



Vu et approuvé lors de la séance du 4 juin 2025,
point de l'ordre du jour n° 14.
Le conseil communal
(suivent les signatures)
Pour expédition conforme. Nommern, le 4 juin 2025
le secrétaire, la bourgmestre



Référence: 2006/11/C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 17/09/2025

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

II. Partie Ecrite



PAP 201113

best
INGENIEURS - CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

1. Portée du règlement

La partie écrite du plan d'aménagement général est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 201113-13-000 001b et 201113-13-000 002b).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée à titre principal aux maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande ainsi qu'à un immeuble de maximum 4 unités de logements.

Y sont également admis des services professionnels, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface construite brute pouvant être dédiée aux services professionnels est de maximum 650 m² pour le présent PAP.

2.2. Hauteur et niveaux des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, depuis le niveau de l'axe de la voirie desservante.

2.3. Façades

a) Couleurs et matériaux

Les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent est admise sur maximum 50% de la surface totale de chaque façade de la construction principale.

L'utilisation de bois apparent est admise sur les annexes et dépendances

Pour le lot 22, le socle du rez-de-chaussée ne peut pas être aveugle. Des ouvertures (porte, fenêtres, ...) doivent habiller cette partie de la façade.

2.4. Toitures

a) Constructions principales des lots 1 à 11

Seules les toitures à deux versants plats (pas de brisés), de pente comprise entre 25° et 42°, sont autorisés pour les constructions principales.

La couverture des toitures inclinées des constructions principales sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou rouge (terre cuite), soit d'un matériel non brillant qui en imite la couleur et la texture, (p. ex. le zinc et le cuivre sont acceptés). Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

La saillie de la corniche est comprise entre 0,10 m et 0,30 m.

Pour les constructions des lots 1, 2, 10 & 11, l'aménagement de terrasses accessibles n'est pas admis sur les toitures des niveaux I.

b) Constructions principales des lots 12 à 22

Seules les toitures à un versant dont la pente est comprise entre 4° et 10° sont admises.

Ces toitures sont obligatoirement végétalisées et présentent une saillie de maximum 0,25 m par rapport au plan de la façade correspondante.

L'aménagement de terrasses accessibles n'est pas admis sur les toitures des niveaux I.

c) Constructions secondaires

Sont considérés comme construction secondaire : les dépendances de type garage, carport et abri de jardin, les volumes destinés à l'habitation.

Ces constructions secondaires sont couvertes d'une toiture plate végétalisée et non accessibles.

d) Modules de production de chaleur ou d'énergie

Des modules de production d'énergie ou de chaleur sont uniquement admis en toiture.

e) Lucarnes

Des ouvertures de type lucarnes, loggias ou similaires sont admises dans la toiture des lots 1 à 11. Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites latérales, aux arêtes et aux noues de la toiture. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures est inférieure à la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture est de maximum 3,0 mètres.

La corniche pourra être interrompue sur maximum un tiers de la largeur de la façade. Dans ce cas, le recul de ces dispositifs sur le plan de la façade est nul.

2.5. Emplacements de stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement automobile et vélo à respecter est défini dans la partie écrite du PAG de la commune de Nommern en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Pour les lots 12 à 21, la surface constructible pour dépendance peut uniquement accueillir un carport.

La largeur de l'accès vers le parking sous-terrain de la construction du lot 22 est de maximum 5,00 m.

L'accès à un emplacement de stationnement n'est pas être pris en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement requis pour un logement.

2.6. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

2.7. Abri de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance (garage/carport), un abri de jardin est admis par lot dans l'espace libre postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie maximum : 9 m² ;
- Couvert d'une toiture plate avec une hauteur à l'acrotère de maximum 2,50m par rapport au niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique ;
- Recul minimum : 1,00 m par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

2.8. Espace vert privé

Les chemins sont aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

Seules des plantations non-invasives et adaptées au site sont admises.

2.9. Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

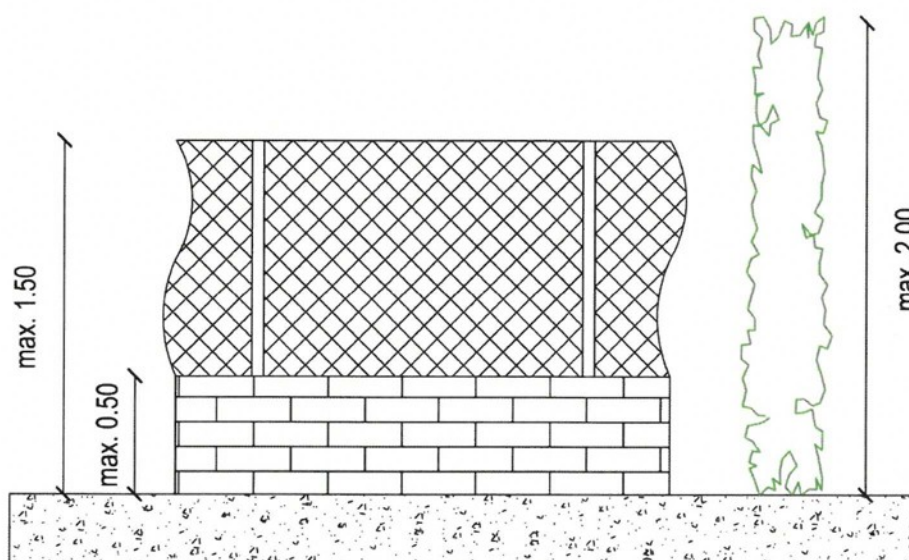
L'emplacement des « espace extérieur pouvant être scellé » définis dans la partie graphique peut être adapté et déplacé dans « l'espace vert privé » pour des raisons techniques sous réserve de respecter la surface de scellement définie dans la case du lot correspondant dans la partie écrite.

A l'exception de l'accès vers la porte d'entrée, les aménagements prévus dans le recul avant des lots doivent être réalisés avec des matériaux drainants (pavés drainant, dalles gazon, pavés non jointés, ou similaires ...).

2.10. Pare-vues, murs et clôtures

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des unités de logement jumelées.

Les clôtures sont constituées de haies d'une hauteur maximale de 2,00 m et/ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec éventuellement à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum, sans que la hauteur maximale cumulée du muret avec grillage ne puisse dépasser 1,50 mètre.



L'aménagement de clôtures (mur, haie) est interdit dans le recul antérieur des lots.

A l'exception des séparations entre les terrasses mitoyennes, les coupures visuelles de type panneaux de bois ou similaire sont interdites.

2.11. Remblais et déblais

Un remblai de terre jusqu'à 20 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 20 centimètres en-dessous du terrain défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.12. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	348	m ²		m ²		u.
2	348	m ²		m ²		u.
3	318	m ²		m ²		u.
4	231	m ²	231	m ²	1	u.
5	231	m ²	231	m ²	1	u.
6	231	m ²	231	m ²	1	u.
7	318	m ²		m ²		u.
8	294	m ²		m ²		u.
9	294	m ²		m ²		u.
10	348	m ²		m ²		u.
11	348	m ²		m ²		u.
12	248	m ²		m ²		u.
13	200	m ²		m ²		u.
14	200	m ²		m ²		u.
15	248	m ²		m ²		u.
16	253	m ²		m ²		u.
17	230	m ²		m ²		u.
18	230	m ²		m ²		u.
19	230	m ²		m ²		u.
20	233	m ²		m ²		u.
21	253	m ²		m ²		u.
22	610	m ²		m ²		u.
Total	6.244	m²	693	m²	3	u.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 27,69 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 27,69 % de la surface totale du PAP.

3.2. Aménagement vert et plantation dans l'espace public

L'emplacement définitif des aménagements verts et des plantations prévus dans les espaces publics est à définir dans le projet d'exécution du PAP.

Seules des plantations non-invasives et adaptées au site sont admises.

Les arbres à hautes tiges doivent bénéficier d'un bac de terre d'un volume minimum de 15 m³ - surface minimale de 7,5 m² et profondeur minimale de 2 m.

3.3. Evacuation des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait via un système séparatif.

L'emplacement définitif des canalisations eaux usées et pluviales renseigné dans la partie graphique du présent PAP est à définir dans le projet d'exécution du présent PAP.

3.4. Servitude écologique

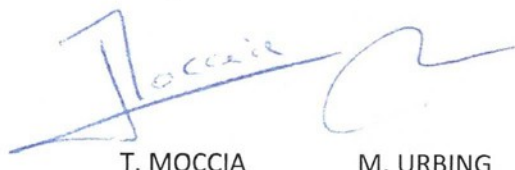
Aucune modification du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du présent PAP n'est admise.

Le remplacement d'un ou plusieurs arbres situés dans la servitude écologique n'est admis que dans un but d'utilité public ou pour des raisons phytosanitaires. Le cas-échéant, le ou les arbres sont remplacés sur place par des arbres de première ou deuxième grandeur adaptés à la station.

Senningerberg, le 8 mai 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA

M. URBING