

objet : projet d'aménagement particulier (PAP) à Cruchten,
commune de Nommern
« rue Principale / rue de la Gare »

partie écrite
08 octobre 2018

commune : Nommern

parcelles : 353/2824, 353/2826, 355/2388, 355/2392, 355/2829,
355/2832, 355/2833, 355/2834, 355/2835 et 370/2830
en section D de Cruchten

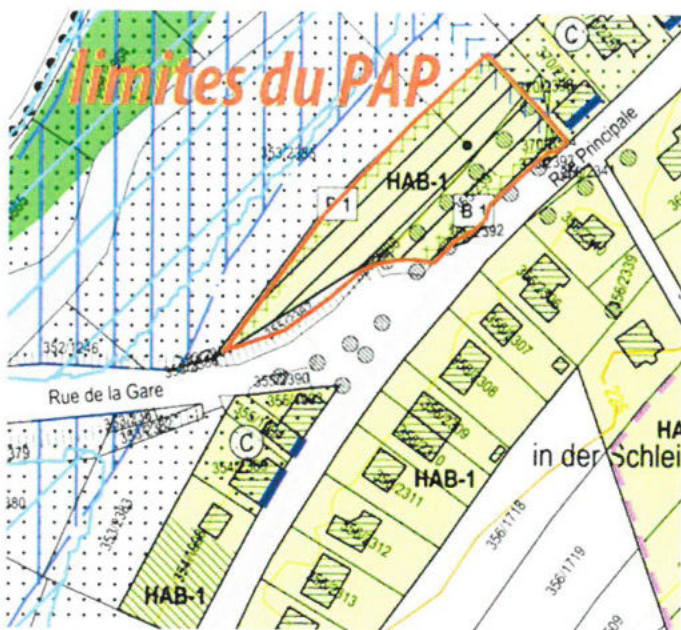
maître d'ouvrage : le Ministère de Finance
et
Chantal et Rose WALCH (Walch consorts)
49a, rue Principale, L-7420 Cruchten

conception : **pa schu architectes**
Patrick Schu - Architecte, Urbaniste/Aménageur
autorisation d'établissement, n°: 00083995 / 2
34, route de Luxembourg, L-6196 Eisenborn
tél.: 26 84 54 81 – info@paschu.com – www.paschu.com

Référence: 17465/PA1/1C
Le présent document appartient à ma décision
du: 28/11/2018
Le Ministre de l'Intérieur

Dan KERSCH

- art. 1 Généralités**
- art. 2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées**
- art. 3 Terminologie**
- art. 4 Précision pour l'utilisation des documents graphiques**
- art. 5 Affectation du sol**
- art. 6 Prescriptions réglementaires du PAP concernant le degré d'utilisation du sol**
 - art. 6.1. Alignement
 - art. 6.2. Marges de reculement
 - art. 6.3. Profondeur et largeur des constructions
 - art. 6.4. Avant-corps
 - art. 6.5. Balcons
 - art. 6.6. Nombre des niveaux
 - art. 6.7. Hauteurs
 - art. 6.8. Toitures
 - art. 6.9. Lucarnes, superstructures et loggias
 - art. 6.10. Garages et surfaces dépendances
 - art. 6.11. Combles
- art. 7 Prescriptions complémentaires du projet d'aménagement particulier**
 - art. 7.1. Matériaux et teintes
 - art. 7.2. Emplacements de stationnement
 - art. 7.3. Accès carrossables
 - art. 7.4. Prescriptions relatives à la zone « recul antérieur »
 - art. 7.5. Prescriptions pour les espaces verts privés (recul postérieur et latéral)
 - art. 7.6. Abri de jardin
- art. 8 Topographie et niveaux d'implantation**
- art. 9 Gestion des eaux pluviales**
- art. 10 Tableaux récapitulatifs**
 - art. 10.1. tableau de degré d'utilisation du sol
 - art. 10.2. tableau de degré d'utilisation (globale) du sol



- **Parties graphique et écrite du projet d'aménagement particulier**

La partie graphique ensemble avec les règles de la partie écrite, délimite les lots privés constructibles et fixe les règlements d'urbanisme, ainsi que l'affectation et le degré d'utilisation du sol. Les coupes référentielles A-A, B-B, C-C, D-D et E-E, définissent de manière réglementaire l'aménagement en profils des lots privés, et indiquent les différents niveaux de ceux-ci. Les prescriptions dimensionnelles concernant la détermination du degré d'utilisation du sol définissent des dimensions minimales, maximales ou obligatoires des constructions et aménagements.

