

# **Partie écrite du plan d'aménagement particulier 'rue du Knapp' à Nommern**

## **Chronologie:**

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 23 octobre 2006, numéro 2, et par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 18 janvier 2007, référence 15210/1C Nommern.

## **Règlement:**

### **Article 1 - DEFINITION**

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

### **Article 2 - OBJET**

Le présent PAP a pour objet le lotissement de terrains situés le long de la rue du Knapp à Nommern, Commune de Nommern. Le projet prévoit la construction de quatre habitations individuelles dont deux maisons d'habitation jumelées (lots 1 et 2) et deux maisons d'habitation isolées (lots 3 et 4). D'autres formes de constructions ne sont pas prévues par le présent PAP.

En vertu de la loi du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 6 alinéa 1 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un plan d'aménagement particulier est requis pour tout projet incluant un morcellement parcellaire.

### **Article 3 - CONTENU**

Le présent PAP est scindé en deux parties:

- la partie écrite;
- la partie graphique.

Les annexes requises en vertu de l'application du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par un rapport justificatif.



## Article 4 - AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

#### 4.1.1. Parcelles initiales

La parcelle est inscrite au cadastre, commune de Nommern, section A de Nommern, sous le n° 314/2175, d'une contenance totale de 26,94 ares, dont une surface de 19,45 ares est comprise dans le périmètre d'agglomération.

Le présent PAP porte exclusivement sur la partie du terrain incluse au périmètre

Caractéristiques principales de la partie de parcelle concernée par le projet de lotissement :

No cadastral	Contenance du projet [ares]	Titre de propriété	Commentaires
314/2175	19,45	Copropriété volontaire -BISF sàrl 1/3 -Loehr Armand Pierre, Dudelage 1/3 -Prim Hubert François, Lintgen 1/6 -Weiss Wolfgang Walter, Mertert 1/6	Le projet de lotissement couvre seulement la partie de la parcelle incluse au périmètre d'agglomération.
Surface totale brute	19,45		

#### 4.1.2. Parcelles projetées

Le projet prévoit quatre terrains à bâtir. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci-après.

### 4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

#### 4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

La partie du terrain à lotir est classée en zone d'habitation à caractère rural suivant le plan d'aménagement général de la commune de Nommern (décision ministérielle du 13 décembre 1994 référence 1 C).

Le lot n° 2a (2,15 ares), situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération, est impropre à accueillir une habitation en raison de son enclavement. La surface restante de la parcelle, constituée des lots n° 2b (2,83 ares) et 4a (4,76 ares), se situe en dehors du périmètre d'agglomération et doit être considérée comme terrain agricole. Elle ne peut par conséquent abriter aucune construction, même secondaire, qui ne soit prévue par l'article 16 du PAG.

Les trois parcelles en question pourront être acquises en terrain complémentaire par les futurs propriétaires des lots adjacents ou seront mises en exploitation agricole.

Conformément à l'article 7.4 du plan d'aménagement général, le taux d'occupation du sol (COS / *Grundflächenzahl*) ne peut pas dépasser 0,4 dans les zones à caractère rural.

Etant donné que le nombre maximal d'étages pleins est de 2, auxquels s'ajoutent les parties aménageables du sous-sol semi-enterré à l'exclusion des garages, le coefficient maximal d'utilisation au sol est fixé à  $CMU = COS \times 2.5$ , soit 1.

#### 4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

##### *Synthèse*

Lot n°	Surface [ares]	COS	CMU	CUS	Commentaires
1	3,12	0,4	1	-	Maison jumelée
2	3,46	0,4	1	-	Maison jumelée
3	4,94	0,4	1	-	Maison isolée
4	5,22	0,4	1	-	Maison isolée
2a	2,15	-	-	-	terrain d'agrément
<b>Total:</b>	<b>18,89</b>				

Notes explicatives:

- COS = Coefficient d'occupation au sol  
= surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net
- CMU = Coefficient maximum d'utilisation au sol  
= surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net
- CUS = Coefficient d'utilisation au sol  
= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

Le rapport entre la surface de terrain à bâtir net (18,89 ares) et la surface totale brute du terrain à bâtir (19,45 ares) est de 97,1 %<sup>1</sup>.

