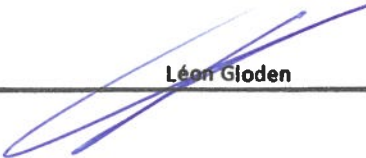




PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

Nouveau Quartier Im Medenpoul à Oetrange

PARTIE ECRITE
20 Février 2026

Référence: <u>19761/40C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>28/02/2026</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden

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 Morcellement
- 2.2 Mode d'utilisation du sol
 - 2.2.1 Zones superposées
 - 2.2.2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées
 - 2.2.3 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives
- 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 Gestion des eaux

4. DISPOSITIONS SPECIALES

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

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 harmonieux et rationnel du Nouveau Quartier " Im Medenpoul " situé en **Zone d'habitation 1 [HAB-1]**, selon le mode et degré d'utilisation du sol dicté par le Plan d'Aménagement [PAG] 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 Morcellement

Les lots projetés 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 superposées

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

Vu le classement du terrain en Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "Nouveau Quartier".

2.2.2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Le terrain étant classé en **zone d'habitation 1 [HAB-1]**, un **logement de type maison unifamiliale** est à prévoir pour chaque lot.

2.2.3 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

A la gestion de l'eau - Zone inondable

Vu le classement du terrain en *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

Vu le classement du terrain en *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

Les valeurs à respecter pour chaque lot sont inscrites dans les tableaux respectifs dans la partie graphique.

2.4 Implantation des constructions

Deux constructions sont jumelées 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**.

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

Les abris de jardins, serres et toute autre construction similaire permanente sont proscrits.

2.6 Hauteur des constructions

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

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_{extrême}, 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 HQ₁₀, forte probabilité.

2.8 Toitures

2.8.1 Forme et pente des toitures

Seules les toitures plates sont autorisées.

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 à aménager de verdure extensive. Au moins la moitié de la surface doit être recouverte de **terre végétale**.

2.9 Emplacements de stationnement

Se référer à l'article concerné dans le plan d'aménagement général communal¹.

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.

¹ Plan d'aménagement général partie écrite : www.contern.lu

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 engazonnés).

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

La **terrasse** doit être en relation directe avec le premier niveau habitable et construite sur pilotis. Elle peut être couverte 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. Les puits perdus sont proscrits.

2.13 Traitement des façades

Les matériaux ou finitions réfléchissants et les couleurs criardes sont à proscrire. Les matériaux bruts, perméables et les couleurs douces voire typiques de la région sont à privilégier.

2.14 Locaux techniques et énergies

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

2.15 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.

2.16 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 $HQ_{\text{extrême}}$.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Le taux de cession est de 38,88%.

3.2 Aménagement des voies et espaces internes

Un passage pour la mobilité douce est créé afin d'accéder à 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.

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 de passage. 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 Gestion des eaux

Une 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 n'est à projeter.

4. DISPOSITIONS SPECIALES

4.1 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.