# Art. 1 Réglementation

Le plan d’aménagement particulier "quartier existant", par la suite dénommé PAP-QE, est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

En cas de contradiction de la partie écrite du PAP-QE et du règlement grand-ducal en vigueur, le dernier fait foi. Les termes définis dans l’Annexe II: Terminologie du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune et dans l’Annexe II: Terminologie du degré d’utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune, font foi. Les définitions de ces termes sont reprises à titre informatif dans la présente partie écrite et mis entre guillemets.

Tout projet doit se conformer au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Roeser pour les aspects non définies par le présent PAP-QE.

Dans l’ensemble de la partie écrite du PAP-QE, seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif

# Art. 2 Contenu

Le PAP-QE exécute et précise les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées arrêtées par le PAG de la Commune de Roeser. Il fixe les prescriptions réglementaires d’ordre urbanistiques servant à garantir l’intégration harmonieuse des constructions et aménagements futurs au niveau du tissu urbanisé et de l’environnement naturel existant.

# Art. 3 Champ d’application

Les dispositions du PAP-QE s’appliquent aux constructions et aux aménagements nouveaux, ainsi qu’aux agrandissements, aux transformations et à la rénovation de constructions existantes.

# Art. 4 Bâtiments et exploitations existants

1. Les bâtiments existants ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la zone ou partie de zone concernées, jouissent d´une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles. Tout projet de reconstruction devra respecter les prescriptions valables pour la zone.
2. Les constructions principales existantes, les annexes et les dépendances dont les dimensions ne respectent pas les minimas et maximas prescrits par le PAP QE, mais qui ont été autorisées sur base d’un plan d’aménagement approuvé et abrogé, disposent d’un droit acquis. Les extensions subordonnées, les annexes et les dépendances sont admissibles et peuvent être autorisées en respect des prescriptions du PAP QE.
3. Au niveau des d’exploitations agricoles ne peut être autorisée que l’extension d’exploitations agricoles existantes.

# Art. 5 Composition du PAP QE

Le PAP-QE se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique. La partie graphique est dressée sur un fond de plan cadastral numérisé à l’échelle 1:1.000 et est composée de 10 plans de localités:

* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_01: Localité de Roeser - Partie Nord
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_02: Localité de Crauthem - Partie Sud
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_03: Localité de Roeser/Crauthem – Centre
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_04: Localité de Peppange
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_05: Localité de Livange
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_06: Localité de Berchem - Partie Est
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_07: Localité de Bivange
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_08: Localité de Berchem - Partie Ouest et Aire de Berchem
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_09: Localité de Kockelscheuer - Partie Sud
* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_10: Localité de Kockelscheuer - Partie Nord

Un plan d’ensemble dressé sur un fond de plan cadastral numérisé à l’échelle 1:10000 renseigne sur la situation des plans de localités au niveau de territoire de la Commune:

* 20140526-ZP\_ROES\_PAP\_QE\_11: Plan d’ensemble PAP-QE

Prescriptions dimensionnelles et terminologie

# Art. 29 Niveaux

1. Niveau naturel du terrain

« On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d’assainissement ou d’aménagement extérieur.

Le terme niveau naturel du terrain équivaut au terme terrain naturel.

1. Nombre de niveaux

« On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent.

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. »

1. Niveau plein

« On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l’acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel. »

1. Niveau souterrain

« Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel. »

* Cave ou sous-sol:

On entend par cave ou sous-sol, les niveaux souterrains sis en dessous du rez-de-chaussée et au minimum à moitié de leur hauteur en dessous du niveau du terrain naturel ou aménagé.

* Construction en sous-sol:

On entend par construction en sous-sol, les niveaux souterrains sis entièrement en-dessous du terrain naturel ou remanié. Le niveau fini de la dalle de plafond de la construction en sous-sol est recouvert d'une couche de terre végétale d’au moins 50 cm d'épaisseur. L’aménagement alternatif en terrasse, en terrasse sur remblais, en surface de jeux ou de verdure, ainsi qu’en places de stationnement est autorisé selon les prescriptions du présent règlement et du RBVS.

La réalisation d’un seul niveau souterrain est permise, à l’exception des zones HAB-1 et MIX-v où deux niveaux souterrains peuvent être autorisés pour les maisons plurifamiliales. L’habitation est interdite dans les niveaux souterrains, sauf pour les maisons unifamiliales dans les conditions prévues par le « RBVS ».

1. Niveau en toiture

On entend par niveaux en toiture, les niveaux situés au moins à moitié au-dessus de la ligne de corniche ou de l’acrotère. Ils ne sont pas considérés comme niveau plein.

L’aménagement des combles ou la réalisation d’un étage en retrait est possible sur un seul niveau en toiture. La surface construite brute doit être située entre minimum 50% et maximum 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

* Étage en retrait:

« On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous. »

Un logement peut être limité à la surface de l’étage en retrait.

* Comble

« On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d’un bâtiment. »

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.

Il ne doit entraîner aucune modification du contour apparent de la toiture, sauf pour des strictes raisons d'éclairement ou de ventilation.

Un logement ne peut pas être limité à la surface dans les combles: Au maximum 50% de la surface habitable d’un logement peut se trouver dans les combles.

# Art. 30 Hauteurs de construction

1. Entrée principale

L’entrée principale d’un bâtiment est située au minimum à même et au maximum à 1,50 mètre au-dessus du niveau de l’axe de la voie desservante.

1. Rez-de-chaussée:

Le rez-de-chaussée est situé au minimum à même et au maximum à 1,50 mètre au-dessus du niveau de l’axe de la voie desservante, la hauteur étant mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement de la construction. Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, les hauteurs du plancher le plus élevé et le plus bas sont déterminantes.

1. Hauteur du socle

« On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l’axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n’est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. »

1. Hauteur à la corniche

« On entend par hauteur à la corniche la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le point d’intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. »

1. Hauteur à l’acrotère

« On entend par hauteur à l’acrotère la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l’acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l’acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération. »

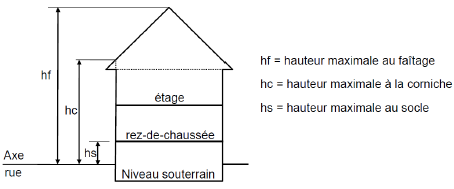
La hauteur maximale indiquée à la corniche correspond à la hauteur maximale de l’acrotère.

1. Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d’altitude entre l'axe de la voie desservante et la cote mesurée au milieu du faîtage de la construction principale et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante.

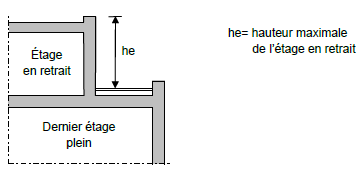
Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d’intersection des versants ou si la ligne d’intersection des versants ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues), ce dernier est à prendre en considération.

Lorsque la construction est située le long d’une voie desservante en pente, le point le plus bas de son axe et le point le plus élevé de la toiture sont à prendre en considération.



1. Hauteur de l’étage en retrait:

On entend par hauteur de l’étage en retrait la différence d’altitude entre le niveau fini du dernier étage plein (toutes finitions comprises: isolation, dallage de la terrasse, etc. La remontée de l’acrotère du dernier niveau plein n’est pas prise en compte.) et la corniche, r ou de l’acrotère de l’étage en retrait. La hauteur maximale d’un étage en retrait est de 3,2 mètres. Lorsque la hauteur de l’étage en retrait n'est pas la même sur toute la longueur d’une façade, le point le plus important est déterminant.

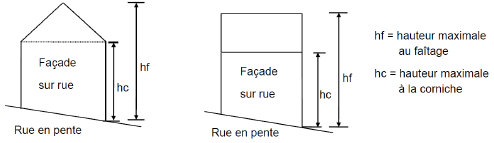


# Art. 31 Dérogations aux hauteurs de construction pour terrain naturel en pente

1. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation ou imposer une diminution des hauteurs de construction maximales dans le cas où la construction est implantée dans un terrain naturel en pente théorique supérieure à 10 degrés (18 pourcents) et ce comme suit:

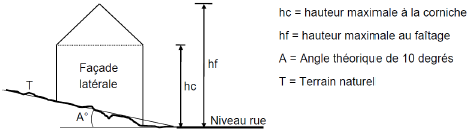
* Pente parallèle à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente parallèle à la voirie, les hauteurs de construction les plus importantes sont déterminantes et les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au niveau de la cave ou du sous-sol.



