



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

Nouveau quartier Im Medenpoul à Oetrange

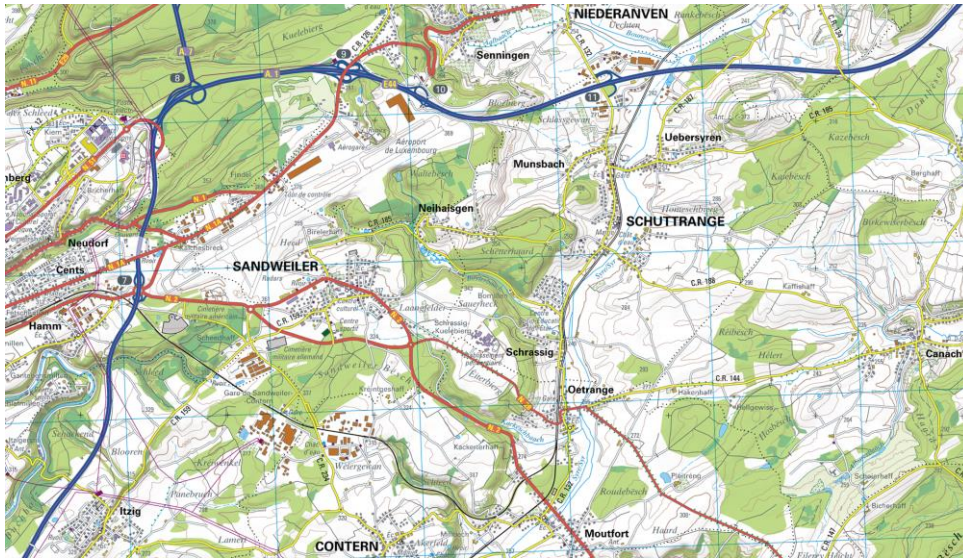
RAPPORT JUSTIFICATIF 05/07/2023

Rapport justificatif du P.A.P. Nouveau Quartier **" In Medenpoul "**

- 1 INTRODUCTION ET CONTEXTE**
- 2 EXTRAIT DES BASES LEGALES**
 - 2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG**
 - 2.2 PARTIE ECRITE DU PAG**
 - 2.3 PAP QUARTIER EXISTANT**
 - 2.4 PAP NOUVEAU QUARTIER « IM MEDENPOUL » 1991 (ANNEXE V)**
- 3 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE**
 - 3.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT**
 - 3.2 EXPOSE DES MOTIFS**
 - 3.3 CONFORMITE DU PAP (ANNEXE I)**
 - 3.4 FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE**
- 4 AMENAGEMENTS URBANISTIQUES SPECIFIQUES**
 - 4.1 AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES**
 - 4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**
 - 4.3 GESTION DES EAUX (ANNEXE IV)**
 - 4.4 ILLUSTRATIONS DE L'AVANT-PROJET (ANNEXE III)**
- 5 SYNTHESE**
- 6 TERMINOLOGIE**
- 7 FICHE STRUCTURE (ANNEXE II)**

