

## **1. Portée du règlement**

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la commune de Contern sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° 161100-13-0001000/01d, 161100-13-0001000/02d, 161100-13-0001000/03d, 161100-13-0001000/04d, 161100-13-0001000/05d) du PAP.

## **2. Caractère de la zone**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à 129 habitations unifamiliales et 15 plurifamiliales, ainsi qu'à des activités pour une surface construite brute inférieure à 10% de la surface construite brute totale du PAP. Y sont admis des activités de commerce, de café, de restauration, de bureaux, des activités artisanales et de loisirs, des services administratives ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

Pour chaque maison unifamiliale, en plus d'une unité de logement, une seule activité compatible avec le caractère résidentiel de la zone est admise, dans la mesure où elle n'est pas de nature à gêner l'habitat.

## **3. Aménagement du domaine privé**

### **3.1. Éléments autorisés à l'intérieur des marges de recul**

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés :

- Tout ou partie des éléments structurels en saillie fixe, des éléments fonctionnels et techniques de type dispositifs d'énergie en saillie amovible qui doivent se conformer au Règlement sur les Bâtisses en vigueur ;
- Les surfaces scellées ;
- Les éléments structurels spécifiques tels que des escaliers ou les rampes extérieures.

### **3.2. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante (cote mesurée au milieu de la façade perpendiculairement à l'axe de la voirie).

La hauteur hors-tout des garages et carports est de maximum 3.50 mètres.

On distingue la hauteur d'acrotère du dernier niveau plein (ha) de la hauteur d'acrotère de l'étage en retrait (har).

### 3.3. Toitures

Les constructions principales sont couvertes de toitures plates ou de toitures à deux versants. Le type de toiture autorisé pour chaque lot est défini dans la partie graphique.

#### Toitures plates :

Les toitures plates des derniers niveaux peuvent être végétalisées de manières intensives ou extensives. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires peuvent être végétalisées et/ou être aménagées en terrasses accessibles.

La surface constructible brute des étages en retrait en cas de toiture plate est limitée à maximum 80% de la surface constructible brute de l'étage inférieur.

Pour les niveaux intermédiaires, la hauteur à l'acrotère peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps pour les terrasses accessibles. Ce garde-corps a une hauteur minimum de 1,00 mètre et est réalisé dans un matériaux non opaque ou métallique non brillant.

#### Toitures deux versants :

Les toitures à deux versants ont une pente comprise entre 35° et 45°.

Le sens du faîte à respecter est indiqué dans la partie graphique.

Le débord de toiture par rapport au gabarit défini dans la partie graphique du PAP est limité à maximum 75cm.

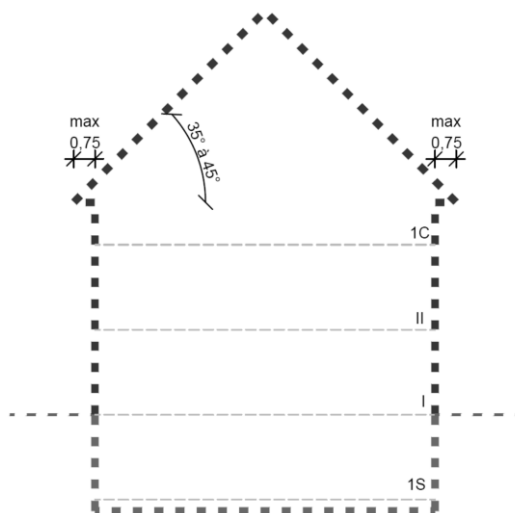


Figure 1 : Prescriptions en cas de toiture à deux versants.

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit ou d'ouvertures similaires.

Les lucarnes peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, dans la mesure où leur implantation respecte les conditions suivantes :

- Le recul par rapport aux limites latérales et aux arêtes de la toiture est de minimum 1,00 m.
- Le recul minimal sur le plan de la façade avant ou arrière est de minimum 0,50 m.
- La largeur de ces aménagements est de maximum 3,00 mètres. La somme des largeurs des aménagements ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade.

