARTEN (VORSCHLAGLISTEN)****Bäume 1. Ordnung → Großbäume : 20 – 40m**

Bergulme	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platamoides

**Bäume 2. Ordnung → Mittelgroße Bäume : 12/15 – 20m**

Buchweide	Salix fragilis
Elsbeere	Sorbus torminolis
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Walnuss	Juglans regia

**Bäume 3. Ordnung → Kleinbäume : 7 – 12/15m**

Elsbeere	Sorbus torminalis
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wilder Apfel	Malus sylvestris
Wilde Birne	Pyrus pyraster

**Sträucher**

Aschweide	Salix cinerea
Berberitze	Berberis vulgaris
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Deutscher Ginster	Genister germanica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Flieder	Syringia vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrchenweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euyonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Fruchttragende Sträucher

Brombeere

Rubus fruticosus

Haselnuss

Corylus avellana

Himbeere

Rubus idaeus

Kornelkirsche

Cornus mas

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Sanddorn

Hippophae rhamnoides

Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Schlehe

Prunus spinosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Weißdorn

Crataegus monogyna

Zweiggriffliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Hochstämmige Obstbäume

## • Apfel :

Sorten: z.B. Adams Parmäne, Graue Herbstrenette, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette

## • Birne

Sorten: z.B. Jules Guyot, Katalenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue

## • Kirsche

Sorten: z.B. Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote Meckenheimer

## • Pflaume

Sorten: z.B. Opal, Sainte Catherine, Wangenheims Frühzweitsche

Kletterpflanzen

Echtes Geißblatt

Lonicera caprifolium

Efeu

Hedera helix

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Wald-Geißblatt

Lonicera periclymenum

Waldrebe

Clematis vitalba

Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia

### Extensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen kennzeichnen sich durch eine naturnahe Bepflanzung aus, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und somit besonders pflegeleicht ist.

Für diese Art der Dachbegrünung werden Pflanzen bzw. Pflanzengemeinschaften verwendet, die entsprechend anpassungs- und regenerationsfähig sind, damit sie unter den extremen Standortbedingungen Bestand haben.

Insbesondere unter den Sukkulenten und den trockenresistenten Kräutern und Gräsern finden sich geeignete Arten, die weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden.

#### Beispielhafte Arten:

**Sukkulenten** — Mauerpfeffer, Rotmoossedum, Teppichsedum etc.

**Gräser** — Blaugrüne Segge, Schafschwingel, Plattalmrispe, etc.

**Kräuter** — Blutstorchschnabel, Felsennelke, Königskerze, wilder Majoran etc.