



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE  
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

## PARTIE ECRITE

### PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

#### Nouveau Quartier « 60 RUE DE LUXEMBOURG STEINFORT »

Parcelle cadastrale n° 25/5818

Commune de STEINFORT

Section B de HAGEN



Luxembourg le 09/04/2021

Référence: 19055/69C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15.07.2021  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Talina Boffering



## TABLE DES MATIERE

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1 Champ d'application .....</b>	<b>1</b>
1.1. délimitation et contenance des lots ou parcelles .....	1
1.2. fonds nécessaires à être cédés au domaine public .....	1
1.3. Affectations .....	1
<b>Art. 2 courbes de niveaux .....</b>	<b>1</b>
<b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3 Implantation et gabarit des constructions .....</b>	<b>2</b>
3.1. implantation .....	2
3.2. Niveaux des constructions .....	2
3.3. Hauteurs des constructions .....	2
3.4. Saillies et avant-corps .....	2
3.5. Toitures .....	2
<b>Art. 4 Superstructures et infrastructures techniques .....</b>	<b>3</b>
4.1. Alimentation en eau .....	3
4.2. Assainissement, égouts .....	3
4.3. Eaux pluviales .....	3
4.4. Installations techniques .....	3
<b>Art. 5 emplacements de stationnement .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 6 Stationnement pour bicyclettes et motocycles .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 7 Rampes d'accès au sous-sol et acces carrossable .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 8 mesures pour la protection contre le bruit .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 9 Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 10 Matériaux de construction, stabilité et santé .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 11 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé .....</b>	<b>5</b>
<b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 12 Aménagement du domaine public .....</b>	<b>6</b>
12.1. Voies desservantes .....	6
12.2. Trottoirs .....	6
<b>4. PARTIE GRAPHIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>5. TERMINOLOGIES .....</b>	<b>7</b>
Annexe I: Terminologie contenu du plan d'aménagement particulier .....	7
Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol .....	11
<b>6. ANNEXES .....</b>	<b>13</b>



## 1. GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier « 60 RUE DE LUXEMBOURG STEINFORT », est élaboré conformément au:

- PAG en vigueur de la commune de STEINFORT version janvier 2020 (N/Réf. 69C/007/2017), « A Backent » (N/Réf. 69C/008/2017) et « Route d'Arlon » (N/Réf. 69C/009/2019)
- PAG en cours de procédure pour sa mise à jour.
- Au règlement type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de STEINFORT (édition 2017)

### ART. 1 CHAMP D'APPLICATION

#### 1.1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « 60 RUE DE LUXEMBOURG STEINFORT » concerne la parcelle n° 25/5818, la limite et la contenance de cette dernière est indiquée dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Le PAP couvre une superficie brute de 7,55 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants:

- le levé topographique référence 19-0562-LP-01 du 02 Décembre 2019, élaboré par le bureau de géomètres GEOTOP EU.
- le plan de mesurage n° 1492 du 15 octobre 2019, élaboré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

#### 1.2. FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Environ 6.13 %, soit 0.4628ares du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier sont à céder au domaine public.

Ils sont destinés à la réalisation des infrastructures de desserte publique.

#### 1.3. AFFECTATIONS

Le PAP constitue 1 lot, un à caractère privatif qui prévoit la construction d'un immeuble collectif avec 4 appartements ainsi que 1 local commercial/bureaux au rez-de-chaussée.

La surface construite brute dédiée au commerce/bureaux, sera à aménager au RDC, elle ne doit pas dépasser 15% de la surface construite brute totale.

### ART. 2 COURBES DE NIVEAUX

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique, sont à respecter avec une tolérance de 0,50m au maximum.



## **2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **ART. 3 IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1. IMPLANTATION**

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent. Sauf indication en partie graphique, le recul postérieur est mesuré au milieu de la façade postérieure de la construction principale et perpendiculairement à la limite séparative. En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

#### **3.2. NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximum de niveaux est défini en partie graphique.

Le recul de l'étage en retrait par rapport au niveau inférieur sera de 1 m min côté rue, et de 3 m min côté postérieur.

