

1 PAP - PARTIE ECRITE

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes :

- ▶ 155 / 2799 (Buchler Fernand [Bausch])
- ▶ 155 / 2800 communauté d'époux (Ney Michel Joseph 1/2, Scheuren Sylvie Elisabeth 1/2)
- ▶ 155 / 2801 copropriété volontaire (Brockmeyer Kim Marc 1/11, Faber Arsène Antoine 1/11, Friederici Alain Paul 1/11, Grisius Nancy 1/11, Kohner Paul Emile Marco 1/11, Diederich Claude 1/22, Kirch Nancy Suzette 1/22, Dondlinger Thierry 1/22, Faber Jeanne Rosalie 1/22, Nickels Danielle 1/22, Watgen Luc 1/22, Hüsgen Michaela 1/22, Karen Harald Leonhard 1/22, Blasen Sandy 1/22, Friederici Jean-Marc 1/22, Stelmes Charles Antoine 1/11)

situées dans la commune de Nommern, « in der Zillericht », Section D de Cruchten (cf. annexe : plan cadastral) . La surface totale des parcelles en fonction de l'extrait cadastral est de 8.925 m². Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une « zone d'habitation 1 » (modification ponctuelle du PAG de Nommern en procédure).

La présente partie écrite définit et complète les règles d'urbanisme telles qu'elles sont reprises en tout ou en partie dans la partie graphique du PAP « in der Zillericht ». Les coupes (reprises également sur ce plan) illustrent, à titre indicatif, les règles d'urbanisme définies ci-après, et à titre obligeant, les hauteurs maximales admissibles à la corniche ainsi que leurs niveaux de référence pour les différents lots.

Le présent projet d'aménagement particulier est basé sur le PAG de la commune de Nommern.

1.1 ORGANISATION SPATIALE

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

SURFACE TOTALE (SURFACE BRUTE)	
Surface totale	8.927 m ²
- surface publique	2.206 m ² (25 %)
- surface privée	6.721 m ² (75 %)
SURFACE CONSTRUCTIBLE (SURFACE NETTE)	
Surface privée	6.721 m ²
- Maisons <u>unifamiliales</u> isolées ou jumelées	
- lot 1 (jumelé)	450 m ²
- lot 2 (jumelé)	449 m ²
- lot 3 (jumelé)	446 m ²
- lot 4 (jumelé)	452 m ²
- lot 5 (isolé)	446 m ²
- lot 6 (jumelé)	446 m ²
- lot 7 (jumelé)	447 m ²
- lot 8 (jumelé)	447 m ²
- lot 9 (jumelé)	446 m ²
- lot 10 (jumelé)	447 m ²
- lot 11 (jumelé)	448 m ²
- lot 12 (isolé)	453 m ²
- lot 13a (maisonnette jumelée)	225 m ²
- lot 13b (maisonnette jumelée)	225 m ²
- lot 14 (jumelé)	448 m ²
- lot 15 (jumelé)	446 m ²

Les surfaces ci-haut sont données à titre indicatif. Elles ont été planimétrées sur base du levé topographique établi en 2008 et diffèrent légèrement de celles inscrites auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Répartition des surfaces : surfaces publiques / surfaces privées

Les parcelles concernées sont situées au Nord-Est de la localité de Cruchten. La desserte principale se fera à partir du « Kinnekswee » situé au Sud du projet. Seules les parcelles attenantes directement au chemin « Kinnekswee » sont desservies par celui-ci, soit les lots 14 et 15.

L'accès au chemin « Kinnekswee » depuis le CR 115 sera réaménagé suivant les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Le projet prévoit la cession d'environ 2231,5 m² (25%) à la commune. Ce terrain est prévu pour

- l'aménagement d'un trottoir au croisement du chemin « Kinnekswee » avec le CR 115,
- l'aménagement d'une rue de desserte pour le lotissement projeté avec placettes, aire de rebroussement, emplacements de stationnement et espaces verts publics, arbres et rigoles pour l'évacuation des eaux claires,
- l'aménagement de deux zones vertes publiques avec une aire de jeux à l'Est et avec un bassin de rétention au Sud du lotissement,
- l'aménagement de trois chemins piétons reliant le nouveau lotissement au village ainsi qu'au paysage avoisinant.

