

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« 12, rue de l'Ecole » à Hagen



## PARTIE ÉCRITE – PARTIE GRAPHIQUE

**Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation**

**Réf. 19791/69C du 12 janvier 2024**



---

**Commanditaire**

---

**Elite Building s.à r.l.**

1, Duerfstrooss  
L-9678 Nothum

---

---

**Mandataire**

---

**Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon  
L – 5315 Contern  
Tél : + 352 26 39 0 – 1  
Fax : + 352 30 56 09  
Internet : [www.luxplan.lu](http://www.luxplan.lu)



---

**N° de référence du projet :** 20211629

---

---

**Référence rapport :** 20211629\_C214\_D\_PE\_20240228.docx

---

---

Rapport rédigé par :	Marilyne BERG	14/02/2023
----------------------	---------------	------------

---

Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	20/02/2023
-----------------------	----------------	------------

---

---

**Modifications du rapport**

---

Indice	Modifications	Date
-	Version initiale	14/02/2023
A	Modifications demandées par la commune de Steinfort	19/05/2023
B	Modifications demandées par la commune de Steinfort	18/07/2023
C	Modifications demandées par la commune de Steinfort et le MO	17/11/2023
D	Modifications suite à l'avis de la Cellule d'évaluation Réf. 19791/69C du 12/01/2024	28/02/2024

---





# TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>PORTEE JURIDIQUE .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 2</b>	<b>DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 3</b>	<b>REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 4</b>	<b>MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 5</b>	<b>LOGEMENTS ABORDABLES .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 6</b>	<b>TYPES DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>10</b>
6.1	Constructions destinées au séjour prolongé .....	10
6.2	Dépendances .....	10
<b>ART. 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL .....</b>	<b>10</b>
7.1	Règle générale .....	10
7.2	Reculs par rapport aux limites du lot .....	10
7.3	Éléments en saillie .....	11
7.4	Éléments techniques .....	12
<b>ART. 8</b>	<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE .....</b>	<b>12</b>
8.1	Niveau de référence .....	12
8.2	Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles .....	12
8.3	Hauteur des construction non reprises dans la partie graphique .....	13
<b>ART. 9</b>	<b>NIVEAUX .....</b>	<b>13</b>
9.1	Niveaux en sous-sol .....	13
9.2	Niveau du rez-de-chaussée / premier niveau plein .....	13
<b>ART. 10</b>	<b>TOITURES .....</b>	<b>13</b>
10.1	Formes des toitures .....	13
10.2	Éléments techniques en toiture .....	13
<b>ART. 11</b>	<b>OUVERTURES ET AMENAGEMENTS EN TOITURE .....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 12</b>	<b>FAÇADES .....</b>	<b>14</b>
<b>ART. 13</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE .....</b>	<b>15</b>
13.1	Couleurs et emploi des matériaux en façade .....	15
13.2	Couleurs et emploi des matériaux en toiture .....	15
13.3	Couleurs et emploi des matériaux pour dépendances .....	15
<b>ART. 14</b>	<b>STATIONNEMENT .....</b>	<b>15</b>
14.1	Emplacements de stationnement privés pour voitures .....	15
14.2	Emplacements de stationnement pour vélos .....	16
<b>ART. 15</b>	<b>AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES .....</b>	<b>16</b>



15.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé » .....	16
15.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé » .....	16
15.3 Modelage de terrain .....	17
<b>ART. 16 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>18</b>
16.1 Zone piétonne.....	18
16.2 Canalisation pour eaux pluviales et usées .....	18
<b>ART. 17 DISPOSITIONS EXECUTOIRES .....</b>	<b>19</b>
17.1 Raccordement du PAP à la voirie existante .....	19
17.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées .....	19
17.3 Réseaux d'approvisionnement .....	19
17.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres .....	19



## PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20211629-LP-U001 indice D qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance du lot projeté,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les limites de surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles,
- les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- le nombre d'unités de logement par parcelle,
- le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol,
- le modelage de terrain,
- les constructions et éléments naturels à conserver,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.