### **3.4. Infrastructures et installations techniques**

Les souches de cheminées et de ventilation, les antennes et les récepteurs paraboliques peuvent être implantés en dehors du gabarit du toit prévu dans la partie graphique.

Des installations techniques planes (ex : panneaux solaires ou photovoltaïques) sont admises sur les toitures et les façades des maisons. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

Pour les toitures plates, les superstructures réservées pour les installations techniques ainsi que les dispositifs tels que matériel technique (ascenseur, ventilation...) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées de maximum deux mètres (2,00m). Les superstructures réservées pour les dispositifs tels que les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées de maximum un mètre (1,00m) et doivent avoir un retrait de minimum un mètre (1,00m) par rapport au bord de la toiture.

### **3.5. Saillies**

Les saillies doivent respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales.

#### **Éléments en saillie fermés:**

Les éléments en saillie fermés tels que les avant-corps sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- qu'ils ne dépassent pas les "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" figurant en partie graphique de plus de 0,70m ;
- que la profondeur des saillies est limitée à 2,00 m par rapport à la façade ;
- que la largeur maximale cumulée ne dépasse pas 70% de la largeur de la façade.

Les prescriptions énumérées ne concernent pas les éléments en saillie fermés en limite du domaine public.

#### **Éléments en saillie ouverts:**

Les éléments en saillie ouverts tels que balcons et auvents ne sont autorisés en dehors du gabarit des surfaces "constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" défini en partie graphique que sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les balcons sont autorisés sur une profondeur de maximum 1,50 m en dehors du gabarit des "surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" défini en partie graphique uniquement en façade postérieure ;
- Les auvents sont autorisés sur une profondeur de 1,50 m en dehors du gabarit des "surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" défini en partie graphique, en façades avant, postérieure et/ou latérales.

La profondeur totale de la saillie des balcons est de maximum 2,00 m par rapport au droit de la façade, et la largeur maximale cumulée ne peut pas dépasser 70% de la largeur de la façade.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions. Ces structures ouvertes peuvent être implantées en dehors des limites de surfaces constructibles pour construction destinées au séjour prolongé définis dans la partie graphique et ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

### **3.6. Abris de jardin**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un abri de jardin est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 16 m<sup>2</sup> ;
- Le recul sur les limites latérales et postérieure est de minimum 1,00 m s'ils ne sont pas jumelés.

Les abris de jardins peuvent être implantés sur l'emprise des terrasses, adossés à l'arrière des constructions et/ou être jumelés en limite latérale.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de scellement du sol, de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

### **3.7. Piscine et/ou bassins**

L'aménagement d'une piscine et/ou d'un bassin privés ouverts incluant les installations techniques est autorisé à condition de respecter une distance de minimum 3.00 mètres par rapport aux limites de terrain.

### **3.8. Aménagements extérieurs de moindre envergure**

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire, sont admis dans le recul arrière des constructions.

### **3.9. Places de stationnement**

Sont à considérer comme suffisant :

- 2 emplacements de stationnement par maison unifamiliale, dont un au moins est aménagé en garage ou carport. Ces emplacements peuvent être organisés en enfilade ;
- 1,5 emplacement de stationnement par unité de logement pour les maisons plurifamiliales;
- 1 emplacement par logement intégré, de service ou inférieur à 45m<sup>2</sup>.

Pour les autres affectations, le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini de la manière suivante :

- Immeubles administratifs, activité de services professionnels, commerces, café ou restaurant : la surface construite brute ( $m^2$ ) est divisée par 45.
- Crèche : la surface construite brute ( $m^2$ ) est divisée par 45, et deux places supplémentaires pour le "dépose-minute".

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leurs destinations ni à leur affectation.

La largeur des garages et/ou carports figurant sur la partie graphique peut être élargie sur l'emprise des "surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé" si celle-ci n'est pas utilisée sur toute sa largeur. Le gabarit du garage ou carport ainsi élargi doit respecter la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits pour les garages et carports dans la partie graphique.