1.2 RÈGLES D'URBANISME

I. Mode d'utilisation du sol

Les terrains concernés par le présent PAP sont situés dans une « zone d'habitation 1 ». La modification ponctuelle du **PAG** de la commune de Nommern, actuellement en cours, définit le mode d'utilisation du sol comme suit (cf. annexe: modification ponctuelle PAG Nommern, partie écrite, partie graphique) :

Art. 2. - Indications complémentaires (RGD art. 10)

La zone d'habitation 1 est complétée par l'indication d'un plan d'aménagement particulier <PAP>. Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Les articles de partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Nommern spécifiés ci-dessus ne s'appliquent pas aux parcelles comprises dans le PAP :

- Chapitre 2, Art. 10b Zone d'habitation soumise à un PAP
- Chapitre 3, Art. 26 Hauteur des constructions
- Chapitre 3, Art. 28 Rez-de-chaussée Définition
- Chapitre 3, Art. 30 Dépendances (garages)
- Chapitre 4, Art. 32 Les saillies sur les alignements des façades
- Chapitre 5, Art. 37 Formes et matériaux des toitures

Le premier alinéa du chapitre 3 « Niveau » doit se lire comme suit : « Sont considérés comme niveaux pleins les étages situés entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau de la corniche, dont les vides d'étages sont de 2,50 m ou plus. Sur les terrains en pente, le rez-de-jardin peut présenter des pièces de séjour qui se trouvent en dessous du niveau du rez-de-chaussée. Le vide d'étage est la hauteur... »

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la commune de Cruchten en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

Art. 3. - Zones d'habitation (RGD art. 11)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les 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, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

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

Art. 5. – Maxima à respecter (RGD art. 23)

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée :

$COS = 0,4$

$CMU = 0,7$

La présente partie écrite définit en plus les prescriptions pour les parties de construction suivantes :
Annexes à la construction principale :

Sont autorisées des constructions aménageables sur un niveau et annexées à la construction principale.

Dépendances :

Sont autorisées des constructions (type garage, car-port etc) non aménageables annexées à la construction principale.

II. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est défini comme suit:

a). Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,4 pour chaque parcelle.

Le COS donne une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires, telle que la surface maximale constructible définie au niveau de la partie graphique.

b). Coefficient maximum d'utilisation du sol - CMU

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est fixé à 0,7 pour chaque parcelle.

Dans le cas des bâtiments accolés (maisons jumelées) chacun des bâtiments est considéré séparément.

Le CMU est une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires, telle que la hauteur à la corniche et le nombre maximal de niveaux pleins.

c). Niveaux pleins

- Pour la construction principale

le nombre de niveaux pleins s'élève à 2 niveaux pleins plus combles ou étage en retrait. Afin de garantir l'intégration des constructions dans le terrain en pente les étages décalés (type split-level) sont autorisés.

Sur les terrains en pente, le rez-de-jardin peut présenter des pièces de séjour qui se trouvent en dessous du niveau du rez-de-chaussée. Pour des raisons d'éclairage naturel, ces pièces ne peuvent présenter qu'une profondeur maximale de 6 mètres.

- Pour les annexes à la construction principale et les dépendances

le nombre maximum de niveaux pleins est fixé à 1 niveau.

d). Hauteur des constructions

- Hauteur de la construction principale :

Afin de répondre à la topographie existante, les hauteurs maximales à la corniche sont définies pour chaque lot en fonction des coupes de la partie graphique du PAP « in der Zillericht », dont les hauteurs max ainsi que leurs niveaux de référence respectifs sont de rigueur.