- **Terminologie**

La terminologie et les modes de calcul se réfèrent à la « loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

- **Définition des reculs**

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les reculs sont mesurés perpendiculairement à la limite de parcelle sans tenir compte des terrasses non-couvertes, des saillies et des perrons.

Légende :

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot:

LOT / ILOT					
surface d'emprise au sol (m ²)	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot (ares)
surface du scellement du sol (m ²)	max.		min.	max.	surface constructible brute (m ²)
type de toiture		max.	min.	max.	type et nombre de logements
					nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions (m)

art. 3 Terminologie (suite)

• Définition de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de point de référence correspondant jusqu'au niveau supérieur de la corniche ou de l'acrotère.

• Définition du gabarit constructible

Le gabarit constructible désigne le volume et la taille maximum que peut prendre un bâtiment en fonction des dispositions stipulées dans ce projet de PAP.

• Définition de la surface constructible maximum

La légende-type des lots de la partie graphique indique la surface constructible brute maximale de chacune des parcelles.

art. 4 Précision pour l'utilisation des documents graphiques

Dans le cas où l'Administration du Cadastre et de la Topographie constate des différences dans les dimensions des parcelles, deux cas peuvent se présenter :

- Si les dimensions effectives sont plus grandes que celles du projet d'aménagement particulier, les limites et dimensions maximales des zones constructibles ainsi que les alignements définis par le projet d'aménagement particulier sont à respecter strictement.
- Si les dimensions effectives sont plus petites que celles du projet d'aménagement particulier, les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent en vigueur.

art. 5 Affectation du sol

Le territoire soumis aux présentes règles d'urbanisme est destiné à la construction de sept nouvelles maisons unifamiliales.

art. 6 Prescriptions réglementaires du PAP concernant le degré d'utilisation du sol

art. 6.1. Alignement

La façade antérieure devra respecter l'alignement obligatoire, avec des parties en retrait sur maximal un tiers de la surface totale.

art. 6.2. Marges de reculement

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.

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Recul antérieur :

Le recul minimal pour les constructions est fixé par la partie graphique.
Le recul antérieur est mesuré à partir du domaine public.

Recul latéral :

Les reculs latéraux sont définis par rapport aux limites de propriétés indiquées sur la partie graphique.

Uniquement pour le lot 07 le recul vers la limite de l'espace vert public est de : 0,5 mètres.
Pour les maisons en bandes : les pignons de mitoyenneté peuvent être adossés.

Recul postérieur :

Le recul postérieur résulte du recul antérieur et de la profondeur maximale des constructions.

art. 6 Prescriptions réglementaires du PAP concernant le degré d'utilisation du sol (suite)

art. 6.3. Profondeur et largeur des constructions

La profondeur totale des constructions principales autorisée est de 9,0 mètres, pour le lot 01 et de 12,0 mètres pour les lots 02-07. Pour le lot 01, cette profondeur est mesurée à partir du recul minimal indiqué sur la partie graphique. La largeur totale des constructions principales autorisée est de 20,0 mètres pour le lot 01, de 7,5 mètres pour les lots 02-06 et 8,50 mètres pour le lot 07.

viaduc de 7,5m

art. 6.4. 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 égale ou inférieure à 2,0 mètres.

Ils ne sont pas autorisés dans la façade antérieure.

La surface totale des avant-corps sur une façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la surface totale de cette façade.

