



COMMUNE DE GARNICH

REFONTE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Réunion d'information publique

17 septembre 2019

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



échelle nationale

PDAT (loi Aménagement du territoire) :
Programme directeur d'aménagement du territoire

PDS : Plans directeurs sectoriels

POS : Plan d'occupation du sol

Autres documents de planification pris en exécution d'autres lois :
Plan National de Développement durable (PNDD),
Plan National de Protection de la nature (PNPN), etc.



échelle communale
(loi ACDU)

PAG :
Plan d'aménagement général

PAP : Plan d'aménagement particulier
« nouveau quartier » ou « quartier existant »

RBVS : Règlement sur les bâtisses,
les voies publiques et les sites

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 bâties, 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 BÂTISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES *(à établir selon règlement-type, pour l'approbation du PAG)*

- Partie écrite

*Loi du 22 mai 2008 / Evaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

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 :

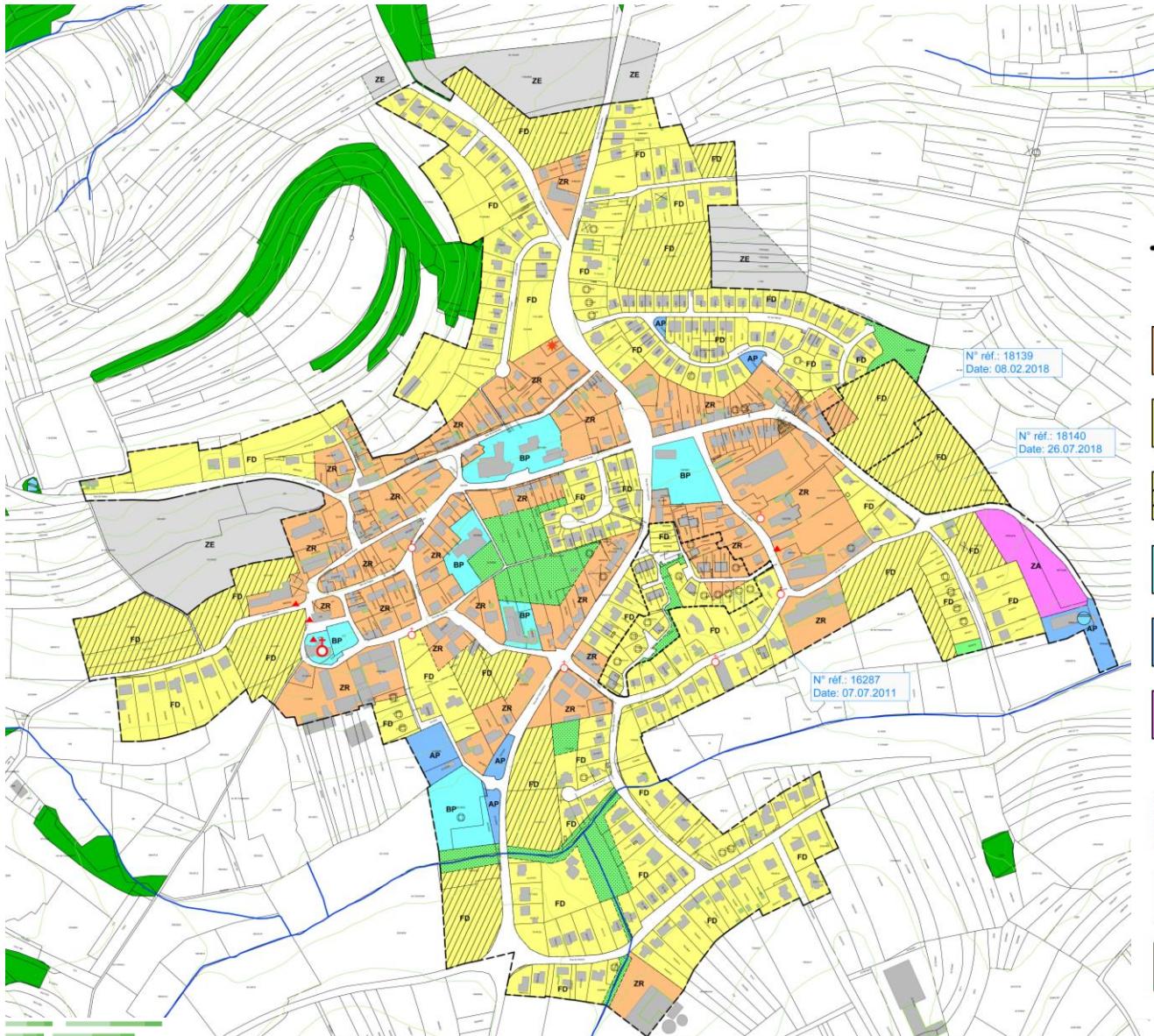
- une **utilisation rationnelle du sol**, en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux ;
- un **développement harmonieux** des structures rurales ;
- une **utilisation rationnelle de l'énergie** ;
- le développement d'une **mixité et d'une densification** 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



Localité de GARNICH

PAP approuvés depuis 1991

- 13 à Garnich
dont 2 en cours de réalisation
- 11 à Dahlem
dont 4 non réalisés
- 2 à Hivange, réalisés
- 1 à Kahler, réalisé

— — — Périmètre d'agglomération

 PAP approuvés

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 :

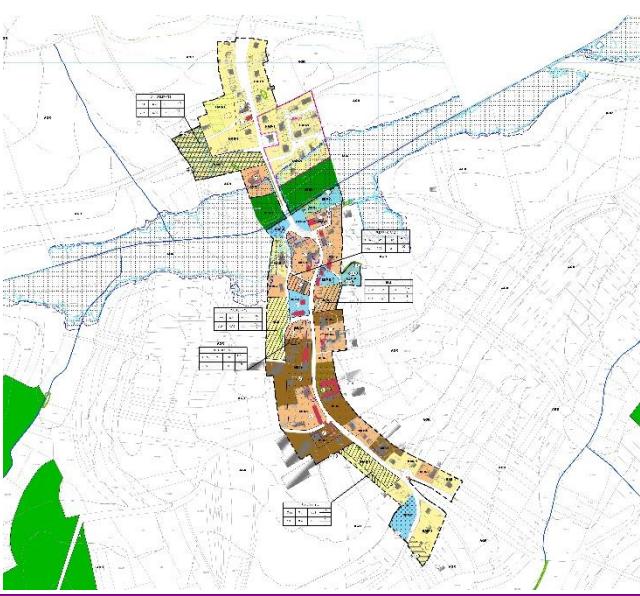
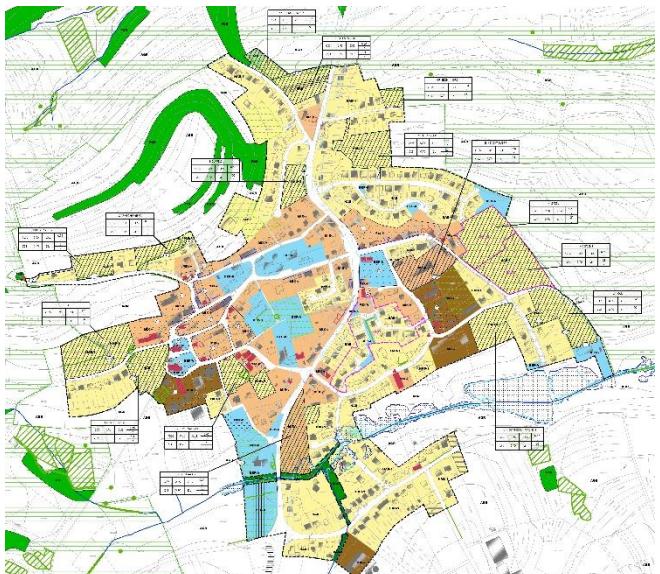
visualise l'utilisation du sol du territoire communal, dont elle arrête les diverses zones

- 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

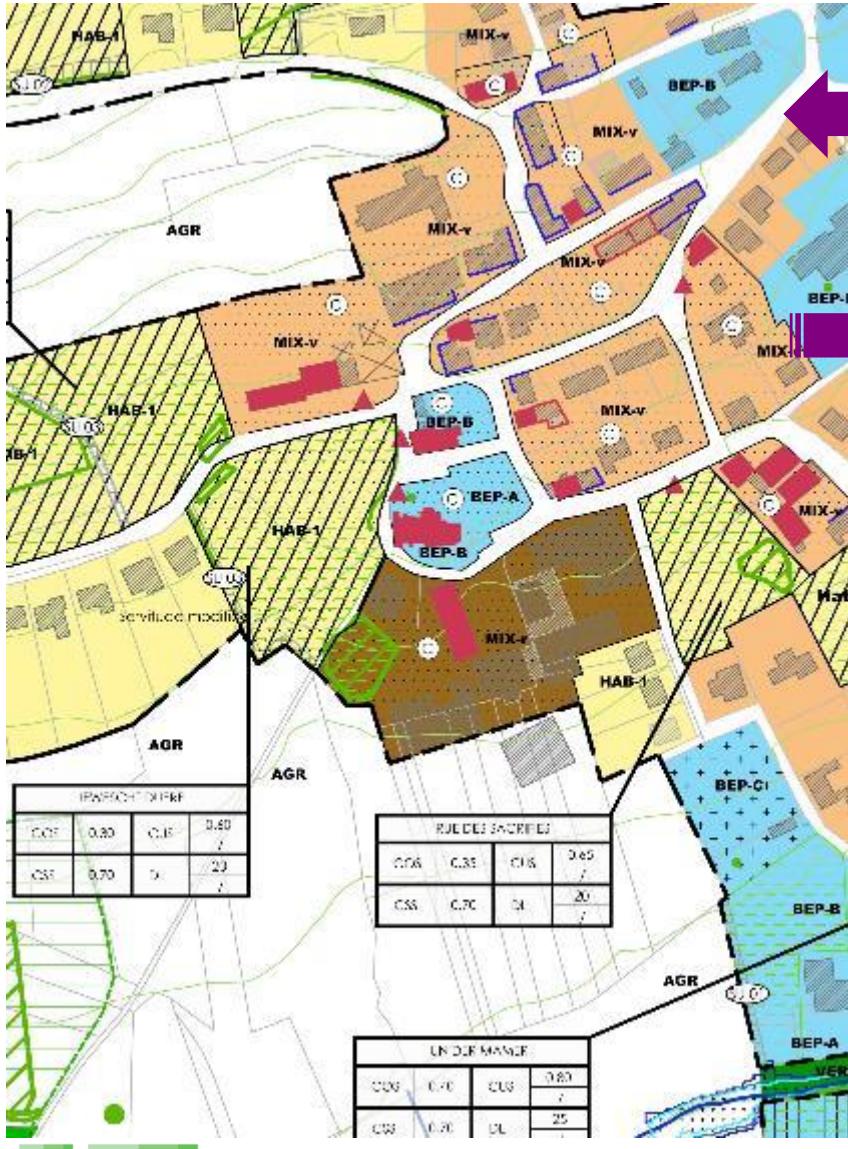
2.1. Clé de lecture du projet de PAG



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

Zone de jardins familiaux

JAR

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
(pas de correspondance systématique)

PAG vigueur

- Zone d'habitation à faible densité de construction
- Zone d'habitation à caractère rural
- Zone verte
- Zone d'aménagements publics

- Zone de bâtiments publics
- Zone artisanale

- Zone verte

- Zone forestière
- Zone d'extension

Non constructible

PAG projet

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP-A** Zone d'aménagements publics
- + BEP-C +** Zone de cimetière
- BEP-B** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- JAR** Zone de jardins familiaux
- VERD** Zone de verdure
- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière

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>)
HAB-1	Zone d'habitation 1	Logements de type maison unifamiliale (+ activités et services compatibles)
MIX-v	Zone mixte villageoise	Habitations, exploitations agricoles, centres équestres, activités artisanales, activités de commerce (max 1.000 m ² par immeuble bâti), activités de loisirs, services, hôtels, restaurants et débits de boissons,...
MIX-r	Zone mixte rurale	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
BEP	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

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>)
BEP	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
	BEP-A	Zone d'aménagements publics
	BEP-B	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	BEP-C	Zone de cimetières
JAR	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



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

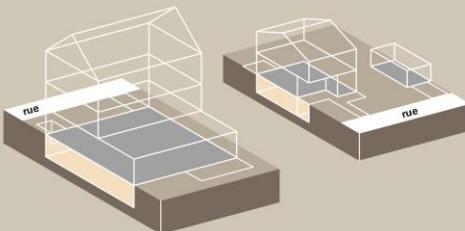


A FÉIL			
COS	0.30	CUS	0.65
CSS	0.70	DL	20

COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL (COS)

■ surface d'emprise au sol

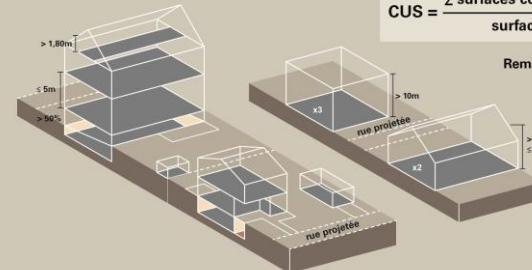
$$\text{COS} = \frac{\sum \text{surfaces d'emprise au sol}}{\text{surface totale du terrain à bâtrir net}}$$



COEFFICIENT D'UTILISATION DE SOL (CUS)

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

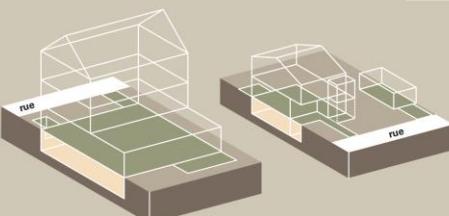
Remarques :



COEFFICIENT DE SCELLEMENT DE SOL (CSS)

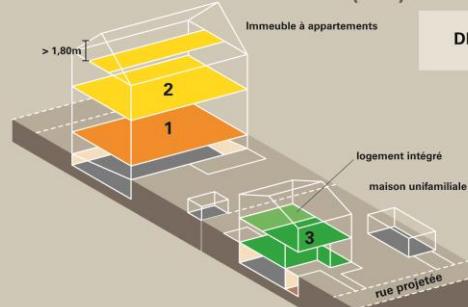
■ surface scellée

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



DENSITE DE LOGEMENT (DL)

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

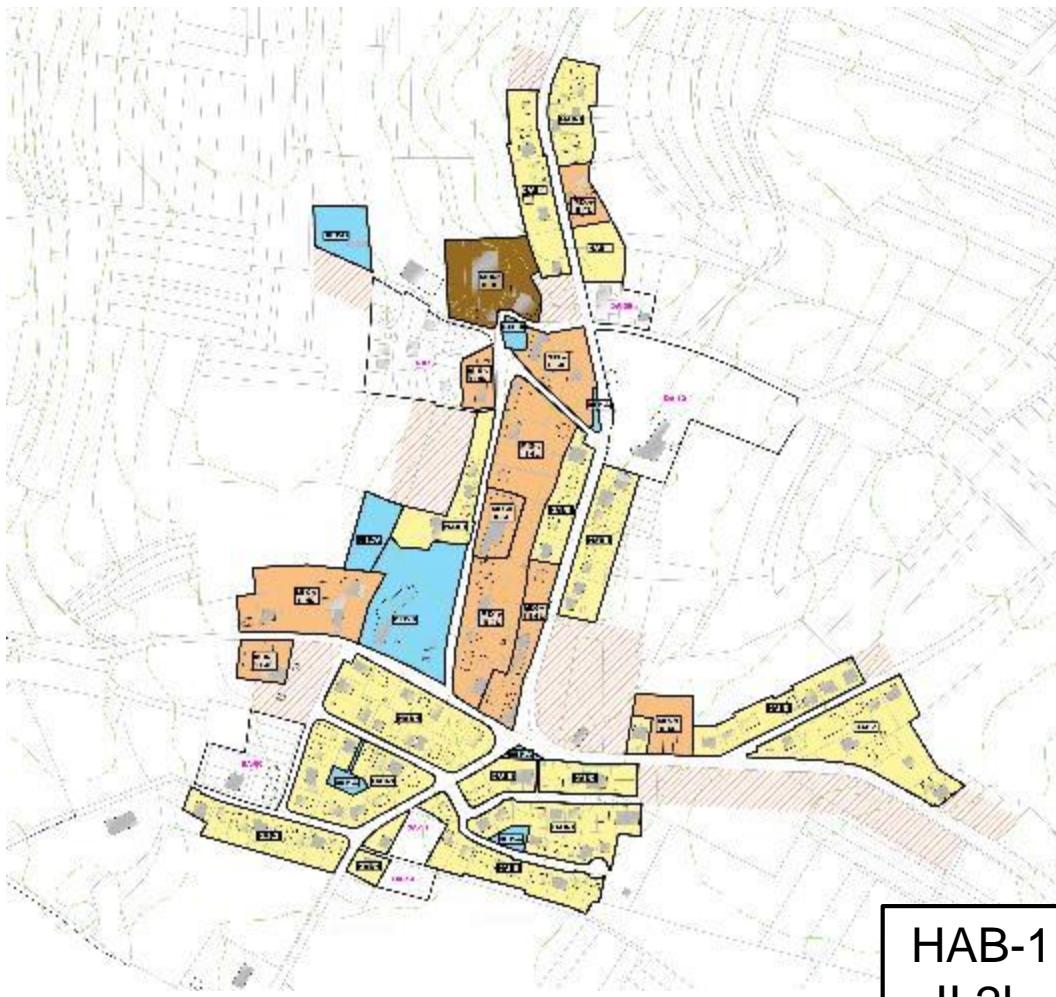


2.6. PAP « quartiers existants » : correspondance avec PAG

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

2.6. PAP « quartiers existants » : clé de lecture

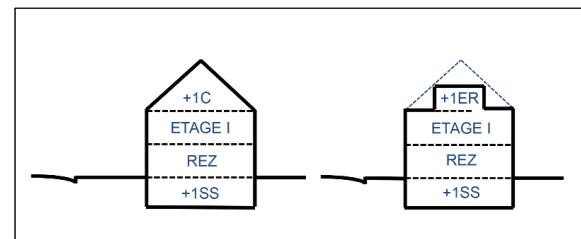
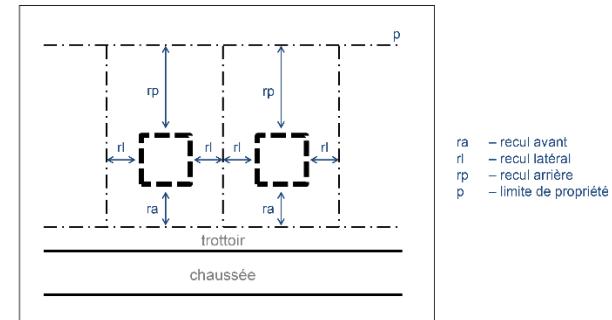
Plan de localisation



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



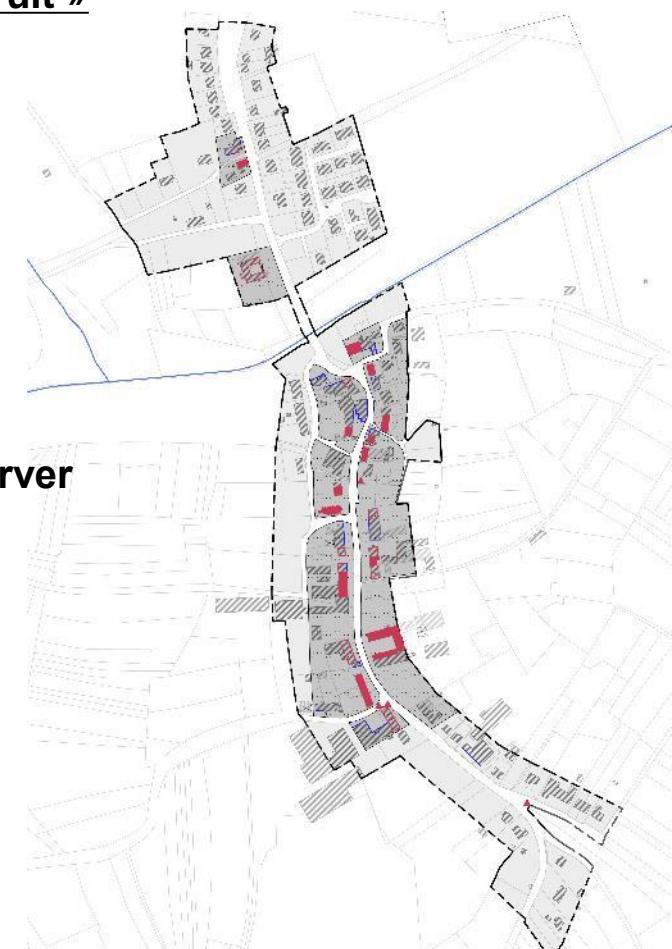
Gabarit d'une construction existante à préserver



Alignment d'une construction existante à préserver



Petit patrimoine à conserver



3.3. Secteurs protégés du PAG projet

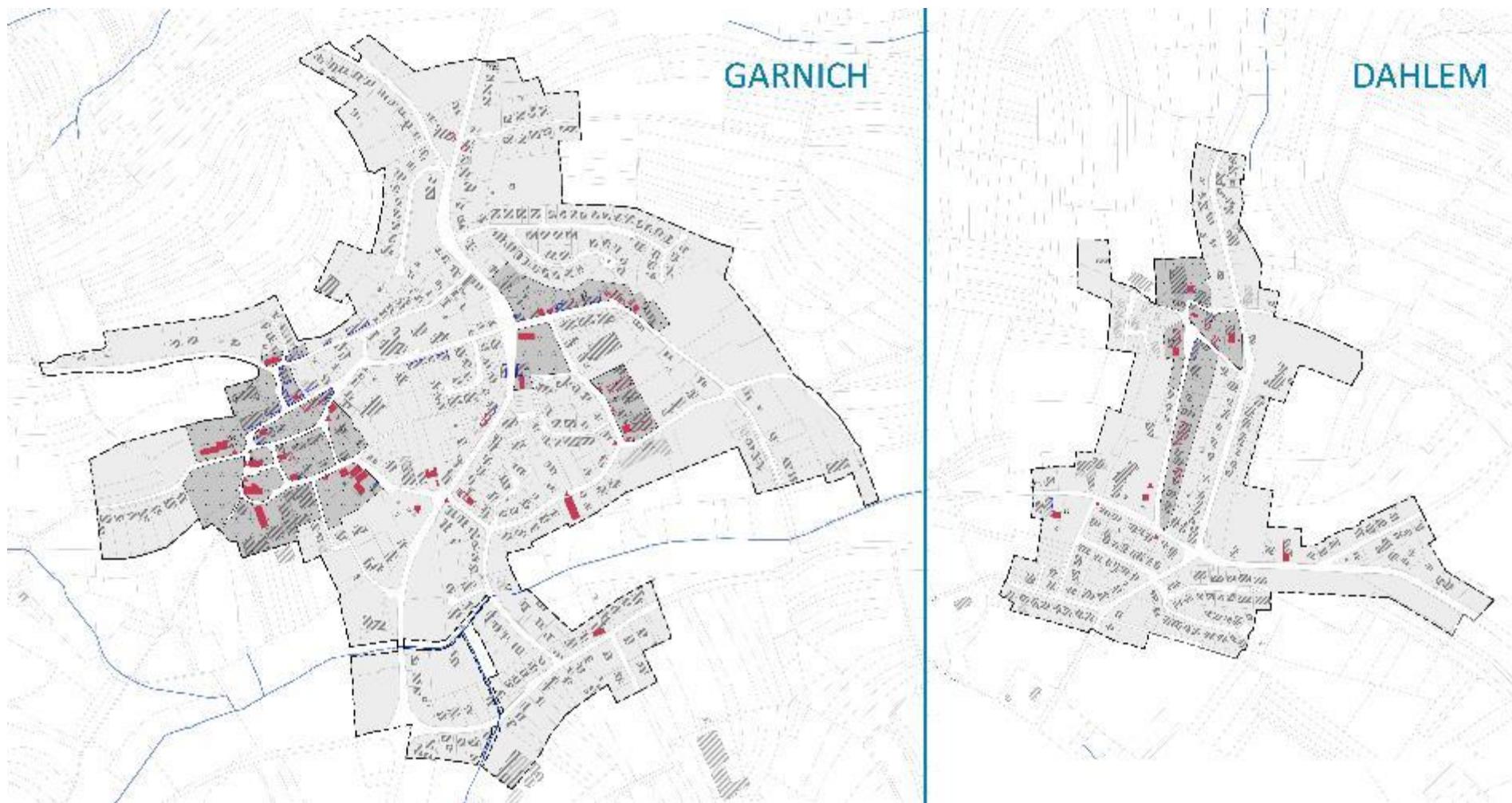
Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

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 :

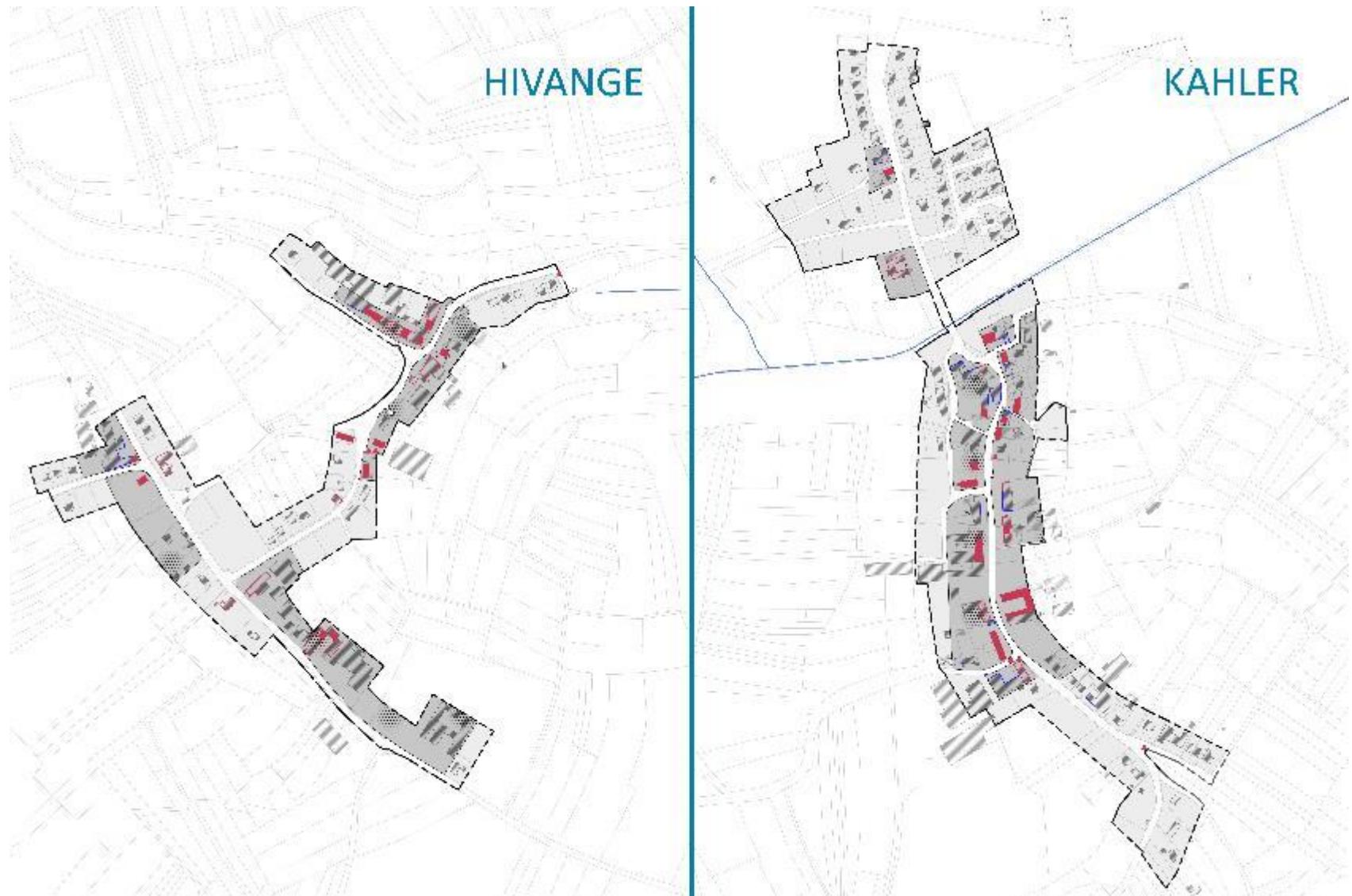
- authenticité de la substance bâtie, de son aménagement
- rareté
- exemplarité du type de bâtiment
- importance architecturale
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

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.



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

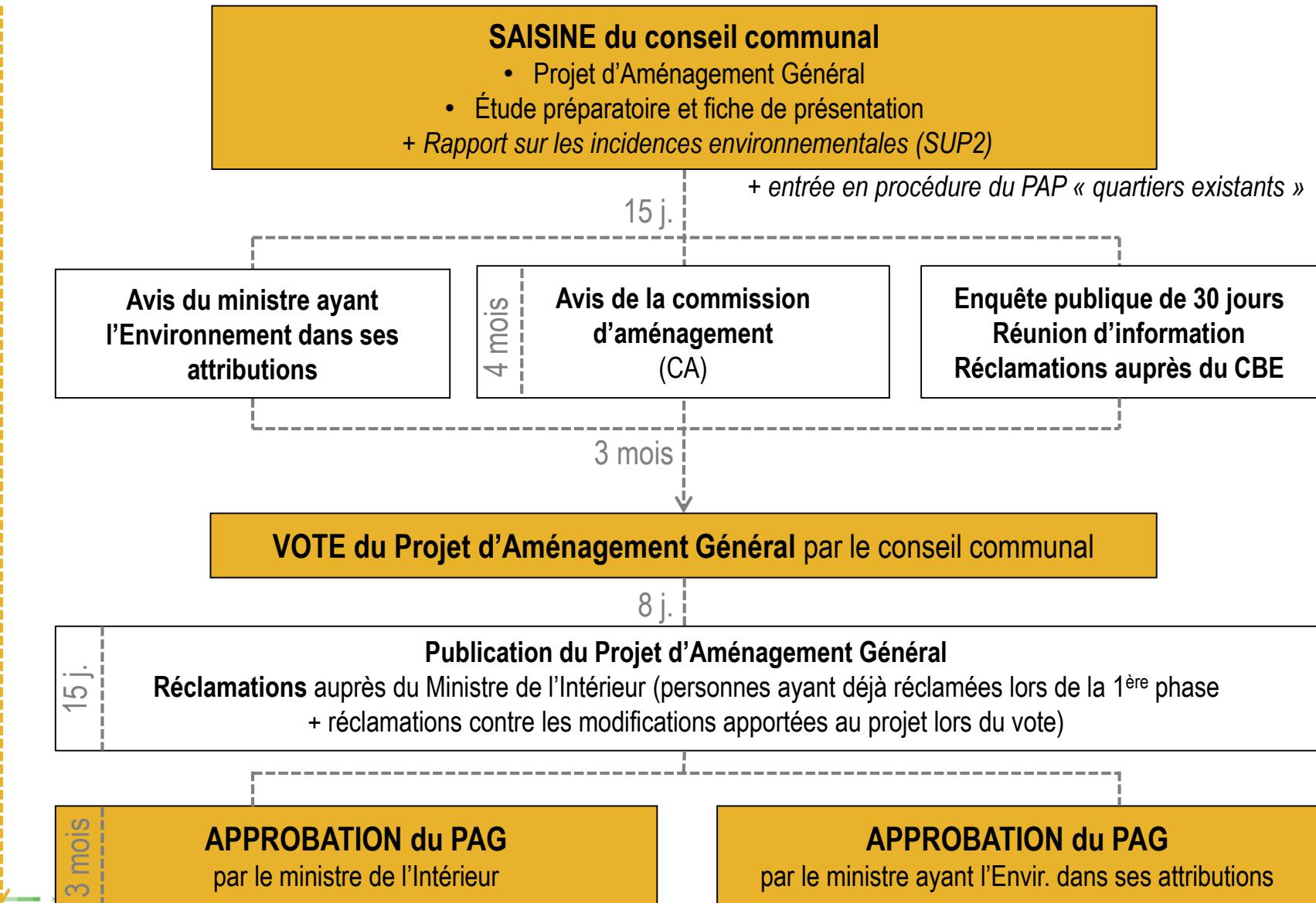
3. Protection du patrimoine bâti

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

