

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

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

Référence : L299620-505

Rapport justificatif

5 novembre 2025



Sommaire

1	Introduction et contexte	3
1.1	Localisation du projet	4
2	Cadre réglementaire.....	6
2.1	Situation suivant le PAG de la commune de Rosport-Mompach	7
2.1.1	Partie graphique du PAG en vigueur	7
2.1.2	Partie écrite du PAG en vigueur (extrait)	8
2.2	Schéma directeur	11
2.2.1	Plan directeur	11
3	Cadre urbain	12
3.1	Éléments du milieu environnant	13
3.1.1	Environnement urbain	13
3.1.2	Mobilité	14
3.1.3	Équipements publics	15
3.2	Cadre environnemental	16
3.2.1	Affectation et topographie	16
3.2.2	Zones protégées à moins de 1km	17
3.2.3	Hydrographie	17
3.2.4	Biotopes et flore	18
4	Développement urbain.....	19
4.1	Programmation urbaine	20
4.2	Descriptif du concept de développement urbain	21
4.2.1	Implantation et intégration paysagère.....	22
4.2.2	Gabarit des constructions principales	22
4.2.3	Logements abordables	24
4.2.4	Lot 04.....	24
4.3	Mobilité.....	24
4.3.1	Circulation motorisée	24
4.3.2	Mobilité active	24
4.3.3	Emplacements de stationnement	25
4.3.4	Accès pompiers.....	25
4.4	Environnement naturel et paysage.....	26
4.4.1	Place verte publique.....	26
4.4.2	Coulée verte.....	26
4.4.3	Arbres solitaires à conserver.....	27
4.4.4	Clôtures vivantes	27
4.5	Infrastructures relatives à la gestion des eaux.....	28
4.5.1	Assainissement du site	28
4.5.2	Prévention des pluies intenses	29
4.6	Délimitation du domaine public et privé	30
4.7	Réalisation de logements abordables	30
4.8	Conformité du PAP	30
4.8.1	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1	30
4.8.2	Degré d'utilisation du sol	31
4.9	Fiche de synthèse	32
5	Annexes.....	33
5.1	Liste des annexes	34
5.1.1	Certificat.....	34
5.1.2	Documents fournis par l'A.C.T. et les bureaux de géomètres officiels.....	34
5.1.3	Documents concernant la situation de droit	34
5.1.4	Document fourni pour la gestion des eaux.....	34

1 Introduction et contexte

Le bureau d'études e-cone sàrl présente ci-après les éléments nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier « Päscher » dans la localité d'Osweiler de la commune de Rosport-Mompach, selon la loi du 03 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1 Localisation du projet

■ Commune de Rosport-Mompach / Canton d'Echternach

La commune de Rosport-Mompach, issue de la fusion en 2018 des communes de Rosport et Mompach, accueille actuellement 3.757 habitants (source : données communales au 27.01.2025) répartis dans 13 villages : Born, Boursdorf, Dickweiler, Girst, Girsterklaus, Givenich, Herborn, Hinkel, Moersdorf, Mompach, Osweiler, Rosport (chef-lieu) et Steinheim. La commune fait partie de la région Mullerthal située à l'extrémité est du pays à la frontière avec l'Allemagne.

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 92a74ca située dans la localité d'Osweiler, petit village de 493 habitants localisé à environ 4km au sud du centre régional d'Echternach.



Figure 1. Localisation du projet au sein de la commune (source : ACT - Géoportail.lu)

Le PAP se situe au lieu-dit « Päscher » et couvre une superficie totale de 92a74ca. Il concerne des parcelles privées cadastrées commune de Rosport-Mompach, section RF d’Osweiler-Est :

- Parcelle 371/2730
- Parcelle 371/2449
- Parcelle 877/2193
- Parcelle 877/1992
- Parcelle 877/2211
- Parcelle 373/2451
- Parcelle 371/2729

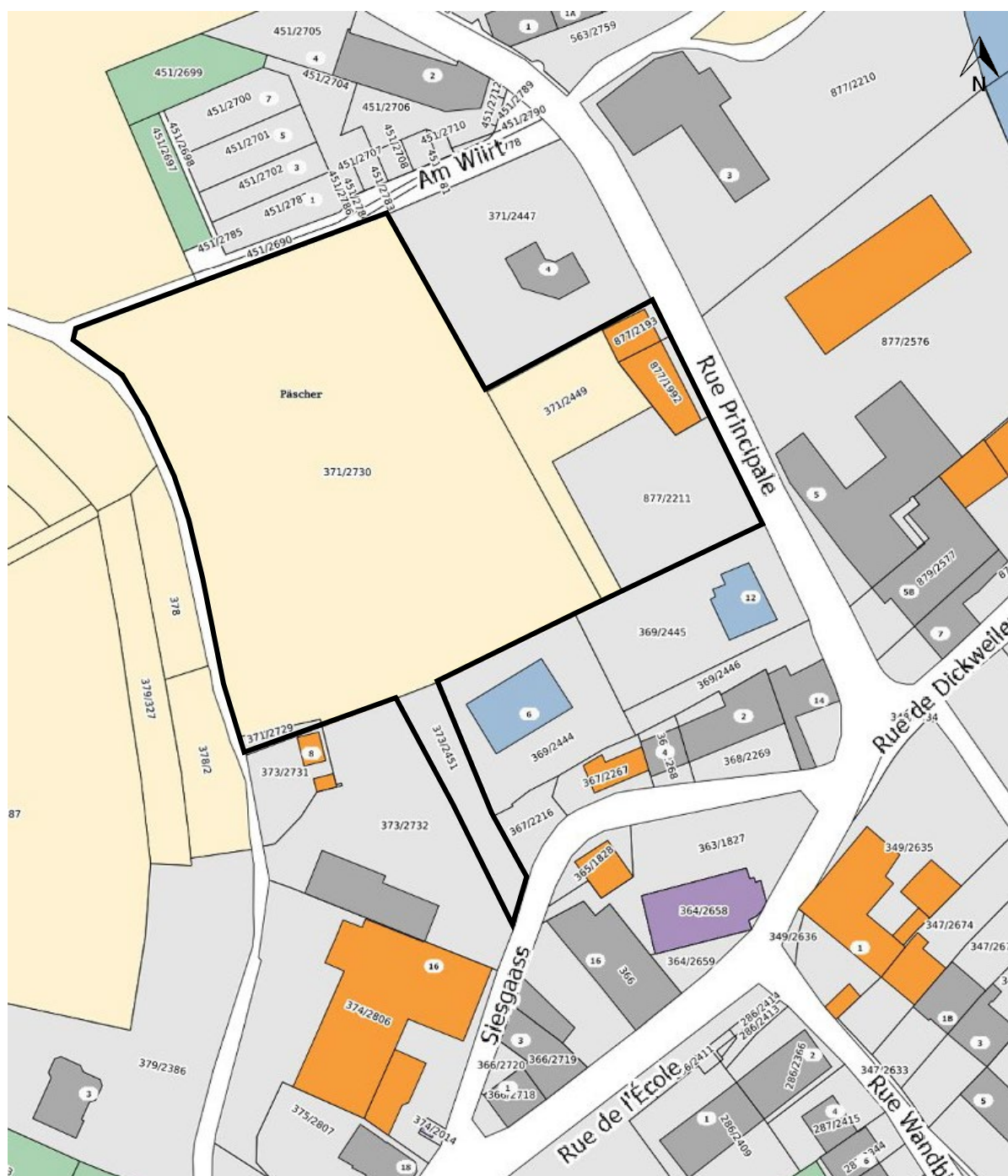


Figure 2. Extrait du cadastre (source : ACT - Géoportail.lu)

2 Cadre réglementaire

2.1 Situation suivant le PAG de la commune de Rosport-Mompach

2.1.1 Partie graphique du PAG en vigueur

Suivant le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Rosport-Mompach (réf. 70C/007/2020), le présent PAP concerne des fonds classés en zone d'habitation 1 (HAB-1) superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) ainsi que de plusieurs zones de servitude « urbanisation » :

- servitude « urbanisation – biotopes et éléments naturels à préserver » (B)
- servitude « urbanisation – cours d'eau » (CE)

Sur une profondeur d'environ 40 mètres, les terrains situés à l'est sont également inscrits en tant que secteur protégé de type « environnement construit ».

