

Situation générale

---



Extrait cadastral 1/2.500 et listing des propriétés

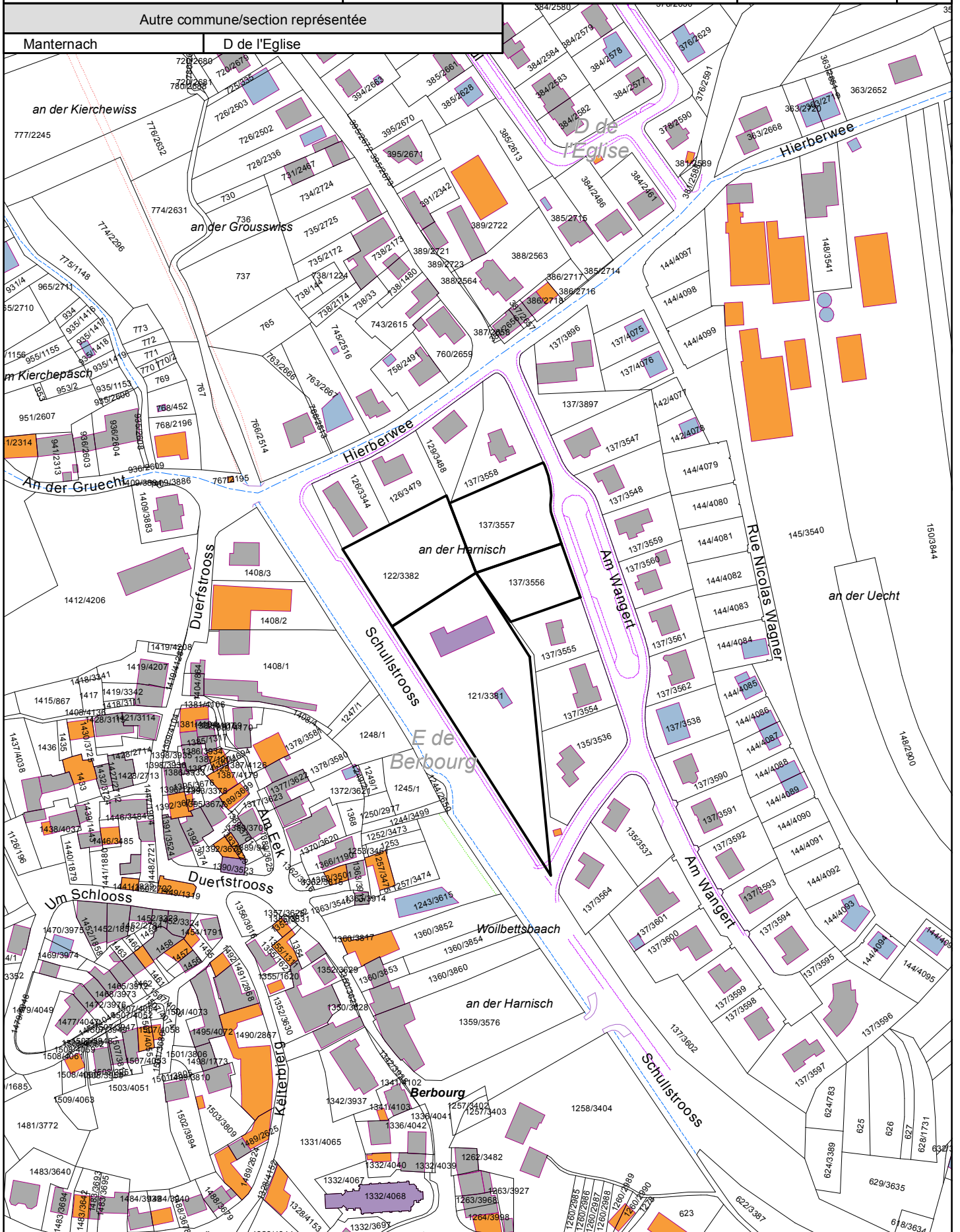




Émis par: Jean Thibo  
Date d'émission: 10/02/2022

COMMUNE: Manternach  
SECTION: E de Berbourg

Échelle approximative:  
1:2500





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : MANTERNACH  
Section : E de BERBOURG