La hauteur des constructions est définie par **la hauteur à la corniche** sachant que la corniche correspond à l'intersection entre le plan du toit (terrasse en cas d'étage en retrait) et le plan de la façade. Si la hauteur à la corniche n'est pas constante sur toute la longueur de la façade, la corniche la plus élevée sera prise en compte.

Les gardes corps en durs ou en forme de balustrade des étages en retrait peuvent dépasser le gabarit maximal prescrit par ce règlement.

La hauteur maximale au faite s'ensuit des pentes de toiture maximales (cf. Art. III a). de la présente partie écrite et ne peut en aucun cas dépasser la hauteur de 12 mètres. La hauteur au faite est indiquée pour chaque lot dans les coupes de la partie graphique du PAP « in der Zillericht ».

- Hauteur des annexes à la construction principale et des dépendances:

La hauteur maximale à la corniche est fixée à 3,5 m.

La hauteur maximale au faite est fixée à 5,5 m.

La hauteur hors tout pour des toitures plates sera inférieure ou égale à 3,5 m.

Définition de la hauteur des annexes à la construction principale :

La hauteur des annexes à la construction principale est mesurée à partir du niveau de référence côté jardin de la construction principale respective selon les coupes de la partie graphique.

Définition de la hauteur des dépendances :

La hauteur des dépendances est mesurée à partir du niveau de référence de la construction principale respective du côté de la voie desservante.

e). Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut différer du point de référence respectif défini en fonction des coupes de la partie graphique du PAP « in der Zillericht » de 1,0 m au maximum.

f). Surface maximale constructible :

La zone d'implantation des constructions (surface maximale constructible) est délimitée sur la partie graphique du PAP « in der Zillericht ».

g). Alignement et reculs des constructions

- Construction principale :

Le recul avant est défini par un **alignement obligatoire** tel que indiqué dans la partie graphique du PAP « in der Zillericht ». L'alignement obligatoire définit l'alignement principal de la construction, il est à respecter sur 80% de sa longueur.

Le recul postérieur et les reculs latéraux de la construction principale sont définis par la **surface maximale constructible**.

- Annexe à la construction principale :

La zone d'implantation des annexes à la construction principale est définie par une **surface maximale constructible pour annexes** dans la partie graphique du PAP, moyennant des traits jaunes.

- Dépendance:

La zone d'implantation des dépendances est définie par une **surface maximale constructible pour dépendances** dans la partie graphique du PAP, moyennant des traits bleus.

III. Prescriptions architecturales / Dispositions générales

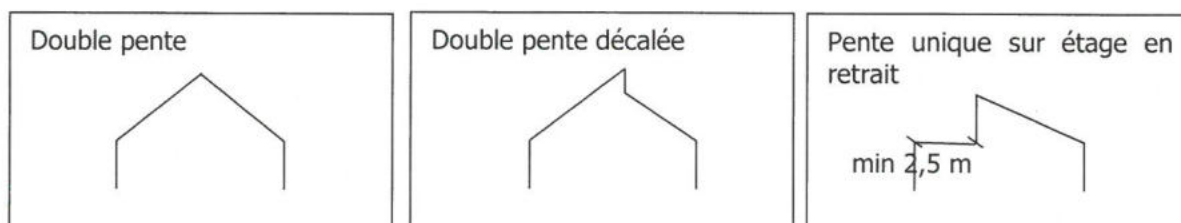
a). Forme et pente des toitures des constructions principales:

- Pour les lots 1 à 12 et pour les lots 14 et 15 les prescriptions suivantes sont d'application:

Les toitures des constructions principales sont soit à double pente soit à pente unique.

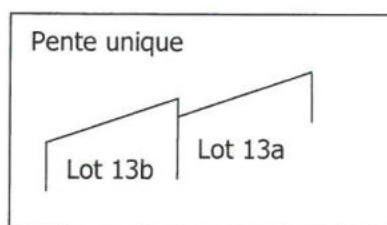
Pour les toitures à double pente (en bâtière / Satteldach), les pentes sont situées entre minimum 30° et maximum 40°. Les toitures à double pente décalée sont autorisées.