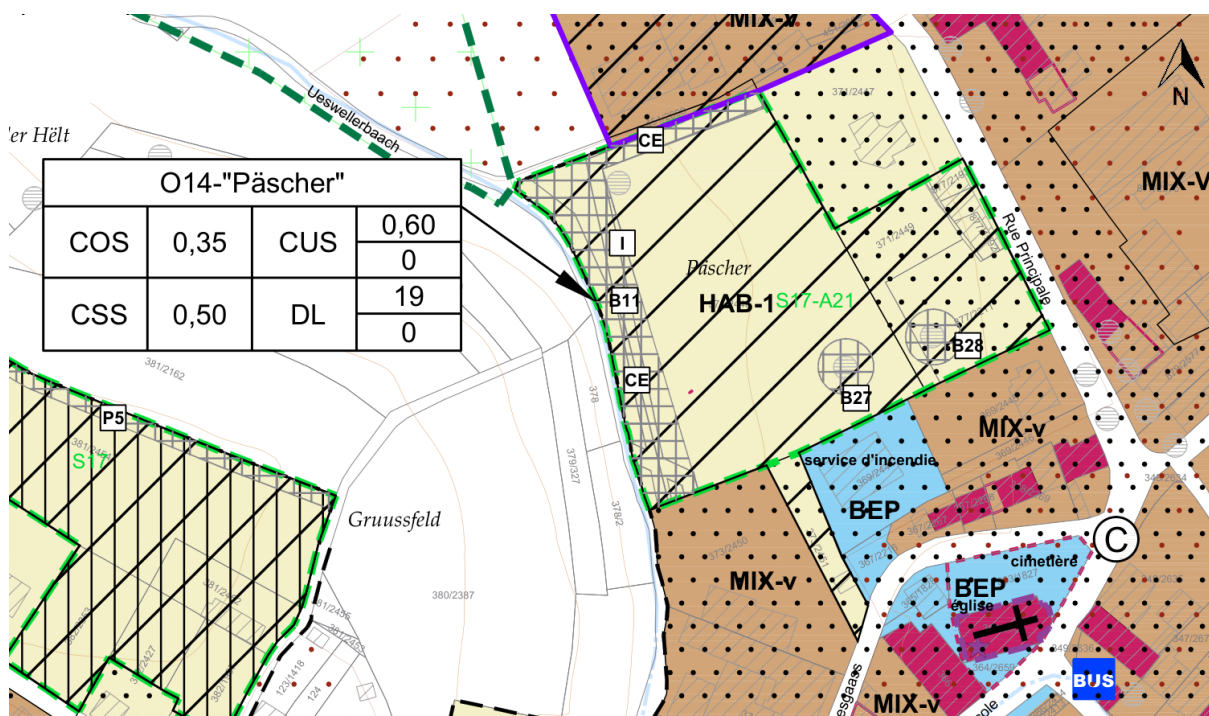


Figure 3. Extrait PAG en vigueur /Localité d'Osweiler (source : A.C. Rosport-Mompach)

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

HAB-1 Zone d'habitation 1

ZONES SUPERPOSÉES

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Zone de servitude « urbanisation »

B Servitude « urbanisation » - biotopes et éléments naturels à préserver

CE Servitude « urbanisation » - cours d'eau

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Secteur protégé de type « environnement construit »

INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES (À TITRE INDICATIF)

Biotopes – art. 14 et/ou 17 de la loi du 18 juillet 2018 (non exhaustif)

Protection habitat selon art.17 et/ ou art.21

2.1.2 Partie écrite du PAG en vigueur (extrait)

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la commune de Rosport-Mompach.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

«

ART 3. ZONES D'HABITATION

3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 »

- a) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Exception :

- Les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone HAB-1 dans le présent PAG, peuvent présenter d'autres proportions de surface construite brute à réserver au logement ; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.
- b) Au moins **50%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande. Au maximum **25%** des logements sont de type maisons d'habitation plurifamiliales avec un nombre d'unités de logement limité à **4 unités** par bâtiment.

ART 12. MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

ART 22. ZONES SOUMISES À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

ART 25. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »**25.1 Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.**

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- infrastructures
- intégration paysagère
- corridor écologique
- biotopes et éléments naturels à préserver
- cours d'eau
- renaturation cours d'eau
- eau pluviale
- ensemble bâti
- non aedificandi
- topographie
- chiroptères

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

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.

Numéro de servitude	Localisation	Type	Structure/remarque
B11	Osweiler, O14 « Päscher »	surfacique	Cours d'eau + bande arborée
B27	Osweiler, O14 « Päscher »	ponctuel	Noyer isolé
B28	Osweiler, O14 « Päscher »	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.

25.6 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 ».

ART 27. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

27.1 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui :

- comprennent des immeubles, parties ou éléments d'immeubles dignes de protection ainsi que, le cas échéant, des immeubles et objets classés « monuments nationaux » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire,
- répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Lesdits immeubles, parties ou élément d'immeubles dignes de protection sont repris ci-après comme « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « mur à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » et « alignement d'une construction existante à préserver » protégés ».

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

... »

Pour toute autre disposition réglementaire, il y a lieu de se référer aux parties écrite et graphique du PAG en vigueur de la commune de Rosport-Mompach, à son règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi qu'aux parties écrite et graphique du présent PAP.

2.2 Schéma directeur

Le PAG de la commune de Rosport-Mompach ayant fait l'objet d'une refonte suivant la loi du 3 mars 2017 dite Omnibus, un schéma directeur prédéfini l'aménagement de la zone PAP NQ à l'étude.

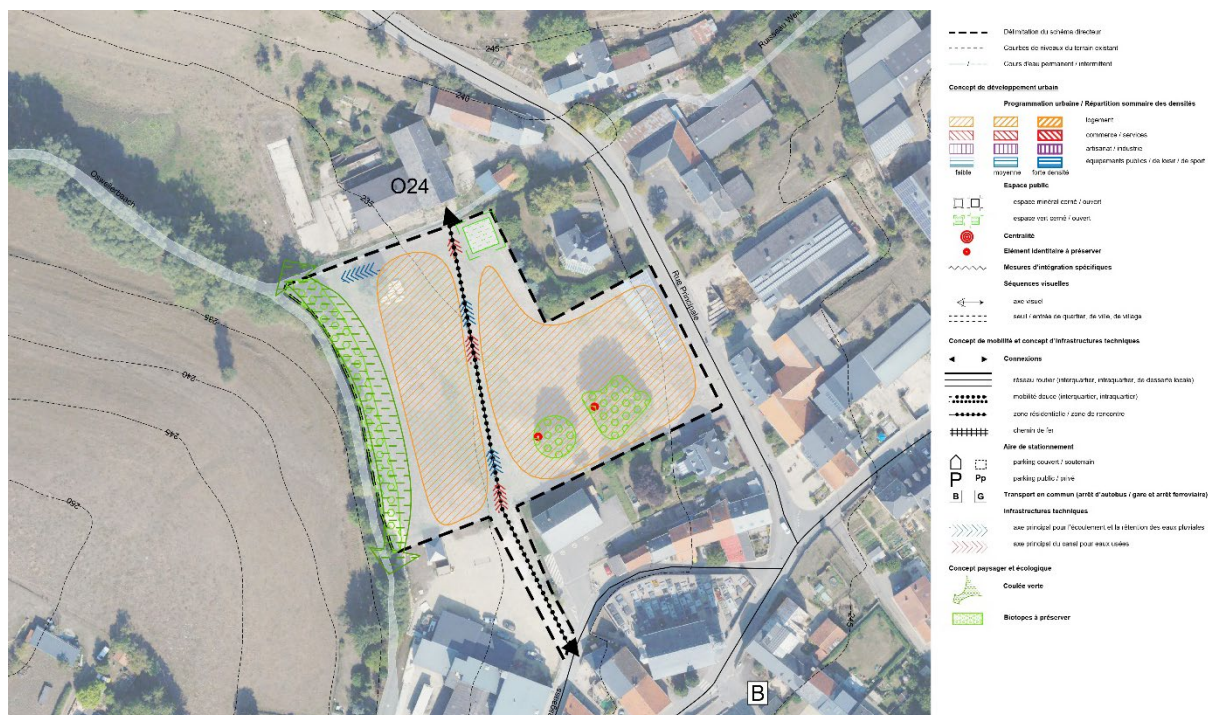


Figure 4. Schéma directeur O14 (source : A.C. Rosport-Mompach / TR-Engineering)

Le PAP « Päscher » intègre les objectifs majeurs du schéma directeur tout en procédant à quelques adaptations aussi bien par rapport aux dispositions de la partie écrite que de la partie graphique du schéma directeur :

A / Typologie de l'habitat : à la demande de l'Administration Communale, le présent projet prévoit une maison plurifamiliale de 3 unités d'habitation tandis que le schéma directeur prévoit uniquement des maisons unifamiliales jumelées et groupées en bande ainsi que des maisons uni/bifamiliales isolées. Cette disposition dérogeant à la partie écrite du schéma directeur demeure néanmoins conforme au PAG de la commune et propose une offre plus variée en termes de mixité de logements au sein de la localité.

B / Centralité : suivant la partie graphique du schéma directeur, un espace vert public est à prévoir dans la partie nord du site, le long de la rue Am Wiirt. En vue de conserver les deux arbres existants [B27] et [B28] et de créer une zone de transition entre le futur quartier d'habitation et le site du CIS d'Osweiler, le projet propose l'aménagement de cet espace vert public dans la partie centrale plus au sud.

C / Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales : suivant la partie graphique du schéma directeur, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer par le nord du site. Le présent PAP prévoit le sens d'écoulement des eaux pluviales vers le sud, en direction du bassin de rétention à ciel ouvert situé dans l'espace vert public conformément aux recommandations du bureau BEST en charge du concept d'assainissement.

Le principe de rétention et d'évacuation des eaux pluviales a été validé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

2.2.1 Plan directeur

Le présent projet couvrant l'ensemble de la zone PAP NQ telle que définie par le PAG en vigueur, l'élaboration d'un plan directeur ne s'avère pas nécessaire.

3 Cadre urbain

3.1 Eléments du milieu environnant

3.1.1 Environnement urbain

Le PAP « Päscher » se situe dans la localité d'Osweiler qui s'est essentiellement développée le long de la rue principale (CR139).

La typologie du village est caractérisée par la présence d'anciens corps de ferme et de grandes bâtisses traditionnelles au milieu desquelles viennent s'intercaler quelques maisons plus contemporaines.

La majorité des constructions destinées au logement sont de type unifamilial. Elles possèdent en général deux niveaux perceptibles et une toiture à deux versants ou en croupe.

Le PAP « Päscher » se situe à proximité de l'église Sainte Catherine et est accessible par la rue Principale (CR139) à l'est, Siesgaass au sud et Am Wiirt au nord. Il comporte une construction existante de type hangar qui ne sera pas conservé.



Figure 5. Photos 1 à 3 : Constructions existantes attenantes au PAP / Photo 4 : Hangar existant à démolir au sein du PAP

3.1.2 Mobilité

▪ Accessibilité

Le village d'Osweiler est traversé par le CR 139 (Rue Principale), qui permet de rejoindre en 5 minutes la ville d'Echternach ainsi que la RN11 en direction de Luxembourg Ville, et le CR 141 (Rue de Dickweiler) qui permet de rejoindre en 7 minutes la RN 10 en direction de l'autoroute A1 Luxembourg - Trèves.

Le site du PAP est facilement accessible par voie motorisée. Il est bordé à l'est par la rue Principale (CR 139), au nord par l'impasse Am Wiirt classée en zone 20km/h et au sud par la Siesgaass, voie communale à sens unique classée en zone 30km/h.

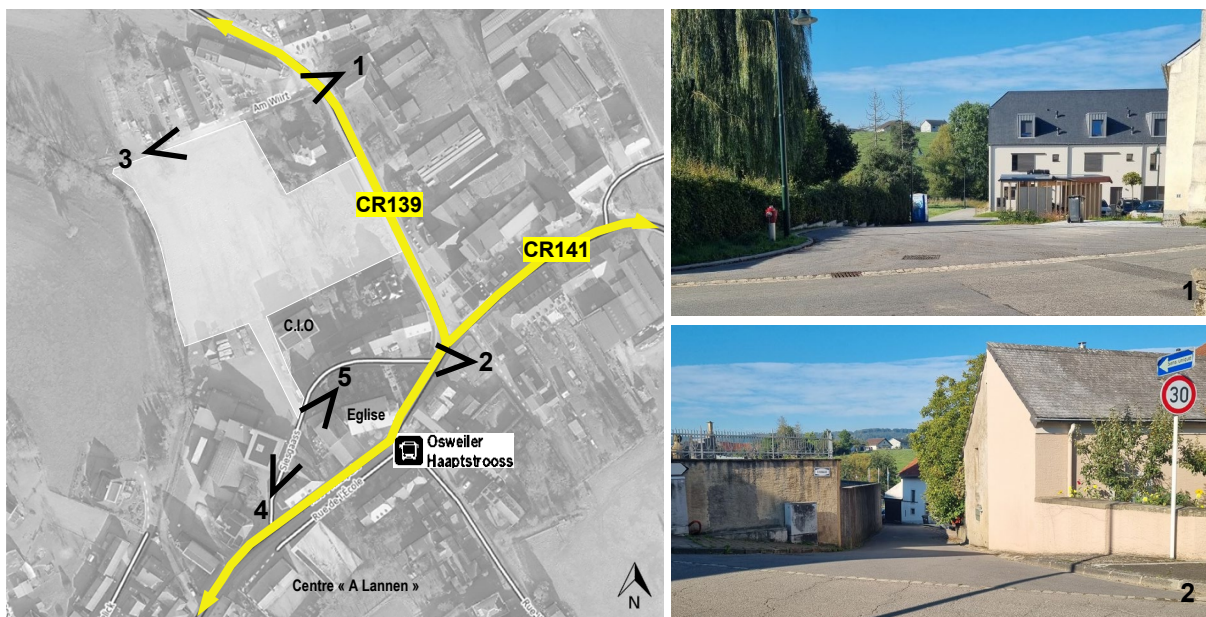


Figure 6. Accessibilité (source : ACT - Géoportail.lu)



- **Transport public par bus**

Le PAP « Päscher » dispose d'un arrêt de bus à moins de 200m, en face de l'église Sainte Catherine. L'arrêt « Haapstrooss » est desservi par la ligne 272, qui assure la liaison entre la ville d'Echternach et la localité de Wasserbilig, et la ligne 274 qui assure la liaison entre les villes de Grevenmacher et d'Echternach.

- **Transport public ferroviaire**

La gare la plus proche se situe à Wasserbillig soit environ 15km d'Osweiler. Elle est desservie par la ligne 30 assurant la connexion vers la ville de Luxembourg qui propose de nombreuses connexions nationales et internationales.

3.1.3 Equipements publics

La commune de Rosport-Mompach se situe dans la zone d'influence du centre régional d'Echternach et se retrouve donc intégrée dans un large réseau d'approvisionnement au niveau des équipements et des services, couvrant ainsi les besoins courants et occasionnels de sa population. La commune profite en outre de sa proximité avec la ville de Trèves en Allemagne accessible en voiture en une vingtaine de minutes.

L'Administration Communale se situe dans la localité de Rosport où sont localisés les principaux équipements publics communaux et trois des cinq bâtiments scolaires de la commune.

Le village d'Osweiler abrite quant à lui peu d'équipements publics, tous situés à moins de 200 mètres du PAP, à savoir l'église Sainte Catherine et son cimetière, le Centre d'Incendie et de Secours (CIS Osweiler), le centre culturel « A Lannen » et sa plaine de jeux.

3.2 Cadre environnemental

3.2.1 Affectation et topographie

Le terrain est essentiellement occupé par des terres agricoles (prairies intensives), 5 arbres isolés ainsi que la végétation rivulaire de l'Osweilerbaach le long de la limite ouest du PAP « Päscher ».

Un hangar encore fonctionnel est présent au sein du PAP « Päscher » en bordure de la rue Principale. A terme, sa démolition laissera la place à deux maisons d'habitation jumelées.

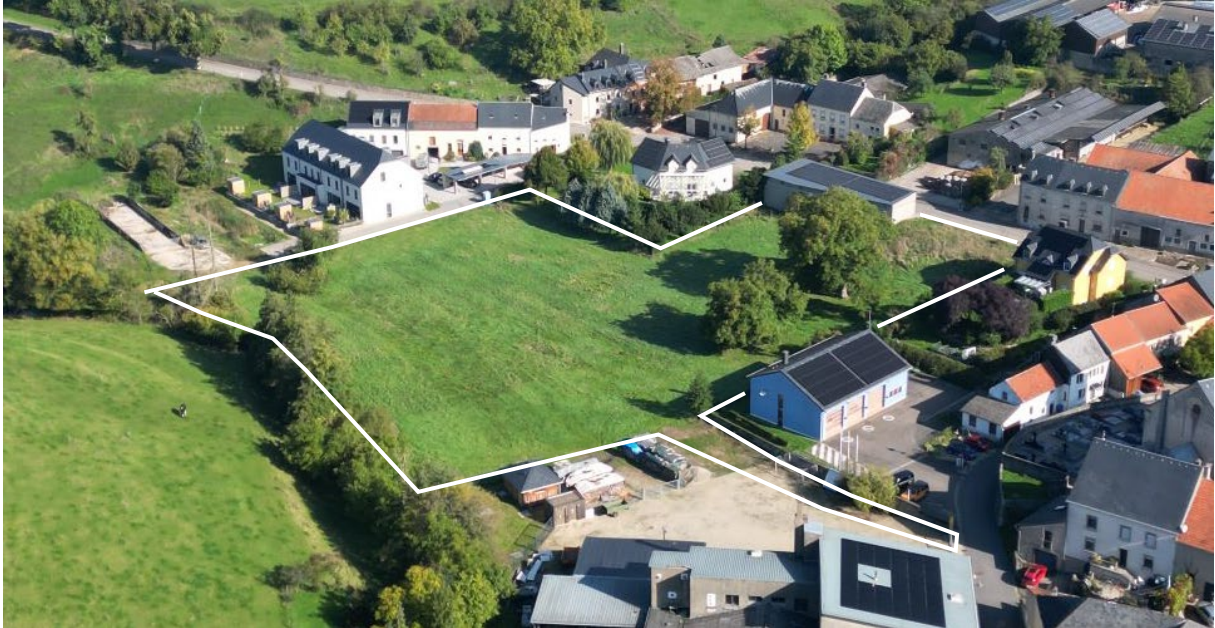


Figure 7. Survol du site octobre 2025

Le site présente une pente descendante moyenne d'environ 7% en direction du ruisseau avec une différence d'altitude d'environ 8m entre le point le plus haut (242,05m) et le point le plus bas (234,00m sur la berge haute).