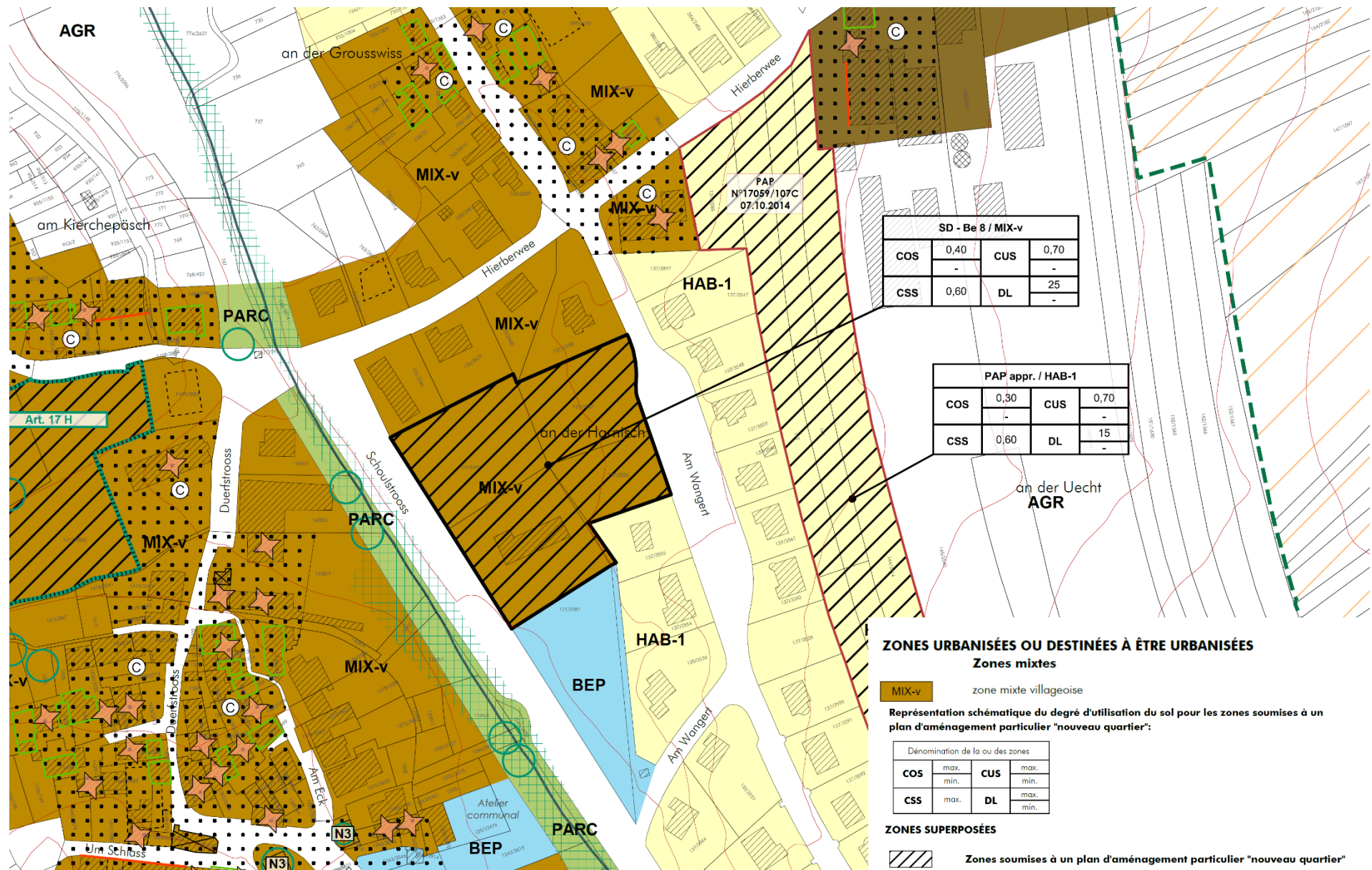
Date d'émission : 10 février 2022

Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire		Usufruitier	Lieudit	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP				RNBP	RBP	CP
121 3381	Manternach, la Commune			Schullstrooss place (occupée)	bâtiment scolaire	0.00	0	49a50ca
122 3382	Manternach, la Commune			an der Harnisch place	-	22.42	0	23a60ca
137 3556	Manternach, la Commune			Am Wangert place	-	11.21	0	11a80ca
137 3557	Manternach, la Commune			Am Wangert place	-	17.78	0	18a72ca

