



COMMUNE DE GARNICH

# REFONTE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Réunion d'information publique

17 septembre 2019



**andrea weier**  
atelier d'urbanisme et  
d'architecture du paysage

# Contenu de la présentation

## 1. Introduction

- 1.1. Historique
- 1.2. Hiérarchie des documents de planification
- 1.3. Composition du dossier PAG
- 1.4. Objectifs du PAG
- 1.5. Contenu du PAG
- 1.6. PAG en vigueur
- 1.7. Plans d'aménagement particuliers (PAP) – PAG vigueur

## 2. Généralités du PAG projet

## 3. Protection du patrimoine bâti

## 4. Procédure et planning

# 1.1. Historique

## PAG de la commune

1991 :

Approbation du **PAG en vigueur**, en application de la loi 1937

1991



Approbation de 8 **modifications ponctuelles du RGB** et 17 **reclassements de la partie graphique**

2019

2000 et 2015 :

Réalisation d'une **version coordonnée** de la partie graphique du PAG  
*transmis pour information au MDDI*

## Lois / règlements

1937 :

*Loi concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes introduisant les outils PAG et PAP*

2004 :

*Loi concernant l'Aménagement communal et développement urbain (ACDU) + RGD 2004 ; rend **obligatoire** une refonte complète du PAG de 1937*

2008 :

*Loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; rend **obligatoire** la SUP pour PAG*

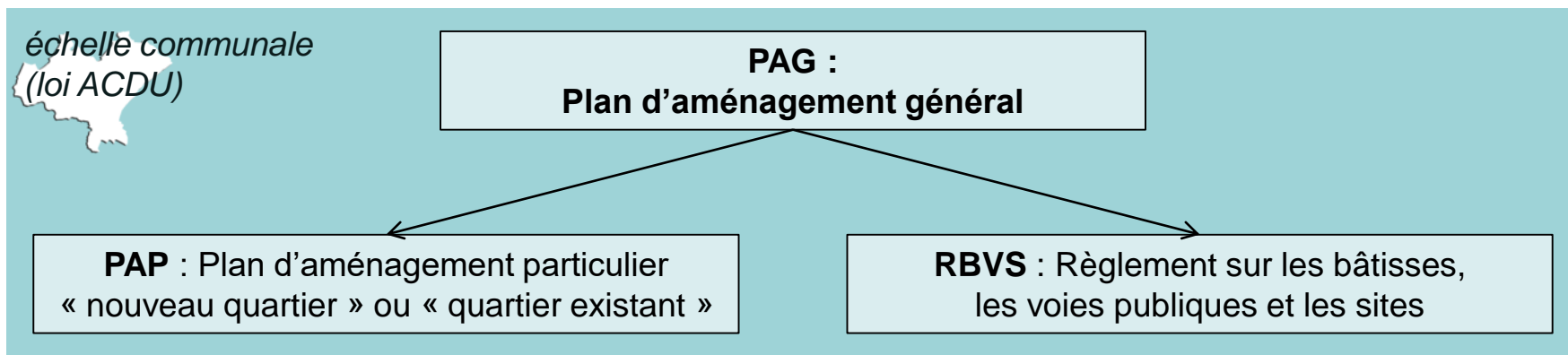
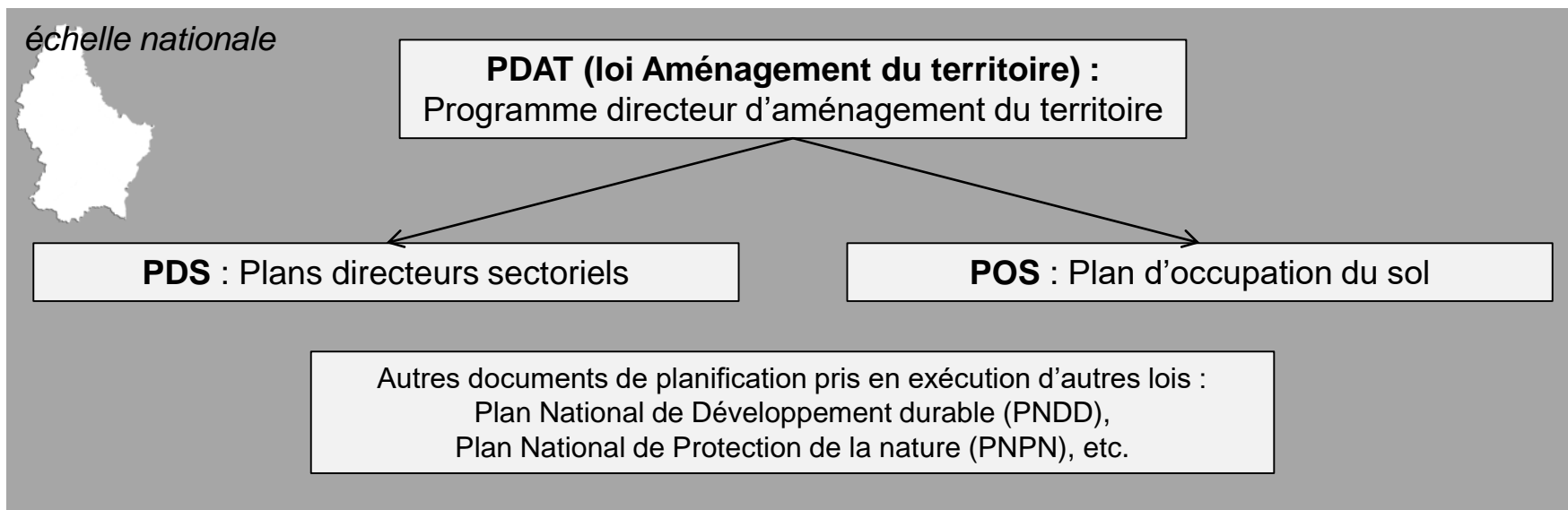
2011 :

*Modification de la loi ACDU + nouveaux RGD*

2017 :

*Modification de la loi ACDU + nouveaux RGD*

## 1.2. Hiérarchie des documents de planification



# 1.3. Composition du dossier PAG (selon loi ACDU)

## Comparatif des documents du PAG en vigueur / projet

### AVANT

#### Plan d'aménagement général

- **Partie graphique du PAG**
  - 1 plan par localité
- **Partie écrite**
  - Règlement des Bâtisses

Plans d'aménagement particulier (PAP)  
pouvant être réalisés sur tout le territoire

### APRÈS

#### Plan d'aménagement général

*Réglemente l'utilisation du sol (zones urbanisées, zones vertes,...)*

- **Partie graphique du PAG**
  - 1 plan par localité
  - 1 plan d'ensemble (territoire communal)
- **Partie écrite du PAG**