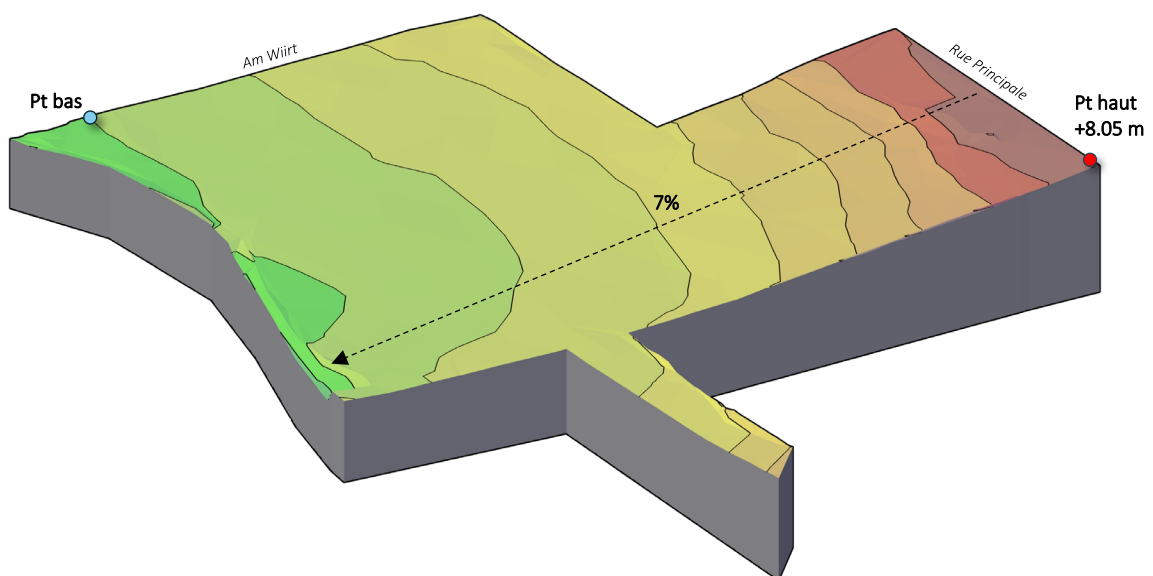


Figure 8. Relief du site

3.2.2 Zones protégées à moins de 1km

Deux zones Natura 2000 sont présentes à moins de 1 km du PAP : LU0002016 « Région de Mompach, Manternach, Bech et Osweiler » de type zone de protection spéciale (ZPS) et LU0001016 « Herborn - Bois de Herborn / Echternach – Haard » de type zone spéciale de conservation (ZSC).

▪ Zones Natura 2000 / Directives Habitats

La zone Natura 2000 LU0001016 se situe à environ 810 mètres au nord-ouest du PAP et est partiellement comprise dans la zone LU0002016.

▪ Zones Natura 2000 / Directives Oiseaux

Au nord, le site « Région de Mompach, Manternach, Bech et Osweiler » relatif à la zone de protection spéciale (ZPS) LU0002016 se situe à proximité immédiate du PAP.

Le bureau CSD Ingénieurs a été mandaté pour la réalisation d'une étude sur la caractérisation de l'utilisation du site par les chiroptères et l'avifaune.



Figure 9. Zone Natura 2000 à moins de 1km du PAP (source : ACT - Géoportail.lu)

▪ ZPIN à déclarer

Une ZPIN à déclarer est présente à environ 710 mètres à l'ouest du PAP. Il s'agit de la ZPIN n°122 « Frombuerg – Roudenhaaff » présente en partie dans les zones Natura 2000 précitées.

3.2.3 Hydrographie

La commune est traversée par le Lannebaach qui se jette dans l'Osweilerbaach longeant la limite ouest du PAP « Päscher ». Ce dernier ruisseau se jette ensuite dans l'Aleferbaach traversant la ville d'Echternach pour enfin venir se déverser dans la Sûre.

Le site du PAP n'est pas situé dans une zone inondable toutefois il est concerné, lors de fortes pluies subites, par un risque de débordement de l'Osweilerbaach et le ruissellement urbain en provenance de la rue Principale.

Ce risque a été pris en considération lors de l'élaboration du PAP « Päscher » par la mise en place de mesures d'aménagement spécifiques visant à protéger les constructions d'un risque d'inondation et assurer le passage non dommageable des eaux superficielles lors d'un épisode de pluie intense (cf. Partie 4 « Développement urbain » - Chap.4.5 « Gestion des eaux »).

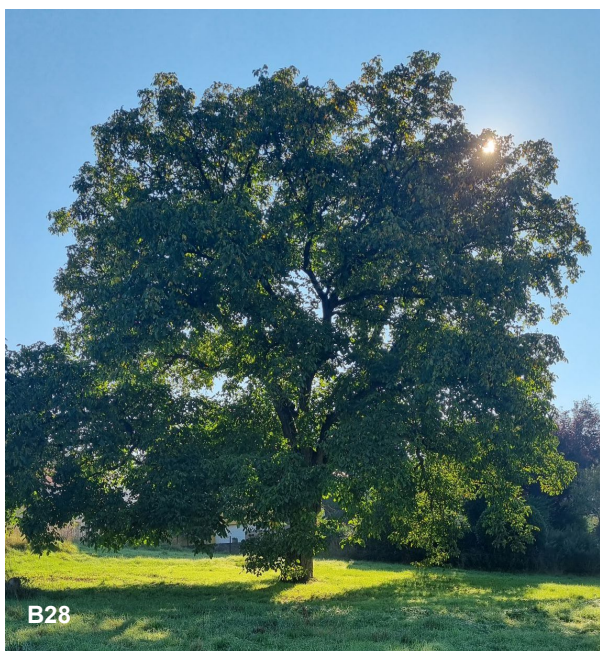
3.2.4 Biotopes et flore

Le bureau CSD Ingénieurs a été mandaté pour la réalisation de l'étude biologique sur la flore et les biotopes.

Plusieurs biotopes répondant aux prescriptions de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ont été identifiés au sein du site.

Trois de ces biotopes seront conservés : Il s'agit d'une bande de forêt alluviale (BK18) présente sur les berges de l'Osweilerbaach et de 2 arbres solitaires indigènes (BK18) remarquables par leur circonférence et leur intérêt pour la biodiversité.

Numéro du biotope	Type de biotope	Structure/remarque
B11	surfacique	Cours d'eau + bande arborée
B27	ponctuel	Noyer isolé
B28	ponctuel	Noyer isolé



4 Développement urbain

4.1 Programmation urbaine

Les principes d'aménagement et de programmation déclinés ci-dessous visent à assurer la bonne insertion architecturale et paysagère de futures constructions amenées à s'implanter au sein d'un espace non construit de 92a74ca en bordure de l'Osweilerbaach.

▪ Un projet adapté au contexte environnant

Après application de l'article 29bis de la loi du 30 juillet 2021 (Pacte logement 2.0), la zone « O14 - Päscher » permet la réalisation d'au maximum 19 logements.

La commune de Rosport-Mompach comptait 3757 habitants au 27 janvier 2025 selon les données communales. Les 19 unités de logement du PAP « Päscher » contribueront dès lors à une croissance d'environ 57 habitants (hypothèse de 3 hab./ménage), ce qui correspond à une augmentation d'environ 1,5% de la population communale.



Figure 10. Implantation des futures constructions dans le tissu bâti existant

4.2 Descriptif du concept de développement urbain

Le présent projet prévoit la création de 19 nouvelles unités d'habitation réparties de la manière suivante :

- ✓ 2 maisons unifamiliales isolées
- ✓ 8 maisons unifamiliales jumelées
- ✓ 6 maisons unifamiliales groupées en bande
- ✓ 1 maison plurifamiliale de maximum 3uh - Lot 03



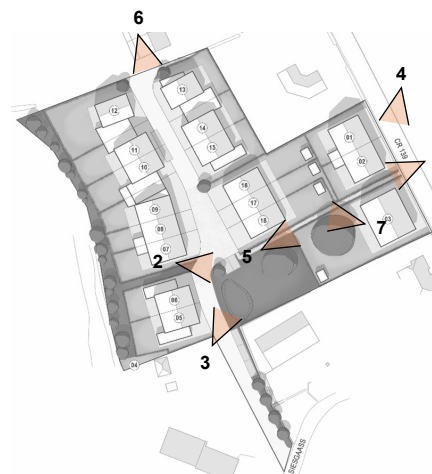
Figure 11. Illustrations axonométriques

4.2.1 Implantation et intégration paysagère

Les constructions et la voie de desserte interne sont implantées parallèlement aux courbes de niveaux avec des volumes bâtis respectant le relief du terrain.