Extrait P.A.G., partie graphique

---







# COMMUNE DE MANTERNACH

## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

### PARTIE ÉCRITE

Vu et approuvé.  
Manternach, le 6 octobre 2017  
Le conseil communal,

Réf. n° 107C/005/2016  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04/05/18  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan Kersch



Réf.n° 107C/005/2016

Saisine du Conseil Communal	22/06/2016
Avis de la Commission d'Aménagement	26/10/2016
Avis du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures	07/11/2016
Vote du Conseil Communal	

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures



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

## TITRE II RÈGLES D'URBANISME

### Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

##### Art. 3 Zones d'habitation

---

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Est représentée :

- la zone d'habitation 1 (HAB-1).

##### Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- 75% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont proscrites ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

##### Art. 4 Zones mixtes

---

Sont représentées :

- la zone mixte villageoise (MIX-v) ;
- la zone mixte rurale (MIX-r).

##### Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m<sup>2</sup>, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 500m<sup>2</sup>, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :**

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 60% au minimum ;
- 60% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont proscrites.

**Art. 4.2 Zone mixte rurale (MIX-r)**

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont admises, des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics**

---

Sont représentées :

- les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP) ;
- les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et).

**Art. 5.1 Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

**Art. 5.2 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux - sont exclusivement réservées aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'alimentation en eaux potables, l'assainissement et la rétention des eaux y compris les constructions y relatives.

Y sont admis des emplacements de stationnement.

**Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1**

---

Sont représentées :

- les zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1) ;
- les zones d'activités économiques communales type 1 – transformation de bois (ECO-c1 - tp).

## Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 11 Prescriptions générales

---

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 5).

### Art. 12 Emplacements de stationnement

---

#### Art. 12.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), six (6) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de soixante (60) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de soixante (60) m<sup>2</sup> de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et ne peuvent être utilisés à d'autres fins.

### Art. 13 Minima et maxima à respecter

---

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier sur la partie graphique du PAG.



## Chapitre 3 Zones superposées

### Art. 18 Catégories

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ;
- la zone de risques naturels prévisibles.

### Art. 19 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui pourront s'orienter au schéma directeur établi pour la zone concernée.

### Art. 20 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Berbourg	„In der Achi“	17059/107C	07.10.2014
Berbourg	„Am Er“	17039/107C	07.04.2014
Berbourg	„Um Bierg“	16407/107C	06.08.2012
Berbourg	„Kéiwee“	16094/107C	30.06.2010
Berbourg	„Im Er“	13653/107C	24.05.2004
Lellig	„Duerfstrooss/ An der Hiel“	16224/107C	28.04.2011
Lellig	„Im steinigen Feld“	13188/107C	09.09.2003
Manternach	„Op der Léiwfrächen“	17403/107C	15.02.2016
Manternach	„Ale Berbourger Wee“	17157/107C	05.06.2015
Manternach	„In Laambett“	17204/107C	24.02.2015
Manternach	„Ob der Gare“	15704/107C	17.06.2009
Manternach	„An der Strachen“	15818/107C	16.06.2009
Münschecker	„Op de Groestaen“	17376/107C	12.11.2015



## 2.5 Schéma Directeur Be 8 – „An der Harnisch“

### 2.5.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	ca. 0,80 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet liegt im Zentrum von Berbourg. Das städtebauliche Umfeld ist von freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern geprägt. Das Plangebiet umfasst ein Schulgebäude. Südlich grenzt ein Teil des bestehenden Schulhofs an das Plangebiet. Dieser soll als Spiel- und Bolzplatz bestehen bleiben.
<b>Bodennutzung</b>	Zone mixte villageoise (MIX-v) mit maximaler Wohndichte: 25 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird von Westen über den CR137, „Schoulstrooss“, sowie von Osten über die Erschließungsstraße „Am Wangert“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich „Schoulstrooss/Hierberwee“.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In den Straßentrassen der „Schoulstrooss“ und „Am Wangert“ sind Mischwasserkanäle vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Aktuell wird das Plangebiet als Bolzplatz und Mountainbike-Parcours genutzt. Entlang der „Schoulstrooss“ bestehen mehrere Baumgruppen aus Birke, Birne und Maulbeere.

