

**H & N SARL**

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**« rue de l'école » à Schronndweiler**

**COMMUNE DE NOMMERN**

**PARTIE ECRITE**

Référence: 16977/1c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 16.05.2014  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

**BEST**  
Ingenieurs-Conseils

**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**

2, rue des Sapins  
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg  
Fax : 34 94 33

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## "RUE DE L'ECOLE"

### A SCHRONDWEILER

#### PARTIE ECRITE

#### **1. Introduction**

- 1.1. Le PAP autorise la construction de deux maisons jumelées et de trois maisons en bande.
- 1.2. La surface totale du PAP s'élève à 23,51 ares, dont 4,32 ares appartiennent au domaine public.
- 1.3. La surface privée à céder au domaine public est de 2,71 ares (11,53%).

#### **2. Les reculs**

- 2.1. Le recul avant sur le domaine public est de minimum 6,00 m.
- 2.2. Le recul postérieur est de minimum 10,00 m.
- 2.3. Le recul latéral est de minimum 4,00 m. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à 2,50m.

#### **3. La hauteur des constructions**

- 3.1. La hauteur à la corniche est limitée à 6,50 m, la hauteur au faîtage est limitée à 11,50 m. La hauteur est mesurée dès le niveau de la rue projetée.
- 3.2. Deux niveaux pleins et un sous-sol sont autorisés. Les combles peuvent être aménagés. Les greniers ne peuvent pas être aménagés.

#### **4. Emplacements de stationnement**

Les maisons unifamiliales doivent disposer d'au moins deux emplacements pour voitures sur la parcelle privée, dont au moins un sous forme de garage. Les garages seront aménagés au rez-de-chaussée des habitations.

#### **5. Toitures et Façades**

- 5.1. La toiture d'une construction principale aura au moins deux versants. La toiture ayant au moins un versant et une partie plate pourra être acceptée à condition que la partie plate n'excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein. La pente de la toiture principale devra se situer entre 30 et 42 degrés. La saillie de la corniche aura entre 0,10 mètre et 0,30 mètre. La corniche pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

5.2. La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, pourra être plate, à condition

- que la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale.
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).
- que les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soit observées.
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale.

5.3. Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire 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 façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera 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 ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

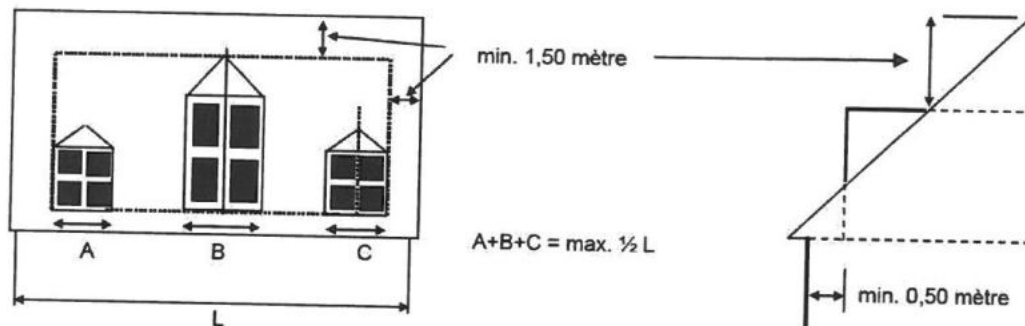
Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

5.4. Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture p.ex. loggia ne dépassera pas 2,0 mètres. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

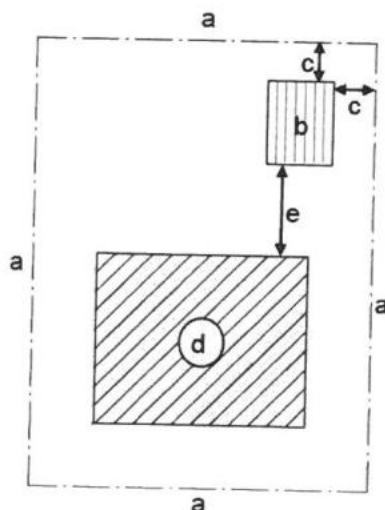
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



## 6. Abri de jardin et autres dépendances

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,0 m<sup>2</sup>, 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 faitage, respectivement la corniche.



- a) limite de propriété
- b) abri de max. 16,0 m<sup>2</sup>
- c) recul min. 1,0 mètre sur toutes les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin
- d) construction principale
- e) recul min. 3,0 mètres

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, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Les abris de jardin ou autres dépendances 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.

Les terrains de tennis sont interdits en principe dans les zones d'habitation.

## **7. Saillie sur les façades**

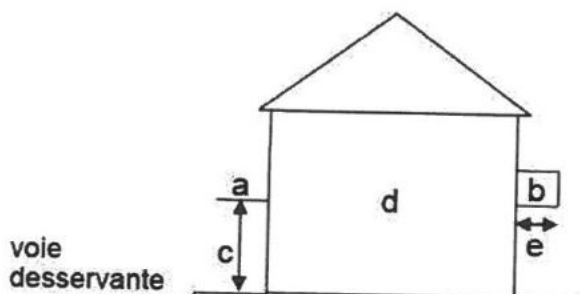
Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages.

Un balcon est une plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec les appartements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres (définition Petit Robert).

Les saillies définies ci-dessus pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- a) les escaliers extérieurs, rampes et balcons pourront avoir une saillie maximale de 1,20 mètres
- b) les saillies des corniches principales sont définies dans les zones spécifiques,
- c) les auvents et avant-toits pourront avoir une saillie de 1,0 mètre.

d) Les balcons faisant saillie sur le domaine public et/ou à l'étage en retrait sont interdits.



- a) avant-toit, enseigne, etc...
- b) balcon
- c) hauteur min : 3,0 mètres
- d) construction principale
- e) profondeur max : 1,20 mètres

e) Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,0 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles devront respecter un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.

## 8. Jardin privé et travaux de déblai et remblai

8.1. Les propriétaires des lots 1 et 5 doivent impérativement planter une haie vive derrière le trottoir dans la zone indiquée "servitude écologique" sur la partie graphique du PAP. Les plantes sont à choisir parmi des espèces indigènes. Les plantations doivent être achevées au plus tard un an après l'emménagement.

8.2. Les marges de reculement imposées devront être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances (voir art. 6). Les accès des constructions, les cours et les terrasses, pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Les emplacements pour voitures seront à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc) seront à réduire au minimum.

Les installations de panneaux solaires, avec un recul d'au moins 1,0 mètre des limites de la parcelle et d'un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies seront soumises à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Les plantations, les clôtures et murets des parcelles situés aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

8.3. Pour les travaux de terrassement, les niveaux projetés indiqués sur la partie graphique sont à respecter avec une précision de 0,50 m.



## 9. Clôtures, murs de soutènement

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété devront être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,0 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres.
- d) 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 séparatrice ne pourra excéder 4,0 mètres.
- e) 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 des voies publiques et en définir la nature.
- f) 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.

- g) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

## 10. Antennes

La hauteur des antennes de réception de la radiodiffusion ou de la télévision sera limitée aux éléments et dimensions nécessaires à une bonne réception. Toute antenne, p.ex. parabolique, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

L'installation d'antennes est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. En

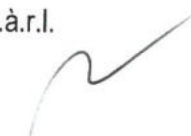
aucun cas, les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles devront être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles devront respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins un tiers de la profondeur de la maison. En principe, par immeuble, uniquement une antenne n'est autorisée.

Senningerberg, le 28 janvier 2014

B.E.S.T.  
Ingénieurs-Conseils S.à.r.l.



T. LANG



M. URBING