

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite

décembre 2019

Référence du Ministère de l'Intérieur : /

Saisine du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
<i>ART. 1</i> <i>contenu du plan d'aménagement général</i>	<i>7</i>
<i>ART. 2</i> <i>Division du territoire en zones d'affectation</i>	<i>7</i>
B. RÈGLES D'URBANISME	9
I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES.....	10
I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES.....	10
<i>ART. 3</i> <i>Zones d'habitation.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 4</i> <i>Zone mixte.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 5</i> <i>Zone de batiments et d'équipements publics.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 6</i> <i>Zone d'activités économiques communale type 1.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 7</i> <i>zone d'activités économiques régionale.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 8</i> <i>Zones spéciales.....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 9</i> <i>Zones de sports et de loisirs.....</i>	<i>14</i>
<i>ART. 10</i> <i>Zones de jardins familiaux.....</i>	<i>15</i>
I.2. DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES	17
<i>ART. 11</i> <i>Prescriptions générales</i>	<i>17</i>
<i>ART. 12</i> <i>Minimas et maximas à respecter</i>	<i>17</i>
<i>ART. 13</i> <i>Emplacements de stationnement.....</i>	<i>17</i>
II. ZONE VERTE	19
<i>ART. 14</i> <i>Catégories</i>	<i>19</i>
<i>ART. 15</i> <i>Zones agricoles.....</i>	<i>19</i>
<i>ART. 16</i> <i>Zones forestières</i>	<i>19</i>
<i>ART. 17</i> <i>Zones viticoles</i>	<i>20</i>
<i>ART. 18</i> <i>Zones horticoles.....</i>	<i>20</i>
<i>ART. 19</i> <i>Zones de parc public.....</i>	<i>20</i>
<i>ART. 20</i> <i>Zones de verdure</i>	<i>21</i>
III. ZONES SUPERPOSÉES	23
<i>ART. 21</i> <i>Catégories</i>	<i>23</i>
<i>ART. 22</i> <i>Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ..</i>	<i>23</i>
<i>ART. 23</i> <i>Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés.....</i>	<i>23</i>
<i>ART. 24</i> <i>Zones d'aménagement différé</i>	<i>24</i>
<i>ART. 25</i> <i>Zones de servitude « urbanisation ».....</i>	<i>24</i>
<i>ART. 26</i> <i>zone de Servitude « couloirs et espaces réservés »</i>	<i>29</i>

ART. 27	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	29
ART. 28	Zones de risques naturels prévisibles	32
ART. 29	Zones d'extraction	32
IV.	ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES	33
ART. 30	Dispositions générales	33
C. ANNEXES	37	
Annexe 1 :	Terminologie relative au degré d'utilisation du sol	39
Annexe 2 :	Autres définitions.....	41
Annexe 3 :	Liste du patrimoine bâti d'intérêt communal et national.....	43
Annexe 4 :	Inventaire photographique du patrimoine bâti	53
Annexe 4.1 –	Born	55
Annexe 4.2 –	Boursdorf	62
Annexe 4.3 –	Dickweiler	63
Annexe 4.4 –	Girst	66
Annexe 4.5 –	Girsterklaus.....	68
Annexe 4.6 –	Givenich	71
Annexe 4.7 –	Herborn, Hierber Millen et Lilien	73
Annexe 4.8 –	Hinkel.....	83
Annexe 4.9 –	Moersdorf.....	85
Annexe 4.10 –	Mompach	91
Annexe 4.11 –	Osweiler	96
Annexe 4.12 –	Rosport et Michelsbiurg.....	107
Annexe 4.13 –	Steinheim	122

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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**. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

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. A Rosport, 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. Ailleurs, les maisons d'habitation plurifamiliales sont interdites.