# PARTIE ECRITE

## TITRE I    DISPOSITIONS GENERALES

### ART. 1    PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ « 12 rue de l'Ecole » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le 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 »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de Steinfort.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20211629-LP-U001 indice D qui constitue la partie graphique.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.

### ART. 2    DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

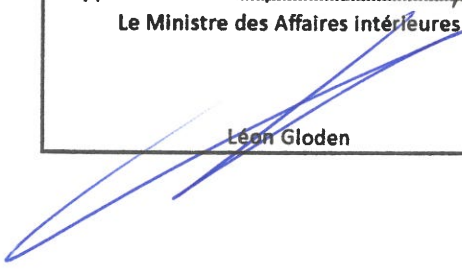
Le périmètre du PAP-NQ couvre une superficie totale de 22 ares 62 centiares qui correspond à l'entièreté de la parcelle provenant entièrement du domaine privé.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2021170STEL du 05.07.2022,
- le levé topographique, référence 20211629-LP-T001 du 14.09.2021.

### ART. 3    REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

Le futur domaine public représente 3 ares 85 centiares, soit 17 % de la surface totale du PAP.

Référence: <u>19791/695</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>16.05.2024</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden



## TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### **ART. 4 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

Le présent PAP est destiné à accueillir principalement des habitations. Des fonctions autres que l'habitat, tels que les activités de commerce, les activités de loisirs, les services administratifs ou professionnels, les activités culturelles, les équipements de service public ainsi que les activités de récréation sont admis, sous réserve de ne pas dépasser une surface construite brute cumulée de 150 m<sup>2</sup>.

### **ART. 5 LOGEMENTS ABORDABLES**

Le projet réserve 10 % de la surface construite brute dédié au logement à la réalisation de logements abordables<sup>1</sup>. La surface construite brute minimale à dédier au logement abordable s'élève à 163 m<sup>2</sup>.

### **ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS**

#### **6.1 Constructions destinées au séjour prolongé**

Sont autorisées des maisons plurifamiliales isolées pouvant accueillir des fonctions autres que l'habitat au rez-de-chaussée.

L'accès aux fonctions autres que l'habitat doit se faire séparément des entrées aux logements et doivent disposer d'une entrée séparée.

#### **6.2 Dépendances**

Un abri de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> est admis pour les constructions « A » et « B ». Il est à implanter dans l'espace vert privé.

### **ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL ET SOUS-SOL**

#### **7.1 Règle générale**

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

#### **7.2 Reculs par rapport aux limites du lot**

##### **☐ Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique**

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont indiqués en partie graphique par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les reculs ne tiennent pas compte des balcons, terrasses, seuils, auvents et corniches.

---

<sup>1</sup> Article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version postérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

### ☐ Constructions non reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les abris de jardins doivent accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport aux limites parcellaires.

## 7.3 Éléments en saillie

### ☐ Généralités

Excepté les corniches, les éléments en saillie sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public et le pignon sud du bâtiment « A ».

### ☐ Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés sans jamais dépasser la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique.

Ils peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m. La longueur totale des avant-corps couvre au maximum 1/3 de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières.

### ☐ Balcons

Les balcons peuvent dépasser la limite de surface constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique.

Ils peuvent faire saillie sur l'alignement de façade de maximum 1,50 m et ne peuvent excéder 1/3 de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

### ☐ Auvents

Les auvents peuvent dépasser la limite de surface constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique.

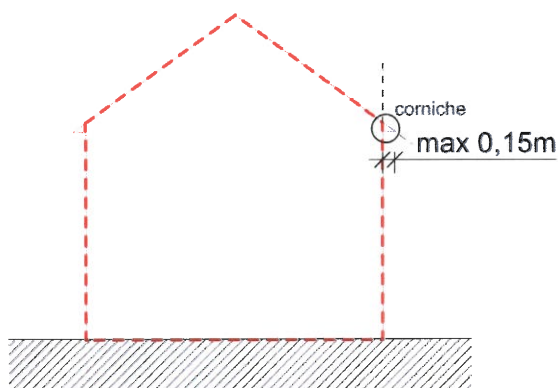
Ils sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,50 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

### ☐ Corniches

Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie de maximum 0,15 m sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.





