



Partie écrite

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite s'applique uniquement aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier « rue Edward Steichen à Bivange », commune de Roeser.

Le PAP comprend :

- la partie graphique (PG), c'est-à-dire le plan des prescriptions, le plan des coupes et le plan de l'axonométrie,
- la partie écrite (PE).

Le PAP « rue Edward Steichen à Bivange » est soumis au secteur moyenne densité du PAG en vigueur de la commune de Roeser.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie écrite et graphique du PAP, la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la commune de Roeser sont applicables.

Art. 2 Affectation

Le projet prévoit la réalisation de trois maisons unifamiliales en bande, sur les lots 1, 2 et 3, d'une maison unifamiliale sur le lot 4, d'une maison plurifamiliale de 10 logements sur le lot 5 et d'une maison plurifamiliale de 6 logements sur le lot 6. Les lots 7 et 8 sont destinés aux chemins d'accès. Le lot 9 se constitue de la maison existante qui est conservée. Le lot 10 prévoit l'aménagement d'un « pocket-parc ».

Art. 3 Implantation des constructions

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des constructions souterraines se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, indiquées dans la partie graphique.

L'implantation des constructions pour les avant-corps se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour avant-corps, indiquées dans la partie graphique.

Art. 4 Hauteur des constructions principales

Les maisons auront deux niveaux pleins et un niveau dans les combles. Les lots 1, 2, 3 et 5 auront un niveau supplémentaire en sous- sol.

La hauteur maximale admissible des maisons unifamiliales en bande, sur les lots 1, 2, et 3, à partir de l'axe des voies existantes, respectivement la rue Edward Steichen (CR 159) et la rue Louise Michel, est de :

- 8,00 mètres à la corniche,
- 12,00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale admissible de la maison plurifamiliale sur le lot 6, à partir de l'axe des voies existantes, respectivement la rue Edward Steichen (CR 159) et la rue Louise Michel, est de :

- 8,00 mètres à la corniche,
- 12,00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale admissible de la maison unifamiliale isolée, sur le lot 4, à partir de l'axe des voies existantes, respectivement la rue Edward Steichen (CR 159) et la rue Louise Michel, est de :

- 7,50 mètres à la corniche,
- 11,50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale admissible de la maison plurifamiliale, sur le lot 5, à partir de l'axe des voies existantes, respectivement la rue Edward Steichen (CR 159) et la rue Louise Michel, est de :

- 8,50 mètres à la corniche,
- 13,00 mètres au faîtage.

Art.5 Profondeur et largeur des constructions

La profondeur des constructions ne pourra excéder 12,00 mètres et 15 mètres en rez de chaussée, mesurée à partir de l'alignement des façades. Pour le lot 5, la largeur des constructions n'excédera pas 12,00 mètres. La marge de reculement avant, c'est-à-dire la distance entre l'alignement de la rue et l'alignement de la façade sera entre 5,00 mètres et 8,00 mètres à l'exception de la marge de reculement avant des maisons unifamiliales en bande des lots 1, 2 et 3 qui sera de 4 mètres.

La profondeur des constructions en sous-sol ne pourra excéder 20,00 mètres mesurée à partir de l'alignement des façades, à l'exception du sous-sol de la maison plurifamiliale du lot 5, qui ne devra pas excéder 40,00 mètres. La largeur des constructions en sous sol du lot 5 ne pourra excéder 18,50 mètres.

Art. 6 Toitures et façades des constructions principales

Les constructions auront des toitures à deux pentes, de 35° d'inclinaison. Le faîtage sera parallèle à la voie.

Les toitures des carports seront plates.

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

Art. 7 Constructions en bande

Les constructions en bande devront former une unité harmonieuse, c'est-à-dire 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 respectés et former ainsi un ensemble harmonieux. Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons devront être séparées par un joint de dilatation d'au moins 2 centimètres d'épaisseur.

Art. 8 Aménagement extérieur des propriétés privées

Les espaces extérieurs, non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules, aux rampes d'accès et aux accès des maisons, seront aménagés en espace vert privé et pourront recevoir des plantations.

Le terrain naturel est à maintenir dans la mesure du possible. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes. Les déblais doivent être revalorisés dans la mesure du possible sur place.

Les parties en dur doivent être réduites à un minimum et les matériaux seront de préférence perméables à l'eau.

Art. 9 Dépendance et abris de jardin

Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture, avec au maximum 12,00 m² de surface de plancher est autorisé par parcelle des maisons unifamiliales jumelées uniquement, dans le recul postérieur.

Art. 10 Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum 2 emplacements de stationnement par logement.

Pour le lot 1, les emplacements de stationnement sont à aménager à l'intérieur de la construction.

Pour les lots 2 et 3, les emplacements de stationnement sont à aménager sous forme de carport à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique.

Pour le lot 4, un emplacement de stationnement est à aménager à l'intérieur de la construction. Un second emplacement de stationnement pourra être disponible au sein du parking souterrain du lot 5.

Pour le lot 5, les emplacements de stationnement sont à aménager en souterrain. La pente de la rampe d'accès au parking souterrain, mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante, ne pourra être supérieure à 12.5 %.

Pour le lot 6, deux emplacements de stationnement sont à aménager à l'intérieur de la construction et cinq emplacements de stationnement sont à aménager sous forme de carport à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, indiquées dans la partie graphique. D'autres emplacements de stationnement pourront être disponibles au sein du parking souterrain du lot 5.