##### *Détails*

Lot n°	Surface nette terrain à bâtir (A)  ares	Surface constructible *  selon PAP  m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximale *  (A x COS)  m <sup>2</sup>	Surface construite brute maximale (A x CMU)  m <sup>2</sup>
1	3,12	131	125	312
2	3,46	141	138	346
3	4,94	182	198	455
4	5,22	211	209	522
2a	2,15	-	-	-
<b>Total:</b>	<b>18,89</b>			

\* Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est limitée par les marges de recul définies dans le paragraphe ci-après, et notamment la profondeur de la bande constructible parallèle à l'alignement de la rue.

Il est précisé que les superficies figurent à titre indicatif et que les surfaces définitives des terrains à bâtir ainsi que des constructions et aménagements publics seront déterminées par un mesurage cadastral après l'exécution des travaux d'infrastructures.

<sup>1</sup> La différence provient de la bande de terrain, d'une superficie de 56 m<sup>2</sup>, cédée au domaine public dans le cadre de l'élargissement à 6,50 m du chemin communal.

### 4.2.3 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions pour le présent PAP sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et reprises *in extenso* aux articles 4.2.3.1 et suivants (en comparaison avec les prescriptions valables pour les zones à caractère rural suivant délibération du conseil communal de la commune de Nommern en date du 19 juillet 1990):

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
1, 2 et 4	Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle	antérieur <sup>2</sup> : min. 3 m postérieur: min. 1,5 fois la hauteur du bâtiment et plus de 5 m latéral: min. 3 m	idem PAG
3	Reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle		antérieur: min. 3 m postérieur: min. 1,5 fois la hauteur du bâtiment et plus de 9 m latéral: min. 3 m
1 et 2	Profondeur de la zone constructible	16 m	12 m
3	Profondeur de la zone constructible		définie par les marges de recul antérieur et postérieur
4	Profondeur de la zone constructible		14 m
1 à 4	Nombre d'étages pleins <sup>3</sup>	maximum 2	construction principale : max. 2 construction secondaire : max. 1
1 et 2	Hauteur des constructions	construction principale: à la corniche <sup>4</sup> : 8,50 m max. Dépendances (garages): à la corniche: 3 m max. au faîtage : 6 m max.	construction principale: à la corniche: 6,50 m max. Dépendances (garages): à la corniche: 3 m max. au faîtage : 6 m max.
3 et 4	Hauteur des constructions		idem PAG construction jumelée: les prescriptions de l'article 4.2.3.5 alinéa 3 ci-après sont d'application.
1 à 4	Niveau du rez-de-chaussée	max. 0,50 m au-dessus du niveau de l'axe de la voie desservante.	idem PAG

<sup>2</sup> Le recul antérieur est compté à partir de l'alignement de la voie publique existante ou projetée.

<sup>3</sup> Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le rez-de-chaussée et la corniche, dont les vides d'étage sont de 2,50 m ou plus.

<sup>4</sup> La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique.

#### 4.2.3.1 Marges de reculs

Lots n° 1,2 et 4: Les marges de recul minimales sur l'avant et sur les parties latérales de la construction principale ne pourront être inférieures à 3,00 mètres.

Le recul moyen de l'alignement de la façade postérieure des constructions principales sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur sans que toute fois le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 5,00 mètres de cette limite.

Lot n°3: Les marges de recul minimales sur l'avant et sur les parties latérales de la construction principale ne pourront être inférieures à 3,00 mètres.

Le recul moyen de l'alignement de la façade postérieure de la construction principale sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie leur hauteur sans que toute fois le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 9,00 mètres de cette limite.