#### **3.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

La hauteur à l'acrotère est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservant le projet jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Lorsque la cote d'altitude n'est pas la même sur toute la longueur des façades, alors la plus élevée est déterminante.

La hauteur maximale hors tout correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique.

#### **3.4. SAILLIES ET AVANT-CORPS**

Les balcons et les perrons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent. Tous les avant-corps doivent respecter un recul de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

Les balcons ne sont pas admis en façade avant (voir partie graphique)

#### **3.5. TOITURES**

Le type de toiture est défini sur la partie graphique du présent PAP.



---

**ART. 4 SUPERSTRUCTURES ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

---

**4.1. ALIMENTATION EN EAU**

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute construction comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif. Une autorisation de construire n'est accordée que si ce raccordement est réalisable.

Toutes les conduites et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

**4.2. ASSAINISSEMENT, EGOUTS**

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le raccordement au réseau de canalisations collectif est obligatoire pour toute construction comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Toutes les canalisations et tous les raccordements doivent être installés sous terre, se trouver à une profondeur qui les met à l'abri du gel (0,80 m au moins) et être exécutés, dans chacune de leurs parties.

**4.3. EAUX PLUVIALES**

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, des gouttières ou des dispositifs semblables destinés à recueillir les eaux de pluie doivent être installés le long de toutes les toitures présentant une déclivité vers les voies publiques ou des terrains publics ou privés attenants.

Les gouttières doivent être reliées à des tuyaux de descente qui doivent être raccordés à la canalisation publique ou, le cas échéant, aux collecteurs d'eau de surface, de manière étanche.

Dans le cas où un système d'assainissement séparatif existe, les tuyaux de descente doivent être impérativement raccordés aux collecteurs d'eau de pluie, de manière étanche.

**4.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergie et en chauffage, toutes les installations de chauffage, de climatisation, d'éclairage, de télécommunications, tous les foyers, les fours, les chaufferies, tous les conduits de fumée, les évacuations de gaz et autres installations semblables, tous les ascenseurs, les monte-charge et leurs cages, doivent être exécutés, dans chacune de leurs parties, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.



Les lignes et conduites d'alimentation en eau potable, en électricité et autres, les conduits d'égouts et l'ensemble des raccordements aux réseaux collectifs nécessaires doivent être enterrées.

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en électricité devront être mises à la terre selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière. Les tuyauteries d'adduction d'eau potable ne pourront pas être utilisées à ces fins.

#### **ART. 5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

---

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé à 1.5 par unité de logement et un emplacement par tranche de 40M2 pour les commerces. Les 6 emplacements de stationnement nécessaires pour les appartements dont une adaptée PMR sont à aménager en sous-sol.

Les 2 places de stationnements nécessaires pour le commerce/bureaux, sont à aménager, une au sous-sol et une deuxième à l'extérieur. 2 places supplémentaires pour visiteurs, sont à aménager à l'extérieur, dont une adaptée PMR.

Les emplacements extérieurs sont à réaliser avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

#### **ART. 6 STATIONNEMENT POUR BICYCLETTES ET MOTOCYCLES**

---

Dans le cadre de l'aménagement des espaces publics ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments publics ou privés existants ouverts au public, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour bicyclettes et motocycles doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Soit un emplacement obligatoire par tranche de 50 M2 de surface habitable.

#### **ART. 7 RAMPES D'ACCES AU SOUS-SOL ET ACCES CARROSSABLE**

---

L'accès au sous-sol se fera via la rampe d'accès du projet voisin, sis au 62-64 Rue de Luxembourg. À cet effet, une servitude de passage devra être réalisée. Elle permettra tant le passage à pied que le passage à l'aide de tout véhicule automobile.

La surface donnant accès aux emplacements extérieurs, est à réaliser avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

#### **ART. 8 MESURES POUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT**

---

Afin de minimiser l'impact sonore, une barrière végétale est à prévoir dans la mesure du possible, entre l'espace public et l'espace privé.