Un rythme est donné à la rue par un jeu d'avancée et de recul des volumes.

Le long de la rue Principale et du ruisseau, le front bâti est interrompu de manière à ouvrir une perspective sur le paysage depuis la rue Principale. Cette percée visuelle est accompagnée d'une place verte, plantée d'arbres et accueillant un bassin de rétention paysager.



4.2.2 Gabarit des constructions principales

La hauteur et la densité des nouvelles constructions sont adaptées au contexte environnant et viennent harmonieusement compléter la structure bâtie existante.

Le projet comporte deux axes de développement. Le premier consiste en l'aménagement de trois maisons le long de la rue Principale (CR 139), composées de deux étages pleins, d'un niveau semi-enterré (rez-de-jardin) en contrebas de la rue et d'un niveau dans les combles d'une toiture à deux versants. Ces maisons sont implantées à l'intérieur du secteur protégé de type environnement construit et devront respecter les règles spécifiques relatives à cet espace.

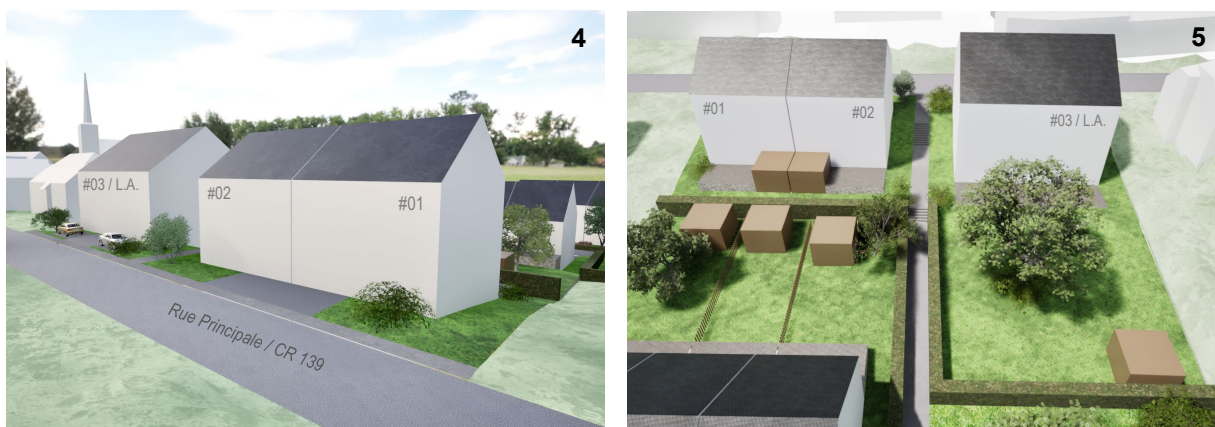


Figure 12. Illustrations des 3 lots desservis par la rue Principale (à titre indicatif)

Le deuxième axe de développement consiste en l'aménagement d'une nouvelle zone de rencontre reliant les rues Am Wiirt et Siesgaass. Ce nouvel axe desservira quatorze maisons d'habitation unifamiliale composées de deux étages pleins et un niveau supplémentaire dans les combles d'une toiture à deux versants.

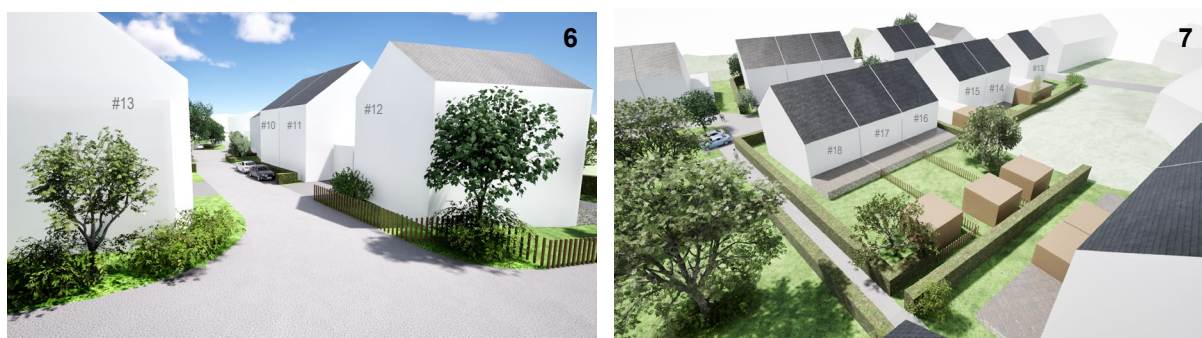
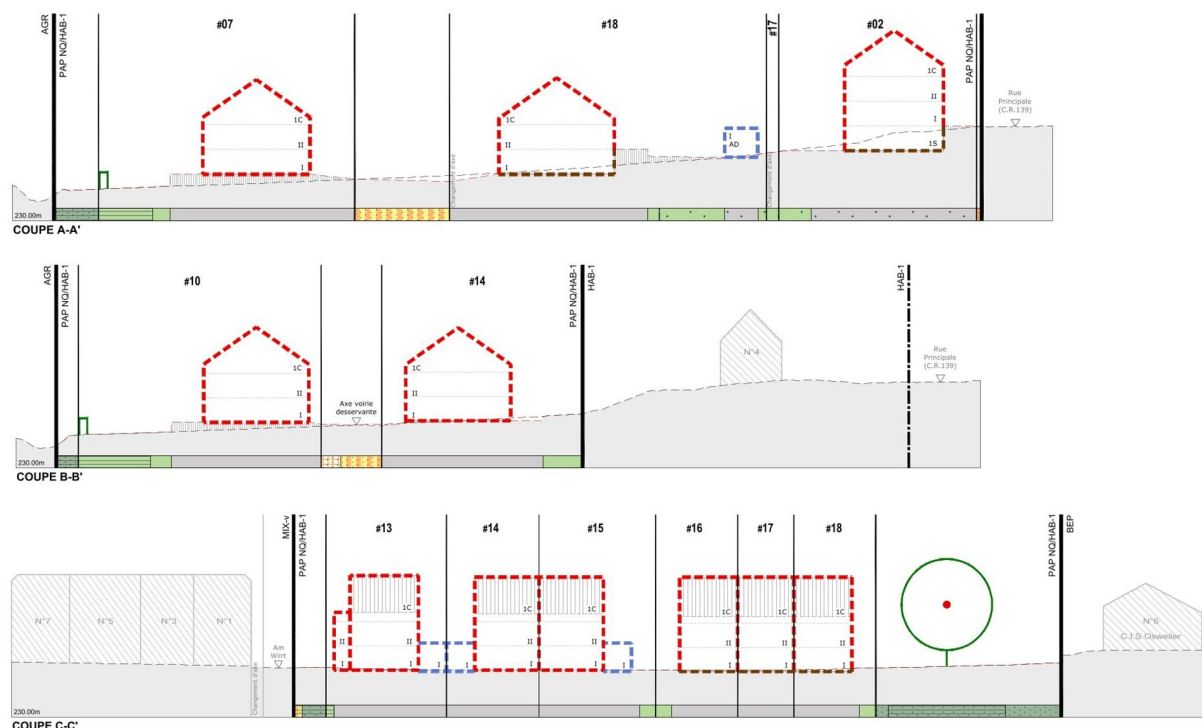


Figure 13. Illustrations à titre indicatif : A gauche, vue sur l'entrée du lotissement / A droite, vue sur l'arrière des lots 12 à 18 (à titre indicatif)

■ Coupes issues de la partie graphique du PAP



4.2.3 Logements abordables

Le logement de type plurifamilial a été privilégié pour la création de logements abordables ceci afin de répondre à un manque de mixité sociale au sein de la localité, cette typologie y étant quasiment absente.

L'Administration Communale a ainsi opté pour une maison plurifamiliale implantée le long de la rue Principale sur un lot de belle contenance (lot 03) et comportant entre deux et trois logements.

En fonction du programme architectural retenu, l'espace généreux du jardin qui accueille un des deux noyers à conserver (B28) pourra être utilisé comme jardin d'agrément collectif ou scindé en plusieurs espaces privés.

4.2.4 Lot 04

A la demande de l'Administration Communale de Rosport-Mompach, ce lot privé est destiné à la station de pompage existante qui utilise déjà ce terrain.

