PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER

« Iewescht Strooss » à Mompach

PARTIE ÉCRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Commanditaire

Invest & Projekt VII S.A.

10, avenue de la Faiencerie
L-1510 Luxembourg

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet :	**20211807**	
Référence rapport :	20211807_C214_PE_B	
Rapport rédigé par :	Marilyne BERG	10/10/2022
Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	12/10/2022

Modifications du rapport

Indice	*Modifications*	*Date*
-	Version initiale	12/10/2022
A	Modifications sur base de la réunion avec le CBE du 30/11/2022	23/02/2023
B	Modifications demandées par la commune de Rosport-Mompach (11/05/2023) et suite à la réunion avec le Ministère du Logement (30/06/2023)	26/07/2023
C	Modifications suite remarques AC Rosport-Mompach (26/10/2023)	23/11/2023

TABLE DES MATIERES

ART. 1 PORTEE JURIDIQUE 9

ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES 9

ART. 3 REGIME DE PROPRIETE INITIALE 9

ART. 4 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP 9

ART. 5 MODE D'UTILISATION DU SOL 10

ART. 6 LOGEMENTS ABORDABLES 10

ART. 7 TYPES DE CONSTRUCTIONS 10

7.1 Généralités 10

7.2 Dépendances 10

ART. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL 10

8.1 Règle générale 10

8.2 Limites de surfaces constructibles 10

8.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles 10

8.4 Éléments en saillie 11

8.5 Eléments techniques 11

ART. 9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE 12

9.1 Niveau de référence 12

9.2 Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles 12

ART. 10 NIVEAUX 13

10.1 Niveau en sous-sol 13

10.2 Rez-de-chaussée / premier niveau plein 13

ART. 11 TOITURES 13

11.1 Généralités 13

11.2 Formes des toitures 13

11.3 Éléments techniques en toiture 13

11.4 Ouvertures et aménagements en toiture 13

ART. 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 15

12.1 Généralités 15

12.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade des constructions destinées au séjour prolongé 15

12.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture des constructions destinées au séjour prolongé 15

12.4 Couleurs et emploi des matériaux pour dépendances 15

ART. 13 STATIONNEMENT 15

ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES 15

14.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » 15
14.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé » 16
14.3 Modelage de terrain 16
14.4 Murs et clôtures 16
14.5 Récupération des eaux de pluie 17
ART. 15 SERVITUDE D'URBANISATION « INTEGRATION PAYSAGERE » 18
ART. 16 ÉLEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER 18
16.1 Constructions à conserver (Lot 4 et 5) 18
16.2 Secteur protégé de type environnement construit (Lot 3, 4 et 5) 19
16.3 Arbres à conserver 19
ART. 17 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC 20
17.1 Emplacements de stationnement publics 20
17.2 Chemins piétons 20
17.3 Espace vert public 20
17.4 Gestion des eaux pluviales 20
ART. 18 DISPOSITIONS EXECUTOIRES 21
18.1 Raccordement du PAP à la voirie existante 21
18.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées 21
18.3 Réseaux d'approvisionnement 21
18.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres 21

PARTIE GRAPHIQUE

Le plan N° 20211807-LP-U001 - indice C constitue la partie graphique du présent PAP.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenant des lots projetés,
- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé,
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée,
- les limites de surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles,
- les distances à observer entre les constructions,
- le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol,
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère,
- les formes, pentes, et orientations des toitures,
- le nombre d'unités de logement par parcelle,
- le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol,
- le modelage de terrain,
- les constructions et éléments naturels à conserver,
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.

PARTIE ECRITE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 PORTEE JURIDIQUE

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ « MP01 - Iewescht Strooss » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Rosport-Mompach approuvées par le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Environnement le 27 juillet 2022.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les dispositions du Règlement sur les Bâtisses, le Voies publiques et les Sites de la Commune de Rosport-Mompach, sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20211807-LP-U001, indice C.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.

ART. 2 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le périmètre du PAP NQ couvre une superficie totale de 68 ares 85 centiares provenant entièrement du domaine privé.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP, référence 2021185ROSP du 17.12.2021, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O s.à r.l,
- le levé topographique, référence 20211807-LP-T001 du 27.09.2021, élaboré par le bureau d'études LUXPLAN S.A..