#### PAP « quartiers existants » (PAP-QE)

*Fixe les règles dimensionnelles des constructions (reculs, niveaux, hauteurs,...)*

#### Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS)

*Fixe les règles concernant la sécurité, salubrité,...*

#### PAP « nouveaux quartiers » (PAP-NQ)

à réaliser au cas par cas dans les zones soumises à PAP-NQ

# 1.3. Composition du dossier PAG (selon loi ACDU)

Dossier PAG

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE

- 1 : Analyse de la situation existante
- 2 : Concept de développement
- 3 : Schémas directeurs

## PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



### SUP\* (STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG)

- Catalogue de mesures

### PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » (PAP-QE)

- Partie écrite
- Plan de localisation

### RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES (à établir selon règlement-type, pour l'approbation du PAG)

- Partie écrite

## 1.4. Objectifs du PAG (selon loi ACDU)

### Article 2 de la loi ACDU

Les communes ont pour mission de garantir le respect de **l'intérêt général**, en assurant un développement durable de toutes les parties du territoire communal, par :

- une **utilisation rationnelle du sol**, en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux ;
- un **développement harmonieux** des structures rurales ;
- une **utilisation rationnelle de l'énergie** ;
- le développement d'une **mixité et d'une densification** permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie et la qualité urbanistique ;
- le respect du **patrimoine culturel** et un niveau élevé de **protection de l'environnement naturel** ;
- la garantie de la **sécurité, la salubrité et l'hygiène** publiques.

## 1.5. Contenu du PAG (selon RGD 08/03/2017)

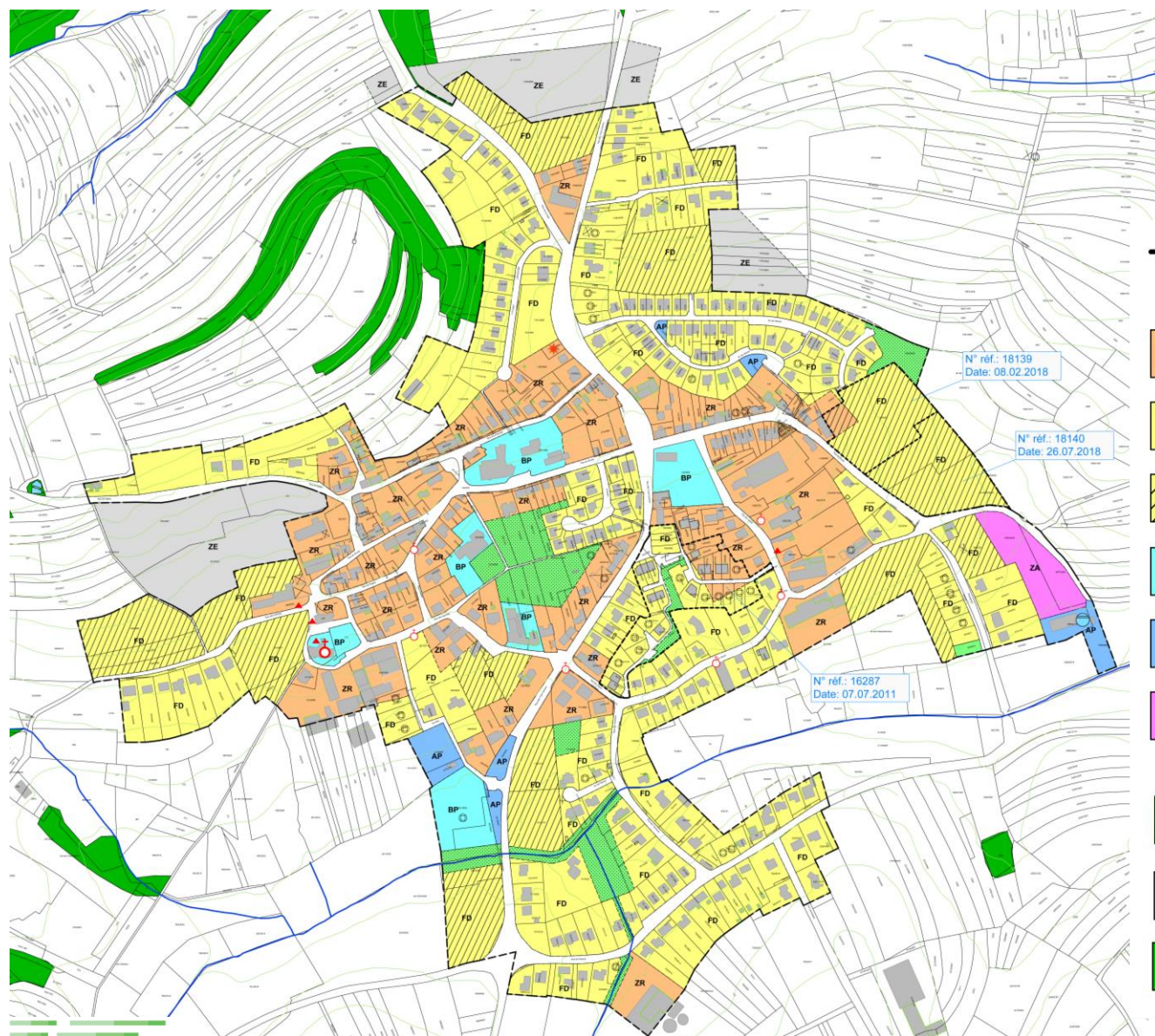
### Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG

- La **partie graphique** du PAG **visualise l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal**, dont elle arrête les diverses zones.
- Le PAG organise le territoire en **zones de base** (zones urbanisées et zones vertes) recouvertes de **zones superposées**.
- La **partie écrite** du PAG est la **description écrite de l'utilisation du sol** arrêtée par la partie graphique.
- Le **degré d'utilisation du sol** est précisé **uniquement** pour les **nouveaux quartiers** (coefficients d'utilisation du sol, d'occupation du sol, de scellement du sol et densité de logements).



## 1.6. PAG en vigueur : partie graphique

Localité de GARNICH

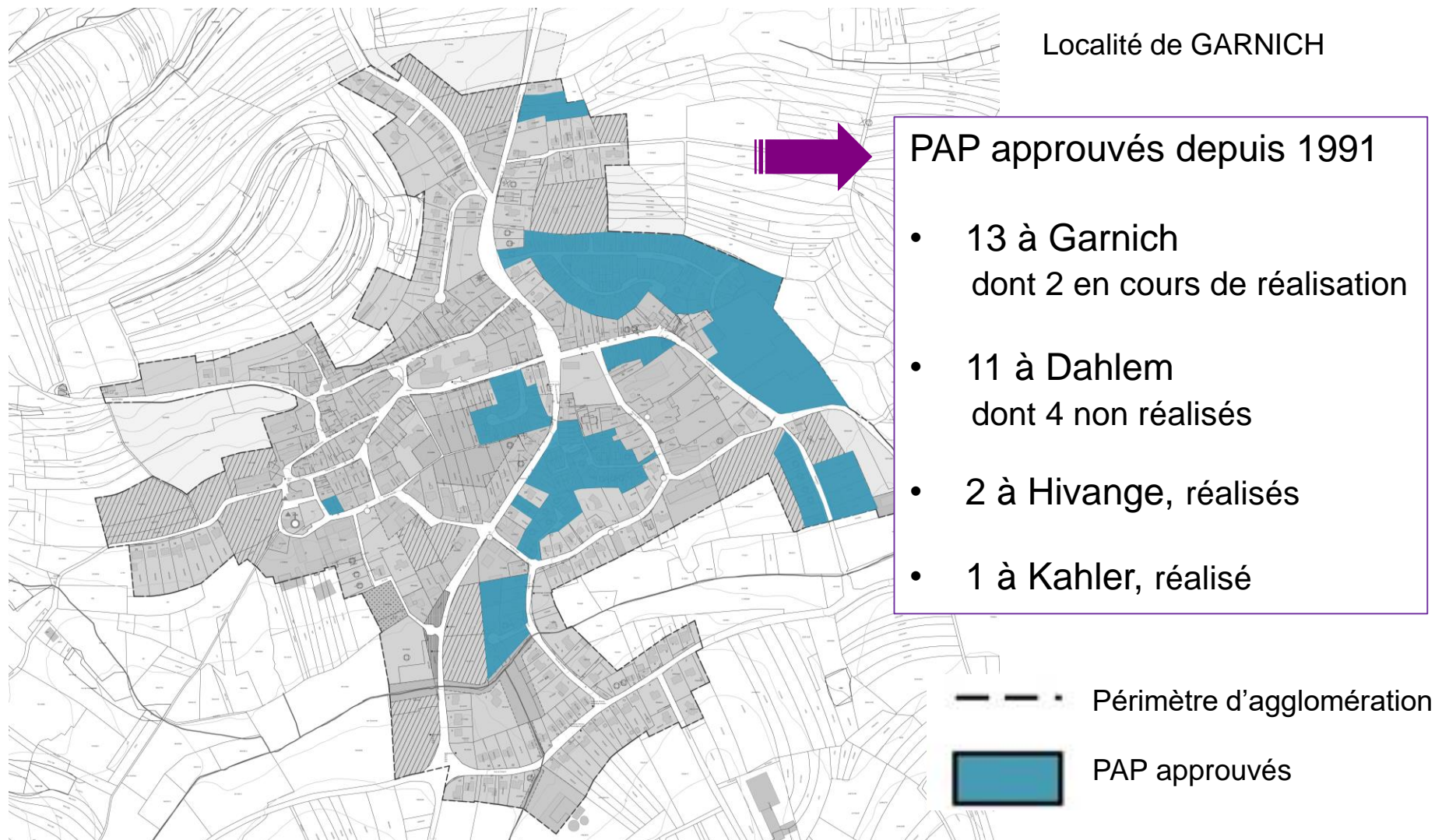


- Périmètre d'agglomération
- Zone d'habitation à caractère rural
- Zone d'habitation à faible densité de construction
- Zone d'aménagement particulier à faible densité de construction
- Zone de bâtiments publics
- Zone d'aménagement public
- Zone artisanale
- Zone verte
- Zone d'extension
- Zone forestière



# 1.7. Plans d'Aménagement Particuliers (PAP) – PAG vigueur

## PAP approuvés du PAG en vigueur



# Contenu de la présentation

## 1. Introduction

## 2. Généralités du PAG projet

- 2.1. Clé de lecture du projet de PAG
- 2.2. Zones de base du PAG
- 2.3. Zones superposées du PAG
- 2.4. Plans d'aménagement particuliers (PAP) – PAG projet
- 2.5. Précision sur le PAP-NQ
- 2.6. PAP « quartiers existants »

## 3. Protection du patrimoine bâti

## 4. Procédure et planning

## 2.1. Clé de lecture du projet de PAG

### Partie graphique du PAG :

visualise l'utilisation du sol du territoire communal, dont elle arrête les diverses zones

- 1 Plan d'ensemble M 1:7.500
- 1 Plan par localité : 4 plans M 1:2.500

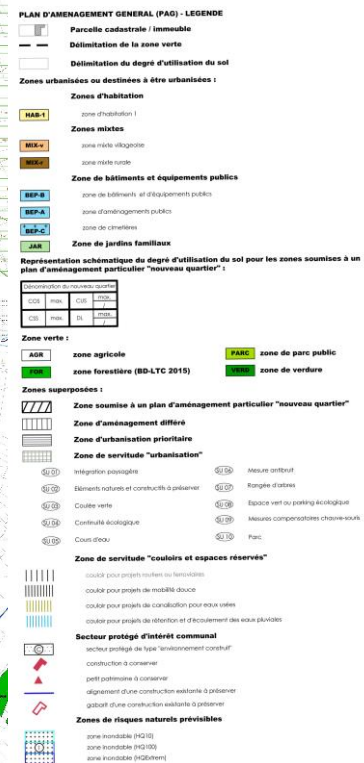
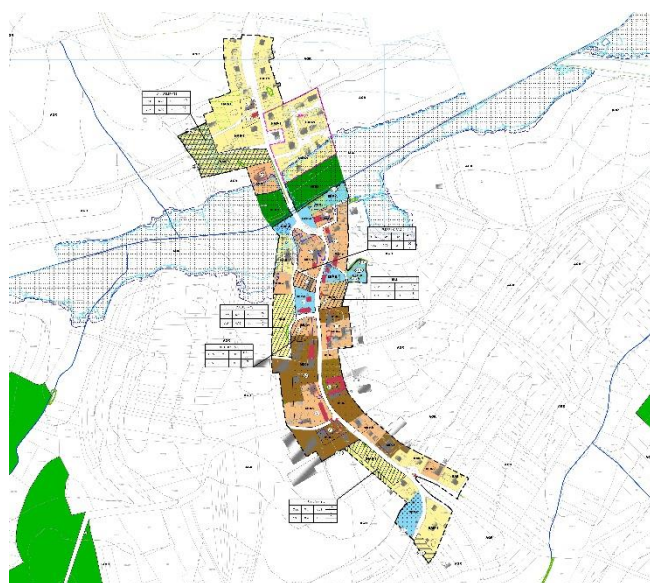
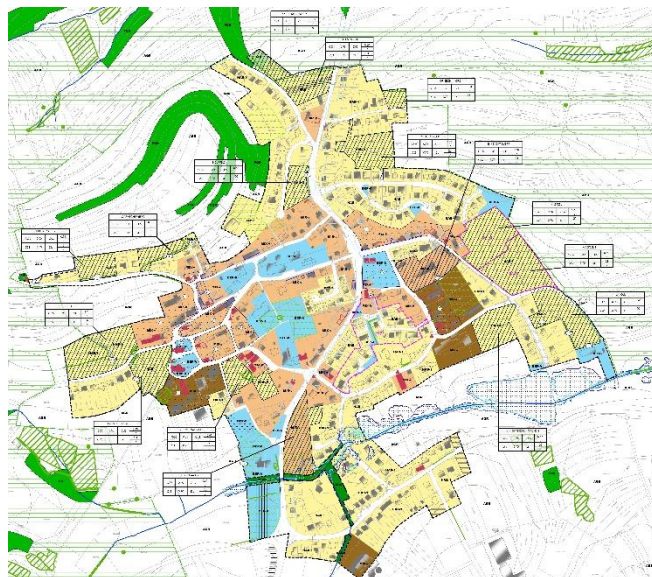
### Partie écrite du PAG :

décrit l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique



# 2.1. Clé de lecture du projet de PAG

## Plan par localité





## 2.1. Clé de lecture du projet de PAG



Partie graphique du PAG

Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

### Zones d'habitation

**HAB-1**

zone d'habitation 1

### Zones mixtes

**MIX-v**

zone mixte villageoise

**MIX-r**

zone mixte rurale

### Zone de bâtiments et équipements publics

**BEP-B**

zone de bâtiments et d'équipements publics

**BEP-A**

zone d'aménagements publics

**BEP-C**

zone de cimetières

**JAR**

### Zone de jardins familiaux

## 2.1. Clé de lecture du projet de PAG

### Partie graphique du PAG :

visualise l'utilisation du sol du territoire communal, dont elle arrête les diverses zones

- 1 Plan d'ensemble M 1:7.500
- 1 Plan par localité : 4 plans M 1:2.500

### Partie écrite du PAG :

décrit l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique






















**HAB-1**

#### Zone d'habitation 1

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et/ou bifamiliale.

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 et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

## 2.2. Zones de base : correspondance PAG vigueur / projet

Zones constructibles		PAG vigueur	PAG projet
(pas de correspondance systématique)		 Zone d'habitation à faible densité de construction	 Zone d'habitation 1
		 Zone d'habitation à caractère rural	 Zone mixte villageoise  Zone mixte rurale
		 Zone verte	
		 Zone d'aménagements publics	 Zone d'aménagements publics  Zone de cimetière
		 Zone de bâtiments publics	 Zone de bâtiments et d'équipements publics
		 Zone artisanale	 Zone de jardins familiaux
		 Zone verte	 Zone de verdure
		 Zone forestière	 Zone agricole
		 Zone d'extension	 Zone forestière
Non constructible			



## 2.2. Zones de base du PAG projet: fonction et destination

	Nom de la zone	Destination principale <i>(selon RGD du 8 mars 2017)</i>
<b>HAB-1</b>	<b>Zone d'habitation 1</b>	Logements de type maison unifamiliale (+ activités et services compatibles)
<b>MIX-v</b>	<b>Zone mixte villageoise</b>	Habitations, exploitations agricoles, centres équestres, activités artisanales, activités de commerce (max 1.000 m <sup>2</sup> par immeuble bâti), activités de loisirs, services, hôtels, restaurants et débits de boissons,...
<b>MIX-r</b>	<b>Zone mixte rurale</b>	Exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles et centres équestres Admis: maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles
<b>BEP</b>	<b>Zone de bâtiments et d'équipements publics</b>	Constructions et aménagements d'utilité publique destinés à satisfaire des besoins collectifs Admis: logements de service, structures médicales ou paramédicales, maisons de retraite, internats, logements pour étudiants, logements locatifs sociaux, logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale

## 2.2. Zones de base du PAG projet: fonction et destination

	Nom de la zone	Destination principale <i>(selon RGD du 8 mars 2017)</i>
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics	Constructions et aménagements d'utilité publique destinés à satisfaire des besoins collectifs Admis: logements de service, structures médicales ou paramédicales, maisons de retraite, internats, logements pour étudiants, logements locatifs sociaux, logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale
	<b>BEP-A</b>	Zone d'aménagements publics
	<b>BEP-B</b>	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	<b>BEP-C</b>	Zone de cimetières
<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux	Culture jardinière et détente

## 2.3. Zones superposées : correspondance PAG vigueur / projet

(pas de correspondance systématique)

### PAG vigueur



Zone d'aménagement particulier à faible densité de construction

### PAG projet



Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ)



Zone d'aménagement différé (ZAD)



PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application

## 2.4. Plans d'aménagement particulier du PAG projet

### Terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération

- **Terrains viabilisés, bâtis ou non : classement en « quartiers existants »**

→ Plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE)

- **Terrains non viabilisés, destinés à être urbanisés : classement en « nouveaux quartiers »**

→ Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)  
orienté par le schéma directeur (partie 3 de l'étude préparatoire)

**Schéma directeur :  
partie graphique et fiche technique**



FICHE TECHNIQUE DU SCHEMA DIRECTEUR A ET B	
1.1. Objectifs généraux	1.1.1. Objectifs généraux
1.2. Objectifs spécifiques	1.2.1. Objectifs spécifiques
1.3. Objectifs techniques	1.3.1. Objectifs techniques
1.4. Objectifs économiques	1.4.1. Objectifs économiques
1.5. Objectifs sociaux	1.5.1. Objectifs sociaux
1.6. Objectifs environnementaux	1.6.1. Objectifs environnementaux
1.7. Objectifs culturels	1.7.1. Objectifs culturels
1.8. Objectifs éducatifs	1.8.1. Objectifs éducatifs
1.9. Objectifs sportifs	1.9.1. Objectifs sportifs
1.10. Objectifs de santé	1.10.1. Objectifs de santé
1.11. Objectifs de sécurité	1.11.1. Objectifs de sécurité
1.12. Objectifs de qualité de vie	1.12.1. Objectifs de qualité de vie
1.13. Objectifs de participation	1.13.1. Objectifs de participation
1.14. Objectifs de gouvernance	1.14.1. Objectifs de gouvernance
1.15. Objectifs de suivi	1.15.1. Objectifs de suivi

## 2.5. Précision sur le PAP-NQ



**Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »**

Degré d'utilisation de sol pour les zones destinées à être urbanisées s'exprime par le COS, CUS, CSS et DL dans la partie graphique du PAG

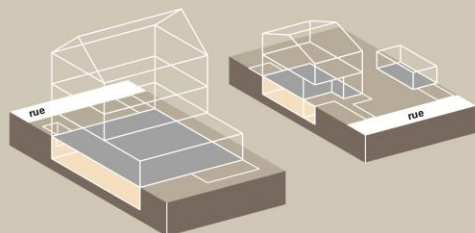


A FÉIL			
COS	0.30	CUS	0.65
			/
CSS	0.70	DL	20
			/

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL (COS)

■ surface d'emprise au sol

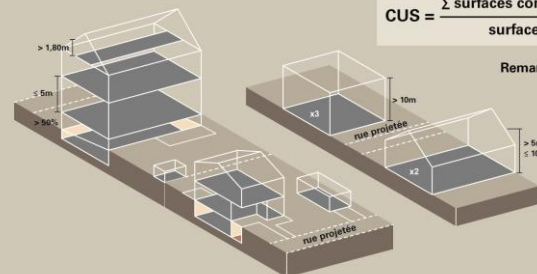
$$\text{COS} = \frac{\sum \text{surfaces d'emprise au sol}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$



### COEFFICIENT D'UTILISATION DE SOL (CUS)

$$\text{CUS} = \frac{\sum \text{surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$

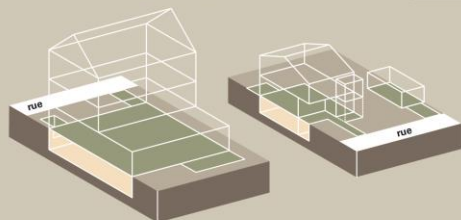
Remarques :



### COEFFICIENT DE SCHELLEMENT DE SOL (CSS)

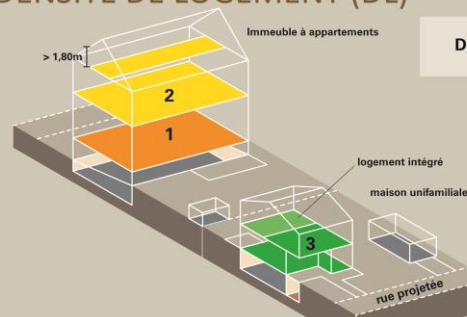
■ surface scellée

$$\text{CSS} = \frac{\sum \text{surfaces de sol scellées}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$



### DENSITE DE LOGEMENT (DL)

$$\text{DL} = \frac{\sum \text{nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$

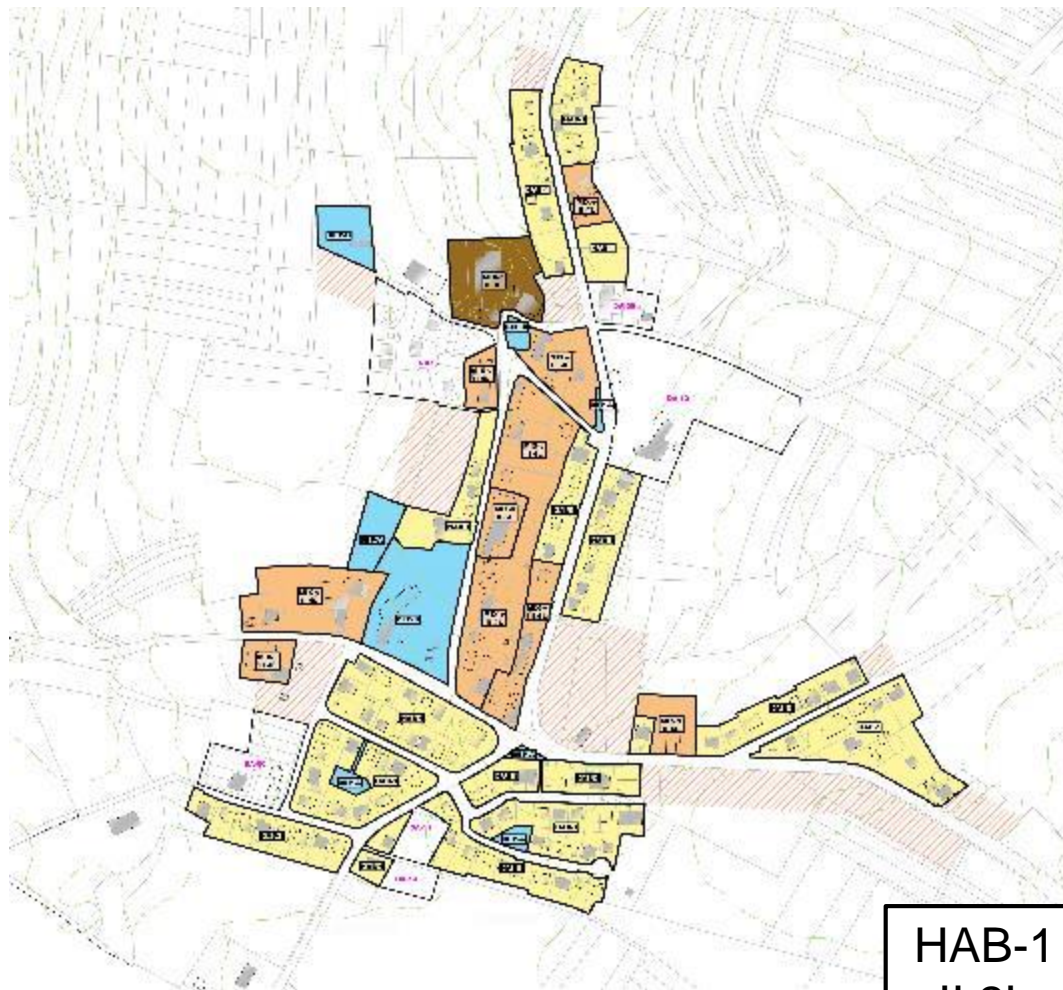


## 2.6. PAP « quartiers existants » : correspondance avec PAG

ZONE DU PAG	QUARTIER EXISTANT
<b>Zone d'habitation 1 [HAB 1]</b>	<b>Quartier d'habitation 1</b> * QE HAB-1
<b>Zone mixte villageoise [MIX-v]</b>	<b>Quartier mixte villageois</b> * QE MIX-v
<b>Zone mixte rurale [MIX-r]</b>	<b>Quartier mixte rurale</b> * QE MIX-r
<b>Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]</b>	<b>Quartier de bâtiments et d'équipements publics</b> * QE BEP-A * QE BEP-B * QE BEP-C
<b>Zone de jardins familiaux [JAR]</b>	<b>Quartier de jardins familiaux</b> * QE JAR

## 2.6. PAP « quartiers existants » : clé de lecture

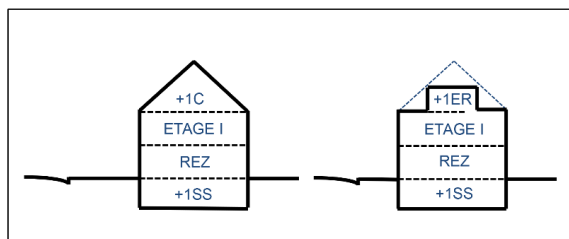
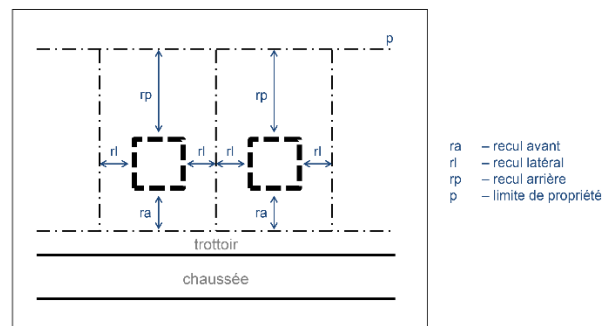
### Plan de localisation



### Partie écrite

#### Règles par quartier :

- Reculs des constructions
- Type et implantation
- Nombre de niveaux
- Hauteur
- Nombre de logements par bâtiment



#### Règles communes :

stationnement, dépendances, aspect des constructions, autorisation de lotissement, etc.



# Contenu de la présentation

## 1. Introduction

## 2. Généralités du PAG projet

## 3. Protection du patrimoine bâti

- 3.1. Protection nationale
- 3.2. Protection communale
- 3.3. Secteurs protégés
- 3.4. Protection du patrimoine bâti

## 4. Procédure et planning



# 3.1. Protection du patrimoine bâti au niveau national

*(loi modifiée du 18.07.1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux)*

## 1 immeuble et objet classé monument national:

- La ferme sise rue Principale à Kahler, classée monument national

Pour tout travaux, les experts du **SSMN** doivent être sollicités.

Les immeubles classés monument national ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du **Ministre de la Culture**.

Des aides financières pouvant aller jusqu'à 50 % des frais éligibles peuvent être accordées pour la restauration d'immeubles protégés.



## 3.2. Protection communale

### Protection du patrimoine bâti



Le secteur protégé de type « environnement construit »



**Construction à conserver**



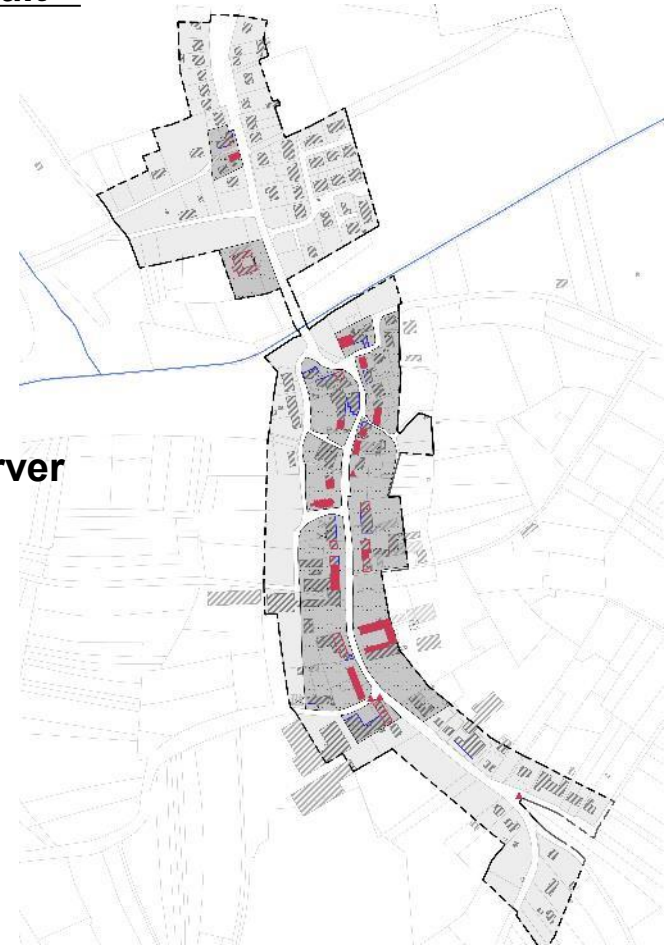
**Gabarit d'une construction existante à préserver**



**Alignement d'une construction existante à préserver**



**Petit patrimoine à conserver**



### 3.3. Secteurs protégés du PAG projet

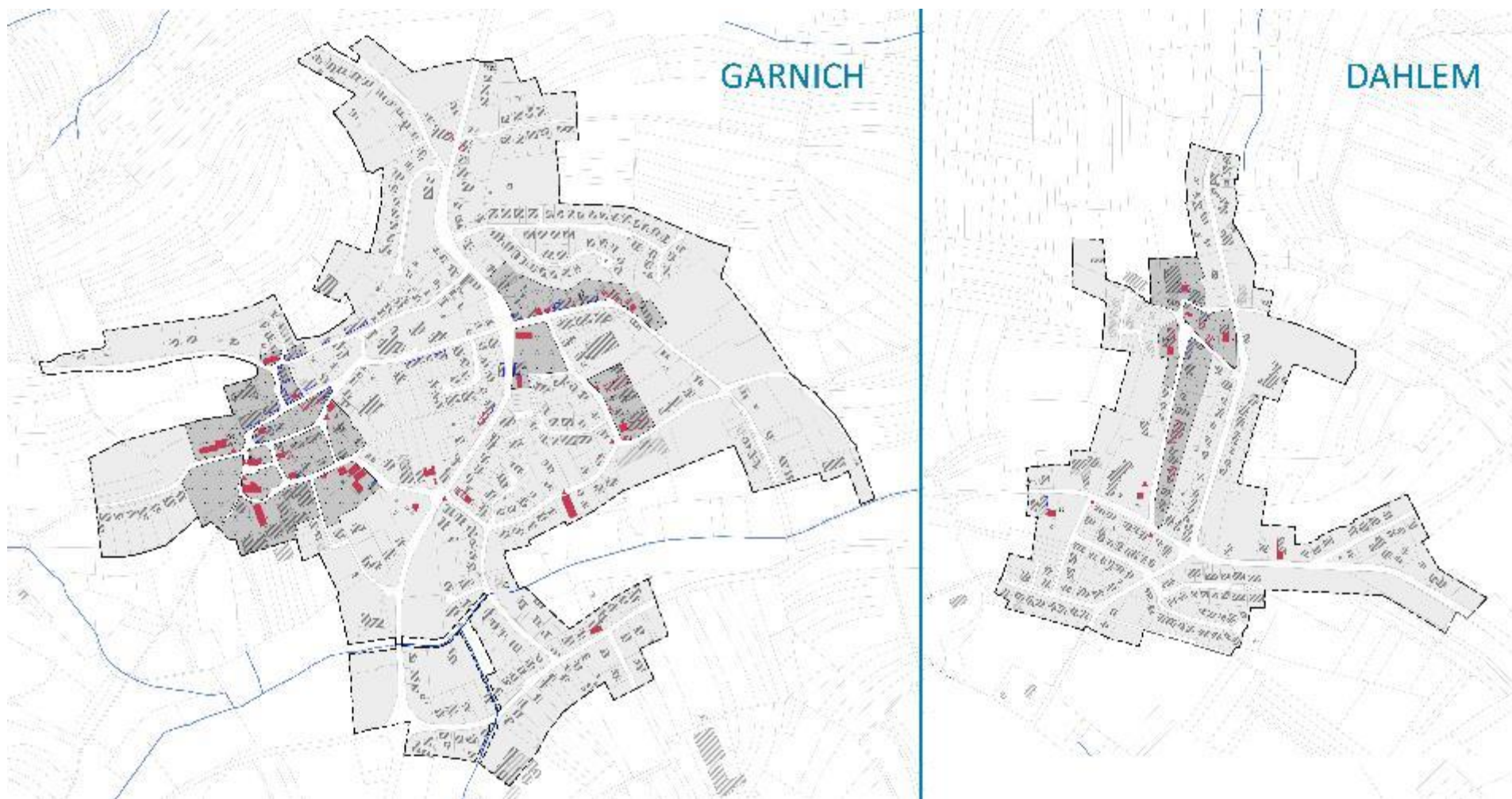
#### Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Ils constituent les parties du territoire communal qui comprennent des **immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection** et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie, de son aménagement
- rareté
- exemplarité du type de bâtiment
- importance architecturale
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

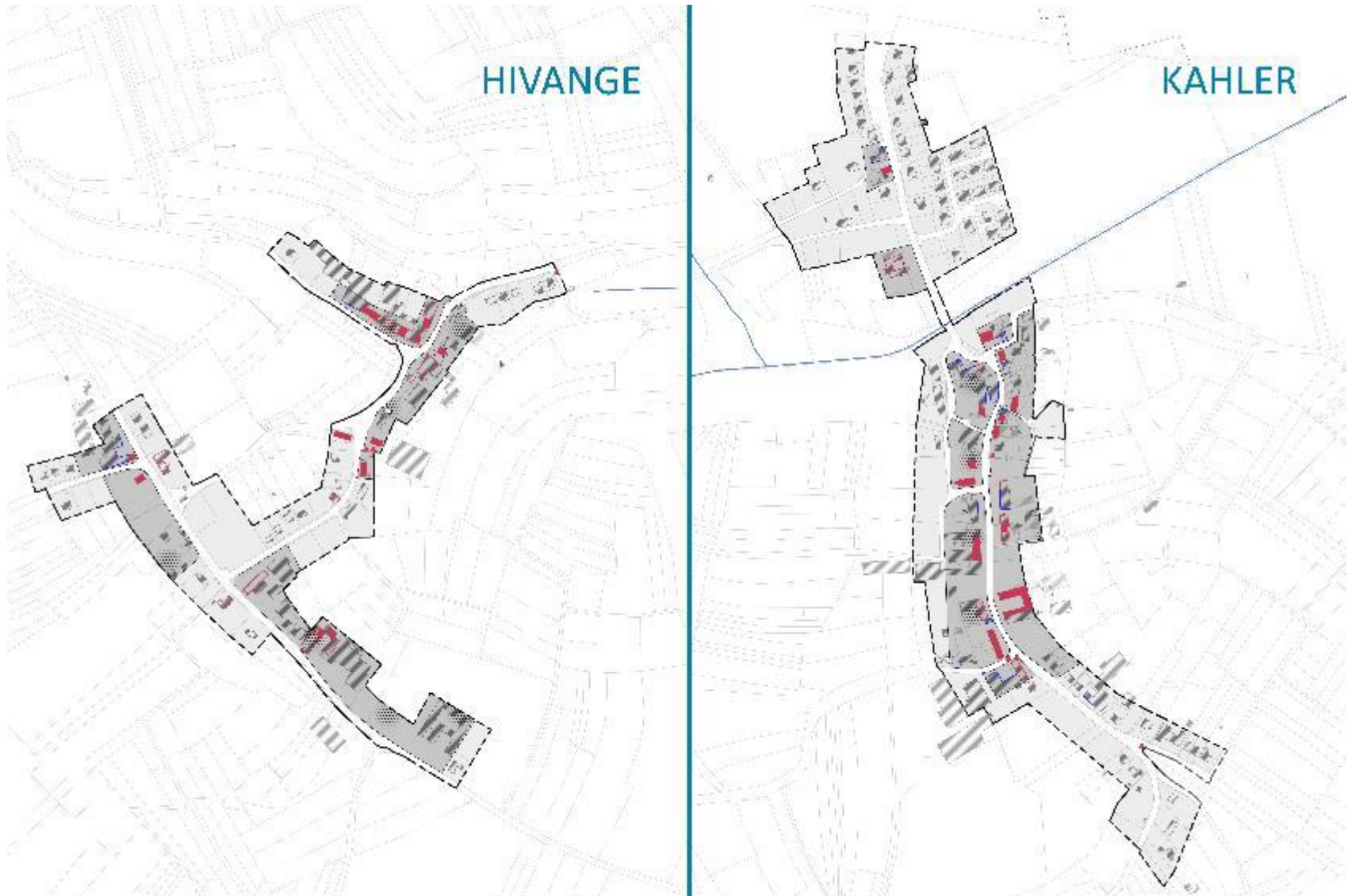
**Les travaux** à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé et la construction de nouveaux immeubles **doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.**

### 3.3. Secteurs protégés du PAG projet : localisation





### 3.3. Secteurs protégés du PAG projet: localisation



## 3.4. Protection du patrimoine bâti

### Partie écrite du **projet de PAG**



#### Constructions à conserver

- Conserver le **gabarit existant** de l'immeuble (alignement sur rue, longueur, profondeur et hauteur de l'immeuble, forme de la toiture) ;
- Conserver les **ouvertures** en façade et en toiture, les éléments de **décoration**, **revêtements** et **matériaux** des façades ;
- **Extensions possibles en façades latérales et arrière** uniquement à condition qu'elles soient subordonnées à la construction principale et identifiées comme annexes accolées ;
- Démolition uniquement en cas de problème de sécurité, de salubrité ou d'habitabilité ou d'éléments qui nuisent à la valeur historique artistique ou esthétique de la construction.



*A Welschen*



*Peitesch*



*An Eiden*



*Aal Schoul*

## 3.4. Protection du patrimoine bâti

### Partie écrite du **projet de PAG**



#### Gabarits à préserver

Objectif : conserver le tissu bâti et les espaces libres qui témoignent du caractère des lieux (typologies bâties, agencement des rues et places, cours de fermes, etc.), et donc l'implantation et les volumétries bâties qui encadrent, caractérisent et forment ces espaces.

- Conserver le **gabarit existant** de l'immeuble (alignement sur rue, longueur, profondeur et hauteur de l'immeuble, forme de la toiture);
- **Extensions possibles en façades latérales et arrière** uniquement à condition qu'elles soient subordonnées à la construction principale et identifiées comme annexes accolées;
- Démolition autorisée sous réserve de préserver le gabarit en cas de reconstruction.



## 3.4. Protection du patrimoine bâti

### Partie écrite du **projet de PAG**

#### ▲ Petit patrimoine

Regroupe les éléments caractéristiques de l'histoire locale et le patrimoine religieux, dont les croix de chemin et chapelles, etc.

- Tous les **éléments d'origine sont à conserver**, seuls les travaux de restauration et de mises en valeur sont autorisés;
- Déplacement autorisée uniquement en cas de problème de sécurité.





## 3.4. Protection du patrimoine bâti

### Partie écrite du **projet de PAG**

#### Alignement d'une construction existante à préserver

Objectif : similaire à celui de la préservation des gabarits mais en donnant plus de liberté à l'aménagement du bâti. Cette protection se limite à l'implantation (avant ou latérale, rarement arrière) du bâtiment et à son rapport à l'espace libre.

- **Alignement à préserver** marqué dans la partie graphique du PAG.



## 3.4. Protection du patrimoine bâti

### Partie écrite du **projet de PAG**

*Pour les constructions, gabarits et alignements à préserver, des **modifications nécessaires** pour assurer la conservation de l'immeuble, la fonctionnalité des lieux et une bonne performance énergétique **restent possibles**.*

*Ces travaux doivent être accompagnés par des hommes de l'art.*

# Contenu de la présentation

## 1. Introduction

## 2. Généralités du PAG projet

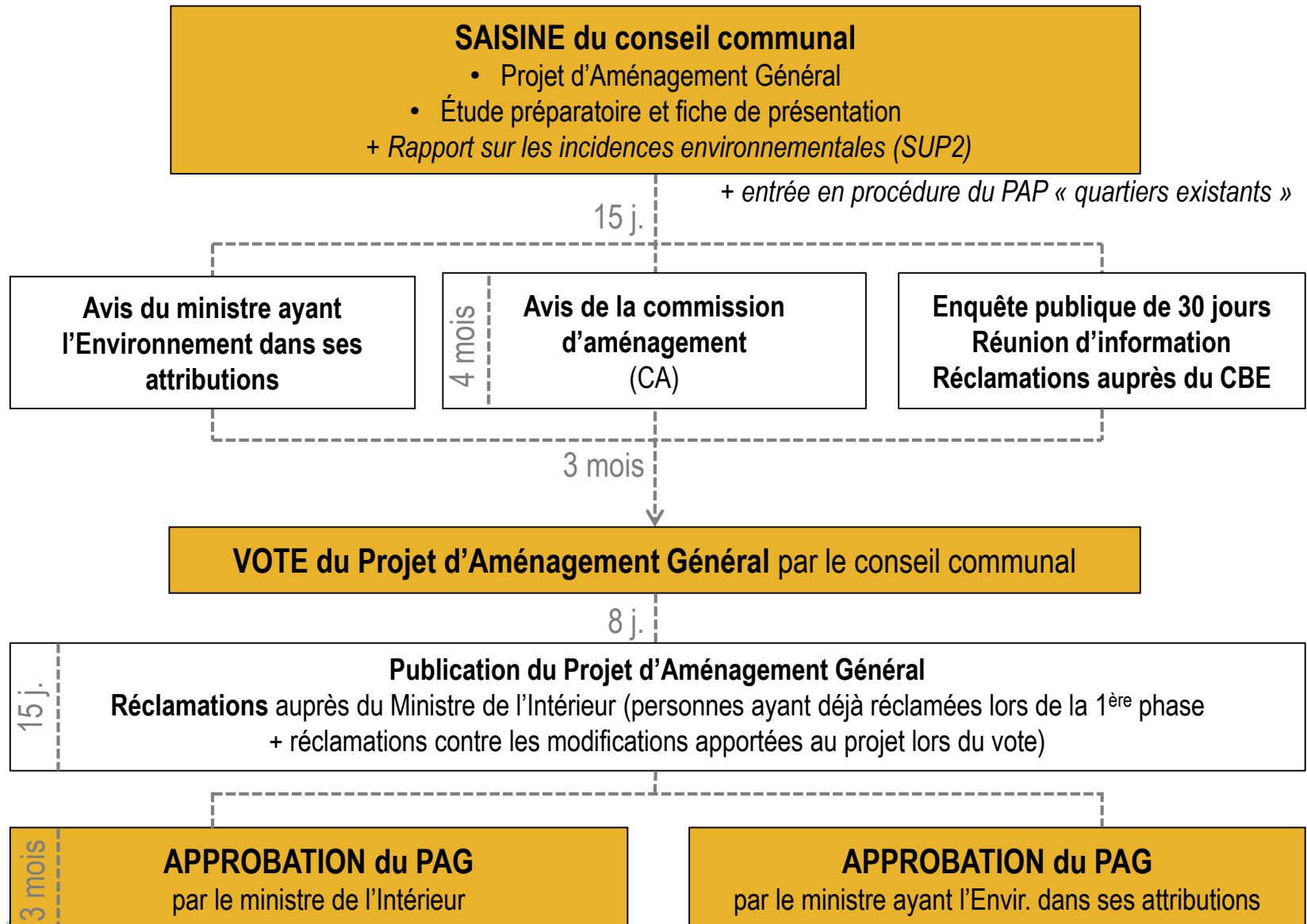
## 3. Protection du patrimoine bâti

## 4. Procédure et planning

4.1. Procédure

4.2. Planning

## 4.1. Procédure



## 4.1. Procédure

### SAISINE du conseil communal

- Projet d'Aménagement Général
  - Étude préparatoire et fiche de présentation
- + *Rapport sur les incidences environnementales (SUP2)*

Pendant toute la durée de la procédure,  
le PAG en vigueur ET le projet de PAG  
doivent être respectés pour tout projet

**APPROBATION du PAG**  
par le ministre de l'Intérieur

**APPROBATION du PAG**  
par le ministre ayant l'Envir. dans ses attributions

## 4.2. Planning

- **SAISINE DU PAG :** mercredi 16 octobre 2019
- **Réunion publique d'information PAG :** jeudi 24 octobre 2019
- **Observations**

→ à adresser par écrit au collège des bourgmestre et échevins

- PAG : ± 30 octobre – 30 novembre 2019
- PAP « quartiers existants » : ± 30 octobre – 30 novembre 2019
- SUP : ± 30 octobre – 15 décembre 2019

**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**

QUESTIONS / RÉPONSES