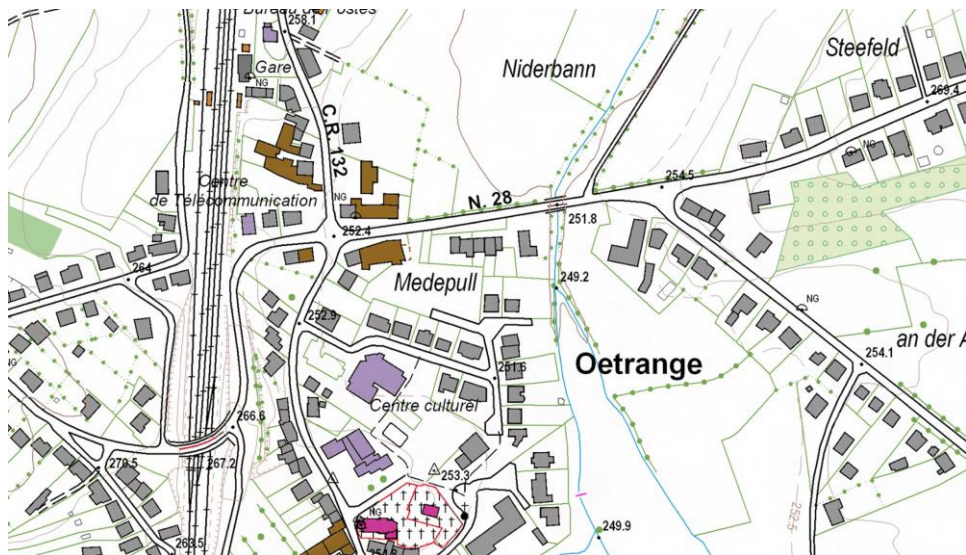
1 INTRODUCTION ET CONTEXTE

Situé en partie Nord de la localité d'Oetrange, commune de Contern, canton de Luxembourg, le terrain brut de 19,65ares du présent projet est proche de moins d'une dizaine de kilomètres de la capitale.



Extrait geoportail : base topographique

Intégré dans la Section A d'Oetrange, seule la parcelle 30/2950 est concernée par le présent projet. Elle appartient à la société Sokrates Invest Sàrl.



Extrait geoportail : base topographique



Extrait geoportail : base cadastrale

Malgré sa proximité de la Route Nationale 28 c’est la rue de l’église, interne au quartier issu du premier PAP NQ « Im Medenpoul » de 1991 maintenant quartier existant, qui va desservir le projet. Un passage empruntable en mobilité douce fera la connexion avec la route principale.

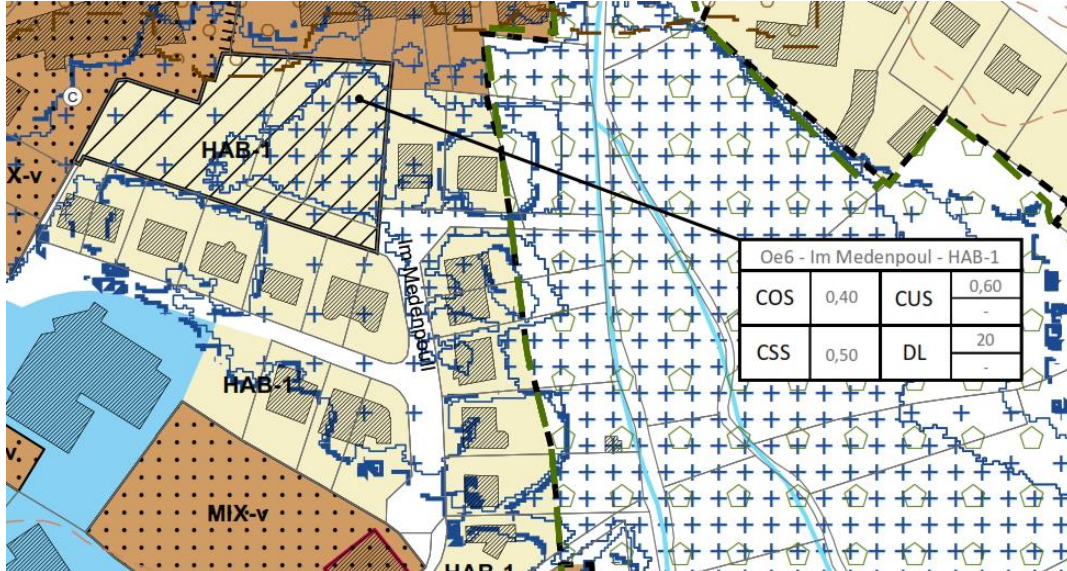


Extrait geoportail : Orthophoto 2022

Le terrain quasiment plat, accueillant une prairie, est déjà pourvu de la route interne ; seule l’aire de rebroussement reste à réaliser.

