



Projet d'Aménagement Particulier « Am Wiirt, 2, rue Principale »

N°CAD. 451/2691, 451/2689 et 451/2690

à L-6570 Osweiler, commune de Rosport-Mompach

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

17 septembre 2019

Indice A : Suite à l'Avis de la cellule 18697/70C du 13 septembre 2019

INITIATEUR : Consorts Weydert Josée, Weydert Claudine, Weydert Maria,

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Evaluation	18697/70C du 13/09/2019
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

Vu et approuvé.

Rosport, le 15 octobre 2019.

Le conseil communal,



planetplus
ARCHITECTES & URBANISTES

1. GENERALITES

Le projet d'aménagement particulier « *Am Wiirt, 2, rue Principale* » à L-6570 Osweiler, élaboré conformément aux lois et règlements en vigueur, a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la commune de Rosport-Mompach (partie graphique approuvée définitivement par le conseil communal en date du 16/12/1977 et modifiée définitivement le 02 octobre 1979 ; version coordonnée de la partie écrite adoptée par vote du conseil communal en date du 10 octobre 2018.) qui détermine les options de développement couvrant l'ensemble des fonds concernés par le présent PAP.

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini par le PAP « *Am Wiirt 2, rue Principale* » (parties graphique et écrite), la partie écrite du PAG (version coordonnée 10/2018) est d'application.

Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « *Am Wiirt, 2, rue Principale* » à L-6570 Osweiler concerne entièrement la parcelle (451/2691), entièrement la parcelle (451/2689) « domaine public communal » et entièrement la parcelle (451/2690) « domaine public communal ».

Le PAP couvre une superficie brute d'environ 33,8 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Plan cadastral n°11620-04-20190208 de GEOCAD Géo mètres officiels SARL
- Plan topographique n°11620-01-20170306 de GEOCAD Géomètres officiels SARL

Art. 2 Affectations

Le projet d'aménagement particulier « *Am Wiirt, 2, rue Principale* » à Osweiler est divisé en **14 lots** privés (hors du terrain cédé au domaine public, voir partie graphique du PAP et prévoit ce qui suit :

- 1 maison unifamiliale jumelée → lot 1 ;
- 1 maison unifamiliale jumelée au lot 1 → lot 2 ;
- Espace vert privé → lot 3
- 4 maisons unifamiliales en bande (nouvelles constructions) → lots 4 à 7.
- 3 car-ports doubles → lots 8 à 10
- Voirie privée → lot A1
- Emplacement poubelles → lot A2
- Local technique → lot A3
- Chemin privé → lot B

Détails d'affectation des lots :

Lot 1 : 2 niveaux pleins et un niveau sous-comble sont destinés à l'habitation. Il existe un sous-sol sous forme de cave voûtée (sous la construction à conserver). Quatre emplacements intérieurs et deux emplacements extérieurs sont intégrés dans ce Lot. Le corps de logis existant sera conservé comme élément architectural dominant dans le cadre du PAP.

Lot 2 : 2 niveaux pleins et un niveau sous-comble sont destinés à l'habitation. Deux garages intérieurs sont intégrés dans ce lot.

Lot 3 : espace vert privé attaché au lot 1

Lots 4, 5, 6 et 7 : 2 niveaux pleins, un niveau sous-comble sont destinés à l'habitation. Le 1^{er} niveau plein du lot 5 (le RDC) comportera également un garage intérieur pour deux voitures).

Lots 8, 9 et 10 : car-ports avec 6 emplacements de stationnement attribués aux lots 4, 6 et 7.

2.3. Dérogations spécifiques pour le lot 2 (bâtiment existant)

- 2.3.1. En dérogation à l'article 2.1.1. c) du P.A.G., la distance entre le bâtiment et la voie publique respectivement privée est inférieure à 3m au point le plus rapproché, tel que défini en partie graphique, en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.
- 2.3.2. En dérogation à l'article 2.1.5. du P.A.G. « Prescriptions dimensionnelles », le recul avant de la construction par rapport à la limite de propriété est nul sur la cour intérieure (A1) tel que défini en partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 (alignement à la voirie).

2.4. Dérogations générales pour les lots 4, 5, 6 et 7 (nouvelles constructions sur fonds existants)

- 2.4.1. En dérogation à l'article 3.15. du P.A.G., la construction en deuxième position sur des fonds existants est admise suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.

2.5. Lot 4 (nouvelle construction sur fonds existants)

- 2.5.1. En dérogation à l'article 2.1.5. « Prescriptions dimensionnelles » du P.A.G., le recul latéral de la construction à la limite la plus rapproché est défini suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.
- 2.5.2. En dérogation à l'article 2.1.1. d) du P.A.G., le COS est de 0,41 et dépasse le COS maximal.

2.6. Lot 5 (nouvelle construction sur fonds existants)

- 2.6.1. En dérogation à l'article 2.1.1. d) du P.A.G., le COS est de 0,58 et dépasse le COS maximal.

2.7. Lot 6 (nouvelle construction sur fonds existants)

- 2.7.1. En dérogation à l'article 2.1.1. d) du P.A.G., le COS est de 0,59 et dépasse le COS maximal.

2.8. Lot 7 (nouvelle construction sur fonds existants)

- 2.8.1. En dérogation à l'article 2.1.5. « Prescriptions dimensionnelles » du P.A.G., le reculement latéral est défini suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.
- 2.8.2. En dérogation à l'article 3.1. « Façade oblique » du P.A.G., le recul de la construction avec la limite latérale au point le plus rapproché est défini suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.
- 2.8.3. En dérogation à l'article 2.1.1. d) du P.A.G., le COS est de 0,50 et dépasse le COS maximal.

2.9. Lots 8, 9 et 10 (car-ports, dépendances)

- 2.9.1. En dérogation à l'article 2.1.5. « Prescriptions dimensionnelles » du P.A.G., la distance entre les constructions des lots 8, 9, 10 et le domaine public est inférieure à 3m suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.

2.10. Lot A3 (local technique)

- 2.10.1. En dérogation à l'article 2.1.5. « Prescriptions dimensionnelles » du P.A.G., la distance entre la construction sur le lot A3 et le domaine public est inférieure à 3m suivant la partie graphique en application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004.
- 2.10.2. En dérogation à l'article 2.1.1. d) du P.A.G., le COS est de 1 et dépasse le COS maximal admis par le PAG.

Art. 8 Dépendances

Pour les abris de jardin (AJ), seule la fonction d'abris de jardin est admise.
Les abris de jardin sont indiqués en partie graphique.

Art. 9 Matériaux et teintes

Sont interdits les parements de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelage ou constitués de matériaux réfléchissants.

Pour les maisons jumelées ou en bande, l'usage de teintes similaires est imposé.

En ce qui concerne le choix de la couleur pour les façades, il est à réaliser en adéquation avec les couleurs caractéristiques de la région qui sont reprises dans le « exterior colour collection » du système NCS qui reprend la palette des couleurs à respecter.

Les appareillages apparents en pierres naturelles rejointées sont admis.

Art. 10 Lucarnes

Les types d'ouvertures qui y sont autorisées sont les suivants: - les lucarnes à deux pans (dite jacobine) - les châssis rampants (baies dans le plan de toiture) - les lucarnes rampantes - les lucarnes à toitures plates

La surface totale des ouvertures ne pourra excéder les 50% de la surface totale de la toiture.

La largeur maximale hors tout de chaque lucarne ne peut excéder 1,50m. Leur largeur additionnée ne peut dépasser le tiers de la longueur de façade. La hauteur maximale hors tout d'une lucarne ne peut dépasser 2,10m

La largeur (I) et la hauteur (H) des lucarnes et des châssis rampants devront respecter le rapport $H / I = 1,4$. Néanmoins, pour des raisons de performance énergétique, le rapport H / I pourra être inférieur à 1,4 sans toutefois être plus bas que 1,0.

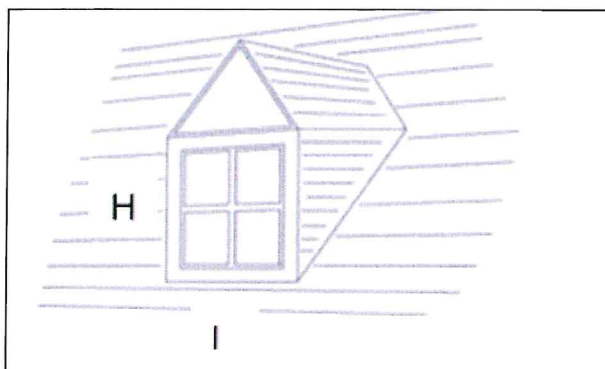


Figure 1- lucarne à deux pans dite jacobine

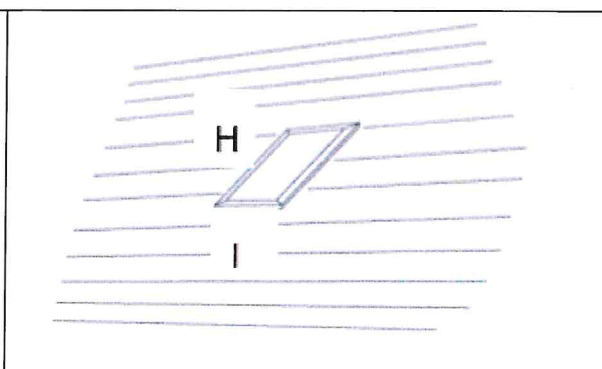


Figure 2- Châssis rampant

Art. 12 Toitures

Les toitures des constructions principales seront du type toitures à en bâtière dont les versants doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit aux pentes comprises entre 35° et 45° à partir du niveau de la corniche.

Les dépendances (car-ports) des lots 8 à 10, le local technique et les abris de jardins seront couvertes de toitures plates végétalisées.

Art. 13 Infrastructures techniques

a. Récupération des eaux de pluie

La réalisation de drainages est prohibée si le sous-sol ou les fondations des nouvelles constructions se situent dans le niveau de la nappe phréatique du ruisseau « Osweilerbaach », situé à proximité. Un drainage ne peut être réalisé que s'il se trouve à un mètre au-dessus du niveau supérieur de la nappe phréatique.

Dans la cour intérieure, des rigoles de type « ACO drain » sont réalisées sur le domaine privé et ensuite les eaux sont canalisées dans la voirie.

L'évacuation des eaux pluviales vers le ruisseau se fait ensuite via un fossé ouvert.

b. Accès

L'accès vers le site et les bâtiments s'effectue par la nouvelle bifurcation et la nouvelle rue publique, donnant directement accès à la cour intérieure du site. La nouvelle voie publique donne aussi accès direct aux car-ports (lots 8,9,10), au lot A3 (local technique), au lot A2 (emplacement poubelle) et au lot 1. Le lot A1 (voirie privée) donne accès aux lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

c. Servitudes

Les lots en copropriété sont d'usage collectif et les droits et obligations des copropriétaires font l'objet d'un règlement de copropriété.

Servitude écologique : A la limite des lots privés en bordure avec la « zone verte », il est interdit de remodeler le terrain à moins de 2 mètres de la limite de propriété.

Art. 14 Espaces extérieurs privés

a. Terrasses et espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés sont définis en partie graphique. Ils correspondent aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules ainsi qu'aux terrasses.

b. Déblais et remblais

Voir art 10 c. servitude écologique ci-dessus.

c. Clôtures (haies, palissades et murs)

Les clôtures sous forme de haies sont à privilégier afin d'assurer une transition paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

5. ANNEXES

ANNEXE 1 : TERMINOLOGIES

Annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A N°321 du 23 mars 2017)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

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 mètre, 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.

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 faite ou faitage 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

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.