Lage des Plangebiets





Abb. 1: Blickbeziehung 1 – Richtung Westen



Abb. 2: Blickbeziehung 2 – Richtung Südosten



Abb. 3: Blickbeziehung 3 – Richtung Süden



Abb. 4: Blickbeziehung 4 – Richtung Nordosten

## 2.5.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein ausgewogenes Spektrum an unterschiedlichen Wohnungstypologien (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser).
- Entwicklung eines nutzungsgemischten, lebendigen Quartiers in zentraler Ortslage.
- Ausbau des Fußwegenetzes der Ortschaft Berbourg.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung (Dichtestaffelung, Bautypologie).
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrunde liegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



2.5.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „An der Harnisch“

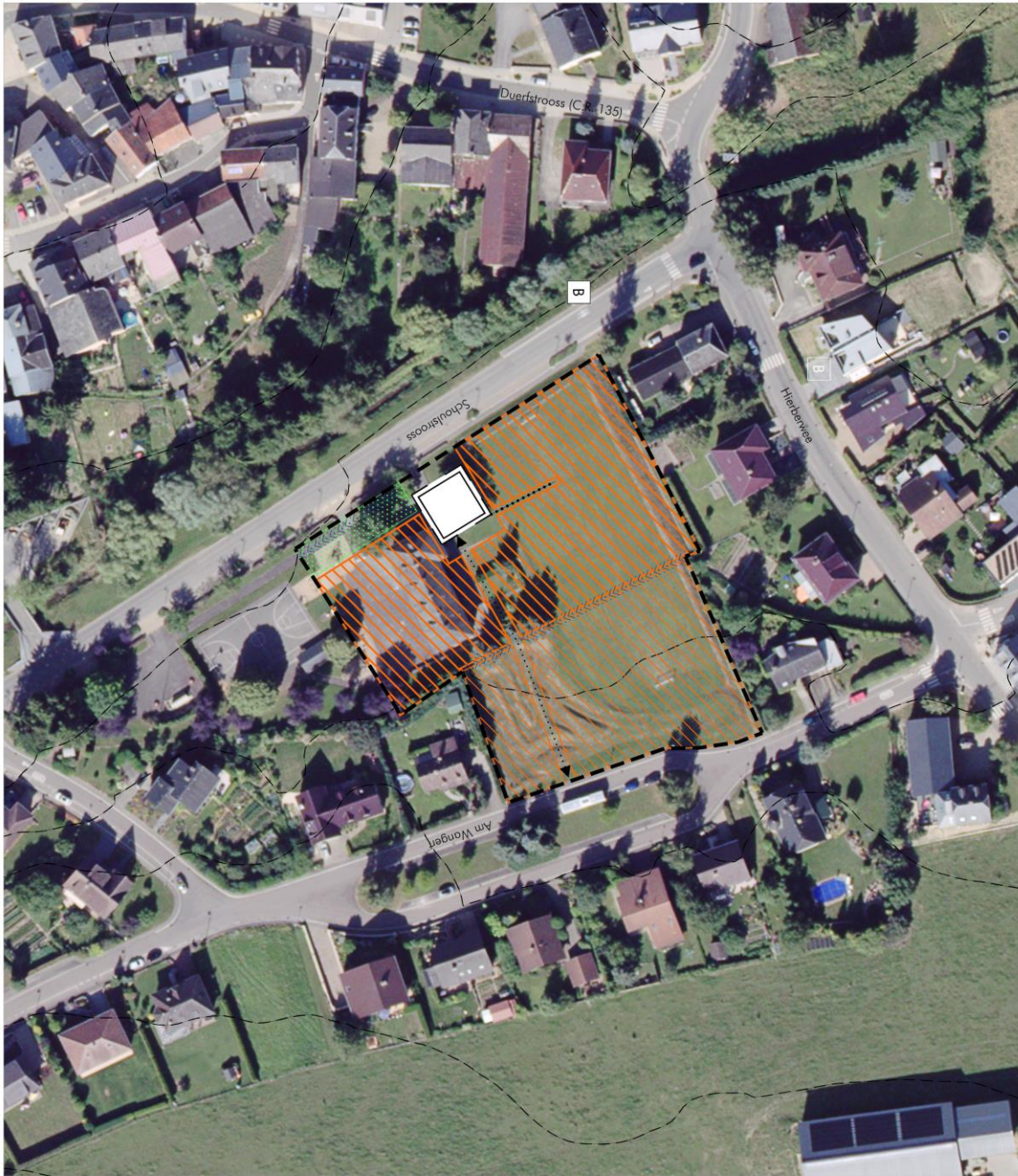


Schéma Directeur - Be8 - An der Harnisch

**Legende**

- délimitation du Schéma Directeur
- - - - contours des limites du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Proportionation urbaine / Répartition sommaire des densités

	logement
	commerce / services
	artisanat / industrie
	équipements publics/ loisir / sport
	lotissements

**Espaces publics**

- espaces matériels courts / courts
- espaces verts courts / courts
- Centrales

**Éléments identitaires à préserver**

- Massifs d'intégration paysagiques
- Séquences visuelles
- axes routiers
- seuil / entrée de quartier / de ville / de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

- Connexions
- réseau routier (interquartier, interquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, interquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- P B Parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

**Infrastructures techniques**

- axes principaux secondaires et à réfection des eaux pluviales
- axes principaux du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts inter-urbains**

- couloirs verts
- biotopes à préserver

Charakteristika des Baugebietes

Umfeldplanung: bis 2,5 km um

Grafik: 1:50.000

---

ADM. COMMUNALE DE MANTERRACH

ETUDE PREPARATOIRE DU PMS

Schéma Directeur Be8 - An der Harnisch

0522 344 1430/2017