ART. 4 ZONE MIXTE

On distingue deux catégories :

- **Zone mixte villageoise (MIX-v)**
- **Zone mixte rurale (MIX-r)**

4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de

petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée comme suit :

- à **1000 m² par immeuble bâti** dans la localité de Rosport
- à **750 m² par immeuble bâti** dans la localité de Born ;
- à **200 m² par immeuble bâti** dans les localités de Steinheim, d'Oswweiler, de Dickweiler, de Moersdorf, de Mompach et de Herborn ;
- à **100 m² par immeuble bâti** dans les localités de Girst, de Girsterklaus, de Hinkel et de Boursdorf.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- a) la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement ne pourra être inférieure à **70%**,

Exception :

- la zone soumise à PAP-NQ R16b située au lieu-dit « an der Hahl », à Rosport, pourra consacrer 100% de sa surface construite brute pour d'autres fonctions que le logement, dans le but de permettre l'agrandissement des caves Wengler, limitrophes.
- les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone MIX-v 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) Le nombre de logements collectifs est limité à **50%** du nombre total des logements à créer, avec un nombre d'unités de logement limité à **4 unités** par bâtiment.

Exception :

- Pour le PAP approuvé n°16687 « Hôtel de la Poste », à Rosport, 100% du nombre total des logements à créer pourront être de type collectif. Ces logements pourront se répartir jusqu'à 8 unités par bâtiment.

4.2 Zone mixte rurale (MIX-r)

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

ART. 5 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP) sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

25.9 Servitude « urbanisation » – eau pluviale » (EP)

La servitude « urbanisation – Eau Pluviale » située le long de la rue Lannebach, à Osweiler, vise à anticiper tout problème relatif à l'écoulement des eaux pluviales en cas de construction sur la zone concernée. Ainsi, pour tout projet urbanistique, il y a lieu de :

- prévoir l'aménagement d'un bassin de rétention ;
- d'utiliser des matériaux perméables pour tous les aménagements extérieurs.

ART. 26 ZONE DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Les zones de servitude "couloirs et espaces réservés" se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

L'emprise définitive des infrastructures est fixée dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructures.

ART. 27 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal englobent les deux catégories suivantes :

- « Environnement construit »

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, repris ci-après comme « bâtiments protégés », « gabarits protégés » et « alignements protégés », ainsi que, le cas échéant, des immeubles et objets classés « monuments nationaux » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

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.

27.1.1 Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation des constructions et leur gabarit ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

27.1.2 Matériaux et teintes de construction

- Le choix des matériaux et des textures de façade doit être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.

- Le choix de la couleur pour les façades est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région qui sont repris dans la « exterior colour collection » du système N.C.S. (Natural Colour System).
- Seul l'usage de l'ardoise naturelle ou de la tuile non émaillée est autorisable.

27.1.3 Saillies et retraits

Pour toutes les façades des bâtiments inclus au secteur protégé communal de type « environnement construit » sont prévues les restrictions suivantes :

- toutes les saillies ne peuvent pas surplomber le domaine public,
- les marquises et les auvents fixes présentent une saillie maximale de 0m70,
- les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de 1m20,
- les entrées en retrait ont une largeur maximale de 2m, tout autre élément en retrait étant interdit,
- les balcons, loggias et surfaces closes en saillie sont interdits en façade avant.

27.1.4 Abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit compromettre, ni la qualité, ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

27.1.5 Démolition et reconstruction de bâtiments

A l'exception des cas d'urgence, pour des raisons de sécurité et de salubrité, et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, la démolition des bâtiments inclus au secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire ou que le bâtiment considéré soit recouvert d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour laquelle le schéma directeur y associé ainsi que le projet PAP à prévoir, soient conformes avec les dispositions du présent article et notamment son point 27.1.1.

27.2 Bâtiments et objets identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés »

Les bâtiments et objets qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés », sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général et relèvent des catégories suivantes :

1. « Bâtiment protégé » - cette catégorie comprend les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver » ainsi que les « murs à conserver » qui ont dans le tissu bâti une qualité architecturale ainsi qu'une fonction représentative et/ou stratégique ;
2. « Gabarit d'une construction existante à préserver », ou encore « Gabarit protégé » - cette catégorie comprend les immeubles qui participent de par leur morphologie et leur implantation spécifique dans l'espace rue au caractère villageois ;
3. « Alignement d'une construction existante à préserver », ou encore « Alignement protégé » - cette catégorie comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

Les éléments relevant de ces trois catégories sont repris au niveau d'une liste ainsi qu'au niveau d'un inventaire photographique, tous deux disponibles en annexe de la présente partie écrite du plan d'aménagement général. Cette liste et cet inventaire

sont en outre complété avec le patrimoine national² présent au sein de la commune de Rosport-Mompach.

