

Partie écrite du plan d'aménagement particulier 'rue des Chapelles/rue de l'Eglise' à Cruchten

Chronologie:

Approuvée par le conseil communal provisoirement le 19 mars 2003, numéro 7, définitivement le 17 juin 2003, numéro 11, et par le Ministre de l'Intérieur le 21 août 2003, référence 13509/1C Nommern.

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 et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de Nommern pour la zone d'aménagement particulier rue des Chapelles / rue de l'Eglise à Cruchten. Les prescriptions de présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Les terrains situés le long de la rue des Chapelles sont actuellement intégrés au périmètre d'agglomération. Dans le but de réaliser un concept urbain complet pour l'entièreté du site, ces parcelles sont intégrées dans le plan d'aménagement particulier.

La chapelle implantée au carrefour rue de l'Eglise et rue des Chapelles est entourée par une bande verte, suivant le plan d'aménagement général en vigueur. Notre projet prévoit l'aménagement d'un espace public entre la chapelle et les constructions placées au sud. Cet aménagement comprend des surfaces carrossables, chemins piétonniers, emplacement de parking et zones de verdure. Cette proposition nécessite le reclassement de la zone verte. Elle est toutefois compensée par les aménagements intégrés au projet.

Le projet est composé de 16 maisons uni- et bi-familiales isolées, placées en groupes avec garages interposés ou en bande de trois. Un immeuble résidentiel est prévu sur la place, à l'arrière de la chapelle.

Le modelage du terrain est proposé pour l'ensemble des fonds afin d'assurer une bonne intégration de l'ensemble dans la paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et des infrastructures.

Les places, l'aire de détente et les fonds des parcelles sont accessibles à partir d'un chemin piétonnier.

La réalisation de maison bi-familiale est autorisée sous condition de respecter toutes les conditions définies ci-dessous (articles 4 à 11), de garantir une bonne intégration dans le site et de maintenir le terrain naturel.

Article 2 - N'existe pas (erreur de numérotation)

Article 3 - N'existe pas (erreur de numérotation)

Article 4 - Topographie

Les courbes de niveaux projetées et maintenues indiquées par le plan d'aménagement particulier 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 (permis de construire) doivent mentionner les dénivelés du terrain (courbes de niveaux existantes et projetées), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public.

Les remblais et nivellements artificiels plus importants, y compris pour les accès de garages, sont interdits.

Article 5 - Gabarits

Article 5.1. - Gabarits des volumes principaux

Les hauteurs de corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plans: fiches parcellaires lot 1 à lot 17).

Les hauteurs de corniches peuvent être réduites d'au plus un mètre par rapport aux hauteurs de corniches maximales indiquées dans les fiches parcellaires.

Le nombre d'étages pleins est limité à deux. Les combles et étages partiellement enterrés peuvent être aménagés à 50% de la surface des niveaux pleins.

15% de la surface au sol du volume principal peuvent être occupés par des volumes répondant aux prescriptions des volumes annexes (article 5.2.). Ils ne peuvent cependant pas se situer sur les alignements obligatoires.

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

Les maisons en bandes doivent être projetées avec un souci d'une composition architecturale d'ensemble. Les hauteurs des maisons en bandes (lots 6, 7 et 8; lots 15, 16 et 17) doivent être identiques aux limites latérales communes.

Article 5.2. - Gabarits des volumes annexes

Les hauteurs de corniches maximales correspondent à celles indiquées dans le plan d'aménagement particulier (plans: fiches parcellaires lot 1 à lot 17).

Le nombre d'étages pleins est limité à un.

Article 5.3. - Constructions jumelées ou en bande

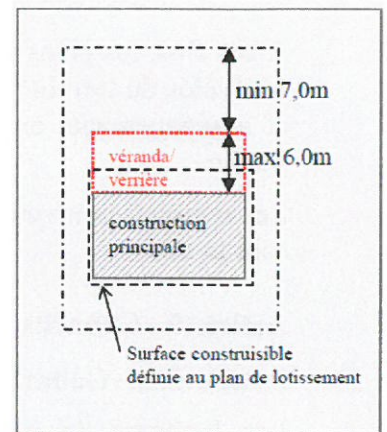
1. Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. La profondeur totale de la construction 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 5.4. - 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 7 m 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 2 m. Les toitures peuvent être non translucides et non transparentes. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.



Article 6 - Toiture

Les toitures des constructions principales (article 5.1.) ont une pente de 30° et ont deux versants droits de pente égale par corps de bâtiment.

La direction obligatoire du faîte est indiquée dans le PAP.

Les toitures des constructions annexes (article 5.2.) ont une pente entre 0° et 10°.

Les toitures brisées (type «mansarde») sont interdites.

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20cm (vingt centimètres).

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10cm (dix centimètres).

Des châssis rampants sont autorisés dans les toitures.

Des lucarnes y sont interdites.

Des lucarnes peuvent seulement être mis en place dans les lots 7 et 16 suivant les prescriptions dimensionnelles du plan d'aménagement particulier (plans: fiches parcellaires lot 7 et lot 16).

Les toitures des lots 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, c'est-à-dire les maisons isolées ou placées en groupe, sans voisinage direct avec des constructions traditionnelles anciennes peuvent adopter des formes à pente unique, courbe ou autre, pour au tant qu'elles correspondent à des formes géométriques simples en cohérence avec l'architecture environnante.

Art.7 - Niveaux aux rez-de-chaussée

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

Les niveaux des terrasses aménagés hors de la zone constructible doivent répondre aux prescriptions de l'article 4.

Les niveaux proposés mentionnés dans le plan d'aménagement particulier sont donnés à titre indicatif.

Article 8 - 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 autres matériaux (pierres naturelles, bois, briques, etc).

Les toitures en pentes sont obligatoirement et exclusivement couvertes de matériaux durs, mats de teintes grises ou noires.

Article 9 - Accès de garages, garages ou car-ports et emplacements de stationnement

Les accès de garage et emplacements des garages et car-ports ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

- 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;
- des garages ou car-ports accolés et/ou accolé(s) à un garage ou car-port forment une unité harmonieuse;
- 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 10 - Aménagements extérieurs

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

Article 10.1. - Clôtures

Les parcelles peuvent être clôturées sur leur contour (où l'aménagement n'est pas spécifié dans le PAP) par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 50cm (cinquante centimètres), par des haies vives constituées par des espèces indigènes (avec au moins 70% de végétaux caducs) et/ou par des grillages.

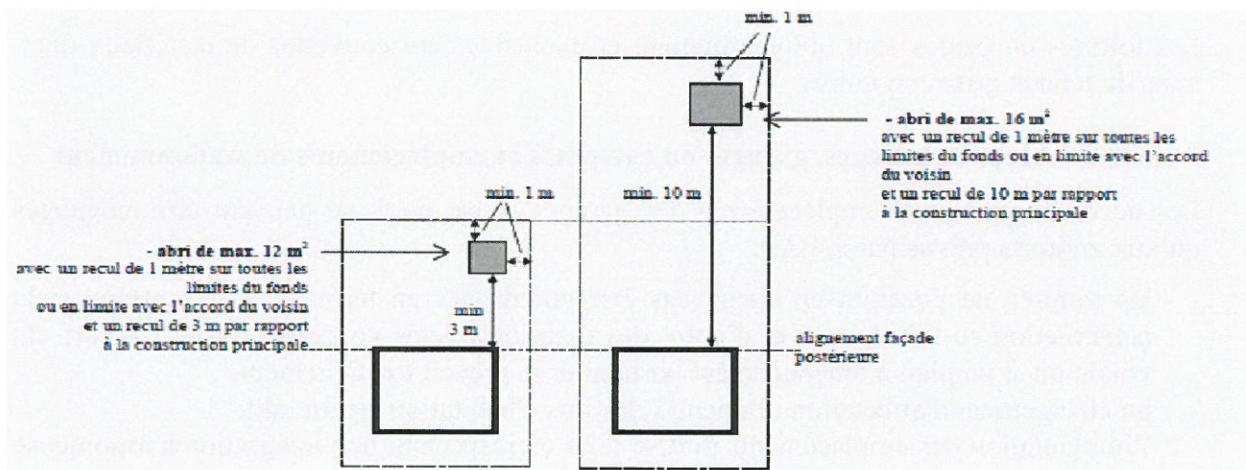
Une haie est à prévoir entre les lots 5, 6, 7 et le domaine public afin de matérialiser la limite de la place publique.

Article 10.2. - 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 faîtage 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 10.3. - Antennes et éléments techniques

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du bourgmestre.

Article 10.4. - Places et stationnement

Trois places de stationnement pour voitures sous forme de garage ou d'emplacement doivent être aménagées par parcelle.

Article 10.5. - Revêtements de sol

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre un drainage naturel des eaux de surface, pour autant que les usages et contraintes fonctionnelles le permettent.

Article 10.6. - Dégagements et usoirs

Les dégagements et usoirs situés entre les alignements et la voirie sont à réaliser suivant les indications du plan d'aménagement particulier. Ils peuvent toutefois être plantés à raison de 25 % de leur surface.

Les plantations sont à indiquer dans le dossier d'autorisation. Au moins 30% des surfaces des reculs latéral et antérieur ne doivent pas être scellées.

Article 11 - Construction sur les limites de propriété

Afin d'ériger les constructions sur la limite de propriété, une emprise peut être aménagée sur les parcelles avoisinantes:

- Cette zone est limitée à une largeur maximale de deux mètres;
- La durée maximale de cette installation est d'un an;
- Les terrains doivent être remis immédiatement et complètement en état par le propriétaire de la construction.

Article 12 - Zone de récréation

La zone de récréation est réservée à l'aménagement d'aire de détente, de jeux et de circulation piétonnière publique et privée.

Toute construction de bâtiments y est interdite.

Les aménagements et plantations sont à effectuer dans le respect de la structure des anciens de vergers préexistants.

Ceci aussi bien pour le choix des plantations d'arbres et arbustes indigènes que pour le type, l'implantation et les matériaux de mobilier urbain et de jeux à prévoir.



