



## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

### Nouveau Quartier Im Medenpoul à Oetrange

**PARTIE ECRITE**  
05/07/2023

## **II. Partie écrite du P.A.P. Nouveau Quartier** **" Im Medenpoul "**

### 1. GENERALITES

- 1.1 Objet
- 1.2 Portée
- 1.3 Références

### 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

- 2.1 Délimitation
- 2.2 Mode d'utilisation du sol
  - 2.2.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées
  - 2.2.2 Zones superposées
- 2.3 Degré d'utilisation du sol
- 2.4 Implantation des constructions
- 2.5 Type et disposition des constructions
  - 2.5.1 Constructions principales
  - 2.5.2 Constructions souterraines
  - 2.5.3 Constructions secondaires
- 2.6 Hauteur des constructions
- 2.7 Altitude des niveaux de constructions
- 2.8 Toitures
  - 2.8.1 Forme et pente des toitures
  - 2.8.2 Superstructures de toiture
  - 2.8.3 Constructions et aménagements en toiture
- 2.9 Emplacements de stationnement
- 2.10 Accès carrossables
- 2.11 Accès piétonniers
- 2.12 Aménagements extérieurs
- 2.13 Traitement des façades
- 2.14 Emploi des matériaux
- 2.15 Locaux techniques et énergies
- 2.16 Gestion des eaux pluviales
- 2.17 Mesuras propres à la zone inondable

### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- 3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune
- 3.2 Aménagement des voies et espace interne
- 3.3 Emplacements de stationnement, de refoulement des neiges
- 3.4 Matériaux à employer pour le chemin public
- 3.5 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public
- 3.6 Aménagements des espaces verts et plantations
- 3.7 Gestion des eaux

### 4. DISPOSITIONS SPECIALES

- 4.1 Mise en oeuvre et exécution
- 4.2 Logement à coût modéré

## 1. GENERALITES

### 1.1 Objet

La présente partie écrite concerne l'établissement de nouvelles constructions sur un terrain classé dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général de la commune de Contern en zone **Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier »**. Il se situe au nord de la localité d'Oetrange, commune de Contern.

### 1.2 Portée

Le présent règlement fixe les codes destinés à assurer un aménagement rationnel du Nouveau Quartier " Im Medenpoul " situé en **Zone d'habitation 1 [HAB-1]**, suivant les règles dictées par le Plan d'Aménagement Général de la commune.

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et règles de construction qui sont précisées dans cette partie écrite sont en complément de la partie graphique du PAP et sont alors indissociables.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1 Délimitation

Toutes les parcelles du terrain classé en *zone soumise à un plan d'aménagement particulier Nouveau Quartier* ne participent pas au présent projet. La seule parcelle participant à ce projet, à savoir la 30/2950 et composant l'entièreté du terrain brut a une surface totale de 19ares et 65centinares.

Les parcelles projetées composant le terrain net sont au nombre de **trois** avec une contenance approximative **entre 3 et 5 ares**.

### 2.2 Mode d'utilisation du sol

#### 2.2.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

En précision de l'article du PAG qui concerne la *zone d'habitation 1 [HAB-1]*, le mode d'utilisation du sol est principalement dévoué aux **logements de type maison unifamiliale**.

#### 2.2.2 Zones superposées

##### **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "Nouveau Quartier"**

En précision de l'article du PAG qui concerne les *zones superposées* le présent projet n'inclue qu'une partie des parcelles comprises par cette zone. A savoir la parcelle 30/2950 de 19ares et 65centinares.

### **2.2.3 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives**

#### **A la gestion de l'eau - Zone inondable**

En précision de l'article du PAG qui concerne les *zones inondables* le présent projet est concerné par les crues décennales, centennales et extrêmes respectivement par une forte, moyenne et faible probabilité.

#### **Aux réseaux d'infrastructures de transport national - Zone de bruit**

En précision de l'article du PAG qui concerne les *zones de bruit* le présent projet n'est touché que sur une infime partie par le bruit routier.

### **2.3 Degré d'utilisation du sol**

Selon le tableau *Oe6 – Im Medenpoul – HAB-1* de la partie graphique du PAG :

**COS** : Coefficient : **0,4**

**CUS** : Coefficient maximal : **0,6**

**CSS** : Coefficient : **0,50**

**DL** : Coefficient maximal : **20**

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients précités constituent des **valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds** sis à l'intérieur de la zone.

### **2.4 Implantation des constructions**

Deux constructions sont **mitoyennes** d'un côté par le garage, alors que la dernière se trouve **isolée**.

### **2.5 Type et disposition des constructions**

#### **2.5.1 Constructions principales**

Elles sont composées de **deux niveaux pleins et d'un étage en retrait**. Des décrochements d'alignement doivent rythmer la façade, notamment pour laisser la place au stationnement de véhicules qui doit se faire en mitoyenneté, ou marquer l'entrée piétonne.

Leur profondeur constructible maximale est dictée dans la partie graphique.

Au moins **trois cinquième de la longueur de la façade avant** doit se situer sur l'alignement obligatoire. Le reste, à savoir le garage doit être en retrait d'**au moins 2 mètres** pour permettre le stationnement d'un véhicule.

Les **avant-corps** et **vérandas** sont proscrits.

### **2.5.2 Constructions souterraines**

**Aucun** des lots ne peut se munir de **sous-sol**. De plus, des vides ventilés hors-sol doivent obligatoirement être créés par la réalisation de la construction « sur pilotis ».

### **2.5.3 Constructions secondaires**

Toute construction secondaire est proscrite.

### **2.6 Hauteur des constructions**

Les constructions doivent respecter la **hauteur maximum d'acrotère** définie par la partie graphique du PAP.

Les **acrotères des constructions mitoyennes** doivent être alignés.

### **2.7 Altitude des niveaux de constructions**

Afin de limiter au maximum le risque d'inondation, le premier niveau fini dévolu au séjour prolongé de personnes doit se situer plus haut que l'altitude de la HQ<sub>extrême</sub>, faible probabilité.

La montée des eaux dans le garage peut-être toléré mais doit malgré tout avoir son niveau fini supérieur à l'altitude de la HQ<sub>10</sub>, forte probabilité.

### **2.8 Toitures**

#### **2.8.1 Forme et pente des toitures**

Les **toitures** sont dites "**plates**".

#### **2.8.2 Superstructures de toiture**

Les installations techniques en toitures dites plates (telles que panneaux solaires, pompe à chaleur, technique ascenseur, coupole de désenfumage, etc.) sont autorisées tant qu'elles ne dépassent pas le gabarit théorique formé par la droite inclinée à 45 degrés partant de l'intersection entre le plan de la façade concernée et le point le plus haut de l'acrotère.

### 2.8.3 Constructions et aménagements en toiture

Les toitures sont dites « plates » pour permettre leur couverture en majeure partie de **terre végétale**.

### 2.9 Emplacements de stationnement

**Un emplacement de stationnement minimum** est à aménager **dans le volume construit**. L'espace carrossable devant le garage peut servir au stationnement de véhicules. Aucun autre emplacement de stationnement n'est permis sur la surface extérieure privée.

### 2.10 Accès carrossables

**Aucun accès carrossable** n'est autorisé dans les **reculs latéraux**.

Afin de limiter la surface de scellement et de faciliter l'infiltration, les accès carrossables sont à aménager avec des revêtements perméables ou semi-perméables (type dalle gazon, pavés à joints engazonés)

### 2.11 Accès piétonniers

Afin de limiter la surface de scellement et de faciliter l'infiltration, les accès piétonniers sont à aménager sur **1m50** de large maximum avec des revêtements perméables ou semi-perméables.

### 2.12 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs de tous les lots doivent avoir entre eux un **rendu général semblable** (type de matériaux, gamme de couleurs) dans l'idée de créer un ensemble identitaire propre au quartier.

La **terrasse** doit être en relation directe avec le premier niveau habitable et construite sur pilotis. Elle peut être coiffée d'une pergola et/ou équipée d'un toit en verre sans être complètement fermée verticalement.

Les **piscines** et toute autre installation amenant une artificialisation des sols sont proscrites.

Le recul avant sert uniquement à l'aménagement des accès en fonction des impératifs de niveaux. Aucun ajout de terre au-delà de la façade avant n'est toléré. Sauf récupération du niveau naturel ou du niveau de compensation défini dans la phase d'exécution.

Les espaces non scellés et autres que les constructions sur pilotis doivent être intégralement végétalisés et aménagés en surface de verdure. Les aménagements en jardins graviers sont dès lors proscrits.