ART. 3 REGIME DE PROPRIETE INITIALE

Avant cession pour la viabilisation du PAP conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur une partie de la parcelle 302/1784 (84 ares 15 centiares) de la section MB de Mompach, Commune de Rosport-Mompach et son périmètre couvre une superficie totale de 68 ares 85 centiares (81% de la contenance totale de la parcelle).

ART. 4 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

Le futur domaine public représente 10 ares 18 centiares, soit 14,7 % de la surface totale du PAP.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 5 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les terrains sont réservés à titre principal aux habitations. Sont également admises des professions libérales et des activités de prestations de services, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être subordonnées au logement principal ;
- être exercées par un résident à titre principal ;
- être limitées à 10 % de la surface construite brute admissible par lot.

ART. 6 LOGEMENTS ABORDABLES

Le projet réserve au moins 10 % de la surface construite brute dédié au logement à la réalisation de logements abordables[1]. La surface construite brute minimale à dédier au logement abordable s'élève à 396 m^2. La localisation des logements abordables est reprise sur la partie graphique.

ART. 7 TYPES DE CONSTRUCTIONS

7.1 Généralités

Le présent PAP est destiné à la réalisation de maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées et jumelées.

7.2 Dépendances

Chaque lot peut recevoir, un abri de jardin implanté au niveau de l'espace vert privé dans le recul postérieur. L'emprise au sol de l'abris de jardin est de maximum 12 m^2.

ART. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

8.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

8.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu.

8.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont donnés par les limites de surfaces constructible pour le type de construction y prévu.

---

[1] Article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version postérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Les reculs des constructions sur les limites de lots ou parcelles ne tiennent pas compte des balcons, terrasses, seuils, auvents, avant-toits et corniches.

8.4 Éléments en saillie

❒ Généralités

Les éléments en saillie mentionnés ci-après peuvent dépasser les limites de surface constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées sur la partie graphique.

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent à tous les lots, à l'exception des lots 3, 4 et 5 soumis aux prescriptions de l'article 16 pour les éléments bâtis à sauvegarder.

❒ Balcons

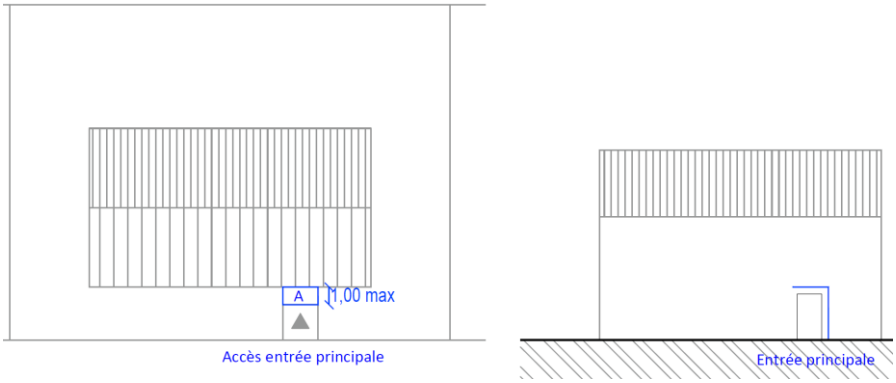
Les balcons sont autorisés sans jamais excéder deux tiers de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public et leur profondeur est de maximum 3,00 m. Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

❒ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,00 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.



❒ Corniches

Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie de maximum 0,70 m sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

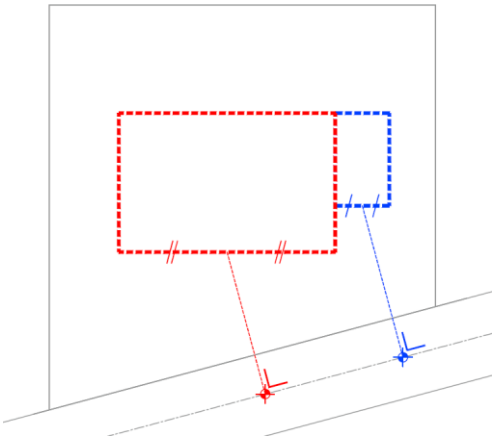
8.5 Eléments techniques

Les unités extérieures de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés dans le recul avant ou arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes. Pour les maisons jumelées, les éléments implantés dans le recul postérieur doivent accuser un recul d'au moins 3,00 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.

ART. 9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE

9.1 Niveau de référence

Le niveau de référence sert de base pour calculer les hauteurs des constructions reprises dans la partie graphique du présent PAP. Il est localisé dans l'axe de la façade principale de chaque construction et correspond, sur cet axe, à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (*Iewescht Strooss* ou cour d'accès privé).



L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre chaque construction sont autorisés.

La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

Pour les dépendances reprises ou non sur la partie graphique du présent PAP, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction et dans l'axe de celle-ci.

9.2 Hauteur des constructions définies par des limites de surfaces constructibles

Les hauteurs maximales des constructions destinées au séjour prolongé sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

Les dépendances doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 m.

ART. 10 NIVEAUX

10.1 Niveau en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions hors-sol.

Les dépendances ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

10.2 Rez-de-chaussée / premier niveau plein

Les niveaux du rez-de-chaussée/premiers niveaux pleins sont repris sur la partie graphique. Ils peuvent être adaptés dans le cadre du projet d'exécution avec une tolérance en plus de 1,00 m et en moins de 0,50 m. Des dérogations peuvent être demandées par rapport à la tolérance pour l'implantation du niveau de rez-de-chaussée/premier niveau plein en hauteur pour la mise en place de mesures de protection contre les crues subites.

ART. 11 TOITURES

11.1 Généralités

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent à tous les lots, à l'exception des lots 3, 4 et 5 soumis aux prescriptions de l'article 16 pour les éléments bâtis à sauvegarder.

11.2 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures à deux versants pour les constructions destinées au séjour prolongé, celles-ci doivent être symétriques en longueur et en angle (toitures en bâtière).

Les toitures des dépendances sont plates. Les vérandas peuvent recevoir des toitures plates.

11.3 Éléments techniques en toiture

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont obligatoires sur toutes les toitures à deux versants des constructions destinées au séjour prolongé sous condition que l'orientation de la toiture permette une exploitation efficace de l'installation. Les panneaux doivent être installés à plat sur la toiture.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées et doivent être composées d'acier inox.

11.4 Ouvertures et aménagements en toiture

❒ Ouvertures en toitures

Sur les toitures à deux versants des constructions principales les types d'ouvertures suivants sont autorisés :

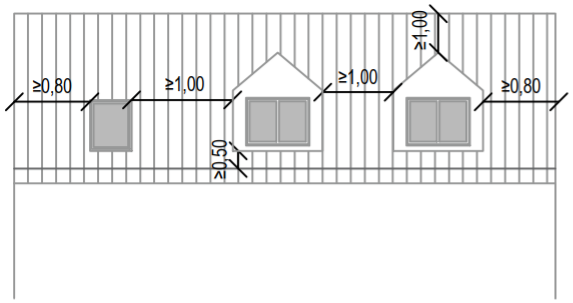
- des châssis rampants, parallèles aux pans de toiture ;
- des lucarnes à deux versants ;
- des lucarnes rampantes ;
- des lucarnes à toitures plates.

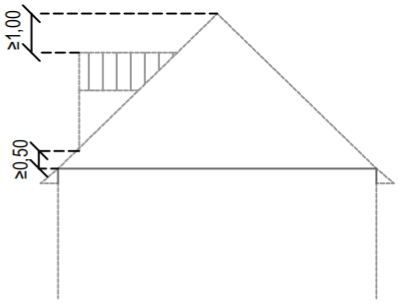
Toutes les ouvertures doivent être de proportion verticale (élément + baie). Un type d'ouverture en toiture est autorisé par pan de toiture.

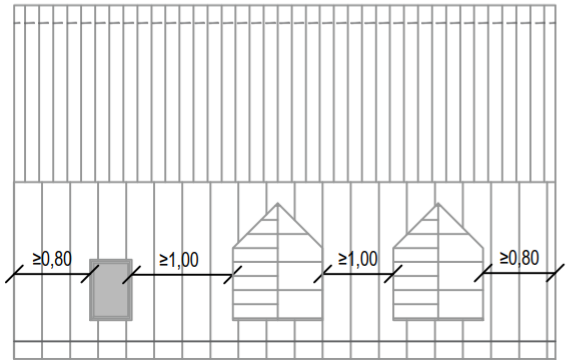
Les ouvertures dans le pan de la toiture doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m ;

- être situés au minimum à 0,50 m au-dessus de la corniche du pan de toiture principale afférent, elles ne peuvent interrompre la corniche ;
- accuser un recul de minimum 0,80 m sur les arrêtes et les noues de toiture ;
- être situées au minimum à 1,00 m en-dessous du faîtage de la toiture principale ;
- être axées verticalement par rapport aux ouvertures en façade.