Dans le cas d'un étage en retrait le toit sera réalisé en pente unique. Le toit à pente unique présentera un retrait sur le plan de façade de 2,5 mètres au minimum. La pente maximale est de 20°, la pente minimale de 10°.



- Pour les lots **13a et 13b** les prescriptions suivantes sont d'application:

Seuls sont autorisés les toits à pente unique avec une pente entre 10° au minimum et 15° au maximum.



b). Ouvertures dans la toiture:

Les ouvertures dans la toiture sont situées, soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes), soit en forme de loggia.

Dans le plan de la toiture sont admises les fenêtres rampantes de type « Velux », les verrières et le vitrage. Les ouvertures en forme de saillie (lucarnes) peuvent interrompre la corniche. Les lucarnes ne peuvent être jumelées.

Toutes les ouvertures dans la toiture, sauf loggia, seront implantées avec un recul égal ou supérieur à 1,5 m par rapport au arêtes et aux noues de la toiture.

Par lot une seule ouverture en forme de « découpe dans la toiture » est autorisée. Cette terrasse en toiture (loggia) sera implantée avec un recul supérieur ou égal à 1,5 m par rapport au faîte.

c). Annexes à la construction principale et dépendances

La toiture des annexes à la construction principale et des dépendances est à double pente, pente unique ou plate.

La construction d'une cave en dessous des dépendances à la construction principale est autorisée.

d). Saillies sur l'alignement des façades

Les parties saillantes sur les alignements des façades, soit les avant-toits, auvents, capteurs solaires, ne pourront former une saillie de plus de 1,2 m.

Les balcons dépassant les alignements obligatoires et limites de surface constructible de la construction principale sont interdits.

Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

Les toitures peuvent présenter des corniches saillantes sur les façades ne dépassant pas 0,7 m par rapport au plan de façade (gouttière comprise).

e). Façades / Toitures / Matériaux et couleurs

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite **harmonie d'ensemble** du point de vue des volumes, des formes et pentes de toiture, des ouvertures, des matériaux et des couleurs.

L'utilisation du bois et des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petite dimension. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 30 % (trente pour-cent) de la surface des façades.

La couverture des toitures est constituée exclusivement de matériaux mats, non brillants.

L'installation de capteurs solaires est autorisée en toiture et sur façade.

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

f). Emplacements de stationnement / accès carrossables à la parcelle

Les accès carrossables privés ne peuvent présenter une pente supérieure à 15 %. Les accès carrossables et tous les emplacements de stationnements doivent être perméables à l'eau.

Par lot, l'aménagement de 2 emplacements de stationnement au minimum, dont un sous forme de garage ou car port, est obligatoire.

Les emplacements de stationnement privés sont autorisés au niveau de l'espace vert privé situé dans le recul avant et latéral des constructions tel que indiqué dans la partie graphique du PAP « in der Zillericht ».

Au niveau des accès / emplacements de stationnement, les matériaux à utiliser seront de même aspect dans tout le lotissement. Les reculs avant doivent constituer un espace commun « semi-privé » ne présentant pas de mur / clôture de séparation entre eux.

g). Travaux de terrassement sur terrain privé

Le terrain naturel existant est à conserver dans la mesure du possible.

Les travaux de remblais et de déblais sur terrains privés ne peuvent modifier le terrain naturel de plus de 1,0 m.

Tous les travaux de terrassement sont à indiquer au niveau de la demande d'autorisation de construire.

h). Réalisation en phases

Les infrastructures publics sur les terrains à céder seront réalisées en une seule phase. Les autorisations de construire pour les lots 1, 2, 3, 10, 11, 13a, 13b pourront être sollicitées dans l'année d'approbation ministérielle du présent PAP. Les autorisations de construire pour les lots 4, 5, 6, 7, 8, 9 pourront être sollicitées dans l'année suivante. Les autorisations de construire pour les lots 12, 14, 15 pourront être sollicitées dans la 2^{ème} année après l'année d'approbation ministérielle du présent PAP.

i). Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Seules sont autorisées des constructions légères (cf article suivant), tel qu'abris de jardins, en rapport direct avec l'espace vert privé et implanté dans le recul postérieur des constructions principales.

