



GEMENG  
**rouspert**,  
**mompech**

Vu et approuvé.  
Rosport, 14 juillet 2022.  
Le conseil communal,

## PARTIE ECRITE

Référence: 10335770C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 20/07/2022

La Ministre de l'Intérieur

Taina Rofferdinger



Dossier n° 211103

## **1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâties (RVBS) de la commune de Rosport-Mompach sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211103-13-000 001a) du présent PAP.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

### **2.1. Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à titre principal à la fonction d'habitat, sous forme de 5 maisons unifamiliales jumelées, et d'une maison unifamiliale ou bifamiliale jumelée (lot n°6), avec jardin privé.

Les activités commerciales compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont autorisées sur maximum 10 % de la surface constructible brute.

### **2.2. Alignements obligatoires**

Les façades grevées par un alignement obligatoire doivent respecter celui-ci sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas considérées pour l'alignement obligatoire.

### **2.3. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées au niveau de l'axe de la voirie desservante, au milieu de la façade avant des constructions.

Les hauteurs des garages sont mesurées depuis la façade antérieure par rapport au terrain fini.

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique. Ces hauteurs peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que la hauteur à la corniche et au faîte sont respectées.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

### **2.4. Volume Secondaire**

La largeur du volume secondaire doit rester inférieure à celle de la façade arrière du volume principal et se subordonner à celui-ci. Une distance de minimum 1,00 mètre par rapport aux façades latérales non-mitoyennes est à respecter.

## 2.5. Toitures

Les **volumes principaux** sont couverts par une toiture à 2 versants (toiture à bâtière ou toiture à demi-croupe) d'une pente de maximum **40° (lots 1,4,5,6)** respectivement de maximum **35° (lots 2,3)**.

Les **volumes secondaires** (au recul postérieur) sont couverts de toitures plates. Celles-ci peuvent être aménagées sous forme de toiture végétalisée ou en toitures-terrasse. Au cas où elles sont aménagées en terrasses accessibles, elles doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur de minimum 1,00 mètre.

Les **dépendances** (au recul latéral) sont couvertes par une toiture à un versant d'une pente maximale limitée à 15°, ou d'une toiture plate. Les toitures plates peuvent être végétalisées. Les toitures-terrasses sont interdites.

## 2.6. Ouvertures en toitures

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit (p.ex. Velux, etc.) ou d'ouvertures similaires.

Seuls les types d'ouvertures suivantes sont autorisés :

- Les châssis rampants (baies dans le plan de la toiture) ;
- Les lucarnes à deux pans (dites *jacobines*) ;
- Les lucarnes à toitures plates.

*I – largeur*

*H – hauteur*

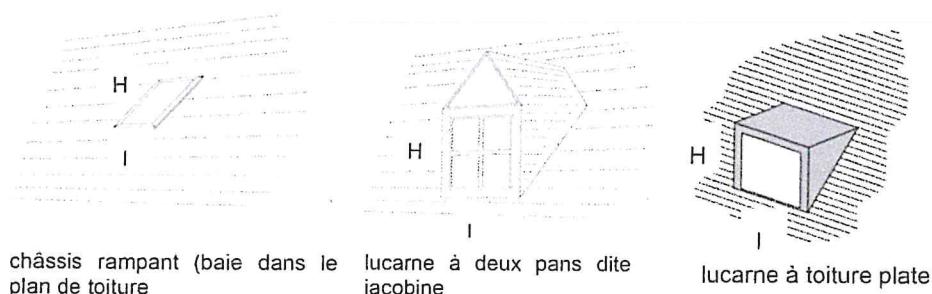


Image 1 : Types d'ouverture dans le toit  
(Source : Administration Communale de Rosport-Mompach)

Les ouvertures en toiture peuvent dépasser le gabarit constructible théorique défini dans la partie graphique du PAP, en respectant les conditions suivantes :

- Les ouvertures dans la toiture sont implantées à minimum 0,50 mètres en recul sur l'alignement de la façade. Les interruptions de corniche sont donc interdites.
- Les ouvertures dans la toiture sont implantées à minimum 1,00 mètres de recul sur les rives de toiture, les arêtes et les noues de la toiture,
- La hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point est de maximum 2,10 mètres ;
- La largeur hors-tout de chaque ouverture est de maximum 1,50 mètres ;
- La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser un tiers (1/3) de la largeur de la façade ;
- La largeur (« I ») et la hauteur (« H ») des lucarnes et des châssis rampants devront respecter le rapport situé entre 1,0 et 1,4.

## 2.7. Saillies et retraits

Pour toutes les façades des bâtiments, les conditions suivantes sont à respecter :

- Les saillies ne peuvent pas surplomber le domaine public ;
- Les marquises et les auvents fixes présentent une saillie de maximum 0,70 mètres ;
- Les entrées en retrait ont une largeur de maximum 2,00 mètres. Tout autre élément en retrait est interdit ;
- Les balcons, loggias et surfaces closes en saillie sont interdits en façade avant.

## 2.8. Surfaces pouvant être scellés

Les surfaces définies en tant qu' « *espace extérieur pouvant être scellé* » représentés dans la partie graphique peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

Celles-ci peuvent, le cas échéant, être modifiées pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter *la surface de scellement du sol maximum* définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellés* » qui ne sont pas destinés aux accès carrossables et piétons, sont à traiter comme espaces libres privés.

## 2.9. Espaces libres privés

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

## 2.10. Stationnement privé

Le nombre d'emplacement de stationnement est défini à l'article 13 « *Emplacement de Stationnement* » de la partie écrite du PAG.

Les garages ou carports des maisons des lots 1 et 4 sont à réaliser dans les gabarits « *destinés à la construction de dépendances* » définis dans les reculs latéraux des maisons. Leur largeur, figurant sur la partie graphique du PAP, peut être élargie à l'intérieur des « *constructions destinées au séjour prolongé* ».

Pour les maisons des lots 2, 3, 5 et 6, l'aménagement du garage à l'intérieur du gabarit destiné au séjour prolongé est admis.

## 2.11. Travaux de déblai et de remblai

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le niveau du terrain remodelé (projeté dans la partie graphique du PAP) peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie.

## 2.12. Murs et clôtures

Les murs et clôtures sont autorisés au sein du lotissement aux conditions suivantes.

A la limite du domaine public :

- Des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètres ;
- Des haies ou des grillages d'une hauteur maximale de 0,80 mètres ;
- La hauteur cumulée des socles ou murets et grillages ne pourra dépasser 0,80 mètres.

Aux limites de propriété latérales et postérieures :

- Des socles ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètres ;
- 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 planter en limites de propriété. Un mur formant séparation entre propriétés voisines doit être construit soit en mitoyenneté, soit en limite de propriété.

Les **reculs antérieurs** ne peuvent pas être clôturées. Seuls des murs de soutènement accompagnant les travaux de modification de terrain y sont autorisés.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,00 mètres.

## 2.13. Coupures visuelles

Des coupures visuelles mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) *entre les terrasses extérieures des maisons jumelées* sont admis, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ils sont situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci ;
- Ils sont implantés perpendiculaire à la façade des constructions principales ;
- Ils respectent une hauteur maximale de 2,00 mètres et une profondeur de maximale de 4,00 mètres.

En cas de terrasses mitoyennes d'altitude différente, la hauteur de la coupure visuelle est à mesurer par rapport à la terrasse la plus haute.

## 2.14. Pergolas

L'installation de pergolas est possible pour toutes les terrasses extérieures.

Les pergolas sont des structures ouvertes de tous les côtés, couvertes d'un toit (fixe ou escamotable) et refermables par des systèmes mobiles sur les côtés latéraux.

Ils doivent respecter une hauteur maximale de 3,00 mètres et une profondeur maximale depuis la façade de 4,00 mètres.

## 2.15. Constructions légères fixes (non-temporaires)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur au moins deux côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter un recul de minimum 1,90 mètres aux limites parcellaires et une hauteur de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé.

## 2.16. Abris de jardin

Tous les lots peuvent accueillir un abri de jardin. Celui-ci ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à l'installation d'un garage ou l'exercice d'une activité professionnelle.

Les abris de jardin sont à l'intérieur des gabarits constructibles destinée aux dépendances renseigné dans la partie graphique du PAP, et doivent respecter les conditions suivantes :

- La surface cumulée est de maximum 12 m<sup>2</sup> ;
- La hauteur hors-tout est de maximum 3,50 mètres ;
- Les toitures sont à double versant, à pente unique ou à toiture plate.

Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de surface construite brute, de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

## 2.17. Matériaux et couleurs

### a) Toitures

Pour les toitures des **constructions principales**, seul l'usage de l'ardoise naturelle est admis.

Les toitures à pente unique des **dépendances** peuvent être couverts de tôles en zinc titane prépatinées, de couleur noire ou foncée. Les tôles galvanisées ou alu sont interdites.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

### b) Façades

Le choix des matériaux et des textures de façade doit être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles. Les matériaux traditionnels et naturels (pierres, bois, ...) d'origine régionale sont à utiliser. Les appareillages apparents en pierres naturelles rejoints sont admis. Tous les revêtements de façade brillants et de couleur vive sont interdits.

L'utilisation du granit est proscrite, tout comme les pavés de verre, les parements de briques, de carrelages, de blocs de béton ou similaires.

Le choix de la couleur pour les façades est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région qui sont repris au niveau du nuancier de couleurs dans le système N.C.S. annexé au présent document (Source : NCS Colour AB, exterior colour collection, 2010 - tons « classic »).

Les façades des **volumes principaux** et des **volumes secondaires / dépendances** doivent se différencier par les teintes de couleurs.

## 2.18. Servitude de Passage

Les reculs latéraux des lots 4 et 5 sont grevées d'une servitude de passage, en vue d'assurer un accès sur les fonds situés en arrière des lots privés.

## 2.19. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) est autorisée.

Ceux-ci doivent épouser la pente de la toiture sur laquelle ils sont installés.

## 2.20. Superstructures et autres infrastructures

Les superstructures et infrastructures techniques telles que les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air, sont autorisées soit dans le recul postérieur de la construction, soit sur sa toiture.

Leur installation dans les reculs avant et latéraux des constructions est interdite. Les superstructures et infrastructures techniques respectent un recul de min. 2m par rapport aux limites de la parcelle. Les équipements enterrés ne dépassent pas le terrain naturel existant et sont à recouvrir de végétation.

# 3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

## 3.1. Cession de terrain

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public s'élèvent à environ 2,68 ares, ce qui correspond à 7,09% de la surface totale du PAP.

## 3.2. Infrastructures

### a) Evacuation des eaux

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations et des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

### b) Cuve de rétention

Les constructions doivent disposer d'une citerne d'eau de pluie enterrée de minimum 5 m<sup>3</sup>.

L'emplacement de ces dispositifs renseigné dans la partie graphique peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 4. MODIFICATION DU PAG

Conformément à l'article 108bis (1), alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur le point suivant :

##### a) *Art. 2.1.5 – Prescriptions dimensionnelles*

Le présent PAP prévoit une dérogation à l'article 2.1.5 de la partie écrite du PAG, qui impose un recul latéral de minimum 3,00 mètres, une distance maximale de l'alignement à la voirie de 10,00 mètres et une profondeur maximale des constructions de 15,00 mètres.

Dans le but d'assurer une meilleure implantation des bâtiments et ainsi d'améliorer la qualité urbanistique du projet, le PAP propose de diverger de ces prescriptions dimensionnelles par un recul latéral de minimum 2,00 mètres, une distance maximale à l'alignement de la voirie dépassant les 10 mètres et une profondeur maximale des constructions de 20,00 mètres.

Senningerberg, le 29 juin 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

Référence: .....
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: .....
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding



M. WENGLER



M. URBING

## ANNEXE 1 : PALETTE DE COULEURS DE FAÇADES

S 0500-N	S 2005-Y10R	S 1510-Y30R	S 1010-Y60R	S 1010-R90B	S 3010-B90G
S 1000-N	S 2010-Y10R	S 1515-Y30R	S 1510-Y60R	S 1510-R90B	S 4010-B90G
S 1500-N	S 2020-Y10R	S 2010-Y30R	S 1515-Y60R	S 2010-R90B	S 2010-G10Y
S 2000-N	S 3020-Y10R	S 2040-Y30R	S 3040-Y60R	S 3005-R90B	S 2020-G10Y
S 2500-N	S 4010-Y10R	S 3020-Y30R	S 4030-Y60R	S 3010-R90B	S 3010-G10Y
S 3000-N	S 4020-Y10R	S 3030-Y30R	S 4040-Y60R	S 3020-R90B	S 3020-G10Y
S 0502-Y	S 0505-Y20R	S 3050-Y30R	S 1005-Y70R	S 1005-R90B	S 4010-G10Y
S 1002-Y	S 0510-Y20R	S 4020-Y30R	S 1010-Y70R	S 1010-R90B	S 4020-G10Y
S 1502-Y	S 0515-Y20R	S 4030-Y30R	S 1510-Y70R	S 1510-R90B	S 1015-G30Y
S 2002-Y	S 0520-Y20R	S 4040-Y30R	S 1515-Y70R	S 1515-R90B	S 1010-G30Y
S 2502-Y	S 1005-Y20R	S 1005-Y40R	S 2020-Y70R	S 2005-R90B	S 2010-G30Y
S 3502-Y	S 1010-Y20R	S 1010-Y40R	S 3020-Y70R	S 2010-R90B	S 3010-G30Y
S 4502-Y	S 1015-Y20R	S 1510-Y40R	S 3030-Y70R	S 3010-R90B	S 3020-G30Y
S 5502-Y	S 1020-Y20R	S 1515-Y40R	S 3040-Y70R	S 3020-R90B	S 4010-G30Y
S 0502-Y50R	S 1030-Y20R	S 2010-Y40R	S 4030-Y70R	S 4010-R90B	S 1005-G50Y
S 1002-Y50R	S 1510-Y20R	S 2030-Y40R	S 4040-Y70R	S 4020-R90B	S 2010-G50Y
S 1502-Y50R	S 1515-Y20R	S 3010-Y40R	S 1005-Y80R	S 1010-B	S 3010-G50Y
S 2002-Y50R	S 2010-Y20R	S 3020-Y40R	S 1510-Y80R	S 1515-B	S 3020-G50Y
S 1002-R	S 2020-Y20R	S 3030-Y40R	S 1515-Y80R	S 2010-B	S 4010-G50Y
S 1502-R	S 2030-Y20R	S 3040-Y40R	S 2020-Y80R	S 3010-B	S 4020-G50Y
S 2002-R	S 2040-Y20R	S 4020-Y40R	S 3030-Y80R	S 3020-B	S 2010-G70Y
S 2502-R	S 3010-Y20R	S 4030-Y40R	S 3030-Y80R	S 4020-B	S 3010-G70Y
S 1002-B	S 3020-Y20R	S 1005-Y50R	S 4030-Y80R	S 2010-B10G	S 4010-G70Y
S 1502-B	S 3030-Y20R	S 1010-Y50R	S 4040-Y80R	S 3010-B10G	S 4020-G70Y
S 2002-B	S 3040-Y20R	S 1510-Y50R	S 1005-Y90R	S 4010-B10G	S 1005-G80Y
S 2502-B	S 4020-Y20R	S 1515-Y50R	S 1510-Y90R	S 4020-B10G	S 2005-G80Y
S 3502-B	S 4030-Y20R	S 2010-Y50R	S 1515-Y90R	S 1010-B50G	S 3005-G80Y
S 4502-B	S 4040-Y20R	S 2020-Y50R	S 2020-Y90R	S 2010-B50G	S 4005-G80Y
S 0505-Y10R	S 0505-Y30R	S 3010-Y50R	S 3020-Y90R	S 3010-B50G	S 1005-G90Y
S 0510-Y10R	S 0510-Y30R	S 3020-Y50R	S 3030-Y90R	S 3020-B50G	S 1020-G90Y
S 1005-Y10R	S 0515-Y30R	S 3030-Y50R	S 4030-Y90R	S 4010-B50G	S 1510-G90Y
S 1010-Y10R	S 1005-Y30R	S 3040-Y50R	S 4040-Y90R	S 4020-B50G	S 1515-G90Y
S 1015-Y10R	S 1010-Y30R	S 4020-Y50R	S 2005-R20B	S 1005-B80G	S 2010-G90Y
S 1020-Y10R	S 1015-Y30R	S 4030-Y50R	S 2010-R20B	S 2005-B80G	S 3010-G90Y
S 1030-Y10R	S 1020-Y30R	S 1005-Y60R	S 3005-R20B	S 3005-B80G	
S 1510-Y10R	S 1030-Y30R	S 2020-Y60R	S 3010-R20B	S 4005-B80G	
S 1515-Y10R	S 2020-Y30R	S 3020-Y60R	S 4005-R20B	S 1010-B90G	
S 2030-Y10R	S 2030-Y30R	S 3030-Y60R	S 4020-R20B	S 2010-B90G	