L'aménagement des appartements sera élaboré de telle sorte à minimiser au maximum les nuisances sonores, les menuiseries extérieures également, auront un niveau d'isolation minimal de 32 dB.



---

**ART. 9 LES SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS**

---

La plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies vives ou d'autres aménagements sont envisageables afin de contribuer à l'esthétique autour des bâtiments ou des installations existantes. Ces plantations peuvent également servir de clôture ou d'écran de protection.

Une ligne d'arbustes est à réaliser dans le recul latéral, entre le projet et la parcelle N° 58 Rue de Luxembourg.

---

**ART. 10 MATERIAUX DE CONSTRUCTION, STABILITE ET SANTE**

---

Les constructions\* doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux répondant aux dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant les produits de construction. Les calculs sur la résistance des matériaux et la stabilité des structures portantes doivent être exécutés selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Les matériaux contenant des produits facilement inflammables, poisons ou représentant un danger quelconque pour la santé des usagers comme, notamment l'amiante et le formaldéhyde et autres, sont interdits

---

**ART. 11 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE**

---

La surface scellée par lot est fixée dans la partie graphique du PAP ainsi qu'en ANNEXE 1 (tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol)



### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### ART. 12 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Les projets d'exécution relatifs à l'aménagement du domaine public doivent être élaborés sous l'égide du service technique de la commune. Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz.

##### 12.1. VOIES DESSERVANTES

Les voies publiques et les voies privées ouvertes au public, ainsi que leurs raccordements aux voies publiques existantes ou projetées, doivent être réalisés suivant les normes et les instructions concernant la réalisation des voies publiques d'importance équivalente.

##### 12.2. TROTTOIRS

Le trottoir, lorsqu'il existe, ou l'espace réservé à la circulation piétonne fait partie intégrante de la voirie. Le maître d'ouvrage est tenu d'aménager ou de réaménager le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne sur toute la longueur de la voie publique longeant sa propriété, avec les travaux de finition de la construction.

Le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne est à réaliser suivant les instructions du service technique de l'administration communale.

Le trottoir ou l'espace réservé à la circulation piétonne doit être régulièrement entretenu et dégagé afin de pouvoir être emprunté sans danger et à tout moment.

### 4. PARTIE GRAPHIQUE

Le plan NDM N°1 du 08/01/2021 est indissociable de la partie écrite.



## 5. TERMINOLOGIES

### ANNEXE I: TERMINOLOGIE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

*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 » (MEMORIAL A\_N°323 du 23 mars 2017)*

#### **Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

#### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservant et les terrains à bâtir net.

#### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

#### **Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

#### **Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.



### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

### **Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### **Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### **Dépendance**

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

### **Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie



desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un 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.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

### **Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.



**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



## **Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

## **Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

## **Voie desservant**

On entend par voie desservant toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

## **Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

## **ANNEXE II : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

*Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement Grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A\_N°321 du 23 mars 2017)*

### **A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

### **B. Coefficient d'occupation du sol**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

### **C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.



Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### **D. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

#### **E. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

#### **F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

#### **G. Coefficient d'utilisation du sol**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

#### **H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

#### **I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

#### **J. Hauteur à la corniche**

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

#### **K. Hauteur à l'acrotère**



La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservant et la limite supérieure de l'acrotère.

#### **L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservant, mesurée dans l'axe de la maison.

#### **M. Étages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

#### **N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

### **6. ANNEXES**

- Certificat OAI
- Rapport justificatif
- Annexe I : Tableau récapitulatif
- Annexe II : données structurantes relatives au PAP NQ
- Partie graphique du plan d'aménagement particulier
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2500
- Plan de mesurage officiel, échelle 1 : 500
- Plan topographique, échelle 1 : 100
- Extraits du plan d'aménagement général (partie écrite et graphique)
- Extrait du règlement des bâtisses en vigueur
- Concept d'assainissement
- Acte notarié pour servitude de passage
- Plans et documents en format électronique sous CD-ROM (PDF/DWG)

**RICHARD SCHNEIDER**  
56A, rue de Luxembourg  
L-8440 STEINFORT