*projections
au-dessus de
profondeur max 0,5m
saillie.*

art. 6.5. Balcons

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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 porte-fenêtres. Les balcons sont uniquement autorisés à la façade postérieure avec une saillie de maximal 1,2 mètres avec un recul vers la limite latéral d'au moins : 1,90 mètres.

*ni
dalle*

art. 6 Prescriptions réglementaires du PAP concernant le degré d'utilisation du sol (suite)

art. 6.6. Nombre de niveaux

Les immeubles d'habitation auront au maximum deux niveaux pleins
(= un rez-de-chaussée et un étage).

Il sera possible d'aménager les combles. *dispositif sous la toiture*
Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'art. 6.7.

*voir
dossier*

Chaque lot peut avoir un niveau souterrain, aux fins de séjour prolongé de personnes, sans que cette surface (habitable) nette dépasse la moitié de la surface hors œuvre brute du niveau souterrain. Chaque lot peut avoir : max. 1 unité de logement et max 1 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.

art. 6.7. Hauteurs

Par souci d'intégration au tissu résidentiel existant, la hauteur de corniche avant est fixée à 7,50 mètres, avec une tolérance de +/- 5 cm *voir dossier*
par rapport aux niveaux de référence indiqués (par lots) sur la partie graphique. Seul pour le lot 01, la hauteur peut rester inférieure à 7,50 mètres.

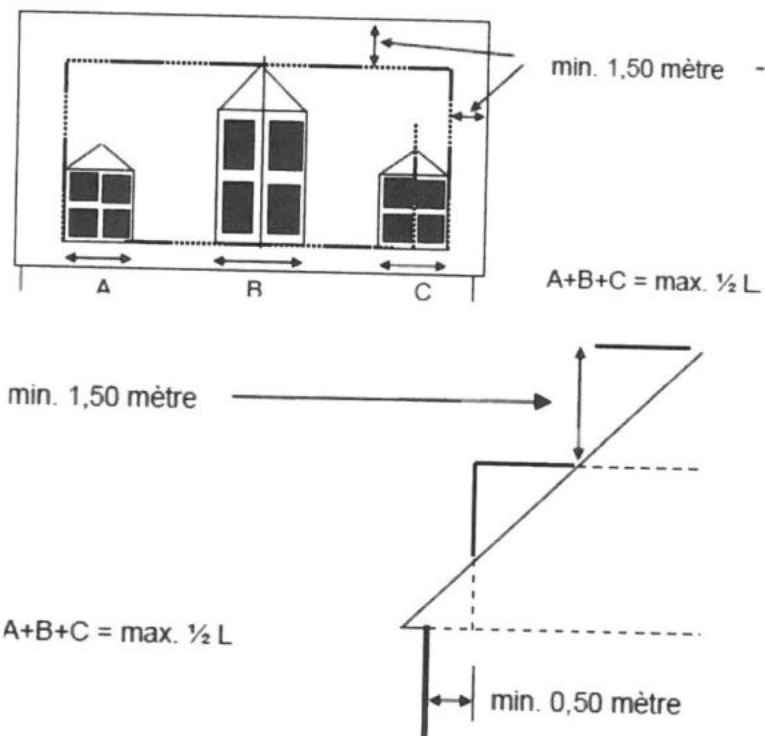
La hauteur de corniche du lot 01 est calculée par rapport au milieu de la façade. Pour les maisons en bande la hauteur de corniche est calculée par rapport à la limite de propriété mitoyenne et elle sera obligatoirement identique pour chaque ensemble de maisons en bande. La hauteur de corniche de façade postérieure sera 1,50 mètre plus bas qu'à la façade avant.

voir dossier

art. 6.8. Toitures

Les toitures seront comme indiquées dans la partie graphique, à savoir des toitures à deux versants, dont la pente est de 90%. Dérogation pour lot 01 : pente entre 70 et 90 %. Le débordement de corniche est de minimum : 10 cm et maximal de 30 cm. La corniche pourrait être interrompue sur max. 1/3 de la longueur de la façade. L'orientation du faîtage sera parallèle à la voie desservante. Les garages auront une toiture plate qui ne pourra pas être utilisée en tant que terrasse.

L'implantation des ouvertures est définie ci-après
à l'intérieur de la ligne pointillée



art. 6 Prescriptions réglementaires du PAP concernant le degré d'utilisation du sol (suite)

art. 6.9. Lucarnes, superstructures et loggias

Seuls des cheminées, des ventilations et des installations techniques (antenne, capteurs solaires) pourront dépasser le gabarit indiqué dans la partie graphique.

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètres sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade.

Les loggias (non saillant par rapport à la façade) sont autorisées seulement du côté arrière, sur une longueur de max. 1/3 de la largeur de la façade sans dépasser 2,0 mètres de largeur, avec un recul minimal de 0,50 mètres sur le plan de la façade.

Les étages en retrait ne sont pas autorisés.

art. 6.10. Garages et surfaces dépendances

Pour chaque unité d'habitation il est à prévoir un garage intégré soit au volume pour dépendances, soit dans le volume principal de l'habitation.

Toute construction, dans la surface pour dépendances, doit être munie d'un étage souterrain, ne dépassant pas les limites des surfaces pour dépendances fixées par la partie graphique.

Les surfaces d'accès vers le garage et la maison peuvent être scellées suivant les dispositions de l'article 7.4.

La hauteur des garages est limitée à 3,20 m par rapport du niveau de référence défini à l'article 6.7. Une porte de garage max. (ou deux portes accolées) par lot avec une largeur totale de max. 5 m peut être autorisée. Les surfaces pour dépendances ne devront pas servir à l'habitation humaine, même occasionnelle et ne pourront pas être équipées à cette fin.

art. 6.11. Combles (« X-C » / « X-R »)

On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de la toiture d'un bâtiment.

art. 7 Prescriptions complémentaires du projet d'aménagement particulier

art. 7.1. Matériaux et teintes

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.

art. 7.2. Emplacements de stationnement

Le présent projet prévoit au minimum : 2 emplacements par lot, dont au moins un sous forme d'un garage.
Les reculs antérieurs permettent également 1 à 2 stationnements extérieurs.

art. 7.3. Accès carrossables

Le triangle orange représente « l'accès carrossable privé », obligatoire.
Pour chacun des lots, la largeur maximale de l'accès carrossables est de 3,5 mètres, sauf pour le lot 01 : largeur maximale de 5,0 mètres.
La pente maximale autorisée pour les rampes de garage est de 3%.



parking privé



accès carrossable privé

art. 7 Prescriptions complémentaires du projet d'aménagement particulier (suite)

art. 7.4. Prescriptions relatives à la zone « recul antérieur »

On comprend sous la dénomination de la zone « recul antérieur » l'affectation spéciale d'une bande de terrain qui s'étend entre le domaine public et la façade antérieure de la construction. Cette zone doit conserver son caractère d'espace ouvert; il est possible d'y implanter un jardinet, de la pelouse, des plantes ponctuelles et des murets de petites dimensions.

Les murets, clôtures et haies auront une hauteur totale de max. 0,8 mètres.

La surface dans le recul antérieur peut être scellée au maximum de 80 %.

art. 7.5. Prescriptions pour les espaces verts privés (recul postérieur et latéral)

Les espaces verts privés doivent rester libres de toutes constructions, sauf les abris de jardin, terrasses au sol, piscines, volières, serres, murs et abris d'animaux. L'implantation de terrasses au sol y est autorisée sans toutefois dépasser une surface totale de max. 40m².