#### 4.2.3.2 Constructions annexes

Les constructions annexes (dépendances ou garages) sont admises aux conditions suivantes:

- Les constructions devront respecter un recul latéral minimal de 2 mètres.
- La distance minimale de l'abord de la voie publique sera de 6 mètres.
- La limite arrière du garage ne dépassera pas la limite arrière de la construction principale.

#### 4.2.3.3 Profondeur de la zone constructible

Les constructions sises sur les lots numéro 1 et 2 seront implantées dans une bande de douze mètres de profondeur parallèle à l'alignement de la rue.

Les constructions sises sur le lot numéro 4 seront implantées dans une bande de quatorze mètres de profondeur parallèle à l'alignement de la rue.

La profondeur de la zone constructible du lot numéro 3 est limitée par les marges de reculement avant et arrière d'une valeur minimale respective de 3,00 et 9,00 m.

#### 4.2.3.4 Niveaux

Les constructions principales ne pourront comporter plus de deux niveaux pleins définis selon l'article 27 du PAG.

Les constructions annexes (dépendances) ne pourront comporter plus de un niveau plein.

#### 4.2.3.5 Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions principales sises sur les lots 1 et 2, mesurée selon les dispositions de l'article 26 du PAG, ne pourra être supérieure à 8,5 mètres. La hauteur à la corniche des constructions principales sises sur les lots 3 et 4 ne pourra être supérieure à 6,5 mètres.

La hauteur à la corniche des constructions secondaires, mesurée selon les dispositions de l'article 26 du PAG, ne pourra être supérieure à 3 mètres. La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 6 mètres.

Entre les maisons jumelées, le niveau à la corniche côté rue peut différer de 1,00 mètre au maximum.

A défaut d'accord écrit entre les deux propriétaires, la hauteur à la corniche côté rue, mesuré au niveau de la façade mitoyenne par rapport à l'axe de la rue sera compris entre 6,50 m et 7,50 m.

#### 4.2.3.6 Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote de 0,50 mètre au maximum. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

### 4.3. Autres prescriptions

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
1 à 4	Toitures:	- forme: toitures à deux versants ou toitures à petite croupe - pente: 25 % min. -aspect : ardoise grise ou tuile naturelle ou imitation	- forme: idem PAG - pente: entre 30 et 42 degrés -aspect : idem PAG
1 à 4	Façades :	Matériaux et couleurs traditionnels de la région bois: moins de 25 % de la surface visible	idem PAG
1 à 4	Emplacements de stationnements en surface et en souterrain	min. 1 par logement	min. 2, garage, carports et rampes d'accès compris
1 à 4	Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements de stationnement et garages	Pente inférieure à 15 % et descendante vers la parcelle	pente inférieure à 15 % et aménagée de manière à ne pas déversée d'eau sur la voie publique.
1 à 4	Voies de circulation	-	- largeur : voie supérieure: 4,50 m voie inférieure: 6,50 m
1 à 4	Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction	-	Bande de 2 m sur la limite postérieure des parcelles (voir art. 4.4) Niveau du terrain naturel à conserver dans cette bande
1 à 4	Clôtures, haies, murs	hauteur : 1,00 m en moyenne et 1,50 m au total	idem PAG
1 à 4	Dépendances (garage)	recul antérieur : 6,00 m min. recul latéral : 2,00 m min. ou de part et d'autre des deux propriétés voisines avec l'accord du voisin. La façade arrière ne peut dépasser l'alignement de la façade arrière de la construction principale.	idem PAG
1 à 4	Remblais et déblais	-	En-dehors de la zone de recul antérieur et de la zone constructible, les remblais et déblais seront limités à une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel. Toute modification du relief existant est interdite dans la bande de verdure située sur la limite postérieure des parcelles.

