

## 1. Zone mixte à caractère urbain

Le présent PAP est établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011, portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette partie est un complément au règlement sur les bâtisses de la commune de Roeser, comme modifiée selon la modification partielle du PAG dénommée « VORGEZOGENE ÄNDERUNG DES PAG IM SCHNITTPUNKT DER ORTSCHAFTEN ROESER & CRAUTHEM ALS 'ZONE MIXTE À CARACTÈRE URBAIN' DEZEMBER 2008 » et approuvée par le ministre de l'intérieur le 06.10.2009. Le PAP ne pourra en aucun cas déroger aux prescriptions du PAG. Les constructions et les aménagements devront respecter les clauses définies ci-après. Le projet doit se conformer aux règles du PAG pour les parties non définies par le présent PAP sans aucune dérogation.

## 2. Affectations / fonctions

Les fonctions prévues dans ce PAP sont principalement le logement. Les établissements à caractère économique et socioculturel, les services publics et privés, ainsi que le commerce **devront être intégrés dans** la construction en première ligne, longeant la Grand Rue. Des professions libérales peuvent occuper le bâtiment en première, deuxième et troisième ligne.

## 3. Mixité des logements

En ce qui concerne les logements, on prévoira :

- un maximum d'un tiers de logements d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- un minimum de 10% de logements d'une surface minimum de 110 m<sup>2</sup>, et comprenant 3 chambres à coucher.

## 4. Prescriptions dimensionnelles

4.1. Les valeurs maxima sont à respecter

COS = 0,60 CMU = 1,6

Ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces valeurs, les dépendances souterraines.

4.2. Hauteur des constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur maximale de la construction destinée au séjour prolongé, au niveau de l'acrotère est de 10,50 m. La hauteur maximale de la construction, étage en retrait compris, pour le bâtiment sur rue, est de 14,50 m, et de la construction, en deuxième et troisième position, étage en retrait compris, de 12,60m; des garde-corps transparents ou semi transparents peuvent dépasser la hauteur au niveau de l'acrotère de 1,10 mètre, au maximum.

La hauteur maximale de la construction est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie desservante interne publique projetée, côte projetée et mesurée au milieu de la façade, sise sur l'alignement obligatoire défini dans la partie graphique du PAP.

#### 4.3. Etage en retrait

La surface des étages en retrait représentera une surface maximum de 70% de l'emprise de la construction.

#### 4.4. Largeur des constructions destinées au séjour prolongé

La largeur de la construction destinée au séjour prolongé ne pourra excéder 14 m, à partir de l'alignement obligatoire des façades.

La profondeur des corps avancés ne rentre pas dans le calcul de la largeur des constructions dans les reculs antérieurs et postérieurs.

#### 4.5. Corps avancés sur les alignements obligatoires

Des corps avancés, servant de cages d'escalier et dépassant l'alignement obligatoire, sont autorisés. Ils pourront être autorisés jusqu'à 40 % de la longueur de la façade. Un élément séparé ne pourra dépasser 20 % de la longueur de la façade ; la profondeur maximale des saillies ne pourra dépasser 1,0 mètre.

#### 4.6. Corps avancés sur les alignements de façade, du côté cour

Afin d'éviter la monotonie des façades, des corps avancés sont à prévoir sur la façade postérieure (pièce en saillie, pièce avancée, balcon, etc...). Ils pourront être autorisés jusqu'à 75% de la longueur de la façade. Un élément séparé ne pourra pas dépasser 25% la longueur de la façade. La profondeur maximale des corps avancés ne pourra dépasser 1,0 mètre. Des corps avancés dans les reculs latéraux sont interdits.

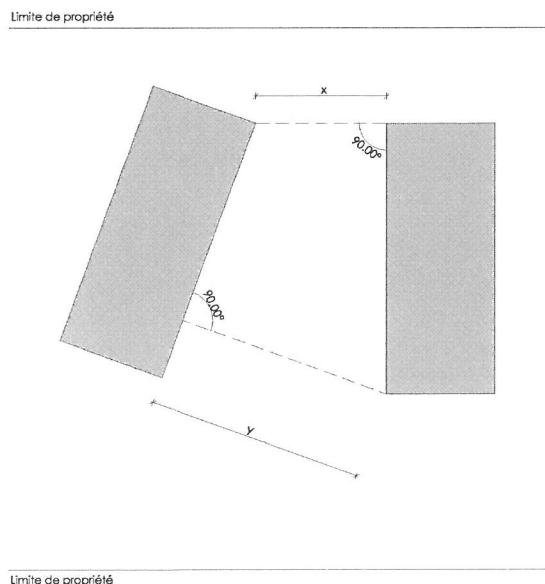
#### 4.7. Distance entre les constructions destinées au séjour prolongé sur la même propriété

La distance entre les constructions destinées au séjour prolongé d'une même propriété, d'une valeur supérieure ou égale à 15 mètres, sera la moyenne des distances entre les points les plus rapprochés et les points les plus éloignés.

La distance minimale entre les points les plus rapprochés ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

La profondeur des corps avancés n'est pas prise en compte dans le calcul de la distance.

$D = (X + Y) : 2$  D supérieur ou égal à 15 mètres



#### 4.8. Longueur des constructions destinées au séjour prolongé

La longueur maximale de chaque construction ne doit pas excéder 48 m.

#### 4.9. Aire piétonne verte

L'aire piétonne verte servira de desserte des constructions non adjacentes au CR 157. Cette aire sera réservée principalement à la mobilité douce et sera protégée par une borne escamotable semi-automatique. Elle sera accessible par des véhicules, en cas d'urgence (véhicules pompiers et de secours), en cas de déménagement des occupants et lors de l'entretien des constructions et des surfaces aménagées, et sur demande d'autorisation de circulation auprès du syndic de la copropriété.

##### - Chemins piétonniers :

Dans cette aire piétonne verte, des chemins piétonniers en surface imperméable pourront être aménagés avec un maximum de 35% de la surface totale de cette aire.

##### - Chemins pompiers et de livraison :

L'accès pompier devra être garanti sur cette surface ; le tracé exact est à définir avec le service d'incendie, responsable de la commune de Roeser.

Exceptés les chemins piétonniers, les surfaces doivent avoir une perméabilité d'au moins 40%, de type « pelouse stabilisée », « Rasengitter » ou similaire.

Des arbres et de la végétation locale à haute tige sont à prévoir dans les surfaces perméables ; on prévoira un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface perméable.

#### 4.10. Espaces verts résidents

Ces espaces verts seront traités de manière végétale avec de la végétation locale, des arbres à haute tige ou de petite taille, ou encore avec des arbustes. On prévoira au minimum une plantation pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

#### 4.11. Accessibilité au public

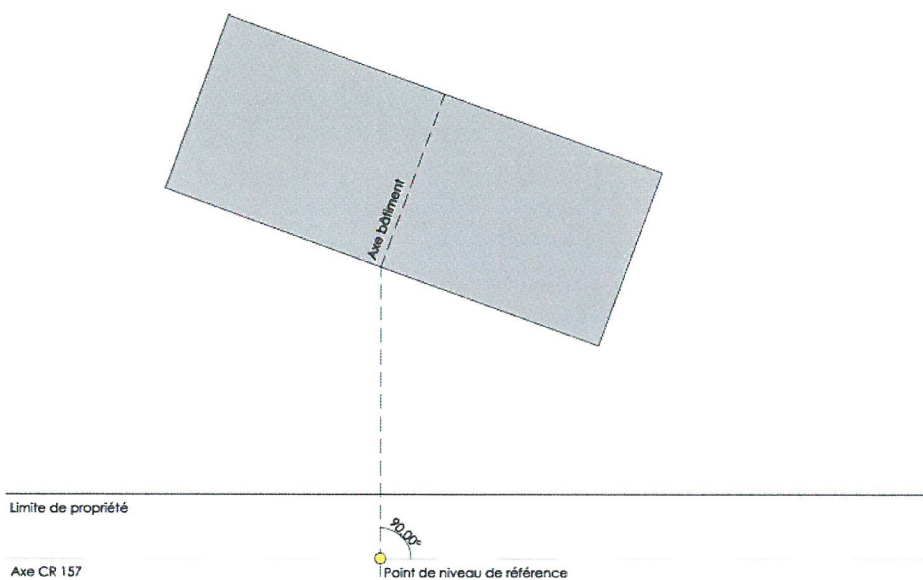
Tous les espaces autour des immeubles, excepté les espaces verts privés sont accessibles au public.

#### 4.12. Accessibilité pour personnes à mobilité réduite

Les parties communes et l'accès au bâtiment doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 4.13. Niveau de référence

Le niveau de référence du projet se trouve à l'intersection de la perpendiculaire de l'axe de l'immeuble et de l'axe de la rue CR 147.



#### 4.14. Niveau des rez de chaussée

Les niveaux des rez de chaussée des constructions peuvent se situer sur le niveau de référence +/- 0,00 à -1,00 mètre.



#### 4.15. Récupération des eaux pluviales

Dans le but de contrôler les eaux pluviales récupérées, un bassin de contrôle à ciel ouvert est obligatoire. Ce bassin de rétention doit avoir une contenance minimum de 20 m<sup>3</sup> et être accessible depuis le domaine public, puisqu'il devra également être cédé à la commune.

### 5. Prescriptions relatives aux constructions

#### 5.1. Hauteur des niveaux

Seront considérés comme niveaux pleins, les niveaux ayant une hauteur libre sous-plafond d'au moins 2,50 mètres, et se situant au moins à 80 % au dessus de la voie desservante.

Les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 mètres.

Les locaux à usage utilitaire doivent avoir une hauteur sous-plafond d'au moins 2,20 mètres.

#### 5.2. Dépendances souterraines

Les dépendances souterraines peuvent occuper toute la surface de la parcelle, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain de la voie publique. Un dépassement inférieur ou égal à 0,80 m du niveau des terrains avoisinants est admis sous condition de garder un recul par rapport à la limite de propriété supérieur ou égal à la hauteur de dépassement du niveau de terrain avoisinant.

Toutefois, les dépendances souterraines ne pourront pas dépasser les limites indiquées dans la partie graphique du PAP.

#### 5.3. Caves, grenier, buanderie, etc...

Il sera prévu des espaces fonctionnels pour les logements, tels que

- une buanderie pour chaque bâtiment,
- une cave par logement,

#### 5.4. Perméabilité du terrain

En cas de dépassement des dépendances souterraines par rapport aux constructions principales, des mesures compensatoires de rétention d'eaux pluviales sont à prévoir. Ceci pourra se faire avec un ouvrage d'art conçu selon les normes en vigueur ou par un aménagement sous forme de toiture verte intensive, avec des arbres à haute tige, et avec une profondeur de terre végétale d'au moins 0,50 mètre.

#### 5.5. Terrasses au rez-de-chaussée

Des terrasses sont aménageables aux rez-de-chaussée des bâtiments implantés en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> ligne. Elles se situeront en façade postérieure et ne pourront dépasser une profondeur de 3 mètres. Elles seront à séparer des surfaces communes par un écran vert.

#### 5.6. Ecran vert sur limite de propriété

Des écrans verts sont à prévoir sur limite de propriété ; ils sont constitués d'une clôture ou d'un écran végétal sous forme de haies.

#### 5.7. Nombre de niveaux

Il est autorisé de réaliser 3 niveaux pleins et un niveau en retrait.

#### 5.8. Saillies mobiles

Les marquises de devanture et stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au dessus du trottoir. Des stores sur les terrasses et balcons privés devront tous être de même type et fabrication. Des différences dans les textiles ne sont pas admises.

#### 5.9. Enseigne de publicité

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,0 mètre sur l'alignement de façade. Elles devront se trouver au moins 3 mètres au dessus du niveau de la voie desservante. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur la limite latérale de la façade principale. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 8,0 mètres à partir de la voirie de desserte.

#### 5.10. Accès aux dépendances souterraines garages

Les accès aux dépendances doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation. L'inclinaison de ces pentes mesurées à partir du niveau de la rue desservante ne pourra être supérieure à 3 % sur les 6 premiers mètres, et ni supérieur à 15 % dans la rampe d'accès.

#### 5.11. Places de stationnement


On prévoira 2 places de stationnement par logement.

## 6. Prescription d'ordre esthétique

### 6.1. Forme et matériaux de toitures et façades

Les toitures des constructions principales situées dans cette zone pourront être des toitures plates ou des toitures à une seule pente (pente inférieure à 35°).

Les toitures à une pente seront recouvertes d'ardoises ou de tôles en alu-zinc de couleur grise ; elles peuvent être équipées de capteurs solaires.

Référence: <u>16643/41C</u>
Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>22.01.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
 Jean-Marie HALSDORF