Au niveau du recul antérieur des lots 1 à 5 toute construction et /ou aménagement, comme p. ex. clôture, bordure, haies et murs, plus haut que le niveau du bord de chaussée sont prohibées sur une profondeur de 0,5 mètres le long du chemin de desserte. Cette bande privée doit être carrossable en cas de croisement inévitable de deux engins sur le chemin de desserte.

Par lot la plantation d'un arbre à haute tige est de rigueur.

Des zones de servitude écologique sont définies dans le projet d'aménagement particulier au niveau de l'espace vert privé, à l'avant et l'arrière des parcelles tel que indiqué dans la partie graphique du PAP « in der Zillericht ». La plantation d'arbres et de haies composées d'espèces indigènes adaptées au site est de rigueur. Les zones de servitude écologique sont destinées à assurer une zone de transition et d'intégration paysagère. Si nécessaire, des ouvertures ponctuelles dans la verdure sont permises.

j). Abri de jardin, serre

Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 12 m² dont un côté a au moins 2,50 m, implanté(s) dans le recul postérieur et de 3m distant au moins de la construction principale resp. de la véranda le cas échéant, avec un recul d'au moins 1 m sur toutes les limites du fonds ou en limite avec l'accord du voisin, est autorisé.

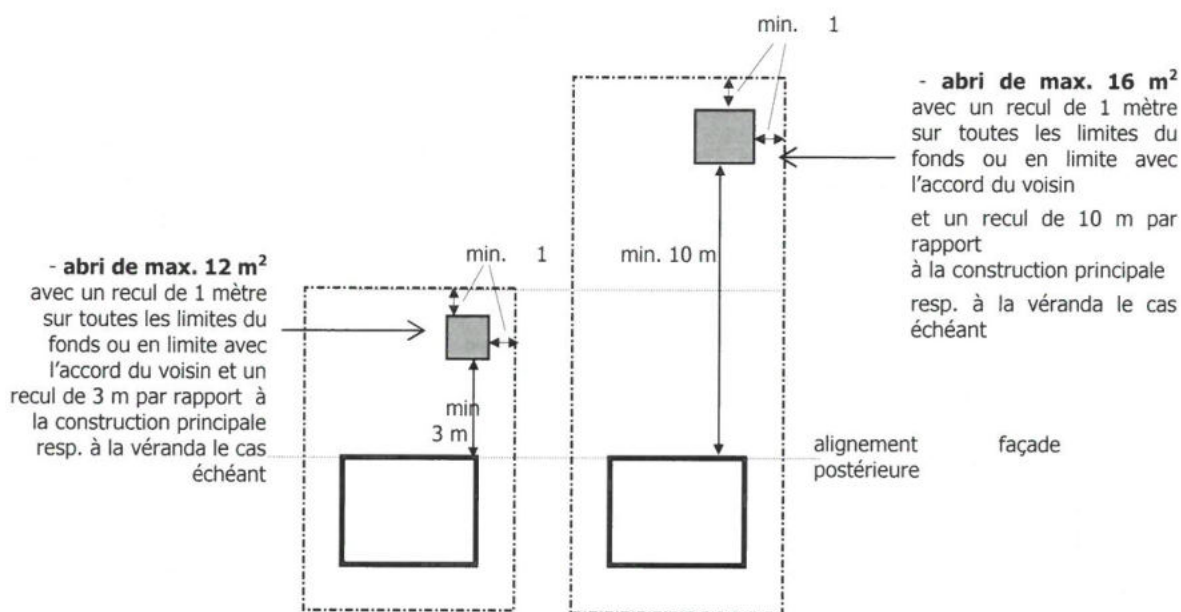
Un abri de jardin ou construction(s) similaire(s) par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16m² (pour une construction) dont un côté a au moins 3,50 m implanté(s) dans le recul postérieur et de 10m distant au moins de la construction principale resp. de la véranda le cas échéant, avec un recul d'au moins 1 m sur toutes les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin, est autorisé.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,2m et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 m. Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,5 m. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage resp. la corniche.