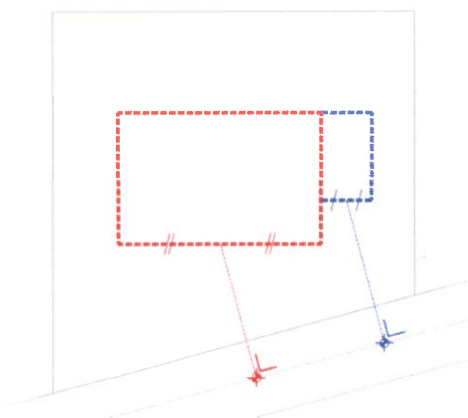
#### 7.4 Éléments techniques

Les unités extérieures de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public et le pignon sud du bâtiment « A ». L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les avant-corps et les balcons.

### ART. 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE

#### 8.1 Niveau de référence

Le niveau de référence sert de base pour calculer les hauteurs des constructions reprises dans la partie graphique du présent PAP. Il est localisé dans l'axe de la façade principale de la construction « A » et correspond, sur cet axe, à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (rue de l'Ecole).



L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre chaque construction sont autorisés.

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

#### 8.2 Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles

Les hauteurs maximales des constructions « A », « B » et « C » sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

### 8.3 Hauteur des construction non reprises dans la partie graphique

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction.

La hauteur hors-tous des abris de jardins est limitée à 3,50 m.

## ART. 9 NIVEAUX

### 9.1 Niveaux en sous-sol

Un niveau en sous-sol est admis.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions hors-sol.

Les dépendances ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

### 9.2 Niveau du rez-de-chaussée / premier niveau plein

Les niveaux du rez-de-chaussée/premiers niveaux pleins sont repris sur la partie graphique. Ils peuvent être adaptés dans le cadre du projet d'exécution avec une tolérance en plus de 1,00 m et en moins de 0,50 m.

## ART. 10 TOITURES

### 10.1 Formes des toitures

Les toitures cintrées sont prohibées. Les toitures des dépendances sont plates.

### 10.2 Éléments techniques en toiture

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés sur toutes les toitures à deux versants des constructions destinées au séjour prolongé.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées et doivent être enduites, bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

Les machineries et cabanons d'ascenseurs sont obligatoirement situés à l'intérieur des combles.

## ART. 11 OUVERTURES ET AMENAGEMENTS EN TOITURE

### ☐ Ouvertures en toiture donnant sur le domaine public

Sur les toitures des constructions principales donnant sur le domaine public seules les ouvertures de type châssis rampants sont autorisées. Les châssis rampants superposés sont interdits.

### ☐ Ouvertures en toiture

Sur les toitures des constructions principales les types d'ouvertures suivants sont autorisés :

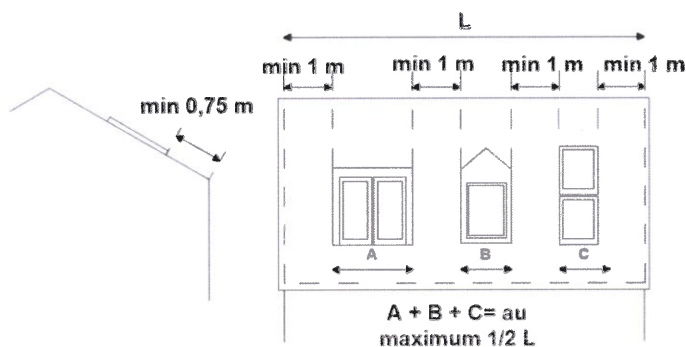
- des châssis rampants, parallèles aux pans de toiture,
- des lucarnes à deux versants,
- des lucarnes rampantes,
- des lucarnes à toitures plates.



Toutes les ouvertures doivent être de proportion verticale (élément + baie). Un seul type d'ouverture est autorisé par versant de toiture.