**Identität des Quartiers (Art.16.2.a), d), f), g))**

Das neue Quartier sollte größtenteils dem Wohnen dienen. Entlang der „Schoulstrooss“ im Nordwesten des Plangebiets soll eine höhere Baudichte in Verbindung mit Nutzungsmischung eine Eingliederung in das bauliche Umfeld gewährleisten und die Entstehung eines vielfältigen, lebendigen Quartiers sicherstellen. Der Quartiersplatz im Süden des Plangebiets ist über einen Fuß- und Radweg entlang der Straße „Am Wangert“ an das Wohngebiet angebunden.

Entlang der Straße „Am Wangert“ sowie im zentralen Bereich des Plangebiets sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden, entlang der „Schoulstrooss“ Mehrfamilienhäuser. Die entstehende Dichtestaffelung von West nach Ost garantiert eine optimale Integration in den baulichen Bestand.

Durch Einbeziehung des Straßenraums der „Schoulstrooss“ im Rahmen der Herstellung des Quartiersplatzes (einheitliche Pflasterung usw.) könnte der öffentliche Raum aufgewertet sowie die Zufahrtssituation zum Quartier hervorgehoben werden.



Gestaltungsbeispiel



### Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser (freistehend oder gereiht) und Mehrfamilienhäuser entstehen. Dienst- und Gewerbebauten sind ebenfalls möglich.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Mindestens 60% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

### Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b), c))

Entlang der „Schoulstrooss“ soll ein öffentlicher Quartiersplatz hergestellt werden, der als Aufenthalts- und Kommunikationsraum zur Steigerung der Wohnqualität beitragen kann und eine wirtschaftliche und nachhaltige Erschließung des Quartiers gewährleistet. Des Weiteren soll ein Fuß- und Radweg hergestellt werden, der die „Schoulstrooss“ und die Straße „Am Wangert“ miteinander verbindet.

Die innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 15%.

Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Plätze befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeur“.

### Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.2.i)-k))

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung bestehende Restriktionen, wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler, berücksichtigt werden. Es sind keine derartigen Restriktionen vorhanden.

#### 2.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.3)

##### **Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.3.a-b)**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Schoulstrooss“ (CR137) sowie über die Erschließungsstraße „Am Wangert“. Ein Fuß- und Radweg soll zur Gewährleistung einer zeitnahen fußläufigen Erreichbarkeit beider Quartiere durch das Plangebiet führen.

