

Partie écrite du plan d'aménagement particulier 'In Eeschberg' à Cruchten

Chronologie:

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 21 mai 2007, numéro 6, et par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 11 septembre 2007, référence 15203/1C Nommern.

Règlement:

Article 1 - But et portée du règlement

Le projet s'inscrit dans les objectifs de la commune définis dans le plan du développement rural, citations:

- la garde du caractère villageois des localités de la commune, en consolidant le tissu bâti et les espaces libres existants et en favorisant une approche contemporaine de l'habitat;
- da sich ein Drittel aller Haushalte in der Gemeinde aus 1-Personen-Haushalten zusammensetzt und die Größe der Haushalte seit 1960 kontinuierlich abgenommen hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft eine Nachfrage nach kleineren und kostengünstigeren Wohnungen bestehen wird.

Le projet présenté s'inscrit exactement dans ces paramètres.

Le règlement fixe les règles destinées à garantir l'intégration urbanistique et architecturale dans le respect des données du site et des infrastructures existantes.

Le règlement sur le P.A.P. est complémentaire au règlement des bâtisses de la commune de Nommern, pour la zone d'aménagement particulier rue Principale, rue Huelewee.

Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

La surface des terrains morcelés est pour le lot 1 de 6,13 ares, pour le lot 2 de 6,24 ares, pour le lot 3 de 8,88 ares et pour le lot 4 de 10,22 ares.

Le projet prévoit la réalisation d'une maison jumelée sur les lots 1 et 2, et d'un immeuble collectif jumelé sur les lots 3 et 4, chacun de 4 appartements, en tout 10 unités d'habitation.

Les constructions seront implantées parallèle à la rue Principale. Un alignement obligatoire sur une partie des constructions est à respecter. Les accès aux maisons se feront à partir de la rue Principale.

Article 2 - Topographie

Le dénivellement du terrain permet d'intégrer les garages au niveau de la rue et de réaliser un parking collectif souterrain pour l'immeuble jumelé sur une profondeur de 21 m.

Au niveau d'habitation derrière les maisons, un espace vert est créé sur le garage.

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées dans le plan d'aménagement particulier sont à respecter.

Article 3 - Gabarits

Le recul de l'alignement sera de 6m, compté à partir de la limite arrière du trottoir, de 4m au milieu pour les façades latérales et de 10m au milieu pour la façade arrière.

- * Les hauteurs des corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier, c'est-à-dire 7,0m mesuré par rapport à l'axe de la rue desservante.

L'architecture des bâtiments doit s'adapter au gabarit des maisons et des immeubles en zone d'habitation de faible densité. Le règlement du plan d'aménagement particulier prescrit un alignement obligatoire de minimum 30% sur l'alignement des 6m général.

Article 4 - Toiture

Les toitures seront réalisées à plusieurs versants parallèle ou perpendiculaire à la rue desservante. La direction des faîtes est indiquée dans le plan d'aménagement particulier. La pente des toitures se situe entre 35 et 42 degrés. La couverture de la toiture sera soit en ardoise naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisants. Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en cuivre.

La largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture. La corniche ne pourra être interrompue que sur maximum 1/3 de la longueur de la façade.

Article 5 - Niveau de rez-de-chaussée

Les niveaux indiqués dans le plan d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 20 cm.

Article 6 - Matériaux

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60% de surface par façade (socle compris). Jusqu'à 40% de la surface par façade (socle compris) peuvent être exécutés en d'autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc.).

Article 7 - Garages, emplacements de stationnement

Les accès aux garages sont indiqués dans le plan d'aménagement particulier. Des emplacements sont prévus devant les entrées. Les accès de garage intérieur et extérieur permettent de réaliser les 2 emplacements requis par le règlement communal.

Article 8 - Aménagement extérieur / clôtures

La parcelle peut être clôturée par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 70cm, par des haies vives et/ou par du grillage.

Article 8.1 - Réseaux techniques

Les parcelles seront à raccorder aux réseaux existants dans la Rue principale,

- la canalisation d'évacuation des eaux;
- le réseau d'adduction d'eau;
- le réseau électrique (Cegedel);
- le réseau téléphonique (P&T);
- le réseau de l'antenne collective.

Les raccords seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.

Le bilan des surfaces

La surface totale du P.A.P. est de 32,50 ares. La surface privée est de 31,47 ares, et la surface à céder (trottoir) est de 1,03 ares.

* * * * *

Partie écrite du plan d'aménagement particulier 'Rue Principale' à Cruchten

Chronologie:

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 11 juin 2009, numéro 8, et par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 20 octobre 2009, référence 15933/1C Nommern.

Règlement:

Article 1 - But du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à garantir l'intégration urbanistique et architecturale dans le respect des données du site et des infrastructures existantes.

Article 2 - Portée du règlement

Le règlement sur le P.A.P. est complémentaire au règlement des bâtisses de la commune de Nommern, pour la zone d'aménagement particulier rue Principale, rue Huelewee.

Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux, et complémentaires au P.A.G. (plan d'aménagement général).

Article 3 - Définition zone / Degré d'utilisation des sols

Le plan d'aménagement général PAG situe le terrain dans la «zone d'habitation de faible densité - soumise à un plan d'aménagement particulier».

La zone d'habitation de faible densité est définie par le PAG de la Commune de Nommern comme suit:

«Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur, ainsi qu'à l'artisanat et au commerce compatible avec la fonction de l'habitat. Il s'agit dans ce dernier cas d'entreprises d'industrie légère destinées aux établissements ne dégageant ni fumées, ni émanations de gaz, d'odeurs, de poussières, ni bruits excessifs, ceci suivant les directives en vigueur fixées par l'administration de l'environnement.» (PAG - 19 juillet 1990)

Sont donc autorisés sur ce terrain, la création de: - 5 maisons en bande

Le coefficient d'occupation au sol COS est de 0,3.

La «rue Principale» est une rue de l'Etat.

Article 4 - Alignements / Reculs du bâti

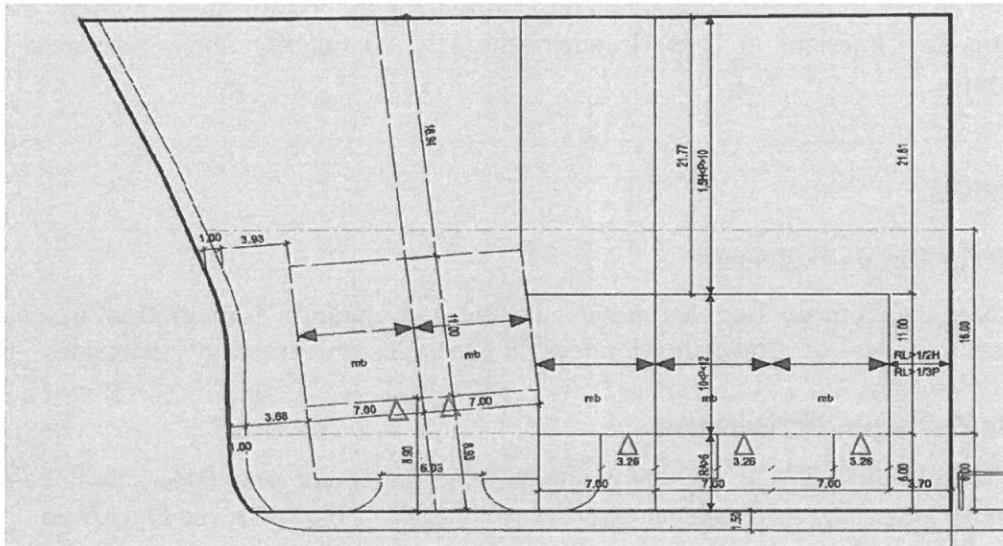
! Les reculs minimums avant, latéraux et arrières indiqués sur le plan d'aménagement particulier sont à respecter !

Les reculs sont mesurés à partir de l'axe de la construction perpendiculairement à l'alignement au bord de la rue.

Article 4.1. - Alignements / Recul avant (RA)

Les reculs avant indiqués dans la partie graphique du PAP sont à respecter.

Le recul des constructions parallèle rue Principale est de 6,0m perpendiculairement à la limite du trottoir, celui des maisons en retrait est de 8,9m.



Article 4.2. - Recul latéral (RL)

Le recul latéral mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite de la parcelle est $> 1/2$ de la hauteur, respectif $> 1/3$ de la profondeur, soit 3,7m.

Article 4.3. - Recul postérieur (RP)

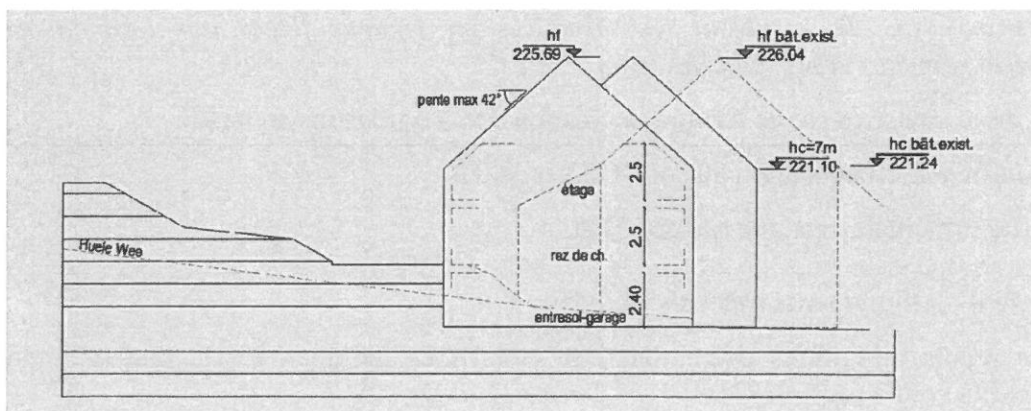
Les reculs postérieurs des constructions seront $> 1,5$ de la hauteur, respectif > 10 m. Les reculs postérieurs varient suivant les lots de 19 - 21m.

Article 5 - Gabarit

Article 5.1. - Niveaux

Le dénivellement du terrain permet d'intégrer les garages au niveau de la rue (entresol).

Le nombre maximum de niveaux pleins s'élève à deux.



Le niveau des combles est assimilé à un niveau plein si les locaux y aménagés ont la hauteur imposée selon leur utilisation sur au moins 2/3 de la surface.

Les locaux destinés au séjour prolongé des personnes doivent avoir une hauteur sous plafond de min. 2.40m, les locaux utilitaires une hauteur sous plafond de min. 2.20m.

Article 5.2. - Hauteur corniche

La hauteur à la corniche est mesurée dans l'axe (milieu des constructions) et le niveau de l'axe de la voie publique. Elle aura 7m.

Article 5.3. - Profondeur

La profondeur maximale du bâti est de 11.00m, la profondeur minimale est de 10.00m.

Article 5.4. - Largeur

La largeur minimale pour une maison unifamiliale en bande est de 7.00m.

Article 5.5. - Toiture

La toiture des constructions principales est obligatoirement en pente. La pente minimale est de 30°, la pente maximale de 42°. La direction des faîtes est indiquée dans le plan d'aménagement particulier. Afin de garantir une unité de conception, les faîtes et les corniches auront les mêmes niveaux.

Les toitures sont obligatoirement couvertes avec des matériaux durs et similaires aux toitures existantes.

Article 6. - Stationnement

Un minimum de 2 emplacements par logement est à prévoir. Un emplacement doit être obligatoirement à l'intérieur et le deuxième peut être à l'extérieur de la construction.

Article 7 - Travaux de déblai et remblai

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particuliers sont à respecter:

- avec une tolérance de 50cm pour les espaces intérieurs de la parcelle;
- strictement sur le pourtour de la parcelle.

A ces fins, les plans soumis pour approbation doivent mentionner les dénivelés du terrain, ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public.

Article 8 - Dispositions finales

Du point de vue architectural les constructions devront former une unité harmonieuse: le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de la façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.