Les ouvertures dans le pan de la toiture doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m,
- être situés au minimum à 0,75 m au-dessus de la corniche du pan de toiture principale afférent, elles ne peuvent interrompre la corniche,
- accuser un recul de minimum 1,00 m sur les arrêtes et les noues de toiture,
- être axées verticalement par rapport aux ouvertures en façade.



#### Terrasses en toiture

Les versants des toitures qui ne sont pas orientés vers l'espace public peuvent recevoir une terrasse intégrée dans le gabarit du pan de la toiture. Cette terrasse doit :

- avoir une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture dans lequel elle est intégrée ;
- accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport aux rives latérales de toiture ;
- accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport au faîtage.

L'interruption de la corniche est permise sur une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture concerné.

## ART. 12 FAÇADES

Les ouvertures des façades donnant sur le domaine public sont verticales.

## ART. 13 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

### 13.1 Couleurs et emploi des matériaux en façade

Les matériaux autorisés en façade sont l'enduit, le bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux), la pierre naturelle et l'ardoise naturelle et artificielle. Les menuiseries extérieures doivent être homogènes. Les façades peuvent être végétalisées.

Les matériaux autorisés en façade donnant sur le domaine public sont l'enduit et le bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux). L'utilisation du bois doit rester subordonnée à celle de l'enduit et représenter une surface maximale de 40 % de proportion de la façade totale.

Les teintes autorisées pour les façades sont des couleurs traditionnelles de la région se référant à celles des bâtiments existants. Il s'agit de teintes claires et moyennes (blancs cassés, blancs calcaires, gris, beiges, bruns, sables). Les teintes foncées sont proscrites. Au maximum deux couleurs sont autorisées pour les façades des constructions principales et non principales.

### 13.2 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Toutes les toitures en pente doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle ou artificielle et de tuiles. Les toitures métalliques non brillantes sont autorisées. Une seule couleur de teinte grise est autorisée pour l'ensemble des matériaux de toitures.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné. La corniche doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante. Seules les grilles traditionnelles pour retenir la neige ou les chutes de glace sont admises. Les souches de cheminées et de ventilation doivent être enduites, bardées d'ardoises ou habillées d'un métal patiné.

Les lucarnes traditionnelles à deux versant doivent être couvertes par le même matériau que la toiture principale de la construction. Les pignons des lucarnes sont également à couvrir par le même matériau.

Pour les toitures-terrasses sont admis des dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), du lattage sur plots (bois, bois composite), du carrelage ou tout autre matériel adapté aux toitures-terrasses.

Les toitures plates peuvent être végétalisées. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,15 m.

### 13.3 Couleurs et emploi des matériaux pour dépendances

Les toitures plates des dépendances peuvent être végétalisées. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,15 m.

## ART. 14 STATIONNEMENT

### 14.1 Emplacements de stationnement privés pour voitures

Le nombre minimal des emplacements de stationnement pour voitures à prévoir pour chaque unité de logement (y compris les logements intégrés) et de bureaux/commerces ainsi pour visiteurs est à reprendre de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Steinfurt.

Les emplacements de stationnements nécessaires pour les résidents sont à prévoir dans le parking en sous-sol. Les emplacements pour les visiteurs et clients sont à prévoir sous forme d'emplacements à ciel ouvert au sein du cœur d'îlot. Le revêtement des emplacements à ciel ouvert est du type perméable ou semi-perméable.





## 14.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimal des emplacements de stationnement privés pour vélos à prévoir pour chaque unité de logement (y compris les logements intégrés) et de bureaux/commerces est à reprendre de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Steinfurt.

## ART. 15 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

### 15.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Les plantations doivent être d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

Au moins deux arbres de moyenne ou de haute tige sont à planter au niveau de la cour intérieure dans les espaces verts privés.

A l'exception des surfaces pouvant être scellées, l'espace vert privé doit garantir l'infiltration des eaux pluviales. Des cheminements piétons supplémentaires aux accès des constructions destinées au séjour prolongé peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les jardins minéraux tels que les jardins en graviers, gravillons, cailloux, concassés, sable, etc., équipés ou non d'un géotextile drainant sont interdits.

Les jardins et gazons synthétiques sont interdits.

### 15.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

L'espace extérieur pouvant être scellé doit constituer un espace à caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable. Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur,
- des accès piétons aux constructions, terrasses, emplacements de stationnement et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes de la construction et/ou de l'espace public/privé les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

#### Terrasses

Les terrasses ou surfaces utilisées comme telles sont autorisées uniquement dans les espaces pouvant être scellés, en respect du degré d'utilisation du sol prévu par lot.

Il est autorisé de couvrir les terrasses par une marquise à condition que la terrasse ne devienne pas un espace clos (chauffé ou non).

#### Accès carrossable et accès piétons

L'accès carrossable privé est garanti depuis la rue de l'Ecole. Il mène aux différents emplacements de stationnement privés et à la rampe d'accès du parking en sous-sol situés dans la cour intérieure privée. La teinte et le matériau du revêtement de sol doivent être choisis de manière à s'intégrer dans le concept paysager de la placette publique adjacente et à s'harmoniser avec celle-ci.

Les accès piétons aux différents logements sont prévus par la cour intérieure privée. Les unités commerciales au rez-de-chaussée de la construction délimitant la placette peuvent être accédées par la placette publique et par la cour intérieure privée. L'accès piétons aux emplacements de stationnement est garanti par la cour intérieure privée.

Au moins 60 m<sup>2</sup> du revêtement du sol de ces accès est du type semi-perméable. L'utilisation d'une teinte claire est obligatoire.





### 15.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m.



### TITRE III AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### **ART. 16 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC**

Le terrain couvert par le présent PAP est desservi par la rue de l'Ecole qui est entièrement viabilisée. Le projet s'y raccorde directement.

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent à la placette donnant sur la rue de l'Ecole.

##### **16.1 Zone piétonne**

Le long de la voirie desservante, un trottoir et une placette permettant la circulation des piétons sont aménagés.

Pour le revêtement du sol, l'utilisation de teintes claires et de matériaux drainants est obligatoire.

Les éléments à prévoir obligatoirement sur la placette sont les suivants :

- la part d'espaces verts publique s'élève à minimum 25%;
- au moins deux arbres à haute tige;
- du mobilier urbain et du mobilier de jeux pour enfants;
- des emplacements publics pour vélos dans un nombre suffisant ;
- et des infrastructures techniques (ex. : éclairage).

Sont autorisées toutes autres constructions légères ainsi que des murs et clôtures.

L'aménagement extérieur détaillé est à préciser dans le dossier d'exécution.

##### **16.2 Canalisation pour eaux pluviales et usées**

Les eaux pluviales et les eaux usées seront raccordées via de nouvelles canalisations en système séparatif à la canalisation mixte existante située dans la rue de l'Ecole.

## TITRE IV DISPOSITIONS EXECUTOIRES

### **ART. 17 DISPOSITIONS EXECUTOIRES**

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

#### **17.1 Raccordement du PAP à la voirie existante**

Le PAP est directement raccordé à la rue de l'Ecole.

#### **17.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées**

La gestion des eaux pluviales et usées est prévue par système séparatif à l'intérieur du PAP. Le système séparatif se raccorde au réseau mixte existant se situant dans la rue de l'Ecole.

#### **17.3 Réseaux d'approvisionnement**

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans la convention d'exécution.

#### **17.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres**

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.



# TERMINOLOGIE

Annexe 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.

**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 desservante 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.

**Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

**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 en pente 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 / Faitage**

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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes 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 de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 desservante**

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

**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 du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

**Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. 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.

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.

**B. 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.

**C. 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.

**D. 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 exprimé en hectares.

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.

**E. 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.

**F. 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.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

(Règl. g.-d. du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.



**H. 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 mètres, 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, telle 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 ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches 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.

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

**K. 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 par 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

**L. 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.

## ANNEXES

- ☐ Avis de la Cellule d'évaluation Réf. 19791/69C du 12 janvier 2024
- ☐ Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Plan de délimitation du PAP
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Steinfort
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait) du schéma directeur et de la fiche technique
  - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Concept d'assainissement et accord de principe AGE
- ☐ Avis INRA
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique