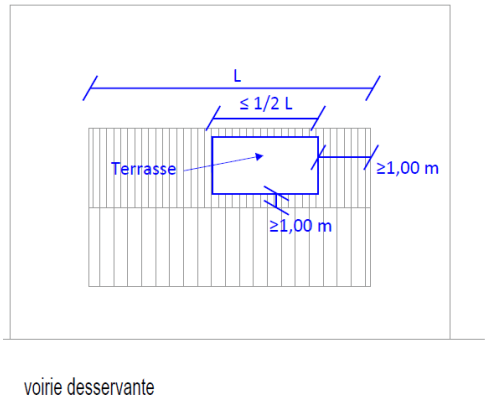


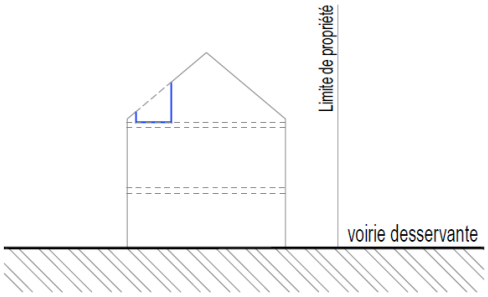
❒ Terrasses en toiture

Les versants des toitures qui ne sont pas orientés vers l'espace public peuvent recevoir une terrasse intégrée dans le gabarit du pan de la toiture. Cette terrasse doit :

- avoir une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture dans lequel elle est intégrée ;
- accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport aux rives de toiture ;
- accuser un recul de minimum 1,00 m par rapport au faîtage.

L'interruption de la corniche est interdite.





ART. 12 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

12.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes comme les couleurs vives ou réfléchissantes à la lumière sont interdites, de même que les matériaux brillants. Les couleurs sont à reprendre de la liste N.C.S de la commune de Rosport-Mompach annexé au présent PAP.

12.2 Couleurs et emploi des matériaux en façade des constructions destinées au séjour prolongé

Les matériaux autorisés en façade sont l'enduit, la pierre naturelle et le bardage en bois, métallique ou en panneaux préfabriqué.

Le choix de la couleur est en adéquation avec les couleurs caractéristiques de la région et à reprendre de la liste N.C.S. de la commune de Rosport-Mompach annexé au présent PAP.

Pour les lots 3, 4 et 5 les prescriptions de l'article 16 concernant les éléments bâtis à sauvegarder s'appliquent.

12.3 Couleurs et emploi des matériaux en toiture des constructions destinées au séjour prolongé

Toutes les toitures principales doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle ou artificielles, de tuiles ou de zinc prépatiné.

Les lucarnes traditionnelles à deux versant doivent être couvertes par le même matériau que la toiture principale de la construction. Les pignons des lucarnes sont également à couvrir par le même matériau.

Pour les lots 3, 4 et 5 les prescriptions de l'article 16 concernant les éléments bâtis à sauvegarder s'appliquent.

12.4 Couleurs et emploi des matériaux pour dépendances

Les toitures plates des dépendances peuvent être végétalisées.

ART. 13 STATIONNEMENT

Sont à prévoir pour chaque unité de logement deux emplacements privés. Au moins un des deux emplacements doit être aménagé en emplacement couvert.

ART. 14 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

14.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Les plantations doivent être d'essences indigènes. Les potagers sont autorisés.

A l'exception des surfaces pouvant être scellées, l'espace vert privé doit garantir l'infiltration des eaux pluviales. Des cheminements piétons supplémentaires aux accès des constructions destinées au séjour prolongé peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les jardins et gazons synthétiques sont interdits.

14.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace extérieur pouvant être scellé »

❒ Généralités

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable. Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur ;
- des accès piétons aux constructions, terrasses, emplacements de stationnement et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes de la construction et/ou du trottoir les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

❒ Terrasses

Les terrasses ou surfaces utilisées comme telles sont autorisées dans les espaces pouvant être scellés, en respect du degré d'utilisation du sol prévu par lot.

Il est autorisé de couvrir les terrasses par une toiture de protection rigide, une marquise ou une pergola.

❒ Cour d'accès privée (lot 11)

L'accès aux lots 3, 4 et 5 est aménagé sous forme d'espace de rencontre. Cet accès est destiné à être partagé entre les modes doux (piétons, cyclistes, …) et les véhicules motorisés.

La surface imperméable adjacente à la cour d'accès privée des lot 3, 4 et 5 est à aménager dans le même revêtement que celui de la cour privée. Des plantations ponctuelles sont autorisées.

14.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m.

14.4 Murs et clôtures

Les limites parcellaires entre domaine public et privé pourront être clôturés :

- par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 m ;
- des haies ou des grillages d'une hauteur maximale de 0,80 m ;
- la hauteur cumulée de ces clôtures ne pourra pas dépasser 0,80 m.

Les limites parcellaires entre domaines privés pourront être clôturés :

- par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 m ;
- des haies ou des grillages d'une hauteur maximale de 2,00 m ;
- la hauteur cumulée de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

La hauteur des murs de soutènement est de 1,00 m au maximum. La hauteur cumulée des murs de soutènement et grillages ne pourra dépasser 0,80 m à la limite du domaine public et 2,00 m sur les limites de propriété latérales et postérieures. La distance minimale entre deux murs de soutènement est de 3,00 m.

Les écrans brise-vue sont autorisables en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :

- ils sont situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci ;
- ils respectent une hauteur maximale de 2,00 m et une profondeur maximale de 4,00 m ;
- en cas de terrasse mitoyenne d'altitude différente, la hauteur des écrans est à mesurer par rapport à la terrasse la plus haute ;
- matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

14.5 Récupération des eaux de pluie

Pour chaque lot qui abrite une construction destinée au séjour prolongé, un réservoir enterré pour recueillir l'eau de pluie est à prévoir. La capacité du réservoir est de minimum 2.000l par unité de logement.

TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 15 SERVITUDE D'URBANISATION « INTEGRATION PAYSAGERE »

La servitude devra être plantée avec différents arbustes et arbres indigènes afin de garantir une valeur écologique élevée et des espèces variées. Des arbres à haute tige (p.ex. arbres fruitiers, érable champêtre, tilleul à petites feuilles, sorbier torminal) et des massifs arbustifs (p.ex. viorne obier, noisetier commun, rosier des chiens, cornouiller sanguin) sont à utiliser.

Toutes les servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots concernés.

ART. 16 ÉLEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER

16.1 Constructions à conserver (Lot 4 et 5)

L'ancien corps de ferme avec la maison de ferme sur le lot 5 et l'annexe accolée sur le lot 4 sont à conserver et à rénover.

L'annexe sur le lot 4 sera réaffectée en maison bi familial.

Afin de garantir la réaffectation, les adaptations suivantes peuvent être apportés à la construction sans porter préjudice à son identité initiale :

❒ Toiture

Pour les constructions à conserver, la rénovation de la toiture est à réaliser dans les proportions, teintes et apparences de la construction existante.

Les hauteurs à la corniche et au faîte de la construction destinée au séjour prolongé du lot 5 doivent être conservées.

Pour garder la hiérarchie architecturale du bâti, la hauteur au faîte de la construction destinée au séjour prolongé du lot 4 doit être inférieure à celle de la construction destinée au séjour prolongé du lot 5. Le décalage en hauteur est de minimum 0,30 m.

La toiture plate de la construction destinée au séjour prolongé du lot 4 peut être aménagée en toiture terrasse, conformément à la partie graphique.

Les toitures principales à deux versants doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle ou de tuiles en argile.

Sur la toiture à deux versants de la construction principale à conserver sont autorisés :

- des châssis rampants, parallèles aux pans de toiture ;
- des lucarnes traditionnelles à deux versants ;
- des panneaux solaires/photovoltaïques, sous conditions de s'intégrer harmonieusement dans l'architecture et l'esthétique de la toiture.

Toutes les ouvertures doivent être de proportion verticale (élément + baie). Un type d'ouverture en toiture est autorisé par pan de toiture.

Les lucarnes traditionnelles à deux versant doivent être couvertes par le même matériau que la toiture principale de la construction. Les pignons des lucarnes sont également à couvrir par le même matériau.