4.3 Mobilité

4.3.1 Circulation motorisée

Le PAP étant connecté au réseau existant par la rue Am Wiirt (zone 20) et la Siesgaass (zone 30 à sens unique), le principe de la zone de rencontre a été retenu au sein du futur lotissement créant un lien entre les deux rues existantes et formant une boucle avec la rue Principale.

L'entrée et la sortie des véhicules des lots 01 à 03 se fera uniquement par la rue Principale.

4.3.2 Mobilité active

Le PAP est desservi par une zone de rencontre (zone 20) au sein de laquelle les piétons et les cyclistes peuvent librement évoluer.

Une connexion piétonne de 2m de largeur placée entre les lots 02 et 03 fait le lien rapide entre la rue Principale et la place verte publique du PAP. Elle n'est pas prolongée entre les lots 05 et 06 en direction du ruisseau étant donné que l'espace vert public le longeant ne sera pas aménagé et qu'aucune possibilité de continuité piétonne au-delà du ruisseau n'existe actuellement.



Figure 14. Connexion piétonne en direction de la rue Principale

4.3.3 Emplacements de stationnement

▪ Stationnement privé

Chaque unité d'habitation dispose d'un minimum de deux emplacements de stationnement, entièrement géré sur le domaine privé, soit un total de 38 places. Le stationnement couvert est prévu à l'intérieur du volume principal ou dans une dépendance sous la forme d'un garage ou carport. La rampe d'accès à ces dépendances ne dépassera en aucun point les 3% à partir de la voie publique (cf. point 4.5.2 du chapitre 4.5 « Infrastructures relatives à la gestion des eaux »).

Le recul avant des constructions pourra également être utilisé pour le stationnement en surface sous réserve de posséder un recul minimal de 6m devant une porte de garage respectivement un seuil de carport.

▪ Stationnement public

Trois poches de stationnement public sont réparties dans l'espace public du PAP. Le nombre d'emplacements de stationnement prévu pour les visiteurs est de 7 soit une clé de stationnement de 0,37 emplacement / logement.

4.3.4 Accès pompiers

La voie de desserte interne formant une boucle avec les rues Am Wiirt, Siesgaass et Principale, les véhicules des services de secours peuvent accéder aux maisons par toutes les voies de circulation.



Figure 15. Trame viaire

4.4 Environnement naturel et paysage

Hormis les jardins privés usuels, l'ensemble des aménagements « verts » du PAP se composent de deux éléments importants :

- La place verte au cœur du PAP accueillant un bassin de rétention
- Les servitudes « urbanisation » aménagée sur le domaine public et privé

Ceux-ci sont complétés par des arbres plantés ponctuellement ou en alignement le long de la voirie.

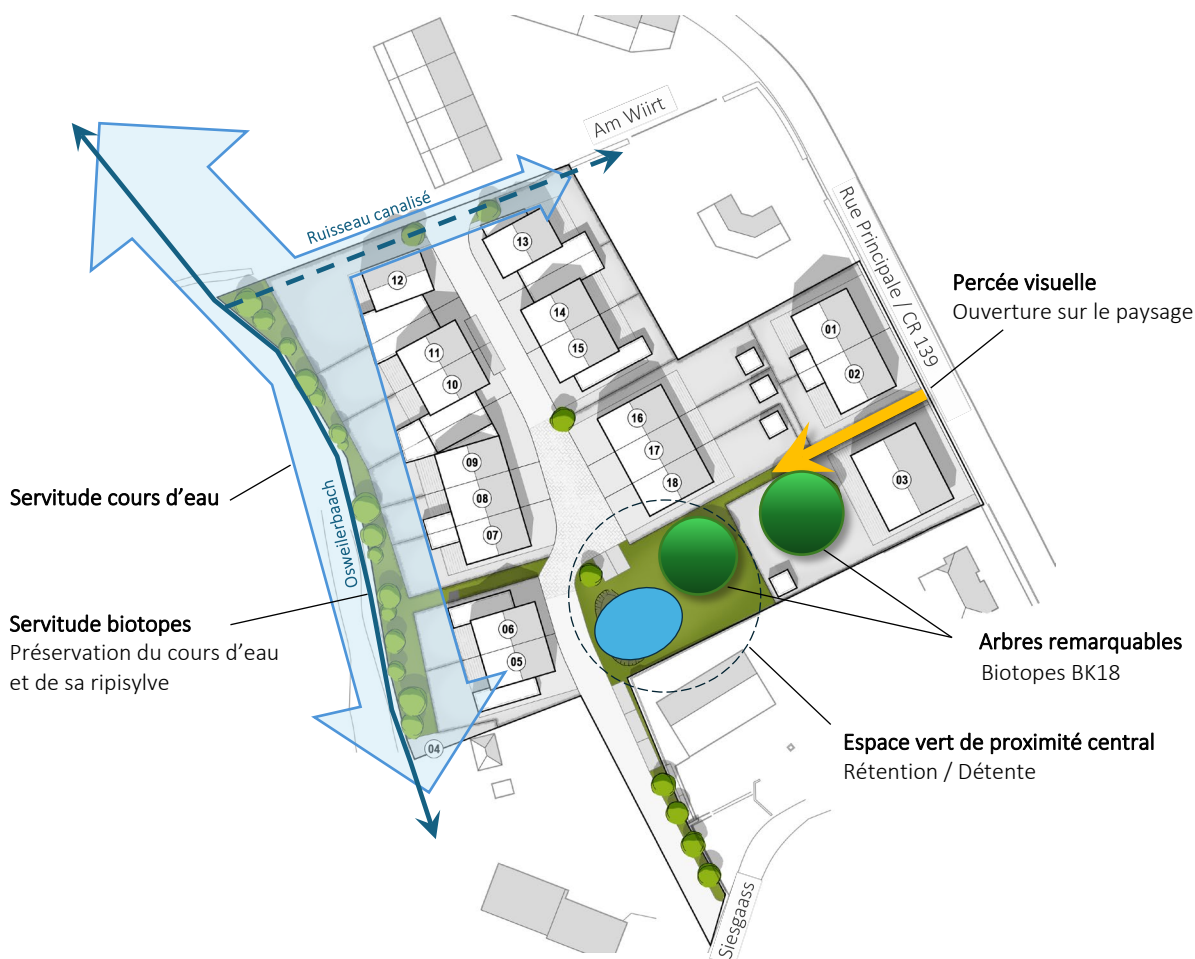


Figure 16. Ossature végétale

4.4.1 Place verte publique

Le cœur du PAP est marqué par la présence d'une place verte multifonctionnelle permettant :

- La rétention des eaux pluviales par l'aménagement d'un bassin paysager destiné à recueillir la totalité du volume nécessaire à l'assainissement du lotissement
- La conservation du patrimoine vert de la localité par la mise en valeur du noyer existant B27
- Le développement de la biodiversité du site par le recourt à des plantations d'espèces adaptées
- La participation au cadre de vie des futurs habitants par la création d'un espace vert de proximité

4.4.2 Coulée verte

A l'ouest, une coulée verte accompagnant le ruisseau est située à l'arrière des lots 05 à 12. Elle respecte le tracé de la zone de servitude « urbanisation – Cours d'eau » du PAG qui effectue un rappel sur l'inconstructibilité dans cet espace à cheval sur les domaines privé et public.

Une bande verte est cédée au domaine public le long du ruisseau avec pour objectifs de préserver les biotopes liés à la végétation rivulaire, densifier la végétation en place et d'assurer l'inspection et l'entretien du cours d'eau par les services communaux.

4.4.3 Arbres solitaires à conserver

Deux noyers sont repris au PAG en tant qu'arbres à conserver. Le noyer le plus à l'est sera conservé et intégré au jardin du lot 03 réservé aux logements abordables et géré par de l'Administration Communale.

Le second arbre sera conservé et intégré à la conception paysagère de la place verte publique.

4.4.4 Clôtures vivantes

Le long du domaine public, les lots 05 à 12 sont plantés d'une haie vive ou taillée destinée à renforcer la continuité écologique et paysagère. Les fonds de jardins pourront également être plantés de haies, d'arbustes et d'arbres afin de créer un écran de verdure de qualité.

Ces espaces plantés en bordure du ruisseau participent au maillage des espaces verts et constituent un habitat de choix pour les oiseaux présents sur le site.



Figure 17. Illustration indicative

De manière générale, La plantation de haies multi-variétales et l'installation de clôtures ou ganivelles en bois sont des solutions à privilégier pour délimiter les espaces extérieurs et constituer un brise-vue efficace et esthétique favorisant l'intimité sans pour autant créer une barrière visuelle imposante.

La végétation complémentaire aux clôtures et ganivelles, telle que des plantes grimpantes (lierres, clématites ou rosiers grimpants) peuvent augmenter l'occultation et enrichir l'esthétique en offrant un écran de verdure à l'espace extérieur. Cette association crée en outre un écosystème favorable pour la biodiversité tout en renforçant l'aspect décoratif des jardins.