27.2.1 Prescriptions spécifiques relatives aux « **bâtiments protégés** » :

Les « bâtiments protégés » bénéficient d'une protection communale.

- Les mesures de protection se rapportent à tout élément architectural extérieur caractéristique.
- Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation.
- Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'un « bâtiment protégé » est interdite, sauf :
 - a. lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant,
 - b. lorsqu'en cas d'une réaffectation du bâtiment, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.
- La démolition d'un « bâtiment protégé » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants :
 - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
 - pour des raisons de sécurité,
 - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par le service technique communal ou par un expert mandaté par le bourgmestre.

- Pour toute intervention portant sur un « bâtiment protégé » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes et ouvertures de toiture, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l'art.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti.

Le cas échéant, toutes les interventions sur un bâtiment protégé y inclus les projets de reconstruction partielle ou totale, le cas échéant les extensions, doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti, ne peuvent compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elles ne peuvent être ni majeures, ni dominantes. Elles ne peuvent non plus dénaturer le caractère originel typique de l'espace-rue.

Dans tous les cas, l'implantation et les gabarits originels des bâtiments protégés doivent être garantis aux conditions fixées ci-après pour les « gabarits protégés » (cf. art. 27.2.2.) et sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables.

27.2.2 Prescriptions spécifiques relatives aux "**gabarits protégés**"

Les « **gabarits protégés** » bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont certains éléments

² Le patrimoine national comprend les immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (cf. art. 30.3).

extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment, à savoir la largeur, la profondeur, la hauteur à la corniche et au faîte, la pente de la toiture.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, les gabarits existants – et en conséquence l'implantation générale – sont à respecter.

Sans préjudice de toute réglementation applicable, un rehaussement maximal de 0m50 de la hauteur à la corniche et au faîte est autorisable à la seule fin de la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) et à condition que la situation existante ne permet pas l'exécution des améliorations visées.

La préservation d'éléments présentant un caractère typique peut être imposée par le bourgmestre.

27.2.3 Prescriptions spécifiques relatives aux "**alignements protégés**"

Les « **alignements protégés** » bénéficient d'une protection communale. Ils constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils doivent à ce titre être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l'amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et/ou piétonne, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation (organisation du bâti, configuration de l'espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public.

ART. 28 ZONES DE RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

La seule zone de risques naturels prévisibles définie au plan d'aménagement général est la **zone inondable**.

La zone inondable est uniquement représentée en partie graphique du PAG en tant que « IV. zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques », soit celles relatives à la protection et à la gestion de l'eau (cf. art. 30.4).

ART. 29 ZONES D'EXTRACTION

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exige.

ANNEXE 4 : INVENTAIRE PHOTOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE BÂTI

EXPLICATIF QUANT AU CODE COULEUR UTILISÉ

En orange foncé : construction à conserver / mur à conserver / petit patrimoine à conserver	} Patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection communale
En orange clair : gabarit d'une construction existante à préserver	
<u>Sous ligné : alignement à conserver</u>	
En mauve : construction ou objet figurant sur la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire	} Patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection nationale

Sources des photos : - Service des Sites et Monuments Nationaux, 2005-2008
- Service des Sites et Monuments Nationaux, 2019
- TR- Engineering, novembre 2019

Cette annexe comprend :

- Annexe 4.1 – Born
- Annexe 4.2 – Boursdorf
- Annexe 4.3 – Dickweiler
- Annexe 4.4 – Girst
- Annexe 4.5 – Girsterklaus
- Annexe 4.6 – Givenich
- Annexe 4.7 – Herborn, Hierber Millen et Lilien
- Annexe 4.8 – Hinkel
- Annexe 4.9 – Moersdorf
- Annexe 4.10 – Mompach
- Annexe 4.11 – Osweiler
- Annexe 4.12 – Rosport et Michelsbiert
- Annexe 4.13 – Steinheim



4, rue de Schlassstrooss – **presbytere**



8, rue de Schlassstrooss – **ferme**



8, rue de Schlassstrooss – **chapelle**



10, rue de Schlassstrooss – **immeuble**



10, rue de Schlassstrooss – **chapelle**