❒ Façade

Au niveau de la façade, les éléments et matériaux suivants sont à conserver ou à reproduire :

- le soubassement en pierre ;
- la façade en crépi ;

- couleur existante ou similaire en adéquation avec les tons caractéristiques de la région reprise dans le système N.C.S. de la commune de Rosport-Mompach annexé au présent PAP.

Tout bardage est interdit sur les constructions à conserver.

De nouvelles ouvertures en façade peuvent être réalisés sous conditions que celle-ci sont :

- axées entre elles et les anciennes ouvertures (en cas de conservation) ;
- munies d'un encadrement en pierre avec une apparence similaire à l'existant.

16.2 Secteur protégé de type environnement construit (Lot 3, 4 et 5)

La toiture de la construction destinée au séjour prolongé sur le lot 3 est à réaliser dans les mêmes proportions, teintes et apparences que la toiture de la construction destinée au séjour prolongé du lot 4.

Toutes les saillies ne peuvent pas surplomber le domaine public et les balcons, loggias et surfaces closes en saillie sont interdits sur la façade avant. La façade avant de la construction destinée au séjour prolongé du lot 3 est le côté est, qui borde la zone de rencontre.

16.3 Arbres à conserver

Les arbres à conserver sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. Des dispositifs sont à prévoir pendant le chantier pour assurer la survie de l'arbre et son bon état de conservation. En cas de mortalité pour des raisons de dégradation pendant ou à l'issu du chantier, l'arbre est à remplacer par un arbre d'espèce équivalente.

TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 17 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds destinés à être cédés au domaine public correspondent :

- au trottoir ;
- à la bande de stationnement situé le long de la voirie desservante *Iewescht Strooss* ;
- à l'emplacement pour le transformateur CREOS ;
- aux espaces verts publics accueillant les bassins de rétention, les fossés ouverts et les canalisations pour eaux pluviales.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.

17.1 Emplacements de stationnement publics

Le long de la voirie desservante *Iewescht Strooss*, de nouveaux emplacements de stationnement public sont aménagés. La bande de stationnement se situe en bordure de voirie, le long du trottoir, sur la limite du PAP.

La bande de stationnement est à réaliser en matériaux perméables de type pavés drainants, en concertation avec l'administration des Ponts et Chaussées et la Commune de Rosport-Mompach. La configuration précise est fixée dans le dossier d'exécution.

17.2 Chemins piétons

Le long des voiries desservantes, des chemins piétons sont aménagés en pavé drainant.

17.3 Espace vert public

L'espace vert public est destiné à recevoir des plantations, du mobilier urbain, des dispositifs destinés à la rétention des eaux pluviales ou des infrastructures techniques.

17.4 Gestion des eaux pluviales

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée par des fossés ouverts et canalisations vers les bassins de rétention prévus à cet effet.

TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 18 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

18.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

Le PAP est directement raccordé à la rue *Iewescht Strooss* (CR 141) et au CR 141C. Les accès sont à dimensionner conformément aux dispositions de la permission de voirie afférente et au dossier d'exécution.

18.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

La gestion des eaux pluviales et usées est prévue par un système séparatif à l'intérieur du PAP. Il est raccordé au système séparatif existant dans la rue *Iewescht Strooss* et le système mixte dans la rue *Ob Redt*.

18.3 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans le dossier d'exécution.

18.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le dossier d'exécution.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 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.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

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

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.

Auvent

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.

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.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme 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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage 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.

Faîte / Faîtage
On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Ilot
On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

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.

Logement
On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré
On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

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.

Lot
On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale
On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée
On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale
On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

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.

Nombre d'étages
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux
On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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.

Parcelle
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction
On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.

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.

Terrasse
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.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. *hauteur des locaux* :
   Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. *affectation des locaux* :
   Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
   Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
   Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque , telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. *Solidité et géométrie des locaux* :
   Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations .

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour , l'isolation thermique et le parachèvement compris . Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée , les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXES

- **Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Plan de délimitation du PAP
- **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Rosport-Mompach**
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait) du schéma directeur et de la fiche technique
  - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- **Certificat OAI**
- **Concept d'assainissement et accord de principe AGE**
- **Avis P&CH**
- **Avis INRA**
- **Avis INPA**
- **Plan de mesurage topographique**
- **Version numérique de la partie graphique**