

Partie écrite du plan d'aménagement particulier 'An der Schléf' à Cruchten - phases I et II

Chronologie:

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 29 août 1996, numéro 1, définitivement le 13 novembre 1996, numéro 1, et par le Ministre de l'Intérieur le 20 décembre 1996, référence 10935/1C IL (**phase I**).

Modifiée par le conseil communal provisoirement le 9 avril 1998, numéro 1, définitivement le 20 mai 1998, numéro 2, et par le Ministre de l'Intérieur le 12 novembre 1999, référence 10935/1C IL (**phase I**).

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 9 avril 1998, numéro 4, définitivement le 7 octobre 1996, numéro 11, et par le Ministre de l'Intérieur le 14 avril 1999, référence 11853/1C IL (**phase II**).

Modifiée par le conseil communal provisoirement le 29 mai 2000, numéro 15, définitivement le 14 septembre 2000, numéro 2, et par le Ministre de l'Intérieur le 3 octobre 2000, référence 11853/1C IL (**phase II**).

Modifiée par le conseil communal provisoirement le 18 octobre 2001, numéro 11, définitivement le 19 décembre 2001, numéro 11, et par le Ministre de l'Intérieur le 5 février 2002, référence 10736 - 11853 - 10935/1C GR Nommern (**phases I et II**).

Modifiée par le conseil communal provisoirement le 11 février 2010, numéro 4, définitivement le 3 mai 2010, numéro 2, et par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 28 juin 2010, référence 15926/1C Nommern (**phases I et II**).

Règlement:

Article 1 - But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer au nouveau quartier une unité tant du point de vue urbanisme que du point de vue architecture, ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le cadre urbain et naturel existant.

Article 2 - Portée du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent lotissement et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur ainsi que la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Nommern.

Le présent règlement constitue un complément aux lois et règlements précités. Il annule les dispositions contraires contenues dans le règlement communal précité et qui sont contraires à celles de présent document.

La partie écrite et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Nommern sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Article 3 - Affectation

La zone délimitée par le périmètre du plan d'aménagement particulier est en principe soumise aux dispositions de la zone d'habitation de faible densité. Le territoire peut recevoir des habitations à caractère uni- et bi-familiale, sous condition de respecter toutes les conditions définies ci-dessous (articles 4 à 15), de garantir une bonne intégration dans le site et de maintenir le terrain naturel.

Les maisons peuvent être isolées. Elles pourront toutefois être jumelées ou en bande dans le cadre d'une modification de la partie graphique.

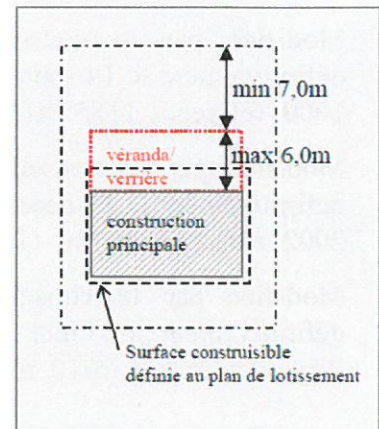
Article 4 - Implantation

Toutes les constructions principales doivent être érigées à l'intérieur des surfaces construissables définies au plan de lotissement. Au-delà sont autorisés les vérandas, garages, abris et constructions similaires en conformité du présent règlement. L'implantation des constructions principales prévue par la partie graphique y figure à titre indicatif.

Article 4bis - Véranda ou verrière

La véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire peut être érigée uniquement au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) un niveau, du côté arrière. Elle aura une profondeur maximale de 6m et sera accolée à la construction principale. Les vérandas devront respecter un recul postérieur de 7m au minimum.

Au moins deux tiers de chaque surface des parois extérieures de la véranda seront translucides ou transparentes, les parois en limite de la parcelle (constructions jumelées ou en bande) seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2m. Les toitures peuvent être non translucides et non transparentes. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.



Article 5 - Aspect extérieur des constructions

Les toitures auront au moins deux versants. La pente de la toiture principale doit se situer entre 35 et 42 degrés. La pente du toit des dépendances ne doit pas être inférieure à 20 degrés. La couverture des toitures sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou route (terre cuite) soit d'un matériel non brillant qui imite la couleur et la texture.

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive qui peuvent nuire au bon aspect du lieu, sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas.