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété devront être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres.
- c) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à 2,0 mètres au maximum. Cette hauteur pourra être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder 4,0 mètres.

art. 7 Prescriptions complémentaires du projet d'aménagement particulier (suite)

art. 7.5. (suite)

- d) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure de voies publiques et en définir la nature.
- e) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente et dans le recul latéral et postérieur un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,50 mètre, est resp. seront autorisé(s).
Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1 mètre sera à respecter.
Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente seront soumis à une autorisation du bourgmestre et pourront faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- f) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.
- g) Un arbre (espèce régionale) à moyenne ou haute tige et une bande de haies sont à planter au fond (nord-ouest) de chaque lot 2, 3, 4, 5, 6, et 7 et quatre arbres (espèces régionales) à moyenne ou haute tige au lot 8, le long de la bande des parkings publics.

art. 7 Prescriptions complémentaires du projet d'aménagement particulier (suite)

art. 7.6. Abri de jardin *(non spécifié dans la partie graphique) :*

Un seul abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 10,0 m² (sauf pour le lot 01 : 20,0 m² au maximum), dont le côté le plus long aura au maximum 5,0 mètres, sera autorisé. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,0 mètre sur les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin réciproque. La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage, respectivement la corniche.

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

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,0 mètre des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 1,0 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4,0 mètres de longueur, 2,0 mètres de largeur et 2,0 mètres de hauteur, et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3,0 mètres au moins.

Ces constructions ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit. 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.

art. 8. Topographie et niveaux d'implantation

- **Courbes de niveaux :**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier indique des courbes de niveaux « terrain remodelés », qui définissent la morphologie projetée du terrain. Ces courbes de niveaux sont obligatoires et définissent les travaux de déblais / remblais maximum projetés lors de l'exécution des travaux.

- **Travaux de déblais et remblais**

Les travaux de déblais et de remblais doivent être réalisés en respectant les courbes de niveaux « terrain remodelés » définies par la partie graphique du projet d'aménagement particulier, avec une tolérance de 0,5 mètres.

Les différences de niveaux pourront être traitées de différentes manières, telles qu'avec des talus végétaux, des murets, des gabions, des bacs à fleurs ou même avec des pentes douces sur une grande longueur.

art. 9. Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit se faire par des rigoles à ciel ouvert sur la propriété privée, comme figurant à tracé indicatif sur la partie graphique.

Sont dispensées de cette obligation,
les toitures de constructions d'une surface inférieure à 12,0 m²,
dont notamment celles des abris de jardin,
sous réserve de ne pas déverser les eaux pluviales
sur le domaine public ni sur la propriété voisine.

art. 10. Tableaux récapitulatifs

10.1. tableau de degré d'utilisation du sol

lot	nombre de logement:	surface du lot (ares)	zone selon PAG en vigueur	surface d'emprise au sol maximum (m2)	surface construite brute (m2) TOTAL	surface de sol scellée	surface scellée	CUS	COS	CSS	emplacements de stationnement privées minimales :	dont emplacements de stationnement sous forme de garage minimales :	emplace- ments publics
Lot 01	1	6,85	HAB-1	180	519	330	342	0,76	0,26	0,50	2	1	
Lot 02	1	3,92	HAB-1	115	297	185	196	0,76	0,29	0,50	2	1	
Lot 03	1	2,95	HAB-1	89	224	159	147	0,76	0,30	0,50	2	1	
Lot 04	1	4,53	HAB-1	115	344	185	226	0,76	0,25	0,50	2	1	
Lot 05	1	4,38	HAB-1	111	332	181	219	0,76	0,25	0,50	2	1	
Lot 06	1	2,86	HAB-1	87	217	157	143	0,76	0,30	0,50	2	1	
Lot 07	1	3,49	HAB-1	102	265	172	174	0,76	0,29	0,50	2	1	
somme		28,98											
Lot 08	0	6,38	HAB-1								0	0	5
Lot 09	0	1,27	HAB-1								0	0	0
total:		7											
		36,63	=surface totale du PAP	799	2198	1369	1447	0,60	0,28	0,50	14		5

10.2. tableau de degré d'utilisation (globale) du sol

surface globale du PAP (ares) terrain à bâtir brut	surface publique globales (ares)	surface privée (ares) terrain à bâtir net	surface cédés à la commune (ares)	densité du PAP (logements/hectare) DL	coefficient global d'utilisation du sol CUS	coefficient global d'occupation du sol COS	coefficient global du scellement du sol CSS
36,63	7,65	28,98	7,49	19,11	0,60	0,28	0,50