2 EXTRAIT DES BASES LEGALES

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG



Plan n°3 – Localité d’Oetrange, saisine du conseil communal 17/06/2020 et vote le 15/06/2022, Réf. 40c/028/2020


ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation	Zones d'activités
HAB-1 zone d'habitation 1	ECO-e1 zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2 zone d'habitation 2	ECO-e2 zone d'activités économiques communale type 2
MIX-v Zone mixte villageoise	SP-n zone d'activités spécifiques nationale
BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics	JAR Zone de jardins familiaux



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

ZONES SUPERPOSÉES

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

	à la gestion de l'eau
	Zone de protection d'eau potable - ZPS - 3020-22&48 (R.OO 02.10.2018)
	zone de protection immédiate (ZI)
	zone de protection rapprochée (ZII)
	zone de protection rapprochée (ZII - V1)
	zone de protection éloignée (ZIII)
	Zone inondable (R.OO 30.03.2022)
	zone inondable (HQ 10 - Forte probabilité)
	zone inondable (HQ 100 - Probabilité moyenne)
	zone inondable (Crue Extrême - Faible probabilité)
	aux réseaux d'infrastructures de transport national
	zone de bruit routier et ferroviaire (Administration de l'environnement 2016)

Le Plan d’Aménagement Particulier découle du classement du terrain, par la commune de Contern dans la partie graphique du Plan d’Aménagement Général, en **zone soumise à un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier »**.

Le nouveau projet doit prendre en compte les prescriptions relatives à la **Zone d’habitation 1 [HAB-1]**.

2.2 PARTIE ECRITE DU PAG

Les parcelles sont référencées en **Zones d’habitation 1 (HAB-1)** dans le PAG. Ainsi selon la partie écrite, l’utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit :

« Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerces, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, es activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

Les zones d’habitation sont subdivisées en fonction du type d’habitation en :

1. Zones d’habitation 1 [HAB-1] ;
2. Zones d’habitation 2 [HAB-2].

Art. 1.1. Zone d’habitation 1 [HAB-1]

La zone d’habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d’habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum. Le nombre de logements par bâtiment est limité à 8 unités.

Projet de PAG, Partie Ecrite, Juin 2022, Saisine du conseil communal le 17/06/2020 et vote du conseil communal le 15/06/2022.

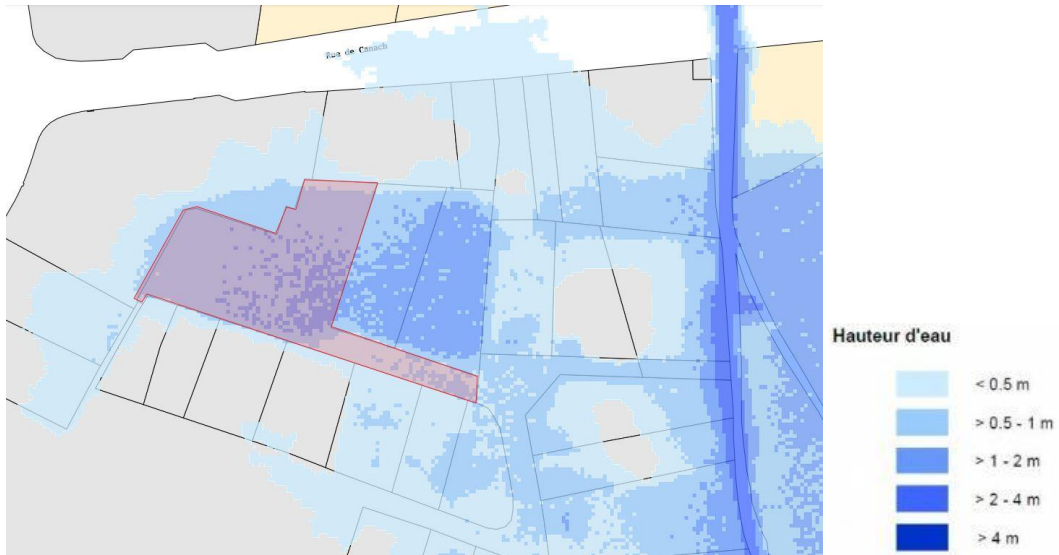
Cependant une **limitation à la seule réalisation de maisons unifamiliales** a été instaurée dans la présente partie écrite.

3 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

3.1.1 RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le cours d'eau de la Syre, affluent de la Moselle, passe à proximité du terrain. Si près qu'il se retrouve en zones HQ10, HQ100, HQextrême.

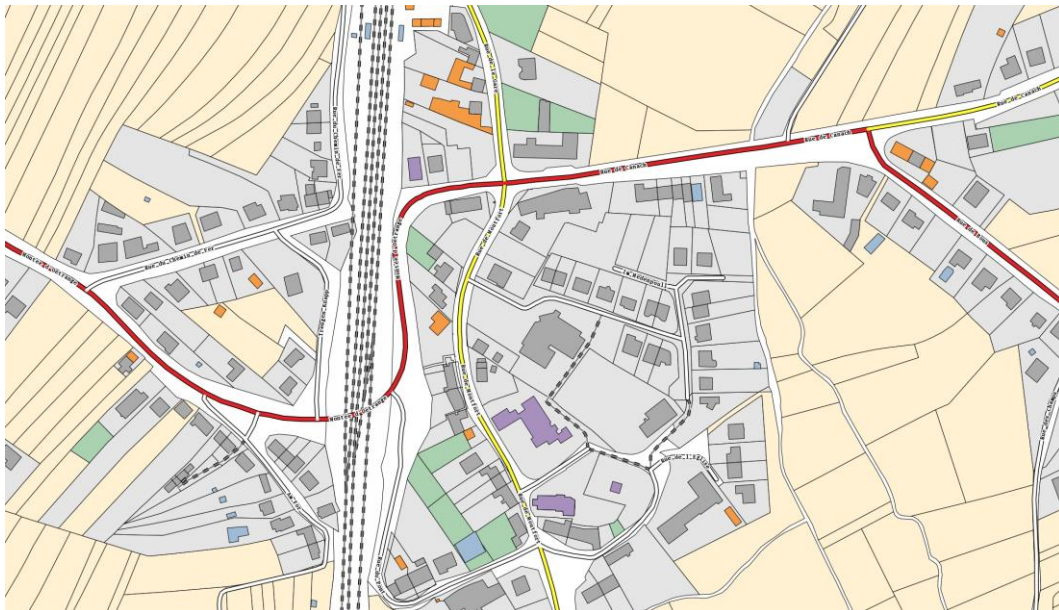


Extrait geoportail : cartes des zones inondables mise à jour 2021

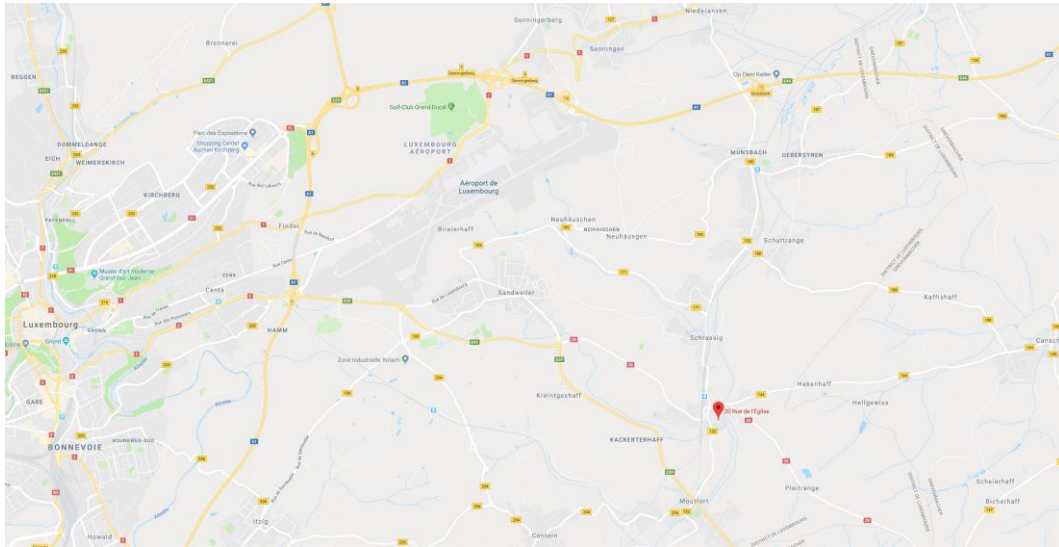
3.1.2 CONTENANCE DES SOLS

De la part la proximité du cours d'eau, le sol du terrain est constitué en majeure partie de colluvions et d'alluvions.

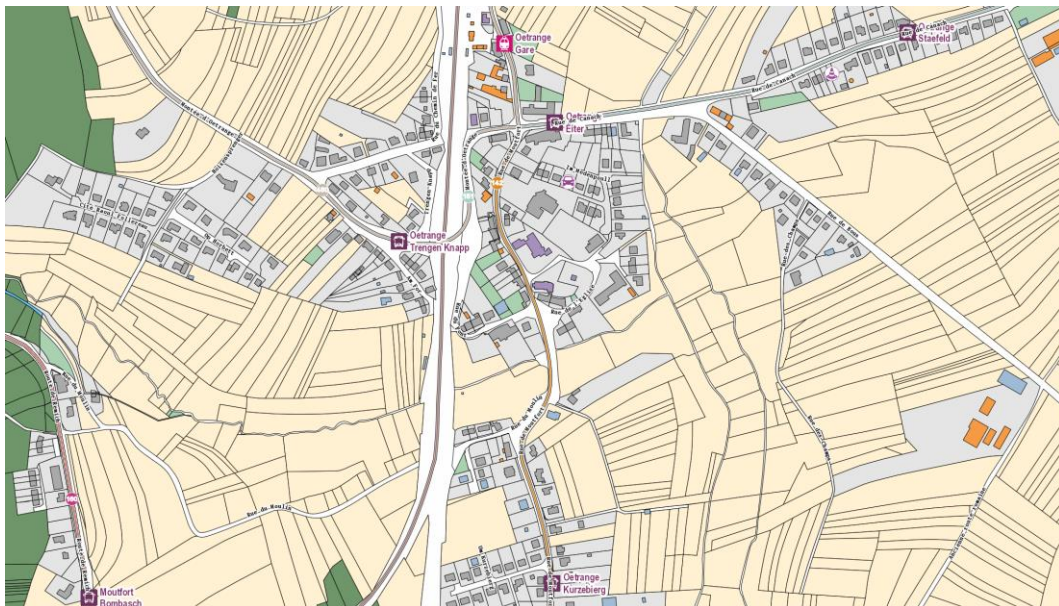
3.1.3 RESEAU VIAIRE



Le terrain concerné se voit desservi par la rue de l’église, rue interne au quartier existant dans laquelle la vitesse est limitée à 20km/h. Elle donne sur le CR132 faisant la liaison entre Moutfort et Schrassig. Dans l’axe perpendiculaire à cette dernière, le CR144 venant de Canach relie l’autoroute E29 par la N28 pour permettre d’accéder au rond-point Irrgarten desservant le contournement de Luxembourg ville (E29/A1). De là, l’aéroport du Findel, le quartier du Kirchberg ou encore la capitale sont accessibles en quelques minutes.

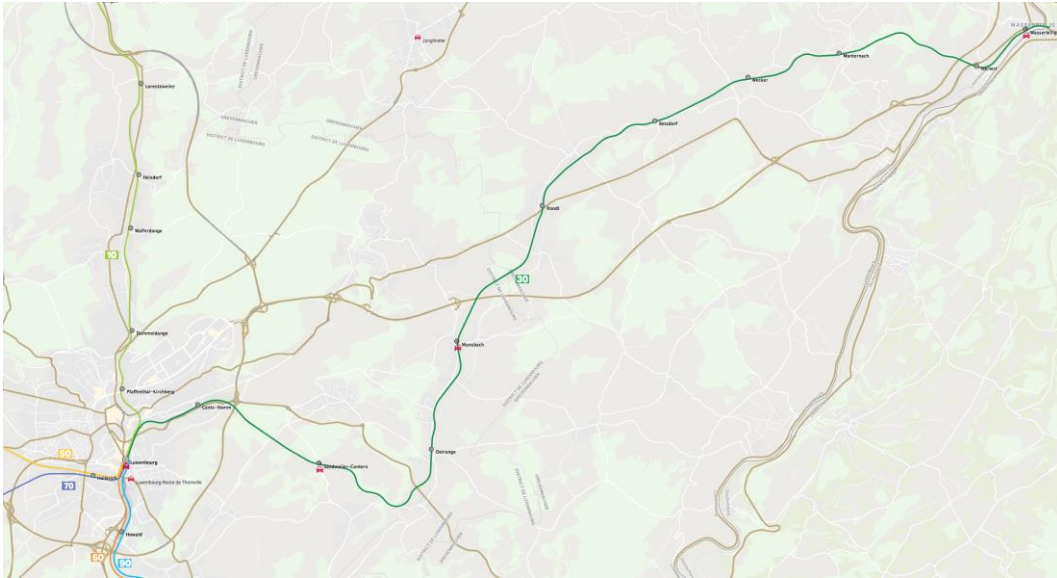


3.1.4 TRANSPORTS EN COMMUN



Extrait géoportail : base des transports

Un arrêt de bus est présent à proximité de parcelle (20mètres), donnant sur la rue de Canach, Nationale 28. Cet arrêt de bus est desservi de manière régulière dans les deux sens. C'est les *lignes 150 Luxembourg-Ahn, 151 Limpertsberg-Ahn et 480 Naihaischen-Junglinster* du Réseau Général de Transport Régional de personnes dans le canton de Luxembourg qui délivre en passagers l'arrêt *Oetrange-Eiter*. La *ligne 142 Luxembourg-Oetrange-Moutfort* traverse également la localité mais sans y avoir d'arrêt.



Extrait CFL, carte du réseau

Par contre une gare ferroviaire permet à Oetrange d'être desservie par la *ligne 30* faisant la liaison entre *Wasserbillig et Luxembourg-Gare centrale*. Un *Park & Ride* gratuit de 57 places de stationnement pour voitures dont 2PMR permet la liaison entre différents moyens de transports (privés et communs). Par la même occasion, la *piste cyclable régionale n°5* permet de rejoindre la gare en y garant son deux-roues dans l'abris-vélo.

3.1.5 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à moins de quelques centaines de mètres de certains équipements publics dont :

- Un centre culturel
- Une école de musique
- Une église

Un centre de police et un terrain de sports se situent dans la localité voisine de Moutfort, alors qu'un centre socio-éducatif et le centre pénitentiaire de Luxembourg se situent dans l'autre localité voisine de Schrassig.

3.2 EXPOSE DES MOTIFS

3.2.1 PROGRAMMATION URBAINE

Sur un terrain qui était inoccupé malgré sa situation géographique privilégiée ; le projet permet de renforcer la densité dans le tissu urbain existant et surtout sur l'axe principal. En effet depuis l'élaboration du premier *PAP nouveau quartier Im Medenpoul* de 1991 passé en *PAP quartier existant* lors de l'élaboration du nouveau PAG, les terrains se trouvent toujours sans construction. Depuis, un schéma directeur a été mis en place afin d'orienter l'aménagement du terrain soumis à la zone PAP nouveau quartier. Cependant toutes les parcelles ne participent pas au présent projet.

L'espace central est classé en zone de rencontre. Le chemin piéton qui est censé rejoindre le front de la rue de Canach créé un accès plus sécurisé car séparé de la route pour accéder à l'arrêt de bus. Le prolongement du chemin qui se situe hors du présent projet est possible grâce à la servitude mise en place.

Les volumes projetés correspondent de manière générale au gabarit des bâtiments du PAP quartier existant. La toiture plate a été choisie afin de permettre la végétalisation de ces dernières (isole du froid l'hiver et du chaud l'été, pouvoir absorbant de l'eau pluviale, limite l'échauffement ...) et rendre possible à tous une mise en place de panneaux solaires en adéquation avec l'orientation optimale.

3.2.2 PRISE EN CONSIDERATION DE LA DENSITE

Les densités ont été arrêtées dans la partie écrite du PAG. Elles sont alors issues d'une étude sur le tissu morphologique existant. Le morcellement et la mise en place des limites constructives dans la partie graphique du présent PAP permettent d'atteindre les densités maximales prescrites.

3.2.3 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES HABITATIONS ENVIRONNANTES

Les maisons existantes issues du PAP Nouveau Quartier de 1991 sont tantôt isolées tantôt mitoyennes.

En effet à l'origine, des maisons unifamiliales isolées étaient prévues sur le terrain de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier. Leur permettre la mitoyenneté a permis d'augmenter en théorie le nombre de lots parcellaires.

Tout en étant en adéquation avec la nature et l'organisation urbanistique environnante le présent projet répond aux préoccupations actuelles.

3.2.4 Prise en compte des habitations limitrophes

NEANT

3.2.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTEGRATION DU QUARTIER PROJETE

Le terrain est quasiment plat (altitude 251) mais étant situé en zone inondable des mesures spécifiques concernant la topographie, en collaboration avec l'ingénieur conseils et l'administration de la gestion de l'eau doivent être prises.

Ainsi, le terrain naturel sur les espaces privés doit être au plus défavorable altimétriquement parlant aplani afin de garantir, une fois construit, le même volume de rétention en cas d'inondation. Et ce en ayant déjà pris en compte le type de construction sur pilotis avec vide ventilé obligatoire. Les espaces habitables destinés au séjour prolongé de personnes doivent être construits plus haut que la référence de la zone inondable extrême $HQ_{\text{extrême}}$, faible probabilité. Il est toléré que les espaces destinés au séjour temporaire de personnes puissent être inondés (type garage), mais doivent malgré tout se situer au-dessus de l'altitude propre à la HQ_{10} , forte probabilité. Les maisons sont prévues surélevées du niveau de la voirie et sans sous-sol. La prise en compte des récentes cartes de zones inondables et des mesures afférentes éloigne le projet d'une intégration parfaite dans le quartier déjà réalisé étant donné que le PAP de 1991 en est antérieur chronologiquement.

3.2.6 STATIONNEMENT DES VEHICULES SUR LE SITE

Outre les places créées sur terrain privé pour correspondre au minima du PAG, des places extérieures pour les visiteurs sont prévues par intermittence entre les accès garage des maisons établies le long de l'axe longitudinal existant et en fond de cul de sac.

3.2.7 VEGETATION

Trois arbres d'essence locale sont à positionner dans le fond du cul de sac.

3.2.8 ZONES DE PROTECTION

Le présent projet se trouve à proximité des *Zone de secteurs sauvegardés ou zones protégées* (cf partie graphique du PAG) et de Zone de protection oiseaux Natura 2000, vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre (cf geoportail) sans en faire partie.

3.2.9 DÉMOLITION EXISTANT

NEANT

3.2.10 ZONE DE BRUIT

La zone de bruit issue de la rue de Canach, classée route nationale, ne touche que la limite Nord de la parcelle étudiée, donc le fond du jardin selon la schéma directeur. Une végétation dense qui peut rester à échelle humaine serait un bon rempart.

3.3 CONFORMITE DU PAP

3.3.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

C'est afin de rester dans le contexte du PAP QE anciennement PAP NQ « Im Medenpoul » de 1991 (cf art.3. de sa partie écrite) que la mesure, prise dans l'article

2.2.1. de la partie écrite du présent projet, de limiter aux seules habitations en maisons à caractère unifamiliale s'est imposée d'elle-même.

3.3.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le degré d'utilisation du sol maximal, dictant les surfaces d'emprise au sol maximales et les surfaces construites brutes maximales, est repris sans changement de la partie écrite du PAG.

Conformément au PAG, seul deux étages pleins plus étage en retrait sont autorisés.

Tableau des surfaces PAP projetées joint en Annexe I au présent rapport

A savoir que les dimensions définitives des parcelles seront fixées par les plans à l'acte à établir par l'Administrations du Cadastre et de la Topographie.

3.4 FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE

Le terrain brut concerné (parcelle 30/2590) possède une surface totale de 19,65ares, soit 1965 m².

De cette surface, 705m² sont cédés à la commune. C'est-à-dire 440m² pour la circulation de véhicules, 120m² pour le potentiel stationnement, 70m² pour la mobilité douce. Le reste étant de la surface végétale. Cela correspond à **38,88%** des 1965m².

De cette soustraction, 1260m² restent alors privés.

4 AMENAGEMENTS URBANISTIQUES SPECIFIQUES

4.1 AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES

Afin de renforcer physiquement l'idée d'un concept global d'aménagement et d'apporter une certaine ambiance au quartier, un revêtement similaire doit recouvrir la totalité des zones minérales privées. Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations (arbres isolés, groupe d'arbres, haies vives ou buissons). Seules les essences locales sont autorisées à être planté.

4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

4.3.1 VOIRIES ET TROTTOIRS

Dans le même but, il serait intéressant de travailler avec des revêtements de même gamme. Ceci pour recouvrir la totalité des zones minérales du P.A.P. et de ses abords. Une attention doit être portée sur la perméabilité de ces dernières afin de limiter le ruissellement des eaux de surface mais privilégier l'infiltration directe. Ceci

permet de gérer l'eau de pluie le plus en amont possible et ralentir une montée des eaux soudaine aux points les plus critiques.

4.3.2. EQUIPEMENTS

Des places visiteurs sont présentes par intermittence le long de l'axe longitudinal existant et au fond du cul-de-sac Un banc peut prendre place dans l'élargissement du chemin à mobilité douce rejoignant la rue de Canach. L'éclairage publique doit être prolongé de la voirie existante jusqu'à ce même espace.

4.3.3. ESPACES VERTS

NEANT

4.3 GESTION DES EAUX

L'étude a été faite en collaboration avec le bureau d'ingénieurs-conseils TR ENGINEERING, la commune de Contern et l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Le dossier du traitement des eaux du projet est mis en place par le bureau d'ingénieurs-conseils TR ENGINEERING (Joint au présent rapport en annexe IV).

Leur étude décrit les systèmes proposés au service de la gestion de l'eau pour le raccord du projet aux réseaux existants, la prise en compte du volume de rétention à garantir, la non nécessité d'un bassin de rétention ...

4.4.1 EAUX USEES

Un réseau séparé doit obligatoirement être créé du cul-de-sac nouvellement créé jusqu'au début de la portion de voirie existante. L'ouverture de la voirie existante pourrait permettre la continuité d'un réseau séparé. Il pourrait même être connecté en temps voulu au réseau séparé hors PAP.

4.4.2 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont collectées à partir de chaque lot de manière enterrée. En effet, même si une rigole ouverte pour le recueillement des eaux de surfaces publiques équipe déjà la voirie existante, un système enterré doit faire son prolongement pour des raisons topographique et de garantie de volume de rétention (les terrains privés sont prévus en contrebas de la voirie, et l'aire de rebroussement doit être la moins haute possible).

Le choix global du végétal face au minéral (mise en place de toitures plates végétales dans les constructions principales et secondaires pour leur effet éponge, d'espaces verts, du sol pavé avec joints larges plus perméables, de construction en pilotis ...) a permis aux vues des calculs de se passer de bassin de rétention.

4.4 ILLUSTRATIONS DE L'AVANT-PROJET

Joint au présent rapport en annexe III

5 SYNTHESE

Situé en partie centrale de la commune d'Oetrange, le nouveau projet d'aménagement particulier permet non seulement d'augmenter la densité d'habitation en accord avec le contexte urbain mais également d'optimiser les infrastructures de transports en communs déjà présentes. Son intégration va jusqu'à la création d'un nouveau chemin transversal inter-quartier pour la mobilité douce au sein de la commune.

6 TERMINOLOGIE

Se référer au Règlement Grand-Ducal du 8 Mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

7 FICHE STRUCTURE

Joint en Annexe II au présent rapport