Lot No	Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
1 à 4	Terrasses	<p>Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 m.</p> <p>Les terrasses aménagées comme plate-forme en plein air d'un étage de maison en retrait sur l'étage inférieur ou sur piliers sont considérées comme constructions annexes et devront donc se situer à l'intérieur de la bande y réservée.</p>	<p>idem PAG</p> <p>En outre, les terrasses non-couvertes et de plein pied sont autorisées en dehors de la zone constructible.</p>
1 et 2	Aménagement privé carrossable	-	recul antérieur carrossable sur une largeur de 6,00 m le long de la limite mitoyenne.

#### 4.3.2 Toitures

Les toitures présenteront la forme des toitures traditionnelles de la région (toit à petite croupe, toit à double versant). La pente des toitures est fixée entre 30 et 42 degrés. Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les constructions annexes de dimensions réduites dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleurs naturelles. Les couvertures métalliques même recouvertes de peinture sont interdites.

Les pentes de toitures des maisons jumelées seront identiques; à défaut d'accord écrit entre les propriétaires, la pente de toiture est fixée à 35°.

#### 4.3.2 Façades

On utilisera pour les façades les couleurs et matériaux traditionnels pour la région, choisis en fonction du site.

L'utilisation du bois pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire. Les surfaces visibles en bois ou en matières synthétiques ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la superficie totale de la façade.

#### 4.3.3 Places de stationnement

Deux places de stationnement sont à aménager par logement sur fonds privés. Les garages car-ports et rampes d'accès sont pris en compte s'ils présentent une profondeur minimale de 6,00 m.

#### 4.3.4 Accès aux constructions annexes (garage)

Les pentes d'accès aux constructions annexes devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurées à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15 %.



#### **4.3.5 Clôtures, murets et murs de soutènement**

Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1.50 mètre; Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une descendante de plus de 10 %, leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70 mètres.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

#### **4.3.6 Remblais et déblais**

En dehors de la zone de recul antérieur et de la zone constructible, les remblais et déblais seront limités à une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Toute modification du relief existant est interdite dans la bande de verdure située sur la limite postérieure des parcelles.

#### **4.3.7 Terrasses**

Les terrasses aménagées comme plate-forme en plein air d'un étage de maison en retrait sur l'étage inférieur ou sur piliers sont considérées comme constructions annexes et devront donc se situer à l'intérieur de la bande y réservée.

Sans préjudice de l'article 4.3.6, l'aménagement de terrasses est admis en dehors de la zone constructible pour constructions annexes pour autant qu'elles soient non couvertes et reposent directement sur le sol.

#### **4.3.8 Aménagement privé carrossable**

Le recul antérieur des lots 1 et 2 sera aménagé en aire de manœuvre sur une largeur minimale de 6,00 m à compter à partir de la limite mitoyenne et les parcelles seront greffées d'une servitude garantissant le libre accès à tout véhicule.

#### **4.4 Espaces verts**

Les parcelles seront couvertes par une végétation arbustive d'essences *indigènes* sur une bande de 2 m de large, comptée à partir de leur limite postérieure respective. L'aménagement de cette zone ne pourra, en aucun cas, déroger aux prescriptions du code civil en matière de hauteur des plantations et de distances vis-à-vis des parcelles attenantes.

#### **4.5. Eléments de sauvegarde**

##### **4.5.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder**

L'arbre situé sur le lot 4a en bordure du chemin qui prolonge la rue du Knapp est à sauvegarder.

##### **4.5.2 Critères de construction**

**Esthétique:** Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

**Emploi et couleur des matériaux:** Les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont à respecter.

**Autres conditions:** Néant

## Article 5 - AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

### 5.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune

Le site est bordé par deux voiries existantes. La largeur de la voie de desserte supérieure sera portée à 4,50 m (rigole comprise) jusqu'au carrefour faisant face au lot n°4. Cet aménagement sera réalisé sur des fonds qui appartiennent au domaine public.