### **2.13 Traitement des façades**

De même que pour les aménagements extérieurs, les façades doivent avoir entre-elles un **rendu général semblable** (forme globale, ratio de composition, type de matériaux, gamme de couleurs) afin de créer un ensemble identitaire propre au quartier. Aucune couleur vive ou criarde n'est autorisée à part l'obligation de récupérer les niveaux de compensation ou naturels.

### **2.14 Emploi des matériaux**

Les matériaux fixés mécaniquement et pouvant être démontés facilement ou au moins être recyclables sont à privilégier.

### **2.15 Locaux techniques et énergies**

Afin de les protéger de probables inondations les locaux techniques et compteurs sont à aménager aux étages.

### **2.16 Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être collectées et peuvent être recueillies dans une citerne d'eau de pluie avant d'être évacuées dans le réseau public. A l'arrière (tant qu'elles ne comprennent pas la toiture principale), elles peuvent être évacuées dans un puit perdu afin de limiter les réseaux d'évacuation à mettre en place.

### **2.17 Mesures propres à la zone inondable**

Le dessous du premier niveau habitable doit, en rapport avec le terrain projeté (voir partie graphique), rester vide et ventilé (à part réseaux et potentielle citerne d'eau de pluie) afin de ne pas réduire le volume capable arrêté en cas de montée des eaux ce qui étendrait la zone inondable.

Aucun entreposage de produits combustibles liquides, de produits chimiques ou de tout autre produit pouvant amener à la pollution des sols n'est permis en dessous de l'altitude  $HQ_{\text{extrême}}$ .

L'administration communale doit être informée de tout mouvement de terres, ou modifications diverses qui mettraient en cause le principe du volume capable.

### **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

#### **3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune**

Le PAP définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal, conformément à l'article 34 de la Loi précitée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Elle prend en compte les voiries, les chemins, les espaces verts, les stationnements, les espaces pouvant être scellés. Etant donné que le présent projet d'aménagement particulier a une **surface à céder supérieure à 25%**, les termes de cette différence sont à régler dans la convention d'exécution.

#### **3.2 Aménagement des voies et espaces internes**

Aucun trottoir n'est prévu dans l'espace interne au quartier étant donné son statut d'impasse. Cependant un passage pour la mobilité douce est créé afin d'accéder sur la route nationale 28.

#### **3.3 Emplacements de stationnement et de refoulement des neiges**

Des places de stationnement pour visiteurs sont présentes le long de l'axe longitudinal existant et en bout de cul-de-sac.

Dans l'aire de rebroussement un espace pour **dépose du refoulement des neiges** doit rester libre de tout encombrement.

#### **3.4 Matériaux à employer pour le chemin piéton**

Le passage à mobilité douce doit avoir le même traitement général tout au long de son développement, surface publique comme privée sous servitude. Afin de limiter la surface de scellement et faciliter l'infiltration, le chemin piéton doit être aménagé de revêtements perméables (type dolomie ou similaire).

#### **3.5 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public**

Ils sont définis lors de l'élaboration du projet d'exécution.

#### **3.6 Aménagements des espaces verts et plantations**

Ils sont définis lors de l'élaboration du projet d'exécution.

### **3.7 Gestion des eaux**

Un noue et une canalisation d'évacuation mixte sous la voirie existante sont déjà en place.

Un double réseau de canalisation séparé est à mettre en place sous la placette de fond de cul-de-sac.

Ce double réseau peut-être prolongé sous la voirie existante afin de séparer les eaux jusqu'en dehors du PAP pour rejoindre le réseau séparé public existant supposé sous l'aire de rebroussement existante située en amont.

Aucun bassin de rétention à proprement parler n'est à projeter.

## **4. DISPOSITIONS SPECIALES**

### **4.1 Mise en oeuvre et exécution**

La convention d'exécution doit régler entre autres les termes de remboursement des frais avancés par l'initiateur du présent projet pour la viabilisation de l'ensemble des parcelles soumises dans le PAG à la zone PAP NQ. Les dits frais à rembourser sont à indexer sur l'indice du coût de la construction.

### **4.2 Logements à coût modéré**

*« L'article 29(2), paragraphe 2, alinéa 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version modifiée conforme à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables s'applique au présent projet d'aménagement particulier, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée après les six mois suivant la publication de ladite loi.*

Etant donné que le présent projet d'aménagement particulier prévoit un nombre de logements inférieur à 10 unités, aucune surface construite brute n'est ainsi à dédier à la réalisation de logements à coût modéré.