Figure 18. Exemples pour la délimitation des espaces de façon écologique

4.5 Infrastructures relatives à la gestion des eaux

4.5.1 Assainissement du site

Le concept d'assainissement a été développé par le bureau d'ingénieurs BEST.

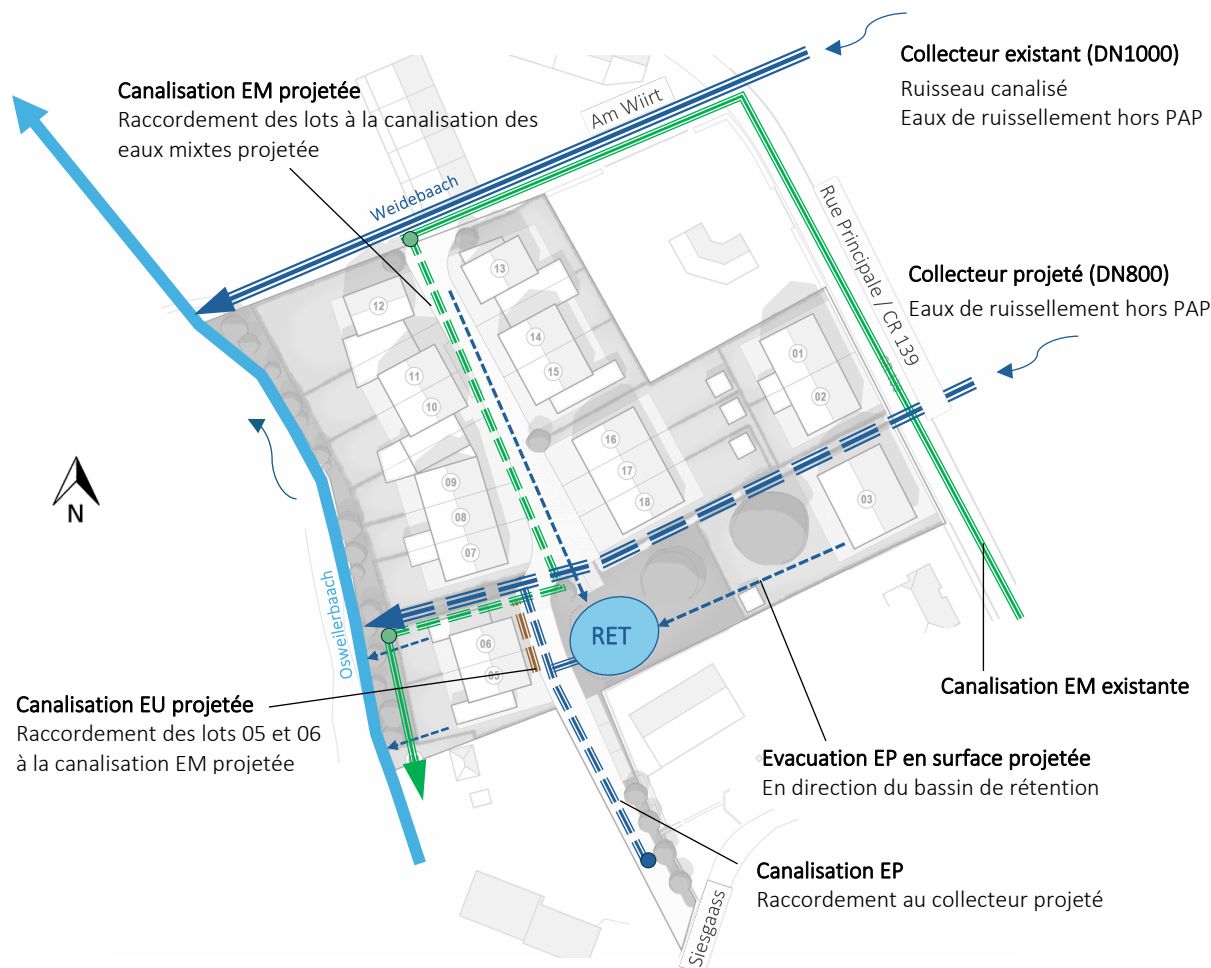


Figure 19. Principe d'assainissement sommaire

■ Gestion des eaux pluviales

Afin de garantir le bon écoulement des eaux pluviales recueillies par les toitures et les surfaces imperméabilisées du site, le profil de la nouvelle rue est conçu pour guider, au moyen de caniveaux à grille ou de fossés, les eaux superficielles en direction d'un bassin de rétention à ciel ouvert placé dans la place verte. L'eau temporairement stockée est ensuite évacuée dans une nouvelle canalisation des eaux pluviales pour venir se brancher au collecteur des eaux superficielles hors PAP (DN 800) qui traverse le PAP et enfin se déverser dans l'Oswelderbaach.

Cas particulier des lots 05 et 06 : L'évacuation des eaux pluviales se fait au moyen d'un fossé situé dans l'espace du jardin directement dans l'Oswelderbaach.

Cas particulier des lots 01 et 02 : L'évacuation des eaux pluviales se fait au moyen d'un raccordement enterré à la canalisation des eaux mixtes existante située dans la rue Principale.

■ Gestion des eaux résiduaires

Les eaux usées sont collectées gravitairement dans une nouvelle canalisation des eaux mixtes située sous la voirie projetée pour se raccorder au réseau des eaux mixtes de la localité. Les lots 01 et 02 sont raccordés directement sur la canalisation des eaux mixtes existante située dans la rue Principale.

4.5.2 Prévention des pluies intenses

Cinq ruisseaux arrivent dans le village d'Osweiler qui s'étend le long d'un chemin de thalweg constituant un exutoire naturel pour les bassins versants de petite taille qui entourent la localité. Les axes drainants étant très courts, des études de vulnérabilité lors d'un événement pluvieux intense et des actions de réduction de la vulnérabilité des bâtiments ont été initiées par la commune.

▪ **Modelage du terrain**

A l'échelle du PAP, une analyse a été réalisée au regard de la vulnérabilité du projet et des mesures préventives spécifiques sont prises afin d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation d'un champ d'inondation. Cette conception de l'aménagement doit permettre la sécurité des personnes et des biens et un retour rapide à une situation normale.

Une percée créée entre les lots 02 et 03 ainsi qu'entre les lots 06 et 07 constituent des axes de drainage et permettent la traversée d'est en ouest d'un collecteur des eaux pluviales hors PAP. Cette infrastructure souterraine s'intègre dans la démarche plus large de la commune qui vise à réduire la vulnérabilité au niveau du bassin de vie lors de pluies intenses. L'ouverture entre les lots 06 et 07 assure en outre un accès pour les services communaux en vue de l'inspection et l'entretien des berges.

Les domaines public et privé situés dans une zone de servitude « urbanisation – cours d'eau (CE) » et une zone de servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver (B11) », ne subiront aucun modelage du terrain afin de préserver son profil actuel susceptible de constituer une zone d'expansion de crue.

Un ruisseau longe le PAP au nord. Le Weidebaach récolte essentiellement les eaux de ruissellement des bassins versants situés dans la partie nord-est de la localité. Il traverse le village au moyen d'un collecteur enterré (DN 1000) se déversant en aval du PAP dans l'Osweilerbaach.

▪ **Implantation des constructions**

Les lots 05 à 15 lots étant potentiellement exposés à un risque d'inondations éclair (crues subites) liées au ruissellement urbain en provenance de la rue Principale et au débordement du ruisseau lors d'une pluie torrentielle, il est imposé des implantations spécifiques pour chaque type de construction :

- Volume habitable : Le niveau du plancher fini du rez-de-chaussée se situe obligatoirement au-dessus de la cote définie par l'AGE pour une crue subite.
- Dépendance pour garage, carport et autres dépendances : Le niveau du plancher fini du rez-de-chaussée se situe obligatoirement en-dessous de la cote définie par l'AGE pour une crue subite.

4.6 Délimitation du domaine public et privé

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la commune de Rosport-Mompach est d'environ 26a68ca soit 28,77% de la surface totale du PAP.

Les fonds du futur domaine public sont destinés à la réalisation d'une nouvelle voirie carrossable, d'emplacements de stationnement public, de cheminements piétons et d'espaces verts publics.