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 petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% (vingt-cinq pour-cent) de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent n'est admise que pour 50% de la surface totale des façades..

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

Article 5bis - Constructions jumelées ou en bande

1. Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. La profondeur totale de la construction principale aura au maximum 12m. Une nouvelle construction pourra dépasser celle de la construction existante attenante de 3m. Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons doivent être séparés par un joint de dilatation d'au moins 1cm (un centimètre) d'épaisseur.
2. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés.
3. L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (entrée, chauffage, garage, etc.).

Article 6 - Travaux de déblai et remblai

En général, le terrain naturel est à sauvegarder. Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils gênent le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toute modification à apporter au niveau naturel doit être indiquée dans les plans de construction.

Article 6bis

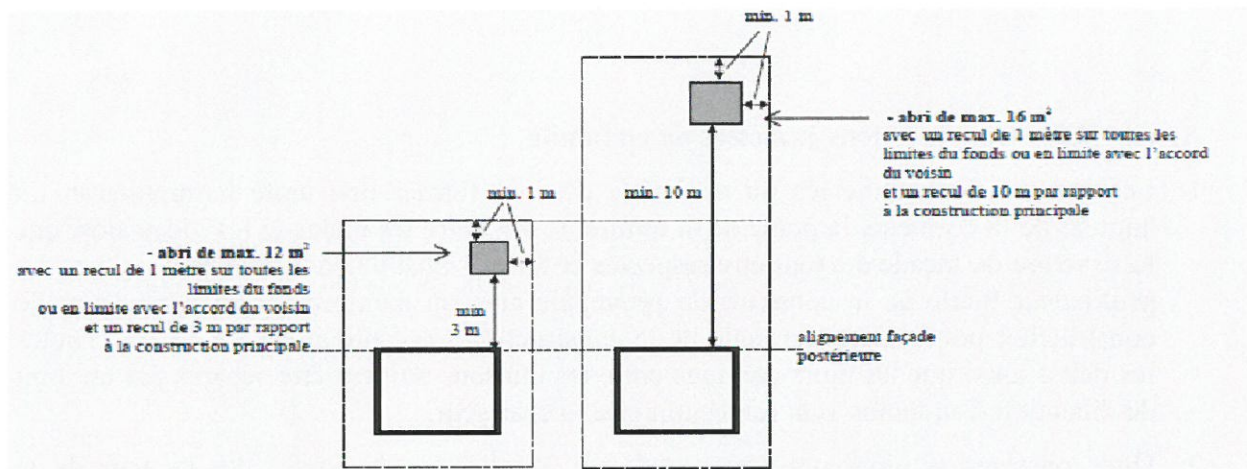
Chaque maison sera munie d'une fosse de percolation ayant un volume correspondant à la quantité d'eau de pluie tombant sur la surface bâtie en cas de 2 précipitations journalières de 25 mm.

Article 7 - Abri de jardin et serre

Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 12m² dont un côté a au moins 2,50m, implanté(s) dans le recul postérieur et de 3m distant au moins de la construction principale, avec un recul d'au moins 1m 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 3,50m implanté(s) dans le recul postérieur et de 10m distant au moins de la construction principale, avec un recul d'au moins 1m 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 3,50m. Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,5m. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faitage respectivement 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 1m des limites de la parcelle, que sa surface n'ait pas plus de 6m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70m, ou
- une petite serre érigée - sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifée à plus de 1m des limites de la parcelle et de 10m au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10m², que sa hauteur totale ne dépasse pas 2,70m, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de 1m des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4m de longueur, 2m de largeur et 2m 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.

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

Article 8 - Alignement façade frontale

La distance entre la façade frontale de chaque construction et l'alignement du bord des rues peut varier entre 5,00 et 6,50 m

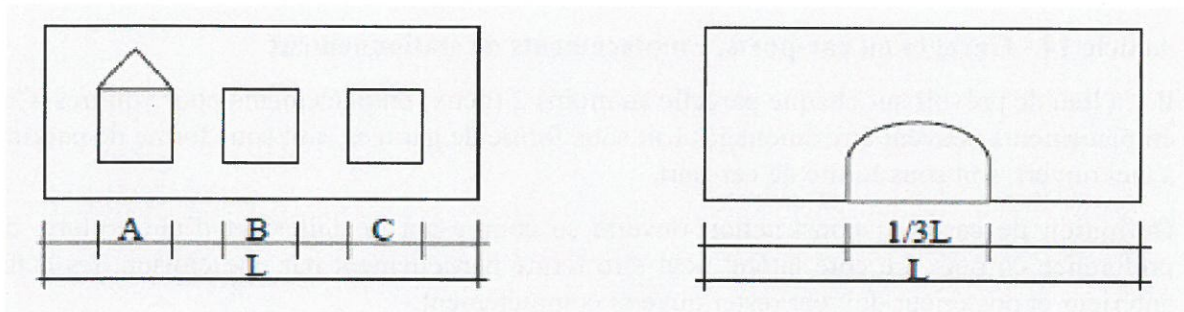
Article 9 - Surface bâtie

La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. La surface bâtie minimale admissible est de 65m².

En aucun cas les caves et fondations ne peuvent pénétrer la nappe phréatique.

Article 10 - Lucarnes

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 plus de 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.



Article 11 - Niveau du rez-de-chaussée

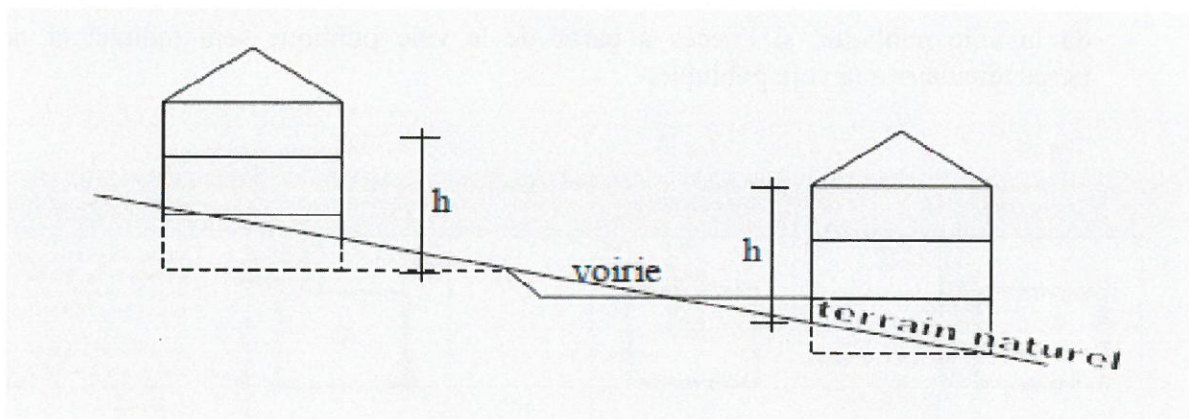
Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra être plus bas que le niveau du trottoir, ni dépasser ce niveau de plus de 1,20 m (un mètre vingt). Pour les parcelles 7, 10 11, 12, 13, 14, 19, 20, 22 et 23 (phase 1) et 32, 33, 34, 35, 36, 37, et 38 (phase 2), le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera le niveau du trottoir que d'environ 1,50m (un mètre cinquante).

Article 12 - Hauteur

Le nombre maximum de niveau pleins s'élève à 2 (deux)

La hauteur maximale à la corniche admissible est de 7m (sept mètres), (cote mesurée au milieu de la façade sise à la limite antérieure de la surface construisible).

Cette hauteur est mesurée de la façon suivante :



Le niveau de la corniche tel qu'il est défini à la limite antérieure de la surface construisible ne pourra en aucun endroit être dépassé.

Article 13 - Clôtures et chemins d'accès

Les clôtures longeant le domaine public seront constituées de la façon suivante:

- murets en pierre de taille ou moellons d'une hauteur maximale de 70cm;
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 70cm. Les structures diagonales et horizontales sont interdites;
- haies vives d'essences indigènes.

Les clôtures délimitant les propriétés privées entre elles seront constituées par un léger grillage ou/et une haie d'essences indigènes.

Les chemins d'accès seront réalisés de préférence en matériaux naturels dans les couleurs de la région. Des matériaux similaires de couleur identique peuvent être utilisés.

Article 14 - Garages ou car-ports, Emplacements de stationnement

Il y a lieu de prévoir sur chaque parcelle au moins 2 (deux) emplacements pour voitures. Ces emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garages, soit sous forme de parking à ciel ouvert, soit sous forme de car-port.

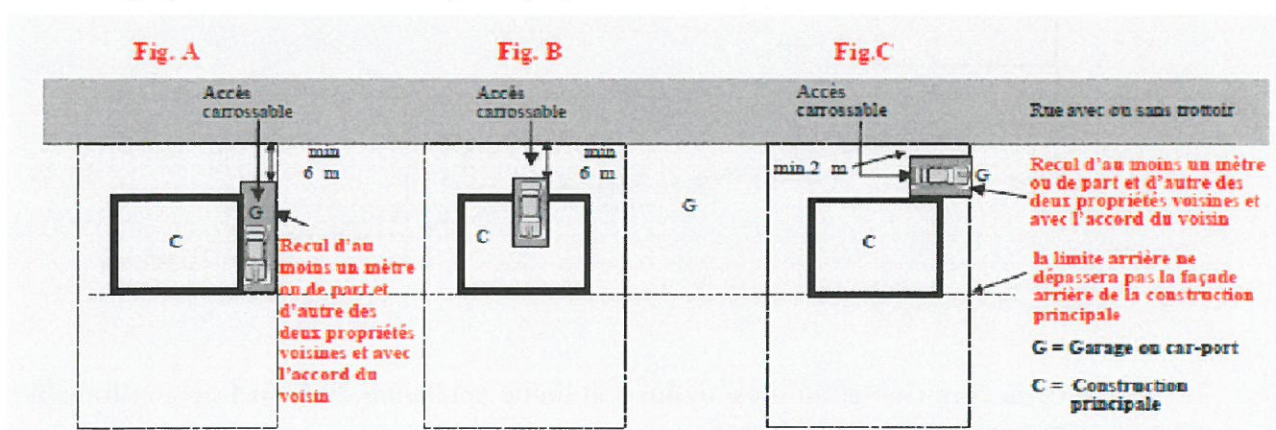
Définition de car-port: construction ouverte se composant de piliers et d'une toiture, de préférence en bois. Le coté latéral peut être fermé partiellement par une cloison, les cotés antérieur et postérieur doivent rester ouverts complètement.

b) la construction de garages ou de car-ports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction de la maison d'habitation) n'est admise que dans le recul latéral (Figure A), en limite de propriété en respectant les conditions suivantes:

- la construction devra se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin ou avec un recul latéral d'au moins 1m (un mètre) de la limite de propriété pour les garages, un car-port pourra être implanté sans recul latéral;
- la distance minimale de l'abord de la voie publique sera en principe de 6m (six mètres) au minimum, un projet d'aménagement particulier pourra définir un recul spécifique; ou

dans le recul antérieur (Figure B) avec une distance d'au moins six mètres de l'abord de la voie publique;

dans le recul antérieur (Figure C) avec une distance d'au moins deux mètres de l'abord de la voie publique, si l'accès à partir de la voie publique sera indirect et non perpendiculaire à la voie publique;



- la limite arrière ne dépassera pas la façade arrière de la construction principale;
- la hauteur des garages: la hauteur de la corniche sera de 3m (trois mètres) au maximum, la hauteur maximale au faitage sera de 6m (six mètres) au maximum;
- la hauteur des car-ports: la hauteur maximale sera de 3m (trois mètres);
- les toitures ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse; à l'exception si la construction se fait de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin ou si un plan d'aménagement particulier le prévoit explicitement

- un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit;
- l'implantation des emplacements doit se faire en respectant une intégration harmonieuse dans le site. Au moins 30% des surfaces des reculs latéral et antérieur ne doivent pas être scellées.
- b) des garages ou car-ports accolés et/ou accolé(s) à un garage ou car-port forment une unité harmonieuse.
- c) les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- d) pour les garages ou car-ports une toiture verte est recommandée.

L'inclinaison de rampes d'accès aux garages ne pourra pas dépasser 15% (quinze pour-cent).

L'accès au car-port doit se faire au niveau du terrain naturel.

Article 15 - Les maisons jumelées respectivement groupées en bande

Les maisons jumelées respectivement groupées en bande doivent présenter une unité de conception. Les corniches et les faîtes de bâtiments doivent être adoptés a/aux constructions existante/s. 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 façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

Article 16 - Dispositions finales

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication suivant la note provisoire par le conseil communal. Les infractions aux dispositions du présent règlement seront sanctionnées d'après les articles du chapitre 7 du projet d'aménagement particulier.