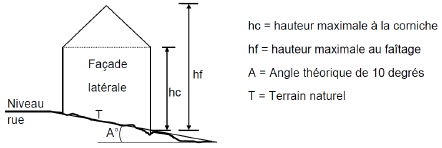
* Pente perpendiculaire et en descente à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente perpendiculaire et en descente à la voirie, les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1,5 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au moins à 2/3 au niveau de la cave ou du sous-sol.



* Pente perpendiculaire et ascendante à la voirie

En cas de construction sur un terrain naturel en pente perpendiculaire et ascendante à la voirie, les hauteurs de construction les plus élevées, mesurées à partir du terrain naturel, sont déterminantes. Les hauteurs maximales de construction pourront être dépassées de maximum 1,5 mètre. La différence de hauteur doit être réalisée au niveau de la cave ou du sous-sol.



1. Les augmentations et les diminutions des hauteurs de construction citées au niveau du présent article ne peuvent pas être cumulées.
2. Le bourgmestre peut imposer des augmentations et diminutions des hauteurs de construction moins hautes que les valeurs maximales citées au niveau du présent article et ce pour des raisons d'adaptation aux constructions voisines et d’insertion au niveau du tissu urbain environnant.
3. En cas de construction sur un terrain en pente, la surface aménageable ne pourra pas dépasser celle autorisée en terrain plat.
4. Le terrain naturel pourra être réaménagé de sorte que le sous-sol ou la cave corresponde toujours à la définition de niveau souterrain et ce dans le respect des prescriptions du présent règlement et du « RBVS ».

# Art. 32 Alignement de voirie

« On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net. »

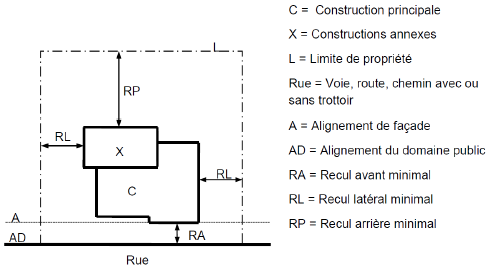
# Art. 33 Alignement de façade

On entend par alignement de façade l'espace non bâti à respecter entre l’alignement de voirie et la construction.

# Art. 34 Recul

« Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. »



1. Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés au milieu de chaque pan.
2. Tout pignon nu sur la limite de parcelle oblige le constructeur d'adosser la nouvelle construction au pignon existant. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.
3. Implantation par rapport aux voies desservantes:

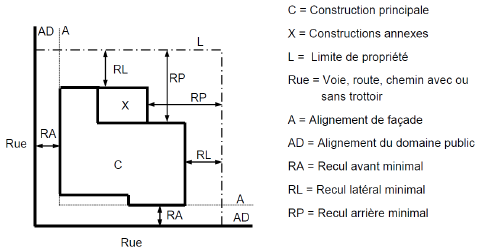
Toute construction nouvelle ou transformation, ainsi que tout agrandissement d’une construction existante doit respecter l’alignement de voirie et l’alignement de façade des constructions voisines à moins que la partie graphique du PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles pour constructions principales. Le cas échéant, le recul réglementaire à l’alignement de voirie valable pour la zone doit être respecté.

1. Les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives.

* Toute construction nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d’une construction existante doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives valables pour la zone.
* Les reculs réglementaires entre une construction et les limites séparatives doivent se trouver sur le bien-fonds de la construction à laquelle ils se rapportent.

# Art. 35 Implantation aux angles de voies

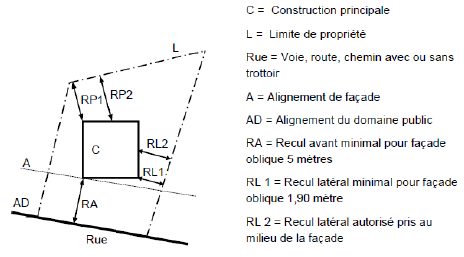
1. Pour les constructions érigées aux angles de voies, des conditions spéciales, notamment pans coupés, angles arrondis ou retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l’intérêt de la sécurité de la circulation et de définition de l’espace-rue, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.
2. Le recul avant d’une construction située à l’angle de deux voies doit s’apprécier par rapport à chaque voie.
3. La construction principale doit laisser libre à l’arrière de la propriété au moins un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière minimal.



# Art. 36 Façade oblique

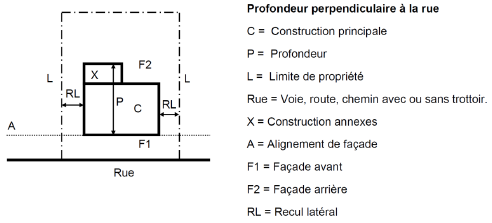
Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré perpendiculairement à partir de la limite de propriété au milieu de la façade.

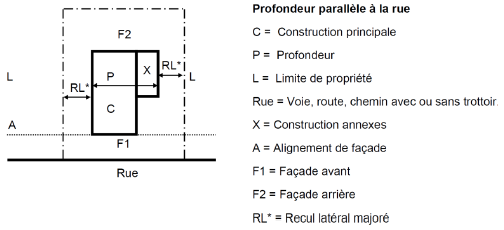
* Recul latéral: le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 1,90 mètre de la limite latérale.
* Recul arrière: le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 mètres de la limite arrière.
* Recul avant: le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 mètres de la voie de desserte. La construction ne pourra dépasser l’alignement de façade prescrit.



# Art. 37 Profondeur de construction

1. « On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une de l’autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d’entre eux. »
2. Lorsque la profondeur de construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, si par exemples les façades opposées d'un bâtiment ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur la plus importante est déterminante.
3. La profondeur de constructions prend en compte les avant-corps fermés, les balcons, les annexes et les dépendances accolées.
4. Si la profondeur de construction se présente parallèlement et la largeur de construction perpendiculairement à la voirie, la construction ne pourra dépasser ni en volume ni en surface aménageable, une construction implantée de manière inverse et suivant les reculs prescrits par le présent règlement. En conséquence, le recul sur la limite de propriété latérale sera majoré selon les dispositions de l’article 11 (b).





# Art. 38 Distance entre constructions principales situées sur la même propriété

La distance entre constructions principales sises sur la même propriété est calculée selon les prescriptions dimensionnelles de la zone concernée ou le cas échéant:

* pour constructions principales situées l’une à côté de l’autre par rapport à la voirie, en additionnant les reculs latéraux réglementaires des constructions principales sur les limites de propriété.
* pour constructions principales situées l’une derrière l’autre par rapport à la voirie, en multipliant le recul arrière réglementaire par deux.

# Art. 39 La construction de type jumelée ou en bande

L'ensemble des constructions de type unifamiliales ou bi-familiales jumelées ou en bande doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Les constructions plurifamiliales jumelées ou en bande peuvent disposer de niveaux souterrains en commun.

# Art. 40 Construction

« On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu’il soit hors sol ou enterré. »

# Art. 41 Construction principale

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et plus précisément à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou aux administrations et équipements publics.

Prescriptions relatives aux saillies sur les façades et aux superstructures

# Art. 42 Éléments techniques en façades

Les éléments techniques en façade, tels les caissons de climatisation et les antennes paraboliques, doivent être placées de manière à ce qu’elles ne soient pas visibles du domaine public. Ils ne peuvent pas être montés sur les façades sur rue.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques ne peuvent pas être placés en façade.

La construction massive de cheminées ou le montage de tubes en acier inoxydable sont interdits sur les façades sur rue.

Les gouttières et descentes verticales doivent être réalisées en zinc ou en cuivre. Les descentes d’eau se feront en ligne droite verticale et ce partir de 0,5 mètre en dessous de l’avant-toit. Elles sont installées en rapport avec les façades principales et non les saillies tels les avant-corps, les balcons ou autres.

# Art. 43 Les saillies fixes sur les façades

1. Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes.

Le perron est un petit escalier extérieur se terminant par une plate-forme de plain-pied en rapport avec une porte d'entrée.

Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes piétonnes pourront avoir une saillie maximale de 1,50 mètre sur l’alignement de façade.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelées. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune.

Ils se trouvent à minimum 8 mètres de la limite de propriété arrière.

1. L’avant-toit.

On entend par avant-toit, le devancement de la toiture sur la façade en dessous du niveau de la corniche. L’avant-toit peut avoir une saillie maximale de 0,70 mètre en façade.

1. Les auvents.

« On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d’une ouverture, d’un portail, d’un panneau d’information ou d’une construction similaire. »

L’auvent sera discret par rapport à la façade à laquelle il se rapporte.

Les auvents pourront avoir une saillie maximale de 0,70 mètre sur l’alignement de façade.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelées. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune.

1. Avant-corps

« On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres. »

Les avant-corps devançant l‘alignement de façade ne sont pas admis.

Les avant-corps ne peuvent dépasser ni la profondeur, ni la largeur maximale admissibles pour la construction principale en question.

Ils respecteront les reculs latéraux et arrière valables pour la construction principale.

Les avant-corps ne peuvent pas être devancés d’un balcon.

1. Balcon

« On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plateforme dépassant la façade d’un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d’un garde-corps et communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. »

Au niveau des façades sur rue, la longueur maximale des balcons par niveau plein ne dépasse pas un tiers de la longueur de la façade.

Les balcons peuvent être réalisés uniquement en rapport avec les niveaux pleins.

Un balcon ne pourra pas dépasser l’alignement de façade et la profondeur de construction maximale admissible pour la construction en question.

Un balcon a une saillie maximale de 1,5 mètre.

Au niveau de la construction non-contiguë, le balcon devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales.

En général, ils devront se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales, sauf pour les maisons en bande et jumelés. Au niveau de ces dernières, ils peuvent être construits à la limite latérale commune, moyennant la construction d’un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 mètres. Au niveau d’une maison plurifamiliale, les balcons peuvent être construits en contigu moyennant des murs par-vue opaques, de construction légère et d’une hauteur de 2,5 mètres.

La fermeture latérale des balcons est uniquement admise entre balcons construits en contigu.

1. Loggia

« On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d’un bâtiment, communiquant avec les pièces d’habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. »

1. Les cours anglaises

Les cours anglaises peuvent avoir une saillie en façade de 70 centimètres et doivent respecter un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites parcellaires latérales.

1. Murs pare-vue

Les murs-par-vue doivent respecter un recul de 1,90 mètre par rapport aux limites parcellaires latérales. Au niveau de la construction en contiguë, ils peuvent être construits à la limite latérale commune. Leur hauteur est limitée à maximum 2,5 mètres.

Ils ne peuvent pas dépasser l’alignement de façade et la profondeur de construction maximale admissible pour la construction en question.

# Art. 44 Terrasses

« On entend par terrasse une surface stabilisée à l’air libre, non close, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

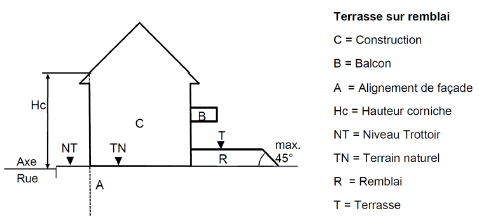
On distingue:

* la terrasse accolée à un bâtiment;
* la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l’étage inférieur;
* le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible. »

1. Terrasse sur remblai

La profondeur des terrasses sur remblai, est limitée à la profondeur maximale admissible pour la construction. Le remblai de terre aura une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel et au maximum un angle de 45 degrés autour de la terrasse.

Au niveau de la construction non-contiguë, une terrasse sur remblai devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales. Au niveau des maisons en bande et jumelées, elle peut être construite à la limite latérale commune, moyennant la construction d’un mur pare-vue sur une hauteur de 2,5 mètres.



1. Terrasse d'un étage en retrait

Au niveau de la construction en contiguë et des maisons plurifamiliales, les terrasses aménagées en rapport avec un étage en retrait et situées en rapport avec un niveau plein doivent présenter un mur par-vue sur la limite latérale commune et ceci sur une hauteur de 2,5 mètres.

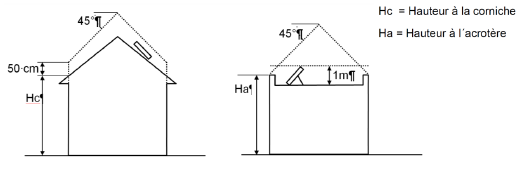
Au niveau de la construction en contiguë et des maisons plurifamiliales, les terrasses aménagées en rapport avec un étage en retrait et situées en rapport avec un niveau plein, les éventuels murs par-vues doivent être réalisés à l’intérieur du gabarit théorique de 45 degrés.

# Art. 45 Les éléments techniques en toiture

1. A l'exception des souches de cheminées et des ventilations, tous les éléments techniques en toiture, notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, d'approvisionnement d'eau et les paraboles devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45 degrés établit à 50 centimètres au-dessus de la corniche Ils doivent être placés en respect de la composition de la façade et de la toiture et, dans la mesure du possible, sur les versants arrière ou peu-visibles du domaine public.
2. Les sorties de cheminées peuvent dépasser le sommet du bâtiment. Elles doivent se situer à proximité de la faitière.
3. Les souches de ventilation sont à regrouper.
4. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont à installer à un angle proche à celui du versant de toiture en question. Ils doivent être disposés en respect de la composition de la façade et de la toiture. Ils doivent s’intégrer par leur coloris au niveau de la toiture.

Au niveau des toitures plates, les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45 degrés établit à partir de la corniche. Ils ne dépasseront pas une hauteur de 1m mesurée à partir de la face supérieure de la dalle de plafond du dernier niveau plein.

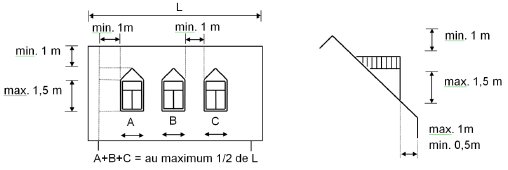
1. Les antennes paraboliques reprendront les couleurs de la toiture. Au niveau des maisons plurifamiliales projetées, l’installation d’une antenne doit se faire en copropriété, afin d’éviter l’enlaidissement des façades par des antennes paraboliques individuelles. Toute installation d'antenne de réception de signaux radioélectriques est soumise à l'approbation du Bourgmestre. Pour des raisons d'esthétique, de sécurité et de salubrité des restrictions, relatives aux dimensions ou à la conception, pourront être imposées.



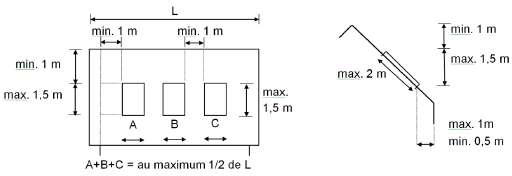
# Art. 46 Les ouvertures en toiture

1. Les ouvertures en toiture font l’objet d’une composition équilibrée, respectent la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.
2. Les ouvertures en toiture sont autorisées sur un niveau, exception faite des ouvertures nécessaires à la ventilation des combles.
3. Les types d'ouvertures autorisés sont les suivants:

Les lucarnes



Les châssis rampants (dans le plan de la pente de la toiture)



* Dans tous les cas, la largeur additionnée des constructions logeant les lucarnes ou châssis rampants ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture.
* La hauteur verticale d’un châssis rampant ne dépassera pas 1,50 mètre au maximum et sa longueur ne dépassera pas 2 mètres. La hauteur de la partie inférieure de la lucarne ne dépassera pas 1,50 mètre au maximum. La hauteur de la partie supérieure de la lucarne et donc sa toiture ne dépassera pas la moitié de la hauteur de la partie inférieure de la lucarne.
* Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être placées à l’aplomb de la corniche ou de l’acrotère. Elles se situent en plan au moins à 0,50 mètre et au maximum à 1 mètre de distance de la façade. Elles sont distantes d’au moins 1 mètre des pignons de façades, mesurée au niveau de la corniche théorique entre les deux pignons et se situent au minimum à une distance en hauteur de 1 mètre du faîtage. La distance entre ouvertures en toiture ne pourra être inférieure à 1 mètre.
* Une lucarne peut être située dans le prolongement de la façade comme pour le chien assis à foin traditionnel. Dans ce cas, elle reprend obligatoirement pour les côtés debout les matériaux de la façade et sa toiture sera de forme identique à celles des autres lucarnes du pan de toiture. L’avant-toit ne pourra être interrompu que sur une largeur maximale de 2,50 mètres mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 de la longueur de la façade. Ce type de lucarne est autorisé à maximum une par façade avant et une par façade arrière. Elle devra s’insérer de manière harmonieuse au niveau de la composition architecturale de la construction et au niveau de l’environnement construit.
* Les détails tels les avant-toits exagérés et les gouttières sont défendues au niveau des lucarnes, les eaux pluviales devront se déverser sur les pans de toitures principales.
* Les ouvertures aux angles latéraux des toitures et au niveau des pans de toiture en croupette sont interdites.
* Les ouvertures en toiture ne peuvent pas être situées en retrait par rapport au pan de toiture, la formation de niches dans le pan de toiture étant interdite.

1. Vitrage de grande dimension

Un vitrage de grande dimension peut être autorisé par le Bourgmestre par construction et sous conditions:

* De se placer à fleur du pan de toiture.
* De s’intégrer de manière harmonieuse au niveau de la toiture et de la construction de par sa disposition, sa forme et son coloris.
* De ne pas dépasser un cinquième de la surface totale du pan de toiture. La surface maximale du vitrage de grande dimension par construction est limitée à 6 mètre-carrés.
* De respecter la largeur additionnée, ainsi que les distances minimales et maximales aux limites de toitures valables pour les lucarnes.
* Les vitrages de grande dimension en pyramide ou autre forme de fantaisie peuvent être autorisées. Elles seront de dimension discrètes et peu visibles à partir du domaine public.

1. Terrasses dans le gabarit des toitures

L’intégration de terrasses dans le gabarit des toitures est interdite sauf en rapport avec les étages en retrait.

Prescriptions relatives à l’aspect des constructions et à l’aménagement des terrains

Des prescriptions relatives à l’aspect des constructions et à l’aménagement des terrains sont établies dans le but d’assurer l’aspect d’ensemble d’une localité et une certaine esthétique aux sites et aux voies publiques.

# Art. 47 Volumétrie, aspect extérieur et éléments architecturaux

1. Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau du site, de l’environnement construit ou d'un ensemble de bâtiments en termes de volumétrie et aspect extérieur afin d’éviter l'enlaidissement du territoire communal.
2. Les pastiches et imitations d'une architecture étrangère à la région, tels les chalets rustiques en bois, les maisons de type scandinave et autres sont interdits.
3. Les tours ou tourelles sont autorisées uniquement pour les constructions et équipements d’utilité publique.
4. Les décrochements et les ouvertures en façade et en toiture, ainsi que les éléments architecturaux, tels que les balcons, loggias, avant-corps, auvents, colonnes, lucarnes du type chien assis à foin traditionnel et autres, doivent faire partie d’une composition architecturale équilibrée entre pleins et vides. Ils doivent s’intégrer de manière harmonieuse au niveau de la volumétrie et du langage architecturale d’une construction, d’un ensemble de constructions et de l’environnement construit. La prolifération des éléments de composition architecturale n’est pas admise.
5. Les pignons sur rue doivent s’insèrent de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit.
6. Les nouveaux bâtiments ou les transformations en rapport avec des bâtiments situés aux angles de rue, doivent s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit. Dans ce contexte, le bourgmestre peut imposer que la composition architecturale et la volumétrie d’une construction soit modifiée.
7. Les matériaux et les teintes en façade et en toiture doivent s’accorder entre eux.
8. Les vitres au niveau des zones d’habitations et des zones mixtes doivent être transparentes et incolores.
9. Les vitres de grande surface en façade et les parois extérieures vitrées sont autorisées sous conditions de s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit et naturel. Elles ne peuvent pas être localisées au niveau des espaces de circulation commune des maisons plurifamiliales.

# Art. 48 Types de toitures

1. Le toit à double ou quatre versants, traditionnel de la région, ainsi que le toit plat, sont autorisés. La pente d’une toiture à deux ou quatre versants doit se situer entre 35 degrés et 42 degrés. Les pentes opposées de la toiture seront à angles égaux. Les pignons avec croupette sont autorisés : la hauteur de la croupette fait au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture. La croupette doit avoir la même pente que les autres pans de toiture.
2. L’étage en retrait est autorisé.

Le volume de l’étage en retrait doit afficher un recul minimum de 2 mètres sur au moins une des façades latérales ou avant au niveau des bâtiments présentant une hauteur à la corniche inférieure à 6,5 mètres. Il doit obligatoirement respecter un recul de 2 mètres sur la façade sur rue au niveau de la zone MIX-v, ainsi qu’au niveau des bâtiments dépassant une hauteur à la corniche de 6,5 mètres.

L’étage en retrait peut être couronné par un toit à double ou quatre pentes à maximum 25 degrés ou par un toit plat.

Le garde-corps cadrant le recul pris par l’étage en retrait est soit constitué par l’acrotère, soit par un garde-corps de composition discrète et ne devançant pas la façade. L’évacuation des eaux de pluie de la terrasse doit être raccordée à celle de la toiture, le nez de la terrasse ne pouvant pas être longé de gouttière pour des raisons esthétiques.

1. Les toitures à une seule pente et les toitures courbes ou bombées sont autorisées uniquement pour les constructions annexes et les extensions de dimensions réduites, les bâtiments publics et dans les zones d'activités et commerciales. Ces types de toitures doivent s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.
2. Le toit à double pente brisée de style mansardé n’est pas autorisé. Les toits existants de ce type peuvent être rénovés en conservant les proportions d’origine.
3. Les toitures au niveau de la construction en contigu:

Les toitures au niveau de la construction en ordre contigu doivent s’insérer de manière satisfaisante au niveau des toitures des constructions voisines en termes de hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîtage, ainsi que par la forme de toiture.

1. Le bourgmestre peut déroger aux dispositions du présent article pour des raisons de raccordement à des constructions voisines existantes.

# Art. 49 Matériaux en toiture

1. Les matériaux et teintes en toiture doivent être en harmonie avec ceux de la façade et de l’environnement construit immédiat.
2. Les toits seront couverts d'ardoises naturelles anthracite non-brillantes, d'un matériel qui imite la couleur, forme et la texture de ces dernières ou de tuiles de couleur naturelle.
3. La couverture non-brillante en métal, zinc naturel et zinc prépatiné peut être autorisée.
4. Les toits en tôle peuvent être autorisés dans le cadre de la réparation ou rénovation de constructions agricoles existantes.
5. Les revêtements autorisés des lucarnes sont:

* Au niveau des constructions présentant uniquement un niveau plein, les côtés debout des lucarnes pourront reprendre les matériaux de la façade.
* Au niveau des autres constructions, les lucarnes devront faire partie intégrale de la toiture et donc reprendre les matériaux admissibles pour et en harmonie avec la couverture de la toiture.

1. Les toits verts couverts de plantes sont admis uniquement pour les toits plats.

# Art. 50 Matériaux et teintes en façade

1. Les matériaux et teintes en façade doivent être en harmonie avec ceux de la toiture et de l’environnement construit immédiat. Les teintes de façades au niveau d’une construction sont limitées à deux teintes compatibles. On utilisera pour les façades les couleurs traditionnelles pour la région. Les couleurs vives et foncées qui nuisent au bon aspect du lieu peuvent être interdites.
2. Les façades principales et les pignons seront de teintes identiques.
3. Les façades des constructions principales sont à exécuter en crépis à grain moyen ou fin.
4. Les façades réalisées entièrement ou partiellement en bois, en métal, en ardoise naturel, en terre cuite, en béton architectonique, en briques rouges rejointoyées, en pierres taillées de grès typique de la région ou tout autre matériau non-brillant peuvent être permises sous conditions:

* De ne pas porter atteinte à l’environnement construit.
* De faire partie d’un concept architectural rigoureux et contemporain.
* Que le vieillissement du matériau se fasse de manière esthétiquement acceptable au niveau de toutes les façades.

1. L'utilisation du bois ou du métal comme élément de structure apparent est admise pour les constructions de petites dimensions, tels les auvents, les car-ports, les abris de jardins ou les terrasses couvertes.
2. L’utilisation de matières plastiques en façade est prohibée à l’exception de ceux des vérandas.
3. Au niveau des constructions privées, les dessins géométriques, les tableaux muraux, les graffitis et les cadrans solaires sont interdits sur les façades visibles à partir du domaine public.

# Art. 51 Les constructions jumelées ou en bande

1. Au niveau des constructions jumelées ou en bande la hauteur à la corniche et au faîtage, la forme et la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides, ainsi que la structure et l'aspect de la façade doivent former une unité harmonieuse du point de vue architectural.
2. Toute nouvelle construction, reconstruction, ou transformation faisant partie d'un ensemble de maisons existantes doit s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble quant à l’alignement, la hauteur à la corniche et au faîtage, la forme et la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides, ainsi que la structure et l'aspect de la façade.

# Art. 52 Clôture

« On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l’alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

* les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
* les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
* les clôtures végétales (p.ex. haies). »

# Art. 53 Les clôtures et garde-corps

Les clôtures sur la limite avant de la propriété, ainsi que les garde-corps autour des balcons et des étages en retrait, visibles de l’espace-rue, sont de composition discrète.

# Art. 54 Le remaniement du terrain naturel

Les remblais de terre végétale ne pourront dépasser le terrain naturel que d'un mètre.

Le remaniement du terrain naturel par des travaux de déblai ou remblai peut être prohibé s’il en résulte une gêne pour la vue des voisins ou s’il compromet l’aspect de l’environnement construit. Dans le cadre de tout projet de construction ou de transformation, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain naturel soit sauvegardée ou pourra imposer des gabarits obligatoires pour le terrain.

# Art. 55 Aménagements des marches de reculement.

1. Les marges de reculement avant et latérales devront être aménagées en jardins d'agréments plantés à l'exception des chemins d'accès nécessaires, des places de stationnement autorisées et des terrasses.
2. Les chemins d’accès devront être exécutés en dur et les places de stationnement de préférence en matériaux perméables.
3. Les chemins d’accès pour véhicules aux garages individuels sont à inclure dans le calcul du nombre de places.

La réalisation de places de stationnement au niveau des marges de reculement avant des maisons plurifamiliales est limitée à deux places ou 1/3 de la longueur de façade. Les chemins d’accès pour véhicules aux garages individuels sont à inclure dans le calcul du nombre de places.

1. Les perrons, les escaliers extérieurs et les rampes démesurés sont interdits. Ils devront épouser, dans la mesure du possible, la configuration du terrain naturel ou remanié.
2. Au niveau de la construction non-contiguë, une terrasse non-couverte devra se trouver à minimum 1,9 mètre de distance des limites de propriété latérales. Au niveau des maisons en bande et jumelées, elle peut être construite à la limite latérale commune, moyennant la construction d’un mur par-vue sur une hauteur de 2,5 mètres.
3. Une terrasse devra se trouver à 1,9 mètre de la limite de propriété arrière.

# Art. 56 Eléments de structure ou décoratifs

Tous les éléments de structure, tels les garde-corps des balcons et des terrasses, les pergolas, les arcades, les stores, les voiles d’ombrages et les pavillons d’ombrage ou de plaisance, visibles du domaine public seront de composition sobre et discrète.

Tous les éléments décoratifs au niveau des jardins privés et visibles du domaine public, tel les puits décoratifs, les nains de jardins, les oeuvres d’arts de toute sortes et autres, seront de proportions discrètes. Aucune gêne anormale pour les moeurs, les propriétés voisines ou pour l’image d’ensemble d’une rue ne peut en résulter.

Le bourgmestre peut imposer l’enlèvement d’un l’élément de structure ou décoratif démesuré ou outrageant.

Prescriptions relatives à la définition de l’espace-rue

# Art. 57 Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales

1. Alignement obligatoire:

« On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l’alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l’alignement obligatoire.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles. »

1. Limite de surface constructible:

« On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d’assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles. »

1. Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales ne peuvent pas être devancés.
2. Les alignements obligatoires et limites de surfaces constructibles pour constructions principales indiqués localement dans la partie graphique du PAP QE se placent au-dessus des prescriptions relatives à l’alignement de façade et aux marges de reculement.
3. Le bourgmestre peut exiger que l’alignement obligatoire soit respecté sur la totalité de la surface de la façade sur rue.

# Art. 58 Les murets à conserver ou à construire

Les murs participent de manière considérable à la définition de l’espace-rue des villages. Les murets à conserver sont indiqués dans la partie graphique du PAP QE.

1. Les murets à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l’accès aux parcelles concernées. Les ouvertures sont soumises à certaines conditions:

* Le règlement grand-ducal en vigueur concernant l’accès aux chemins repris doit être respecté.
* Des portes métalliques ou clôtures peuvent être imposées afin de conserver le muret dans sa qualité de définition de l’espace-rue et de garantir la continuité visuelle du muret.
* Le muret peut être interrompu par une ouverture par parcelle et sur maximum 30% de la longueur du muret.
* La largeur maximale par ouverture est 3,5 mètres pour un accès carrossable et 1,2 mètre pour un accès piéton.
* Le bourgmestre peut imposer l’emplacement, la taille et le regroupement des ouvertures dans le cas de développement de parcelles juxtaposées.
* La fermeture d’ouvertures existantes ou la réfection du muret doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour le muret original.

1. Autorisation et avis

Tous les travaux en rapport avec les murets à conserver sont soumis à l’autorisation du bourgmestre.

Servitudes de type urbanistique

# Art. 59 Servitude de type urbanistique « patrimoine bâti »

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » précise les prescriptions générales du secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Roeser à travers le biais de prescriptions d’ordre urbanistique, architectural et esthétique. Ces prescriptions viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent chapitre font foi.

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » marque les parties du territoire de la Commune qui disposent d’éléments bâtis à conserver et constituent, entre autres, les anciens noyaux de village, des fermes isolées ou des anciens lieux de productions.

Elle fixe des prescriptions supplémentaires visant l’insertion des nouvelles constructions et transformations au niveau de l’environnement construit de ces parties du territoire.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Chaque projet doit être basé sur un concept architectural et esthétique cohérent

La servitude de type urbanistique « patrimoine bâti » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l’abréviation « PB », cernée d’un cercle.

1. Implantation

L’implantation d’une nouvelle construction doit s’inspirer de l’environnement construit existant et plus particulièrement des bâtiments voisins ; à moins que le PAP QE indique un alignement obligatoire ou des limites de surfaces constructibles.

1. Typologie

La typologie des bâtiments anciens au niveau des noyaux de village a été formée par leur fonction et le site. Les nouvelles constructions doivent s’inspirer de la typologie existante. La proportionnalité traditionnelle entre les façades des corps de logis et des granges doit être sauvegardée.

1. Intégration au site

Les nouvelles constructions doivent s’insérer au niveau du site en respectant la configuration du terrain naturel. Le remaniement du terrain naturel est à limiter à des travaux de remblai et déblais minimes.

1. Gabarit: Volume, profondeur et largeur de construction, hauteur à la corniche et hauteur au faîtage.

Le gabarit des nouvelles constructions ou extensions doit s’aligner sur les constructions voisines sans dépasser les valeurs maximales définies pour la zone.

1. Types de toitures

* La forme de toitures traditionnelle de la région – le toit à double versant avec ou sans croupettes - est autorisées. Les pentes opposées de la toiture seront à angles égaux et de longueurs identiques.
* La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dit mansardée n’est pas autorisée au niveau du secteur protégé d’intérêt communal, exception faite pour les bâtiments et gabarits à sauvegarder présentant une telle toiture d’origine.
* Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées pour les corps de bâtiments principaux.

Elles peuvent être autorisées pour les extensions nouvelles ou les constructions de raccord faisant le lien entre deux corps de bâtiments principaux. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics dont les toitures deviendraient trop importantes par les pentes imposées.

* Les toitures bombées ne sont pas autorisées.
* La construction d’un étage en retrait en rapport avec les niveaux en toiture n’est pas autorisée.

1. Matériaux en toiture:

Les tuiles doivent être en terre cuite non-vernies, de forme et de couleur traditionnelles et sont autorisées uniquement pour les immeubles anciens dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

La couverture en métal, zinc naturel et zinc prépatiné gris, ainsi que les toitures plates plantées, peuvent être admises sous condition de s’insérer de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.

L’installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture est interdite. Les épis de faîtage et éléments décoratifs d’époque peuvent être restaurés.

1. Ouvertures en toiture

Les lucarnes ne sont pas autorisées en rapport avec les toitures couvertes de tuiles.

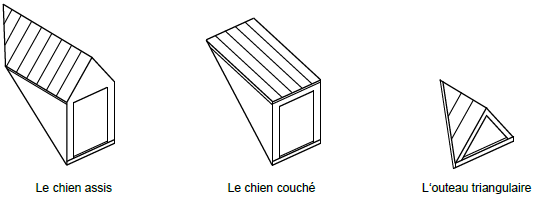
Les fenêtres en toiture sont discrètes par rapport à la toiture. Elles sont de proportions verticales, donc la hauteur ou longueur est supérieure à la largeur. Les proportions sont inférieures à celles des ouvertures en façade. Les ouvertures en toiture sont à disposer de manière régulière, et doivent respecter de la position des ouvertures en façade ou l’axe de composition de la façade. Elles ne peuvent pas être disposées de manière jumelée.

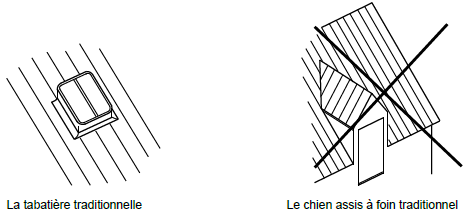
Un seul type d’ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des châssis rampants nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés. Ces derniers seront à implanter en petit nombre.

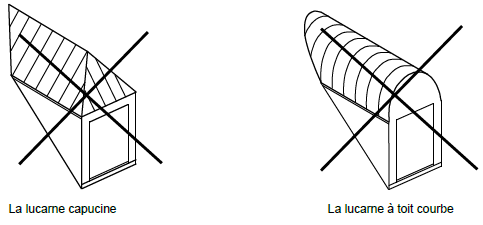
Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie intégrale de la toiture et non de la façade. Elles devront reprendre les matériaux admissibles pour et en harmonie avec la couverture de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Les lucarnes pouvant être autorisées sont:

* Le chien assis, composé d’une baie verticale présentant une toiture à deux pentes identiques (32-42 degrés) et une faîtière horizontale.
* Le chien couché est composé d’une baie verticale présentant une toiture à versant unique en pente légère mais dans le même sens que celle du toit principal. Le chien couché est limité à trois unités par pan de toiture.
* Les outeaux triangulaires sont de construction simple et ont une superficie de maximum 0,5 mètres-carrés. Les outeaux triangulaires sont limités à trois unités par pan de toiture.







Les fenêtres en surface de toiture autorisées sont:

* La fenêtre en surface de toiture (dit velux) est autorisée. Elle sera installée à un angle égal à celui de la toiture.
* Les tabatières traditionnelles servent à éclairer ou ventiler les combles et les dépendances et ont une superficie de maximum 0,4 mètres-carrés. Elles sont à implanter en petit nombre, à environ une par 20 mètres-carrés.
* Les verrières ou vitrages de grande dimension peuvent être autorisées sur les pans de toiture peu visible du domaine public. Les formes de fantaisie ne sont pas autorisées.

Ne sont pas autorisés:

* Les lucarnes capucines, les lucarnes à toiture courbe, les lucarnes cadrées de maçonnerie, les lucarnes et fenêtres en surface au niveau des pans de toiture en croupette, ainsi que l’intégration de terrasses dans le gabarit des toitures.

1. L’avant-toit

La forme et les proportions de l’avant-toit s’inspirent de l’environnement construit immédiat et plus particulièrement des éléments bâtis à sauvegarder.

Elle doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante. L’habillage avec des ardoises ou autres matériaux est défendu.

L’interruption de l’avant-toit n’est pas autorisée. Les pignons en façade et les lucarnes du type « chien assis à foin traditionnel » existants, peuvent être rénovés en conservant les proportions d’origine.

1. Protections solaires

Au niveau des pans de toiture visibles du domaine public, les protections solaires extérieures sont défendues au niveau des lucarnes. Les protections solaires seront discrètes au niveau des fenêtres en surface et formeront une surface plane avec eux.

1. Matériaux et teintes en façade

Les teintes des façades sont guidées par la peinture traditionnelle de la région.

L’utilisation de matériaux non-brillants et autres que l’enduit minéral, peut être autorisée pour les dépendances, pour les annexes et extensions de taille subordonnée, ainsi que pour les façades non-visibles de l’espace public, pour autant que les matériaux s’insèrent de manière satisfaisante au niveau de l’environnement construit.

Les revêtements accolés aux façades reproduisant un faux appareillage de pierre sont interdits.

Le revêtement des socles par de la pierre, du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l’enduit minéral est prohibé. Les socles existants en pierre de sable, pierre bleue ou granit de la grande-région peuvent être restaurés.

1. Ouvertures en façade

La proportionnalité entre les surfaces pleines et les ouvertures, ainsi que la configuration même des ouvertures en façade, caractéristiques des bâtiments anciens du secteur, sont à respecter. Les façades et ouvertures de nouvelles constructions ou de transformations doivent s’intégrer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit.

1. Saillies

Les avant-corps, balcons et loggias sont interdits au niveau des façades sur rue. Les garde-corps des balcons et loggias seront de composition sobre: Ils seront exécutés de barres verticales en métal non-brillant ou peint, de panneaux en verre transparent ou constitués par des acrotères massifs.

Les auvents doivent être en harmonie avec la composition architecturale du bâtiment et discret au niveau de l’environnement construit.

Les saillies mobiles, les enseignes et les installations assimilables doivent s’intégrer de manière satisfaisante et discrète au niveau de l’environnement construit.

1. Accès aux bâtiments

La configuration des accès de garages et des entrées aux nouvelles constructions, extensions ou transformations, doit s’inspirer de la configuration traditionnelle du secteur, à savoir:

* un accès au garage ou à la dépendance est situé au même niveau que le trottoir ou la cour.

Le cas échéant les rampes extérieures seront implantées de manière discrète.

* les entrées de maisons sont devancées d’un nombre réduit de marches. Les perrons et escaliers extérieurs exagérés sont interdits. Le niveau de l’entrée ne peut pas dépasser celui des constructions typiques de l’environnement construit.

# Art. 60 Servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité »

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » précise les prescriptions générales du secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit » du PAG de la Commune de Roeser à travers le biais de prescriptions d’ordre urbanistique, architectural et esthétique. Ces prescriptions viennent compléter les prescriptions des zones inférieures. En cas de contradiction les prescriptions du présent chapitre font foi.

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » marque les parties du territoire de la Commune qui disposent d’éléments bâtis à sauvegarder, d’un grand nombre d’équipements publiques ou/et de la desserte ferroviaire et sont situées au niveau de la jonction des localités Roeser et Crauthem, ainsi que Bivange et Berchem.

Elle fixe des prescriptions supplémentaires visant le développement concerté de ces parties du territoire.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

La servitude de type urbanistique « Nouvelle centralité » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l’abréviation « NC », cernée d’un cercle.

Prescriptions supplémentaires:

1. Tout projet de construction et d’aménagement devra:

* tenir compte de la situation particulière de cette partie du territoire.
* tenir compte des éléments bâtis à sauvegarder, de la proximité des équipements publique et de la gare.
* être basé sur un concept urbain et architectural cohérent et motivé. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

# Art. 61 Servitude de type urbanistique « Kockelscheuer »

La servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » fixe des prescriptions supplémentaires visant l’insertion des nouvelles constructions et transformations au niveau de l’environnement construit d’une partie de la Kockelscheuer.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

La servitude de type urbanistique « Kockelscheuer » est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure oblique et l’abréviation « K », cernée d’un cercle.

Prescriptions supplémentaires:

1. Types des constructions principales et disposition:

Ne sont autorisées que les maisons d’habitations unifamiliales isolées.

1. Hauteurs et nombre de niveaux des constructions:

Le rez-de-chaussée est situé au minimum à même et au maximum à 1,25 mètre au-dessus du niveau de l’axe de la voie desservante.

La corniche est située au maximum à 4,50 mètres au-dessus du niveau de l’axe de la voie desservante.

1. Taille des terrains:

Les parcelles constructibles auront une surface de minimum 1000 mètres-carrés.

1. Emprise au sol:

L’emprise maximale au sol totale des constructions est limitée à 35 pourcents de la surface de la parcelle.

1. Largeur et profondeur des constructions principales hors-sol et sous-sol:

Il n’existe pas de restriction quant à la profondeur et largeur de construction pour constructions principales.

1. Reculs et distances en sous-sol et hors-sol.

Les constructions principales, les dépendances et aménagements architecturaux respecteront:

* Un recul latéral et postérieur de minimum 5 mètres.
* L’alignement de façade des constructions voisines ou le cas échéant un recul de 10 mètres sur l’alignement de voirie.

1. Matériaux en toiture

Les toitures recouvertes de tuiles ne sont pas autorisées.

1. Matériaux en façade

* Les couleurs et matériaux des façades doivent être en harmonie avec ceux de l’environnement construit et naturel immédiat, ainsi qu’avec les matériaux en toiture.
* L’habillage ou la réalisation des façades en bois, en métal, en ardoise naturel, en terre cuite, en béton architectonique, en briques rouges rejointoyées, en pierres taillées de grès typique de la région ou tout autre matériau non-brillant est admise pour des surfaces inférieures à 25 pourcents de la surface totale de la façade.

1. Aménagement des terrains et remaniement du terrain naturel.

* Dans une zone s’étendant sur une profondeur de 2 mètres à l’intérieur des limites de la parcelle, le niveau du terrain ne doit pas être surélevé, Le niveau du trottoir doit être respecté sur une profondeur de 2 mètres à l’intérieur des parcelles.

1. Dérogations

* Les bâtiments existants ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer », jouissent d´une protection existentielle.

Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles, sous condition que l´état d´origine n’soit pas changé essentiellement.

* Les parcelles non-bâties, existantes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement et ne correspondant pas aux prescriptions dimensionnelles de la servitude de type urbanistique « Kockelscheuer », jouissent d´une protection existentielle. Elles peuvent être construites en respectant les reculs réglementaires et l’emprise maximale au sol.

# Art. 62 La servitude de type urbanistique « quartier résidentiel »

La servitude de type urbanistique « quartier résidentiel » fixe des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations de constructions situées dans les quartiers résidentiels formant une unité urbanistique et architecturale. Elle est marquée dans la partie graphique du « PAP QE » par une hachure délimitée d’une ligne et superposée de l’abréviation « QR », cernée d’un cercle.

En cas de contradiction, les prescriptions applicables à la servitude de type urbanistique « quartier résidentiel » viennent supplanter les autres prescriptions du « PAP QE ».

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations et les rénovations de constructions existantes, doit s’insérer de manière harmonieuse au niveau de l’environnement construit de la servitude de type urbanistique « quartier résidentiel ».

Tous les travaux de façade et de toiture, tels la rénovation énergétique, la mise en couleur, le revêtement en façade, le remplacement des fenêtres et des portes, le recouvrement de la toiture, l’installation de capteurs solaires et autres sont soumis à l’autorisation du bourgmestre.

Prescriptions supplémentaires suivant quartiers résidentiels:

1. À Crauthem: « Cité Crauthem », composée des rues A. Schintgen, E. Barthel et Paul Goedert:

* Les matériaux originaux en toiture sont à respecter.
* La couleur en façade est à choisir en fonction des couleurs des constructions voisines afin de garantir l’homogénéité esthétique d’une rangée de maisons et du quartier.
* Les menuiseries extérieures, la porte d’entrée et la porte de garage seront de couleur identique au niveau d’un bâtiment et en harmonie avec la teinte de l’enduit de façade.
* La transformation du gabarit d’une construction est interdite. Des dérogations minimes peuvent être accordées en rapport avec la rénovation énergétique. Elles ne pourront être autorisées qu'en harmonie avec toutes les constructions appartenant à une rangée de maisons et se fera de manière concertée avec la Commune.
* La construction d’une annexe peut être autorisée à l’arrière des constructions principales sous condition de s’insérer de manière harmonieuse et discrète au niveau d’une rangée de maisons et du quartier. Elle aura une profondeur de maximum 3,5 mètres.

1. À Berchem: « Cité Kopecht »: composée des rues Hans Adam, et Oscar Romero:

* Les matériaux originaux en toiture sont à respecter.
* La couleur en façade est à choisir en fonction des couleurs des constructions voisines afin de garantir l’homogénéité esthétique d’une rangée de maisons et du quartier.
* Les menuiseries extérieures, la porte d’entrée et la porte de garage seront de couleur identique au niveau d’un bâtiment et en harmonie avec la teinte de l’enduit de façade.
* La transformation du gabarit d’une construction est interdite. Des dérogations minimes peuvent être accordées en rapport avec la rénovation énergétique. Elles ne pourront être autorisées qu'en harmonie avec toutes les constructions appartenant à une rangée de maisons et se fera de manière concertée avec la Commune.
* La construction d’une annexe peut être autorisée à l’arrière des constructions principales sous condition de s’insérer de manière harmonieuse et discrète au niveau d’une rangée de maisons et du quartier. Elle aura une profondeur de maximum 3,5 mètres.
* Les garde-corps et barres d’appui seront en acier peint, de composition simple et de couleur neutre
* Les limites de propriété seront plantées de haies vives et une clôture en treillis plastifiée de couleur verte pourra être érigée en plus des végétaux. Les murets pour séparer les rampes de garage seront en rondins de béton.
* L’aménagement extérieur piétonnier et carrossable est à traiter comme un tout et doit reprendre les pavés identiques à ceux des trottoirs du domaine public.

Liste d’essences indigènes

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nom Latin** | **Nom Français** | **Nom Allemand** |
| Acer campestre | érable champêtre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | érable sycomore | Bergahorn |
| Acer platanoïdes | érable plane | Spitzahorn |
| Alnus glutinosa | aulne noir | Schwarzerle |
| Betula pendula | bouleau verruqueux | Hängebirke |
| Carpinus betulus | charme | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | cornouiller sanguin | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | noisetier | Hasel |
| Crataegus monogyna | aubépine à un style | Eingriffliger Weissdorn |
| Crataegus oxycantha | aubépine à deux styles | Zweigriffliger Weissdorn |
| Euonymus europaeus | fusain d'europe | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | hêtre | Rotbuche |
| Frangula alnus | bourdaine | Faulbaum |
| Fraxinus excelsior | frêne commun | Gemeine Esche |
| Hedera helix | lierre | Efeu |
| Lonicera periclymenum | chèvrefeuille des bois | Waldgeissblatt |
| Lonicera xylosteum | camérisier | Heckenkirsche |
| Ligistrum vulgare | troène | Liguster |
| Malus domestica | pommier | Gartenapfel |
| Malus sylvestris | pommier sauvage | Holzapfel |
| Populus tremula | peuplier tremble | Zitterpappel |
| Prunus avium | mérisier | Süsskirsche |
| Prunus padus | cerisier à grappes | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | prunellier | Schlehe |
| Pyrus communis | poirier cultivé | Gartenbirne |
| Pyrus pyraster | poirier sauvage | Wildbirne |
| Quercus robur | chêne pédonculé | Stieleiche |
| Quercus petraea | chêne sessile | Traubeneiche |
| Rhamnus frangula | bourdaine | Faulbaum |
| Rhamnus carthatica | nerprun purgatif | Kreuzdorn |
| Rosa canina | rose sauvage | Hundsrose |
| Rubus caesius | ronce bleue | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | mûre | Brombeere |
| Salix alba | saule blanc | Silberweide |
| Salix aurita | saule à oreillettes | Ohrweide |
| Salix cinerea | saule cendré | Aschweide |
| Salix caprea | saule marsault | Salweide |
| Salix fragilis | saule fragile | Bruchweide |
| Salix triandra | saule à trois étamines | Mandelweide |
| Salix purpurea | saule pourpre | Purpurweide |
| Salix viminalis | saule des vanniers | Korbweide |
| Sambucus nigra | sureau noir | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | sureau rouge | Trauben (Roter) Holunder |
| Sorbus aria | alouchier | Mehlbeerbaum |
| Sorbus aucuparia | sorbier des oiseleurs | Eberesche |
| Sorbus domestica | sorbier domestique | Speierling |
| Sorbus torminalis | alisier | Elsbeere |
| Tilia cordata | tilleul à petites feuilles | Winterlinde |
| Ulmus laevis | orme lisse | Flatterulme |
| Viburnum opulus | viorne obier | Gemeiner Schneeball |

**Ansprüche der Baum- und Straucharten** (nach *OBERDORFER, 1983*)

1. Acer Campestre:

* frische, nährstoff- und basenreiche Lehmböden
* etwas wärmeliebend
* Halbschatten
* ausschlagfähig (Heckenpflanze)

1. Acer pseudoplatanus:

* sickerfrische bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, mittel- bis tiefgründige Lehmböden (Steinschuttböden)
* Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
* Schatten bis Halbschattenpflanze

1. Acer platanoïdes:

* sicker bis feuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Lehm- oder Steinschuttböden
* Tiefwurzler (jedoch flacher als Acer pseudoplatanus)
* Halbschattenpflanze
* Allee- und Straßenbaum

1. Alnus glutinosa:

* sicker- oder staunasse, z.T. zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche Kies-, Sand- und Tonböden oder Bruchtorfböden
* Tief- und Intensivwurzler
* Halbschattenholz
* Uferbefestiger entlang von stehenden und fließenden Gewässern

1. Betulo pendula:

* mäßig nährstoffreiche und basenarme, meistens mehr oder weniger saure, humose Böden aller Art; sandbevorzugend
* Lichtholz
* Flach- und Intensivwurzler, Bodenbefestiger

1. Carpinus betulus:

* frische bis mäßig trockene, humose, tiefgründige Sand- und Lehmböden
* Tiefwurzler, Bodenschutzholz
* Schatten- und Halbschattenpflanze
* ausschlagfähig (Schnitthecke)

1. Cornus sanguinea:

* frische bis mäßig trockene, nährstoff- und basenreiche, humose Ton- und Lehmböden
* ausschlagfähige Pionierpflanze und Bodenbefestiger
* Zier- und Nutzstrauch (Schnitthecke)

1. Corylus avellana

* auf sicker- oder grundfrischen, nährstoffreichen Stein- und Lehmböden
* ausschlagfähige Pionierpflanze (Hecken)
* Licht- und Halbschattenpflanze

1. Crataegus monogyna

* auf trockenen bis frischen, basenreichen, steinigen oder reinen Lehmböden
* Tiefwurzler
* Licht- und Halbschattenpflanze
* ausschlagfähig (Schnitthecken)

1. Crataegus laevigata

* frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Lehmböden, feuchtigkeitsbedürftiger als Crataegus monogyna
* Tiefwurzler
* Halbschatten- und Lichtpflanze

1. Euonymus europaens

* frische, nährstoffreiche und basenreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden
* dichtes Wurzelwerk
* ausschlagfähig
* Halbschatten- bis Lichtpflanze

1. Fraxinus excelsior

* Auen und Schluchtwälder
* sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, lockere Ton- und Lehmböden
* Intensiv- und Herzwurzler
* Pionierbaum
* ausschlagfähig
* Halbschattenholz

1. Lonicera periclymenum

* mäßig frische bis feuchte, nährstoffarme, mehr oder weniger basenreiche, sandige Lehmböden
* Tiefwurzler
* Halbschatten- bis Lichtpflanze

1. Populus nigra

* Auenwälder
* feuchte bis wechselnasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, gut durchlüftete, tiefgründige Sand- und Lehmböden, Sand und Kies bevorzugend
* Pionierpflanze mit Wurzelsprossen
* Nutz- und Zierholz

1. Populus tremula

* grund- oder sickerfrische, nährstoff- und basenreiche, lockere Stein- oder bindige Sand-, Löß- und Lehmböden
* Rohbodenbesiedler
* bodenbereitend
* herdenbildend durch Wurzelbrut

1. Prunus avium

* frische, sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche, mitteltiefgründige Lehmböden
* Herzwurzler
* Halbschattenholz

1. Quercus robur

* mäßig frische, grundfeuchte, tiefgründige Lehm und Tonböden
* Tiefwurzler
* Lichtholzart

1. Rhamnus frangula

* staufeuchte bis nasse oder in der Tiefe zeitweilig feuchte, tiefgründige, mehr oder weniger magere Lehm- und Tonböden, auch Sand- und Torfböden
* Halbschatten- bis Lichtpflanze

1. Salix alba

* Auenwald-Säumen gegen Altwässer, Ströme, Bäche, Seeen
* auf nassen, periodisch überschwemmten, nährstoff- und basenreichen, sandig- kiesigen Tonböden oder reinen Schlickböden
* Zier- und Nutzbaum

1. Salix aurita

* Flach- und Quellmoore, Moorwiesen, Bruchwälder
* auf stau- und sickernassen, mäßig nährstoff- und basenreichen, humosen oder torfigen Sand- und Tonböden.

1. Salix cinerea

* Moorwiesen, Moorränder, Gräben, Bachufer, Quellsümpfe
* sicker- und staunasse, mäßig nährstoff- und basenreiche, humose oder torfige Sand- und Tonböden (Gleyböden)

1. Salix caprea

* Waldränder, Steinbrüche, Schuttplätze
* grundfrische bis feuchte, nährstoffreiche Lehmböden
* Rohbodenpionier

1. Salix fragilis

* an Bächen, Ufern, an Gräben
* sickernasse, zeitweilig überschwemmte, nährstoff- und basenreiche Kies-, Sand- oder Lehmböden
* Bodenbefestiger mit intensivem Wurzelwerk
* ausschlags- und bewurzlungsfähig; Kopfweiden

1. Salix viminalis

* an Fluß und Bachufern
* sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, vorwiegend tonige, auch sandig-kiesige Rohböden
* Pionierpflanze
* ausschlagfähig; Kopfweiden

1. Salix triandra

* Fluß- und Bachufer
* sickernasse, periodisch überschwemmte, nährstoff- und basenreiche, rohe Tonböden
* Pionierpflanze
* Bodenbefestiger

1. Salix purpurea

* Ufer
* zeitweilig überschwemmte, nährstoffreiche, tonige Kies- und Sandböden oder reine Schlickböden
* Pionierpflanze
* Bodenbefestiger

1. Sambucus nigra

* feuchte Wälder, Hecken, Schuttplätze
* frische, nährstoffreiche, tiefgründige Ton- und Lehmböden
* Flachwurzler
* ausschlagfähig

1. Tilia cordata

* frische bis mäßig trockene, basenreiche, tiefgründige sandig- steinige Lehm-, Löß- oder Tonböden
* Tiefwurzler (Bodenbefestiger)
* ausschlagfähig
* Halbschatten- bis Schattenpflanze
* Zierbaum

1. Ulmus laevis

* nährstoff- und basenreiche, sandige oder reine Lehm- und Tonböden
* Tiefwurzler
* Allee- und Straßenbaum

1. Viburnum opulus

* Wald- und Bachränder, Hecken
* sickerfeuchte, nährstoff- und basenreiche Lehm- und Tonböden
* Intensiv- und Flachwurzler
* großes Auschlagsvermögen
* Halbschatten- bis Lichtpflanze

Literaturhinweis:

OBERDORFER, E. (1983) Pflanzensoziologische Exkursionsflora

Ulmer, Stuttgart, 1051 S