##### **Parkraummanagement (Art.16.3.c)**

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser sollten ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können in Tiefgaragen organisiert werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.3.d)**

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich „Schoulstrooss/Hierberwee“, nördlich des Plangebiets. In der Ortschaft Manternach besteht ein Bahnzugang zur CFL-Linie 30 mit direkter Anbindung an das Oberzentrum Luxemburg-Stadt sowie nach Wasserbillig.

##### **Technische Infrastrukturen (Art.16.3.e)**

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets kann den bestehenden Mischwasserkanälen in den Erschließungsstraßen zugeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets kann dem Vorfluter („Wuelbertsbaach“) im Südwesten zugeleitet werden. Das geplante Retentionsbecken sollte naturnah ausgestaltet werden. Gegebenenfalls wäre es auch möglich, die offene Retention mit einer geschlossenen Retention unterhalb des Quartiersplatzes zu kombinieren. Das Oberflächenwasser der östlich liegenden Grundstücke sollte mittels offener Entwässerungsgräben entlang der hinteren Grundstücksgrenzen längs des geplanten Fuß- und Radwegs dem geplanten Retentionsbecken zugeleitet werden.

Im Rahmen der PAP-Erstellung ist in Absprache mit der AGE sowie der Gemeinde Manternach der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zu diskutieren und abschließend festzuhalten.

Was die Dimensionierung/ Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

### 2.5.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.4)

#### **Integration in die Landschaft (Art.16.4.a)**

Das Quartier ist im Ortszentrum gelegen und komplett von Bebauung umgeben. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht zu rechnen.

#### **Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.4.b)**

Es sind keine Grünachsen zur Biotopvernetzung vorgesehen.

#### **Zu erhaltende Biotope (Art.16.4.c)**

Im Plangebiet sind keine zu erhaltenden Biotope vorhanden.



### 2.5.6 Umsetzung (Art. 16.5)

#### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.5.b)**

Das Plangebiet liegt in einer „Zone mixte villageoise“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Mischgebiets mit mindestens 60% Wohnbebauung. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind unter Einhaltung der Vorgaben des PAG ebenfalls zulässig.

Die Fläche ist in Gemeindebesitz, für die Umsetzung des Projekts ist die Ausarbeitung eines PAP notwendig. Aktuell wird das Schulgebäude noch als solches genutzt. Eine Umnutzung des westlichen Teilbereichs ist erst nach Bündelung der schulischen Infrastrukturen „am Renert“ möglich, der östliche Teilbereich könnte zeitnah umgesetzt werden.

#### **Phasierung des Projekts (Art. 16.5.c-d)**

Das Plangebiet wird über zwei voneinander getrennte Erschließungsstraßen („Am Wangert“ und Schoulstrooss“) erschlossen. Die beiden Teilbereiche (Osten und Westen) könnten getrennt voneinander umgesetzt werden. Eine Projektphasierung bietet sich deswegen an, ist aber nicht zwingend.

#### **Projektrealisierung (Art. 16.5.a)**

Bei der Projektrealisierung sind keine besonderen Restriktionen zu berücksichtigen.



OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 93574.....

**CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)**

**Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire**

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)  
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société  
**CO3 SARL**

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 3, BD DE L'ALZETTE**  
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**  
sous le numéro **UP/10665**

Le droit de signature appartient à

**UTA TRUFFNER UA/2317 né(e) le 09/08/1962**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,  
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **15/02/2022**



**Pierre HURT**  
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **MANTERNACH**
- objet: **PAP 'AN DER HARNICH' BERBOURG**
- localité: **BERBOURG** • rue: **Schoulstrooss**
- n° de cadastre: **122/3382; 137/3557; 137/3556; 121/3381**
- maître de l'ouvrage: **Administration Communale de Manternach, Manternach**

Certifié conforme le **15/02/2022** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **TRUFFNER UTA**

**Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**

Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 : Terminologie PAP  
«nouveau quartier » et PAG

---

## 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.

### 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.



## Annexe II : Terminologie

### 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 / 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 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 îlot 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.

---

