

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

PAP NQ « Päscher » à Osweiler
Commune de Rosport - Mompach

Référence : L299620-505

Partie écrite

5 novembre 2025



TABLE DES MATIERES

A.	GENERALITES	3
A.1	But et portée du règlement.....	4
A.2	Précisions pour l'utilisation des documents graphiques	4
A.2.1	Zones superposées reprises du PAG.....	4
A.2.2	Logements abordables	5
A.2.3	Affectations	5
A.2.4	Cotations.....	5
A.2.5	Topographie.....	6
B.	ESPACES PRIVES	7
B.1	REGLEMENTATION SPECIFIQUE	8
B.1.1	Modelage du terrain	8
B.1.2	Espaces extérieurs pouvant être scellés / Espaces verts	8
B.1.3	Plantations	8
B.1.4	Terrasses	8
B.1.5	Stationnement.....	8
B.1.6	Autres dépendances que garages ou carports « AD »	9
B.1.7	Abris pour poubelles	9
B.1.8	Toitures	9
B.1.9	Ouvertures en toiture	9
B.1.10	Hauteurs des constructions.....	10
B.1.11	Niveaux.....	10
B.1.12	Eléments en saillie.....	10
B.1.13	Murs et clôtures / Ecrans brise-vue / Murs de soutènement.....	11
B.1.14	Matériaux et teintes des constructions	11
B.1.15	Superstructures et infrastructures techniques.....	12
B.1.16	Citernes d'eau pluviale	12
C.	ESPACES PUBLICS.....	13
C.1	Fonds nécessaires à la viabilisation	14
C.1.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	14
C.1.2	Plantations	14
C.1.3	Modelage du terrain	14

A. GENERALITES

A.1 But et portée du règlement

Les présentes prescriptions précisent et exécutent les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Rosport-Mompach et de son règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS).

Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu dans la présente partie écrite et la partie graphique relative.

A.2 Précisions pour l'utilisation des documents graphiques

A.2.1 Zones superposées reprises du PAG

A.2.1.1 Zones de servitude « urbanisation »

▪ Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (Ce)

La zone de servitude « urbanisation – Cours d'eau » doit contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude vise à protéger les cours d'eau et leurs berges et permet de conserver les fonctions écologiques de ce dernier. Toute modification majeure du terrain naturel ainsi que toute construction, déversement non naturels, étangs de poisson connectés au cours d'eau, décharge, dépôts industriels, remblais, déblais, voies de circulation, bassins de rétention et dispositifs non naturels contre les inondations sont prohibés. Des interventions ponctuelles sont toutefois autorisées : connexion au cours d'eau de l'exutoire d'un bassin de rétention aménagée de manière naturelle, construction d'un pont et d'une voirie pour connecter deux terrains situés de part et d'autre du cours d'eau, etc.

Aussi, toute intervention visant à renaturer des portions d'un cours d'eau grevé de ladite servitude doit pouvoir être autorisée, si cela contribue à atteindre un bon état écologique dudit cours d'eau.

Par dérogation à ce qui précède, l'aménagement d'un bassin de rétention ainsi que son raccordement au ruisseau sont possibles au niveau de la zone soumise à PAP-NQ O14 « Päscher ».

▪ Servitude « urbanisation – biotopes et éléments naturels à préserver » (B)

B11, B27 et B28

La servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver », vise à protéger et à mettre en valeur, le cas échéant à renforcer, des biotopes et éléments naturels existants pour leur intérêt particulier à l'échelle du site concerné (paysage et écologie) tout autant que pour leur valeur intrinsèque.

Num. de servitude	type	structure/remarque
B11	surfacique	cours d'eau + bande arborée
B27	ponctuel	noyer isolé
B28	ponctuel	noyer isolé

L'aménagement de chemins piétonniers et pistes cyclables de même que des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface y sont autorisés, sous réserve que soit préservée la fonctionnalité initiale de la zone concernée. En cas de destruction dûment justifiée et autorisée, ces biotopes sont à compenser sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi du 18 juillet 2018.

A.2.1.2 Secteur protégé de type « environnement construit »

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs (cf. partie écrite du PAG en vigueur / articles relatifs aux prescriptions générales).

Le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » est marqué de la surimpression « C » sur la partie graphique.

A.2.2 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP NQ « Päscher » devra dédier au moins 10% de sa surface construite brute destinée au logement à la réalisation de logements abordables.

Le lot 03 est destiné à accueillir ces logements.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
03	500,00 m ²	500,00 m ²	2 u.
TOTAL	500,00 m²	500,00 m²	2 u.

A.2.3 Affectations

- 17 lots privés constructibles destinés à l'habitat :
 - 2 maisons unifamiliales isolées
 - 8 maisons unifamiliales jumelées
 - 6 maisons unifamiliales groupées en bande
 - 1 maison plurifamiliale de 3 logements maximum / Lot 03

A l'exception du lot 03 destiné aux logements abordables, tous les lots peuvent accueillir des locaux dont la destination est autre que le logement, ce à hauteur de 10% de la surface construite brute du lot.

Les fonctions acceptées sont :

- Les activités de type administratif ou professionnel
- Les activités culturelles
- Les activités artisanales et de loisirs
- Les activités de service
- 1 lot privé non constructible :

Le lot 04 (parcelle cadastrale n° 371/2729, section RF d'Osweiler-Est) fait partie de la surface exploitable de la station de pompage des eaux mixtes située à proximité immédiate du PAP NQ « Päscher ». Ce lot est à attribuer à l'Administration Communale de Rosport-Mompach.

A.2.4 Cotations

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles et sont à considérer comme minimales.

A.2.5 Topographie

- **Terrain existant**

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées sur la partie graphique par des traitillés fins noirs. Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie initiale du terrain.

- **Terrain remodelé**

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées sur la partie graphique par des traitillés fins rouges. Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain après travaux de déblaiement, remblaiement, nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

B. ESPACES PRIVES

B.1 REGLEMENTATION SPECIFIQUE

B.1.1 Modelage du terrain

En dehors de la zone de servitude « urbanisation - Cours d'eau », les courbes de niveaux du terrain remodelé sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre, vers le haut ou vers le bas, et dans le respect des prescriptions d'aménagement définies dans le RBVS de la commune de Rosport-Mompach. Il est interdit de contrer l'écoulement naturel des eaux de surface entre voisins par des contre-pentes.

B.1.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés / Espaces verts

▪ Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs désignés comme pouvant être scellés sont aménagés en espaces verts à l'exception des surfaces nécessaires à des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des emplacements de stationnement, des accès piétons aux constructions et jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes et des murs ou murets de soutènement ou décoratifs.

Ces surfaces peuvent être agencées différemment sans toutefois dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation par lot.

▪ Perméabilité des espaces extérieurs pouvant être scellés

A l'exception des surfaces attribuables à des murs, murets et marches, les espaces extérieurs pouvant être scellés sont obligatoirement réalisés de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.).

▪ Espaces verts

Sous condition que la surface de scellement maximale attribuée par lot soit respectée, les espaces verts définis sur la partie graphique peuvent accueillir des surfaces scellées supplémentaires destinées à des chemins piétons, murs et murets supplémentaires, même si ceux-ci ne sont pas représentés dans la partie graphique.

Les jardins minéraux et similaires sont interdits.

B.1.3 Plantations

Seules sont autorisées les espèces non invasives et adaptées aux lieux.

Pour chacun des lots 08 à 11, la haie reprise dans la partie graphique peut ponctuellement être interrompue sur une largeur de maximum 1,20 mètre pour permettre la création d'un accès au jardin par le domaine public.

B.1.4 Terrasses

Les terrasses extérieures non couvertes :

- Sont attenantes à une construction destinée au séjour prolongé
- Possèdent une profondeur maximale de 4,00 mètres
- Peuvent s'adapter à la cote d'altitude du rez de jardin
- Doivent observer un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de parcelle ou être implantées sur les limites séparatives pour les volumes principaux accolés
- Doivent s'implanter en dehors d'une zone de servitude « urbanisation »

B.1.5 Stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire par unité d'habitation est réglé par la partie écrite du PAG de la commune de Rosport-Mompach.

Les garages / carports doivent se situer au niveau du rez-de-chaussée et être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

La surface extérieure pouvant être scellée définie dans le recul antérieur des constructions peut servir au stationnement en surface. Devant une porte de garage ou un seuil de carport, le recul doit être de minimum de 6,00 mètres pour pouvoir accueillir un stationnement en surface.

B.1.6 Autres dépendances que garages ou carports « AD »

Les dépendances autres que les garages et carports (abris de jardin, remise, serre de jardinage et construction similaire) doivent s'implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances comportant la surimpression « AD » et respecter les prescriptions suivantes :

- Toiture : forme libre
- Hauteur : 3,50 mètres maximum hors-tout, mesurés en tous points par rapport au terrain remodelé
- Emprise : maximum 16,00 mètres carrés

Cas particulier des lots 05, 06, 11 et 12 : un local de stockage pouvant faire office d'abri de jardin est intégré dans le volume de la dépendance destinée au garage / carport.

B.1.7 Abris pour poubelles

Pour chaque lot, un abri pour poubelles est admis sous respect des conditions suivantes :

- Implantation : dans le recul antérieur ou latéral des constructions principales
- Emprise : maximum 3,00 mètres carrés, la longueur n'excédant pas 2,50 mètres
- Hauteur : maximum 2,50 mètres hors-tout, mesurés en tous points par rapport au terrain remodelé
- Reculs : minimum 1,00 mètre par rapport aux limites de parcelle ou sur les limites de parcelle en cas d'abris jumelés
- Matériaux de façades : bois naturel ou bois composite ou métal

B.1.8 Toitures

▪ Toiture à versants (t2)

Maisons unifamiliales : la toiture du niveau sous combles (1C) est à deux versants (t2).

▪ Toiture plate (tp)

Dépendances pour garages / carports : la toiture est plate et non exploitable.

B.1.9 Ouvertures en toiture

Les ouvertures dans la toiture sont situées, soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d'ouverture en toiture suivants sont admis :

- tabatière et autres baies dans le plan de toiture
- lucarne à toiture plate
- lucarne à deux pans, dite jacobine
- lucarne rampante

Les lucarnes à croupe (dite capucine), les lucarnes pignons, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à jouées galbées, les lucarnes jumelées et les terrasses ouvertes en toiture sont interdites.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit :

- les ouvertures dans la toiture sont implantées à 0,50 mètre minimum en recul sur l'alignement de la façade – les interruptions de corniche sont donc interdites
- les ouvertures dans la toiture sont implantées à 1,00 mètre minimum de recul sur les rives de toiture, les arêtes et les noues de la toiture
- leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieure à 2,10 mètres
- la largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder 1,50 mètre
- la largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser le tiers (1/3) de la largeur de la façade
- A l'exception des tabatières et autres baies dans le plan de toiture (de type Velux), la largeur (l) et la hauteur (H) des lucarnes devront respecter le rapport $H/l=1,4$. Néanmoins, pour des raisons de performance énergétique, le rapport H/l pourra être inférieur à 1,4 sans toutefois être plus bas que 1,0

B.1.10 Hauteurs des constructions

A. Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à la corniche (hc) est mesurée au niveau de la façade principale et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

- **Maisons isolées**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie desservante.

- **Maisons jumelées**

La hauteur est mesurée sur la limite mitoyenne des deux façades donnant sur la voie desservante.

- **Maisons groupées en bande**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade centrale donnant sur la voie desservante.

La hauteur à l'acrotère d'une toiture plate ne peut pas dépasser la hauteur à la corniche. Les garde-corps en maçonnerie sont interdits en dehors des gabarits prescrits.

B. Dépendances pour garages / carports

Les dépendances pour garages / carports doivent avoir une hauteur de maximum 3,50 mètres à l'acrotère, mesurés au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au terrain remodelé.

- **Lots 05, 06 et 09 à 15**

L'accès au garage ne peut dépasser une pente de 3% depuis le domaine public.

B.1.11 Niveaux

Les demi-niveaux et les surhauteurs sont autorisés tant que le gabarit maximal autorisé de la construction n'est pas dépassé.

- Lots 05 à 18 : le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée d'une construction destinée au séjour prolongé doit se situer au-dessus la cote d'altitude 235,61 mètres. Le niveau fini du plancher d'une dépendance doit se situer en-dessous de cette même cote.

B.1.12 Eléments en saillie

A. Avant-corps et balcons

Ils ne peuvent pas empiéter sur les reculs avant, latéraux et arrière définis dans la partie graphique.

- Lots 01 à 03 : Ces 3 lots doivent se référer aux restrictions prévues dans la partie écrite du PAG en vigueur (cf. article « saillies et retraits » des prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »)
- Lots 05 à 18 : Les balcons, loggias et surfaces closes en saillie de maximum 1,20 mètre sont interdits sur les façades latérales. Ces éléments ne devront pas dépasser le tiers de la largeur de la façade avant ou arrière de la construction destinée au séjour prolongé.

B. Petits ouvrages

Les éléments en saillie fixe par rapport à la façade tels que les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches et perrons peuvent empiéter sur les reculs imposés de maximum 0,70 mètre.

C. Eléments pare-soleil

Sont admises les pergolas au niveau des terrasses en rez-de-jardin, sous condition de ne pas dépasser la profondeur de la terrasse ni une hauteur de 3,00 mètres.

Les éléments pare-soleil doivent rester ouverts sur les côtés non attenants à la construction, sauf en cas d'implantation sur une limite mitoyenne.

B.1.13 Murs et clôtures / Ecrans brise-vue / Murs de soutènement

A. Les murs et clôtures

Les murs et clôtures sont autorisés selon les conditions suivantes :

- **A la limite du domaine public :**
 - Des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre
 - Des haies ou des grillages d'une hauteur maximale de 0,80 mètre
 - La hauteur cumulée des socles ou murets et grillages ne pourra dépasser 0,80 mètre
- **Aux limites de propriété latérales et postérieures :**
 - Des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre
 - Des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
 - La hauteur cumulée des socles ou murets et grillages ne pourra dépasser 2,00 mètres

Les murs de clôture sont à implanter en limites de propriété. Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

B. Les écrans brise-vue

Les écrans brise-vue (cela inclut les panneaux et les murs) entre les terrasses extérieures des maisons jumelées ou en bande, sont admis sous réserve de respecter ce qui suit :

- Ils sont situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci
- Ils sont implantés perpendiculairement à la façade à laquelle ils sont attenants
- Ils respectent une hauteur maximale de 2,00 mètres sur une profondeur maximale de 4,00 mètres
- Les matériaux autorisés sont : palissade en matériaux naturels, mur en maçonnerie avec ou sans crépis

En cas de terrains mitoyens d'altitude différente, la hauteur de l'écran brise-vue est à mesurer par rapport au terrain le plus haut

C. Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,00 mètre. La hauteur cumulée des murs de soutènement et grillages ne pourra dépasser 0,80 mètre sur la limite avec le domaine public et 2,00 mètres sur les autres limites de propriété.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,00 mètre à condition que la nature du terrain l'exige et que la qualité urbanistique du site n'en soit pas altérée.

B.1.14 Matériaux et teintes des constructions

Lots 01 à 03 : Ces 3 lots doivent se référer aux restrictions prévues dans la partie écrite du PAG en vigueur (cf. article « matériaux et teintes des constructions » des prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »).

A. Toitures

Un seul matériau est admis pour l'ensemble de la construction principale. À l'exception des toitures de tuiles rouges, le matériau doit être sombre et mat.

L'usage de l'ardoise naturelle ou de matériaux d'aspect similaire est admis.

L'usage de tuiles non émaillées est admis, dont les teintes autorisées sont le rouge ainsi que l'intervalle qui va du gris au noir.

À l'exception des tôles en zinc titane prépatiné / couleur noire / ou foncée, les toitures en tôles galvanisées ou alu sont interdites sur les constructions principales à usage d'habitation.

B. Façades

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleur vive sont interdits. L'utilisation du granit est également proscrite tout comme les pavés de verre, les parements de briques, de carrelages, de blocs de béton ou similaires.

Les bardages sont admis sous réserve de couvrir au maximum 30% de chaque façade d'un bâtiment principal et de ses dépendances accolées. Les bardages en bois sont également admis pour les dépendances libres (non accolées au bâtiment principal). Ils doivent être en bois ou en matériau d'apparence mate (métal, panneaux de façade en fibres-ciment, etc.).

Le choix de la couleur pour les façades est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région qui sont repris dans le nuancier de couleurs du système N.C.S. repris à l'annexe 1 de la présente partie écrite.

B.1.15 Superstructures et infrastructures techniques

A. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sur la toiture des constructions principales et sur la toiture des dépendances. Ils sont aussi autorisés sur la façade postérieure des constructions principales.

Généralités : Sur les toitures en pente ainsi que sur les façades, les capteurs solaires ou photovoltaïques sont installés à plat, c'est-à-dire que leur inclinaison est identique à celle de l'inclinaison de la toiture, respectivement de la façade.

Sur les toitures plates, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être installés avec une sous-construction adaptée qui oriente les capteurs avec une inclinaison de maximum 20 degrés par rapport à la toiture.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques installés sur d'autres surfaces que la toiture sont composés de matériaux mats, non réfléchissants.

Les installations par surfaces ininterrompues et formes régulières sont préférées.

B. Autres superstructures et infrastructures techniques

Les pompes à chaleur sont à installer à l'arrière des constructions. Le cas échéant, pour des raisons dûment motivées, elles peuvent être accolées à l'avant ou sur le côté des constructions à condition qu'un dispositif soit mis en place pour minimiser les nuisances sur le voisinage, respectivement pour une meilleure intégration paysagère et urbanistique.

Les pompes à chaleur peuvent également être installées à l'intérieur des constructions pour autant que toutes les conditions de sécurité soient réunies, respectivement soient mises en place dans les règles de l'art.

Les superstructures et infrastructures techniques telles que les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air, sont à installer à l'arrière des constructions.

Les superstructures et infrastructures techniques respectent un recul de minimum 2,00 mètres par rapport aux limites de la parcelle. Les équipements enterrés ne dépassent pas le terrain remodelé et sont à recouvrir de végétation.

B.1.16 Citernes d'eau pluviale

A l'exception du lot 04, l'installation d'une citerne pour eau pluviale sur chaque lot est obligatoire selon les conditions suivantes :

- Capacité : minimum 5.000 litres
- Recul sur les limites : minimum 2,00 mètres

C. ESPACES PUBLICS

C.1 Fonds nécessaires à la viabilisation

C.1.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

28,77 % des terrains, soit 26a 68ca, sont cédés au domaine public communal. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

La position et la délimitation exacte des zones à céder au domaine public du présent projet d'aménagement particulier seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

C.1.2 Plantations

Les espaces verts publics représentés dans la partie graphique peuvent être adaptés suivant le projet d'exécution.

La position des arbres telle que reprise dans la partie graphique peut être précisée ou ajustée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Seules les plantations non invasives et adaptées au site sont admises.

C.1.3 Modelage du terrain

Pour les espaces publics, les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indicatives et peuvent être modifiées selon les besoins du projet d'aménagement.