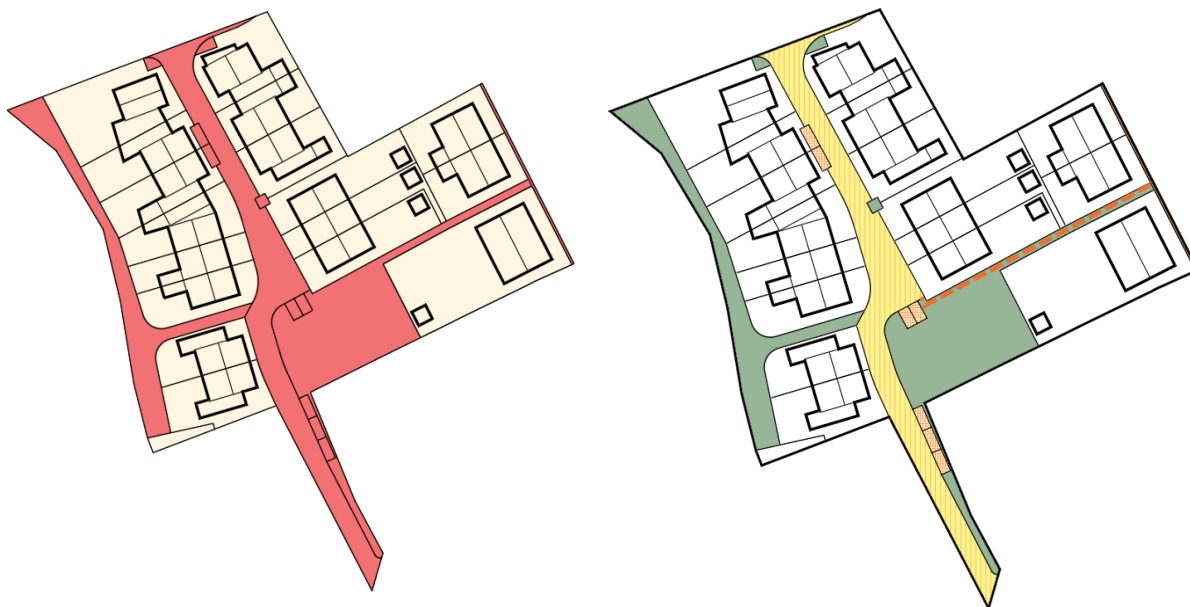


Figure 20. Croquis à gauche : Domaine public en rouge / Croquis à droite : Répartition du domaine public

4.7 Réalisation de logements abordables

Le PAP NQ « Päscher » devra dédier au moins 10% de sa surface construite brute destinée au logement à la réalisation de logements abordables soit un minimum de 500m².

Le lot destiné à accueillir ces logements est le lot 03 pour une surface construite brute totale de 500m².

4.8 Conformité du PAP

4.8.1 Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1

Le PAP respecte le PAG quant au mode d'utilisation de la zone HAB-1 principalement destinée à la construction de logements :

- ✓ Plus de la moitié des logements est de type maison unifamiliale
- ✓ La maison d'habitation plurifamiliale comprend un maximum 3 uh soit moins de 25% du total des logements
- ✓ La surface construite brute à dédier à des fins de logements dépasse le minimum de 90%

4.8.2 Degré d'utilisation du sol

Au niveau du degré d'utilisation du sol, le tableau ci-après démontre la conformité du PAP avec les coefficients du PAG.

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HAB-1 PAP NQ 014 "PÄSCHER"		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 92,74 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		/ 19			/ 0,60			/ 0,35		/ 0,50		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 10 %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : 5.000 m²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 500 m²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 0,00 ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 100,00 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 5.564 m²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : 0 m²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 556 m²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 6.120 m²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109,99 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0,000	/ 20,900		0,000	/ 0,660		0,000	/ 0,385		/ 0,550		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>exclusivement</i>	<i>minimum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
1	3,31 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	143,20 m ²	204,00 m ²	
2	3,26 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	143,20 m ²	204,00 m ²	
3	9,75 ares	2,00 / 3,00 u.		500 m ²		500 / 500 m ²		500 m ²	500 m ²	245,60 m ²	419,80 m ²	
4	0,49 ares	0,00 / 0,00 u.		0 m ²		0 / 0 m ²		0 m ²	0 m ²	0,00 m ²	49,00 m ²	
5	3,56 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	136,85 m ²	190,95 m ²	
6	2,89 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	137,00 m ²	186,20 m ²	
7	3,26 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	116,10 m ²	173,15 m ²	
8	2,39 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	113,50 m ²	148,85 m ²	
9	3,53 ares	1,00 / 1,00 u.		320 m ²		320 / 320 m ²		320 m ²	0 m ²	166,00 m ²	234,70 m ²	
10	3,21 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	150,10 m ²	180,90 m ²	
11	3,21 ares	1,00 / 1,00 u.		260 m ²		260 / 260 m ²		260 m ²	0 m ²	143,20 m ²	174,00 m ²	
12	5,77 ares	1,00 / 1,00 u.		330 m ²		330 / 330 m ²		330 m ²	0 m ²	166,50 m ²	208,15 m ²	
13	4,05 ares	1,00 / 1,00 u.		330 m ²		330 / 330 m ²		330 m ²	0 m ²	187,30 m ²	252,55 m ²	
14	2,86 ares	1,00 / 1,00 u.		280 m ²		280 / 280 m ²		280 m ²	0 m ²	163,00 m ²	210,00 m ²	
15	3,61 ares	1,00 / 1,00 u.		280 m ²		280 / 280 m ²		280 m ²	0 m ²	163,00 m ²	232,00 m ²	
16	4,03 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	116,80 m ²	197,80 m ²	
17	2,96 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	114,00 m ²	169,00 m ²	
18	3,92 ares	1,00 / 1,00 u.		270 m ²		270 / 270 m ²		270 m ²	0 m ²	116,80 m ²	197,80 m ²	
Total	66,06 ares	18 / 19 u.		0 / 5.000 m²		0 / 5.000 5.000 m²		500 m²		0 / 2.522,15 m²	3.632,85 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	19,409	20,487	CUS	0,000	0,539	COS	0,000	0,382	CSS	0,550	Log-abo	10,000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	oui	

4.9 Fiche de synthèse

Projet initié par <u>KIKUOKA Luxembourg s.a.</u> élaboré par <u>E-cone sarl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
--	--	---	--

Situation géographique Commune <u>Rosport-Mompach</u> Localité <u>Osweiler</u> Lieu-dit <u>Päscher</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>centre culturel A Lannen, CIS, église</u>		Organisation territoriale de la commune CDA ☐ Commune prioritaire ☐ Pôle de développement ☐	
--	--	--	--

Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>70C/007/2020</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation HAB-1</u> <u>Zone soumise à PAP NQ</u> <table style="width: 100%;"> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,35</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,50</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS		0,35	CUS		0,60	CSS		0,50	DL		19	Emplacements de stationnement	2		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 5 m Présence de biotope(s) ☒ X Zone de buit ☐ Voirie nationale (permission de voirie) ☒ X <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐	
	minimum	maximum																			
COS		0,35																			
CUS		0,60																			
CSS		0,50																			
DL		19																			
Emplacements de stationnement	2																				

Terrain			
Surface brute du terrain	0,9274 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,2668 ha
Surface nette du terrain	0,6606 ha	Taux de cession	28,77 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)	0,0000 ha		0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,1008 ha		10,87 %
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)	0,0163 ha		1,76 %
Surface destinée au stationnement public	0,0103 ha		1,11 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,1512 ha		16,30 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0000 ha		0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,2786 ha		30,04 %
Scellement maximal du sol	0,3633 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	18
	54,99 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3,67 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	- / 5.000,00 m ²	Nombre de logements de type:	
Emprise au sol	- / 2.522,15 m ²	unifamilial	0 / 17
Nombre de logements	- / 19	bifamilial	0 / 0
Densité de logements / hectare brut	- / 20,49 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	2 / 3
Personnes estimées / logement	3		
Nombre d'habitants	57	Surf. de log. Abordable	500,00 m ²
Surface de vente maximale	0,00 m ²	Surface brute de bureau maximale	0,00 m ²

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		
Route Nationale	_____ v/h/j	publics	0 / 7
Chemin Repris <u>C.R. 139</u>	_____ v/h/j	privés (min.)	0 / 38
Chemin communal <u>Siesgaass / Am Wirt</u>		privés (max.)	
		total (min.)	0 / 45
			45

Offre de transport collectif dans la localité	
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	100 m
Proximité gare (distance parcourue)	15 km

Infrastructures techniques	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	20 m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	70 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	35 m ²
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	295 m ²

5 Annexes

5.1 Liste des annexes

5.1.1 Certificat

- Certificat OAI : Certificat d’urbaniste-aménageur établi par l’Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

5.1.2 Documents fournis par l’A.C.T. et les bureaux de géomètres officiels

- Extrait du plan cadastral et tableau du relevé parcellaire
- Levé topographique
- Plan de mesurage officiel

5.1.3 Documents concernant la situation de droit

- Copie de la partie graphique du Plan d’Aménagement Général en vigueur et sa légende
- Copie de la partie écrite du Plan d’Aménagement Général en vigueur
- Copie du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites
- Copie du schéma directeur « O14 »

5.1.4 Document fourni pour la gestion des eaux

- Accord de principe AGE / Concept d’assainissement
- Avis technique SİDEST du 29 octobre 2025