Les abris de jardin seront en bois et auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage. En plus d'un abri de jardin sont autorisées

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifée à plus de 1 m des limites de la parcelle, que sa surface n'ait pas plus de 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 m ; ou
- une petite serre érigée – sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifée à plus de 1 m des limites de la parcelle et de 10 m au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10 m², que sa hauteur totale ne dépasse pas 2,70 m ; et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de 1 m des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4 m de longueur, 2 m de largeur et 2 m de hauteur et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas

3,50 m, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3 m au moins.



Les abris de jardins ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. L'aménagement d'une terrasse est interdit sur la toiture. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces dépendances devront avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devront pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels, ni dépassant les besoins de la famille habitant sur la même parcelle.

k). Espace vert public, chemin piétons

L'espace vert public comprend les zones de loisirs et de récréation ainsi que les zones de transition et les couloirs verts de liaison avec le paysage naturel environnant. Les rigoles et les bassins de rétention sont autorisés dans l'espace vert public.

Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques locales et des espèces végétales adaptées au site est de rigueur. L'aménagement de l'espace vert public sera précisé au niveau des plans d'exécution et adapté aux caractéristiques locales.

Une proposition d'aménagement de l'espace vert public est donnée au niveau d'un concept paysager (voir annexes du volume 2).

Les raccordements des chemins piétons entre les lots 4 et 5 ainsi qu'au nord des lots 6 et 7 sont à garantir et à exécuter d'après les règles de l'art.

1.3 TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Le projet d'aménagement particulier est basé sur le PAG de la commune de Nommern, les dispositions du PAP sont à respecter:

REGLES D'URBANISME

RÈGLES D'URBANISME	
I. Mode d'utilisation du sol (selon PAG en vigueur)	
<u>Zone définie au PAG</u>	- zone d'habitation 1
II. Degré d'utilisation du sol (selon PAP)	
<u>Affectation principale</u>	- habitations, activités tertiaires sans gêne pour le voisinage
« COS », coefficient d'occupation du sol (rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction et la surface du terrain à bâtir net)	- 0,4
« CMU », coefficient maximum d'utilisation du sol (rapport entre la surface construite brute de la construction et la surface totale du terrain à bâtir net)	- 0,7
<u>Surface maximale constructible</u>	- défini au niveau de la partie graphique (cf. plan « in der Zillericht »)
<u>Alignement / reculs des constructions</u>	- défini par un alignement obligatoire (cf. plan « in der Zillericht »)
- recul avant	- défini par la surface maximale constructible (cf. plan « in der Zillericht »)
- recul latéral et postérieur	
<u>Hauteur des constructions</u>	- définie par lot dans les coupes du PAP « in der Zillericht »
- hauteur corniche max.	
<u>Niveaux</u>	- 2 niveaux pleins, plus combles ou étage en retrait
- nombre max de niveaux	- pièces de séjour au rez-de-jardin
<u>Emplacements de stationnement</u>	- 2 places de stationnement par lot au minimum, dont 1 en garage ou car-port
<u>Pente de toiture</u>	- double pente : min. 30°, max. 40°
	- pente unique en cas d'un étage en retrait: min. 10°, max. 20°
	- pente unique pour lots 13a et 13b: min. 10°, max. 15°
<u>Remblai et déblai</u>	- max 1,0 m à indiquer dans le plan d'exécution

Référence: 1612011C
 Le présent document fait l'objet de l'avis
 du Ministre de l'Intérieur et
 à la Grande Région
 émis le: 29.01.2010 Gr.

Référence: 1612011C
 Le présent document appartient
 à ma décision de ce jour.
 Luxembourg, le 05/10/10
 Le Ministre de l'Intérieur
 et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF