

Commune de Rosport - Mompach



GEMENG
**rousper
mompech**

Handwritten signature

Modification

du

Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

„Momperwee“, Herborn

Référence: 185741706
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 28/10/2019
La Ministre de l'Intérieur
Boffert
Taina Bofferding

Partie écrite

21.05.2019

Vu et approuvé.
Rosport, le 3 juillet 2019.
Le conseil communal,

Handwritten signatures of council members

modifications	date	élaboration
responsable witry & witry s.a. uw <i>Witry</i>	vote du conseil communal <i>03/07/2019</i>	approbation ministérielle

Sommaire

1.	La délimitation et la contenance des lots ou parcelles projetées - RGD Art.3 (1)	3
2.	Le mode d'utilisation du sol admissible - RGD Art.3 (2)	4
3.	Le degré d'utilisation du sol admissible - RGD Art.3 (3)	5
3.1.	La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2.	Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	5
3.3.	Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.	5
3.4.	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.5.	Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte	6
3.6.	Le nombre d'unités de logement par construction	6
3.7.	Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
3.8.	Les formes, pentes et orientations des toitures	7
3.9.	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	7
3.10.	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
3.11.	Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	8
3.12.	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
3.13.	L'aménagement des dépendances, notamment les garages, car-ports et abris de jardin	8
3.14.	Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier	9
4.	Aménagement du domaine public - RGD Art.3 (4)	11

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent règlement est conforme au *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune* (RGD).

1. La délimitation et la contenance des lots ou parcelles projetées - RGD Art.3 (1)

Le domaine d'application du Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) „Momperwee“ couvre une surface d'environ 1 ha (9960 m²) dans la localité de Herborn. Le domaine d'application est classé « zone d'habitation à caractère rural » dans le plan d'aménagement général de la commune de Mompach (PAG). Il s'agit d'un PAG suivant la « loi 1937 ».

Actuellement, les fonds sont partagés comme suit:

Domaine privé:

environ 9960 m² = 100 %

Domaine public:

0 m² = 0 %

Surface totale du secteur PAP:

environ 9960 m² = 100%

Ce PAP vise un partage des fonds comme suit :

Domaine privé:

environ 8003 m² = environ 80,3 %

Domaine public:

environ 1958 m² = environ 19,7 %

Fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004:

environ 1958 m² = environ 19,7 %

2. Le mode d'utilisation du sol admissible - RGD Art.3 (2)

Dans le domaine d'application du PAP, l'utilisation est précisée comme habitation.

Y sont admis des maisons unifamiliales avec jardin. Par parcelle / lot, au minimum 90% de la surface construite brute sont à dédier aux fins d'habitation. Jusqu'à 10% de la surface construite brute peuvent être dédié à une affectation divergente à condition d'être compatible avec l'habitat (bureaux, professions libérales). Les affectations générant un volume élevé de trafic sont interdites (notamment la vente au détail et la gastronomie).

3. Le degré d'utilisation du sol admissible - RGD Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, la surface d'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface construite brute, la surface d'emprise au sol et la surface pouvant être scellée sont indiqués séparément pour chaque lot dans la partie graphique (tableau « représentation schématique »).

Par lot, à l'exception du lot 16, jusqu'à 40 m² de la surface classée « espace vert privé » dans la partie graphique peuvent être aménagés comme surface scellée (terrasses, chemins).

Sur le lot 16, la surface scellée doit rester inférieure à 100 m².

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Par lot, à l'exception des lots 16 et 17, au moins deux emplacements sont à effectuer, dont au moins un dans une construction (garage dans la construction principale ou garage / car-port dans une dépendance).

Sur le lot 16, un parking avec au moins douze emplacements de stationnement est à aménager.

Les emplacements de stationnement à l'extérieur des constructions sont de préférence à effectuer en surfaces perméables. Pour le lot 16, les matériaux perméables sont obligatoires.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les profondeurs et les reculs des constructions sont indiqués dans la partie graphique de ce document. Les limites de surfaces constructibles peuvent être dépassées jusqu'à une distance de 20 cm sous condition que la construction destinée au séjour prolongée respecte un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à chaque limite du lot. Les alignements obligatoires indiqués dans la partie graphique sont à respecter sur toute la longueur de la façade concernée, des retraits à l'avant ou à l'arrière ne sont pas admissibles (sans préjudice des prescriptions concernant les saillies – voir art. 3.7).

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximum de niveaux est limité à trois, soit deux niveaux pleins et un niveau dans les combles. Des niveaux souterrains ne sont admissibles que pour les lots 1, 2, 3 et 4.

3.5. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

Les hauteurs des constructions admissibles au maximum sont indiquées dans la partie graphique. Pour les lots 2 et 3, les valeurs indiquées pour la corniche sont des valeurs fixes (elles ne doivent pas être dépassées ni vers le haut, ni vers le bas).

Les hauteurs des constructions principales (constructions destinées au séjour prolongé) sont mesurées au milieu de la façade antérieure de la maison ou de la groupe de maisons concernées à partir de l'axe de la rue desservante (voir coupes partie graphique).

Par groupe de maisons, on comprend deux maisons avec un accès commun à leurs emplacements de stationnement (lot 1 + lot 2, lot 3 + lot 4, lot 10 + lot 11, lot 12 + lot 13). Pour ces groupes de maisons, la hauteur absolue (« Höhe üNN ») des garages / car-ports et de leurs accès doit être identique.

Les deux corniches de chaque bâtiment doivent avoir la même hauteur absolue (+/- 10 cm).

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est défini pour chaque lot dans la partie graphique (représentation schématique).

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Le type et la disposition des constructions hors sol sont définis dans la partie graphique. Les constructions en sous-sol ne sont admises que pour les lots 1, 2, 3 et 4.

Les saillies suivantes sont admises: les auvents, les débords de toiture (corniches / rives), les balcons, les marquises et les éclairages. Elles peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles.

Les auvents ont une saillie maximale de 0,70 mètres par rapport à la façade. Les marquises en état fermé et les éclairages ont une saillie maximale de 0,30 mètres par rapport à la façade. Le débord de la toiture (corniche / rive) doit être inférieur à 0,20 mètres par rapport à la façade.

Les balcons ont une saillie maximale de 1,00 mètre par rapport à la façade. Ils doivent respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à chaque limite du lot. Leur surface ne pourra pas excéder un dixième de la surface de la façade en question.

L'aménagement de balcons est interdit du côté rue.

3.8. Les formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures ont deux versants (« Satteldach »). L'orientation du faîte est indiquée dans la partie graphique.

Les dépendances des lots 1 à 7 doivent avoir un toit plat. Les dépendances des lots 8 à 15 peuvent avoir un toit plat ou à deux versants.

L'inclinaison des versants est obligatoirement entre 30° et 45° (soit 58% et 100%). Les deux versants d'un toit doivent avoir la même inclinaison (symétrie).

Les types d'ouvertures qui y sont admis sont les fenêtres ayant la même inclinaison que le toit (« Velux »). Les chiens-assis ou superstructures similaires sont interdites. La surface totale des ouvertures ne pourra excéder les 50% de la surface totale de la toiture.

La largeur de chaque ouverture ne peut excéder 1,50 mètres. Leur largeur additionnée ne peut dépasser le tiers de la longueur du versant en question.

Les coupes ou évidements dans le volume du toit aux fins de réaliser une terrasse ou une fenêtre verticale sont interdits.

Les corniches ne doivent pas être interrompues. Les toitures à demi croupe sont interdites.

3.9. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès carrossables sont indiqués dans la partie graphique (espace extérieur pouvant être scellé).

En aucun cas, des accès donnant à un Chemin Repris (CR) peuvent être plus larges que 5,0 mètres, les accès jumelés comptant comme un accès. Pour les premiers six mètres d'un accès, à compter à partir de la limite extérieure du trottoir, la déclivité de l'accès ne doit pas dépasser 3 %. Sur la suite, la déclivité ne doit pas dépasser 15 %.

Les portes de garages uniques ont une largeur maximale de 2,5 mètres. Les portes de garages doubles ont une largeur maximale de 5,0 mètres.

3.10. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

La position et l'envergure de l'espace vert privé sont définies pour chaque lot dans la partie graphique. Par lot, au maximum 40 m² de l'espace vert privé peuvent être aménagés de façon scellée (notamment terrasses, chemins de jardin) sous condition de ne pas être carrossable.

Par lot inférieur à 5 ares, au moins 1 arbre fruitier indigène à haute tige et par lot supérieur à 5 ares, au moins deux arbres fruitiers indigènes à haute tige sont à planter ou, si existant, à conserver.

La plantation d'arbres à haute tige à feuillage persistant est inadmissible.

3.11. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Un remblai ou déblai du terrain existant n'est admissible que

- jusqu'à 0,80 m au-dessus ou en dessous du terrain existant ou
- en cas de besoin dûment motivée dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir. En règle générale, le besoin est donnée si la viabilisation du garage, le raccord de plain-pied entre garage et rez-de-chaussée, ou, pour les lots 1, 2, 3 et 4, le raccord de plain-pied entre sous-sol et jardin en arrière n'est pas réalisable sans le remblai / déblai en question.

Les murs ne sont admissibles que comme murs de soutènement en cas de remblais / déblais. Leurs hauteurs ne doivent pas dépasser 0,80 m.

Les clôtures le long des limites des lots sont admises. Elles doivent être réalisées par des haies vives d'arbustes indigènes (de préférence des haies d'hêtres). Les limites séparatives latérales entre lot 1 et lot 2, lot 3 et lot 4, lot 10 et lot 11, lot 12 et lot 13, se situant entre construction et voie desservante, doivent être munies par des haies vives d'arbustes indigènes, une clôture ou un mur de soutènement.

A la limite du domaine public sont autorisés des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 m, des haies ou des grillages d'une hauteur maximale de 1,0 m. Les limites de propriété latérales et postérieures pourront quant à elles être bornées par des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,50 m, des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 2,0 m.

3.12. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Les constructions et les éléments naturels existants peuvent être enlevés.

3.13. L'aménagement des dépendances, notamment les garages, car-ports

L'aménagement des dépendances doit s'effectuer conformément aux articles 3.9 de Modification de la partie écrite du P.A.G. en vigueur

3.14. L'aménagement des abris de jardin

Y sont admises d'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m². L'emplacement des abris de jardin est défini pour chaque lot dans la partie graphique (représentation schématique).

Les autorités communales entendent faire usage de la possibilité instaurée par l'article 108 (1). Une dérogation à l'article 3.9.f est possible pour les lots 7, 8, 14 a, 14 b et 15 en ce qui concerne l'espace libre entre abris de jardin et construction principale.

3.15. Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux et durable de l'ensemble du quartier

Les constructions érigées dans le PAP « Momperwee » doivent au moins veiller à:

Un choix de matériaux et formes de construction suivant les critères d'un développement harmonieux

L'utilisation de tout matériel brillant, réfléchissant, de couleur vive ou de teint trop criarde est interdite pour la couverture des toitures, pour les façades, pour les châssis des fenêtres et portes et pour les murs de soutènement.

Les façades sont à munir d'un enduit à grain fin ou moyen. L'utilisation du bois, du carrelage, de matériaux plastiques ou métalliques ainsi que toute maçonnerie en briques apparentes dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface d'une façade.

Les couleurs des façades sont à définir suivant l'annexe « prescriptions concernant les couleurs ».

Au cas où les constructions des lots 1, 2, 3, et 4 soient réalisées en étapes, les murs sur les limites latérales (« Brandwand ») doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et être traités comme des façades principales sur rue.

Les gouttières et descentes des eaux de pluie sont à exécuter de préférence en zinc; l'exécution en cuivre ou plastique est interdite.

Les fenêtres devront avoir un format rectangulaire d'un rapport hauteur/largeur d'au moins 1,4 (rectangle debout). Le vitrage miroitant est interdit.

Les toitures sont à couvrir d'ardoises naturelles ou artificielles, ou de zinc-titane gris.

Un choix de matériaux de construction suivant les critères d'un développement durable

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC. L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit ; la protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois

imputrescibles ou à des mesures constructives.

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'Union européenne), ou doivent avoir le label Xertifix ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogénés.

Divers

Une illumination du domaine privé n'est admise que par des sources de lumière rayonnantes exclusivement vers le bas (réduction de la pollution lumineuse).

4. Aménagement du domaine public - RGD Art.3 (4)

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont indiqués à l'art. 1 de ce document.

Les voies, places, aires de jeux et espaces verts publiques incluant les surfaces de rétention des eaux pluviales sont à aménager conformément aux plans d'exécution du PAP à approuver par le collège échevinal. Y peuvent être aménagées des dépendances comme notamment des constructions techniques (poste de transformation).

Les « espaces extérieurs pouvant être scellées » figurants dans la partie graphique peuvent servir comme accès carrossable.