La largeur du chemin communal en contre-bas sera portée à un minimum de 6,50 m (rigole comprise) sur toute la longueur à rue du lotissement. Sa largeur, variable, est définie d'une part, par le bord route existant, et d'autre part, par la ligne droite qui joint les points distants de 6,50 m du bord route existant sur les limites latérales est et ouest des lots respectifs 1 et 2. L'élargissement sera réalisé principalement sur des fonds à céder au domaine public (56 m<sup>2</sup>).

De ce fait, la surface à céder à la commune est inférieure au pourcentage (25%) fixé à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 19 juillet 2005. Dès lors, le promoteur et les autorités communales pourraient éventuellement s'accorder, suivant convention spéciale, sur le montant d'une indemnité compensatoire en faveur de la commune.

### 5.2 Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

#### *Prescription réglementaire générale*

Tous les ouvrages seront conçus et leur réalisation surveillée par un homme de l'art dûment habilité par les dispositions légales. Les plans d'exécution, les bordereaux techniques et les devis y relatifs seront soumis pour approbation au collège des Bourgmestre et Echevins et aux autres services concernés avant le début des travaux. Tout changement par rapport aux plans et prescriptions techniques approuvés est à soumettre au collège des Bourgmestre et Echevins dans les meilleurs délais. Les ouvrages sont à réceptionner par un homme de l'art en présence des responsables communaux et en présence de tous les autres services concernés.

#### *Surfaces et matériaux*

Désignation	Surface m <sup>2</sup>	Matériaux à employer	Commentaires
Voies de desserte supérieure et inférieure	env. 350	Les matériaux et leur mode de mise en oeuvre seront conformes aux prescriptions du service technique communal.	Réfection des parties endommagées à la suite de la création des infrastructures d'approche.
Elargissement des chaussées existantes:	82	Revêtement en béton bitumineux en 2 couches; encadrement avec 1 rigole en files de pavés	Elargissement à 4,50 m de la voie supérieure jusqu'au carrefour faisant face au lot n°4 et élargissement à 6,50 m de la voie inférieure sur toute la longueur à rue des lots projetés 1 et 2.
Espaces verts publics	20	Les prescriptions du RB en matière de plantations seront respectées.	Bande de verdure aménagée le long de la voie de desserte supérieure
Rigole	35	4 Files de pavés de réemplois	
<b>Surface totale</b>	<b>487</b>		

### *Infrastructure à créer*

Désignation	Matériaux à employer	Commentaires
Raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées et pluviales	Raccordement aux collecteurs principaux se trouvant dans les voies de dessertes inférieure et supérieure suivant les prescriptions techniques de la commune.	Renouvellement du canal BA 300 sur 25 m en haut. Prolongement du canal BA 300 sur 40 m en contre-bas. Voir dossier justificatif.
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	Lots 3 et 4: raccordement à la conduite en PVC DN 150 mm existante dans la voie de desserte supérieure. Lots 1 et 2: raccordement à la sortie de la station de traitement suivant les prescriptions du service technique communal.	Voir dossier justificatif.
Extension du réseau électrique (Cegedel)	Suivant prescriptions de la CEGEDEL	
Extension du réseau téléphonique (EPT);	Suivant prescriptions des P&T	
Extension du réseau de l'éclairage public	Ajout de deux candélabres le long de la voie de desserte inférieure.	Leurs emplacements précis et leur type seront décidés en concertation avec les autorités communales.

### **5.3 Réseau d'assainissement et d'éclairage public**

Le canal d'évacuation des eaux, qui existe le long du chemin vicinal en contre-bas du projet, sera prolongé jusqu'au droit du lot projeté n° 2.

Les deux candélabres existants situés devant les lots projetés n° 3 et 4, pourraient être légèrement déplacés aux fins de ne pas encombrer les accès à ces parcelles. Le cas échéant, l'opération sera menée en concertation avec le service technique communal.

### **5.4 Frais d'infrastructures**

Les frais des infrastructures tels que le raccordement aux conduites d'assainissement et d'adduction d'eau ainsi qu'aux réseaux électrique et téléphonique sont intégralement à charge du lotisseur.