### **3.10. Emplacements pour vélos**

Le nombre minimum d'emplacements pour vélos est défini de la manière suivante :

- Maison d'habitation plurifamiliale de plus de 3 logements : Surface brute (en  $m^2$ ) divisée par 50 ;
- Immeuble administratif ou activité de services professionnels : Surface construite brute (en  $m^2$ ) divisée par 500 ;
- Commerce à partir de 1000  $m^2$  de surface de vente : Surface de vente (en  $m^2$ ) divisée par 200.

Les emplacements pour vélos peuvent être projetés au sein même de l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sous forme d'abris, dans les limites du lot accueillant cet immeuble. Les abris pour vélos peuvent être aménagés en surface dans les zones de recul.

### **3.11. Murs et clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.
- Elles ont une hauteur maximale de 2,00 mètres sur les limites arrière, et latérales jusqu'au droit de la façade avant, ainsi qu'entre la construction et la limite latérale ;
- Elles ont une hauteur maximale de 1,20 mètres sur le recul avant jusqu'au droit de la façade.

Une structure légère mitoyenne ou non est admise jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres entre les terrasses des maisons jumelées. La longueur de cette structure est de maximum 4,00 mètres à partir du droit de la façade.

### **3.12. Surface consolidée**

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, rampe ou escalier.

Les surfaces renseignées dans la partie graphique en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif et peuvent être modifiées, sous réserve de respecter la surface scellée maximum définie pour chaque lot.

L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier pour toute surface dont l'utilisation le permet.

Les rampes d'accès aux parkings des résidences et immeubles d'activité peuvent être couvertes de toitures végétalisées ou de dispositifs de type pergolas dotées de plantes grimpantes.

### **3.13. Espaces vert privés**

Toutes les plantations doivent être d'espèces non invasives et adaptées aux lieux.

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

### **3.14. Servitude « urbanisation » - Op der Hiel**

Certains lots sont grevés de servitudes de type urbanistique figurant sur la partie graphique.

La zone de **servitude « op der Hiel – voie ferrée » [H1]** vise à renforcer la coulée verte le long du chemin de fer afin de constituer un corridor de vol pour les chiroptères. Dans cette zone, toute construction en surface est interdite, à l'exception des couloirs dédiés à la mobilité douce et des rétentions d'eau. L'éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attractif pour les insectes.

Pour les lots 13, 14, 15, 16, 24, 127, 128, 129 et 130, un arbre à moyenne ou haute tige est à planter sur l'espace vert privé sur le recul postérieur de la parcelle.

La zone de **servitude « op der Hiel – forêt » [H2]** vise à limiter l'impact du développement urbain sur les biotopes et les espèces protégées selon la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Sur une bande de 20 mètres de large le long de la limite entre le nouveau quartier « Op der Hiel » et la forêt Birkebësch, toute construction est interdite, à l'exception de l'accès routier indiqué dans la partie graphique du plan d'aménagement général en tant que « couloir pour projets routiers », sous réserve de ne pas couvrir plus de 20% de la zone de servitude. L'éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attractif pour les insectes.

Pour les lots 135, 136, 137, 138, 139, 140 et 141 un arbre à moyenne ou haute tige est à planter sur l'espace vert privé sur le recul postérieur de la parcelle.

**La zone de servitude « op der Hiel – cours d’eau » [H3]** vise à maintenir le corridor le long du fossé du cours d’eau afin de renforcer la coulée verte. Cette zone est dédiée à la renaturation du cours d’eau et à la création d’un parc écologique. Tout aménagement à l’intérieur de cette zone doit permettre la relocalisation du cours d’eau dans son lit d’origine, correspondant au thalweg. Un couloir libre d’au moins cinq mètres de largeur de part et d’autre de la crête de la berge est à maintenir et à aménager sous forme de bandes enherbées ou boisées, dans lequel toute construction, toute modification du terrain naturel et tout changement de l’état naturel sont interdits. L’éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attrayant pour les insectes.

Des infrastructures de viabilisation telles que les couloirs dédiés à la mobilité douce, les aires de jeux, les réseaux d’infrastructures et des rétentions d’eau sont admises, sous réserve d’éviter tout impact, direct ou indirect, sur le cours d’eau et ses berges. Des exceptions telles qu’un pont routier, un bassin d’orage ou toute autre construction de type « ponctuel » ou à caractère public, sont admises à l’intérieur de la zone si aucun impact négatif sur le cours d’eau n’en découle, et sous réserve de ne pas couvrir plus de 20% de la zone de servitude.

Une zone de **servitude « coulée verte » [CV] couvre l’ensemble du PAP**. Elle vise à la création de ceintures et de coulées vertes. Sur au moins 20% de la zone, toute construction est interdite, à l’exception des infrastructures de viabilisation – tels que les chemins pour la mobilité douce, des aires de jeux et les rétentions d’eau – et des infrastructures techniques qui y sont admises, sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d’aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les types de plantations et aménagements paysagers à réaliser.

Le concept paysager annexé au présent PAP est à respecter. Des détails complémentaires concernant les aménagements paysagers et les plantations à réaliser sont à fournir pour la convention d’exécution du PAP.

### **3.15. Servitudes de passage**

Les lots 75 et 76 sont grevés d’une servitude de passage sur la rampe d’accès au parking ainsi que sur la circulation intérieure permettant l’accès aux parkings intérieurs des lots 76 et 77.

Le lot 92 est grevé d’une servitude de passage sur la rampe d’accès au parking ainsi que sur la circulation intérieure permettant l’accès au parking intérieurs du lot 93.

Les lots 128 et 129 sont grevés d’une servitude de passage sur la rampe d’accès au parking ainsi que sur la circulation intérieure permettant l’accès aux parkings intérieurs des lots 127 et 130.

Le lot 142 est grevé d’une servitude de passage sur la rampe d’accès au parking ainsi que sur la circulation intérieure permettant l’accès au parking intérieurs du lot 143.

Les lots 144 et 145 sont grevés d'une servitude de passage sur la/les rampe(s) d'accès aux parkings ainsi que sur les circulations intérieures permettant l'accès aux parkings intérieurs des lots 145 et 146.

### **3.16. Remblais / déblais**

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum un mètre (1,00 m) par des remblais ou des déblais. Des nivellements plus importants sont autorisés au niveau de l'accès aux parkings souterrains et aux constructions.

Sur les espaces privés, des murs de soutènement dont la hauteur maximale mesurée par rapport au terrain fini est de 1,50 mètre sont admis.

## **4. Aménagement des espaces publics**

### **4.1. Cession de terrain**

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et aux fonds appartenant au domaine public communal.

Ainsi, le présent PAP comprend une surface de 3,35 hectares destinée au domaine public communal, soit environ 36,38% de la surface totale du PAP.

### **4.2. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif. L'emplacement des canalisations (EU et EP), des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques, paysagère ou architecturales.

### **4.3. Espaces vert publics**

Toutes les plantations doivent être d'espèces non invasives et adaptées aux lieux.

Les aménagements et plantations des espaces verts publics peuvent être modifiés pour des raisons techniques, paysagères, architecturales ou urbanistiques.

### **4.4. Eléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur des espaces publics sont autorisés toutes constructions légères, éléments techniques (éclairage, transformateur) ou mobilier urbain tout en privilégiant de garantir une homogénéité architecturale sur le site.



## **5. Dispositions supplémentaires**

### **5.1. Logement à coût modéré**

Les lots n° 17, 18, 19, 59, 60, 61, 62, 72, 73, 97, 98, 116, 117, 120, 121, 124 et 125 sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, ainsi que 16 logements sur les lots n°127, 128, 129 et 130. La surface construite brute minimale dédiée à l'ensemble de ces logements est de 5808 m<sup>2</sup>.

Senningerberg, le 1er mars 2024  
B.E.S.T.  
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING