

## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-01 « GROUSS SCHLEED »



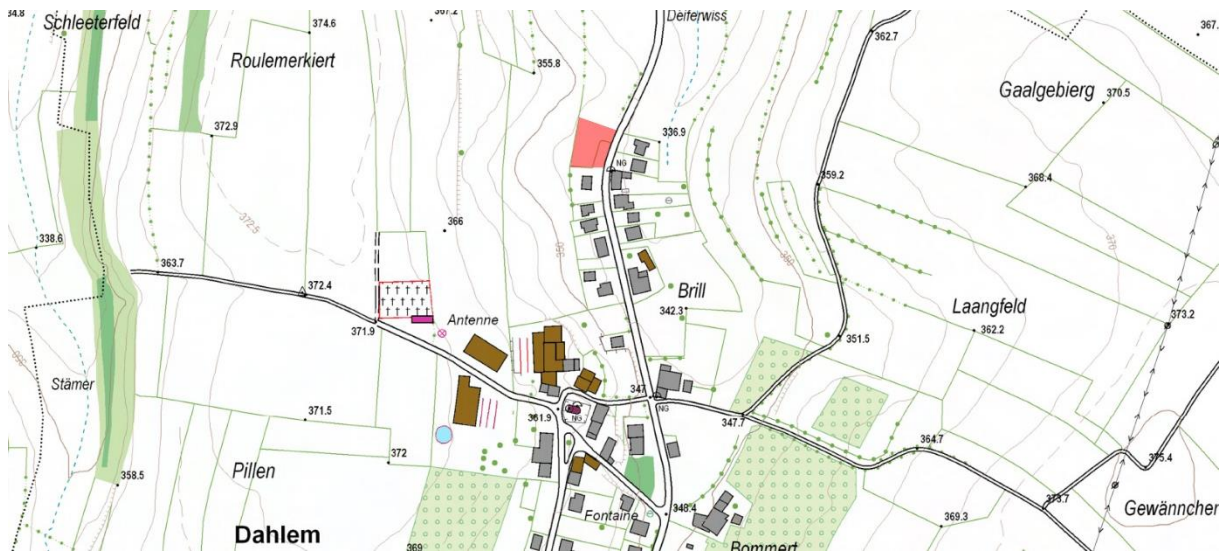
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-01 Grouss Schleed à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site



Vue du terrain vers la sortie de la localité au nord



Vue vers le paysage à l'ouest



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,16 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation après un virage à l'entrée nord de la localité, le long de la route N13 (rue des Trois Cantons) en venant de Garnich</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrée localité marquée par deux emplacements de parking</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pâturage délimité par un écran de verdure à l'est</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation, mais aussi de sécurité</li> <li>• Terrain sur versant est à avec une pente de +/- 8 %</li> <li>• Espace ouvert sur le paysage à l'ouest et au nord</li> <li>• Permet l'arrondissement de la forme urbaine</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter la structure urbanistique existante</li> <li>• Arrondir le tissu urbain le long de la rue des Trois Cantons</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Permettre la réalisation d'une piste cyclable entre Dahlem et Garnich</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> <li>• Il est souhaité de maintenir les arbres existants dans le domaine public</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager un trottoir, des emplacements de stationnement, la gestion de l'eau de ruissellement et le départ/l'arrivée de la piste cyclable</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une liaison de mobilité douce entre Garnich et Dahlem</li> </ul>
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions à maximum deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle avec mesures à prendre pour garantir la sécurité</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 20 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées uniquement dédiées au logement</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>



2.9	Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures d'anti-bruit par rapport à la proximité de la route N13</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10	Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuil d'entrée à réaliser au niveau de la route N13, en provenance de Garnich</li> <li>• Le seuil doit créer un rétrécissement ou autre mesure pour réduire la vitesse de la RN avec éventuellement empiètement sur le terrain</li> </ul>
2.11	Éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrée de localité</li> <li>• Arbres existants dans la partie avant du terrain</li> <li>• Dénivelé maçonné comme retenue de terrain</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>		
3.1	Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès directs aux terrains par la route N13 (rue des Trois Cantons)</li> </ul>
3.2	Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
3.3	Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Parking le long de la voirie</li> </ul>
3.4	Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 350 m</li> <li>• Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire</li> </ul>
3.5	Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention, si exigé, sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement à la canalisation pour eaux pluviales rue des Trois Cantons</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>		
4.1	Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le plus possible le groupe d'arbres et la haie existants comme structure de plantation ou prévoir de nouvelles plantations pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier à l'ouest et au nord</li> </ul>
4.2	Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser un maillage écologique le long de la piste cyclable</li> <li>• Situé aux abords de la zone de protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3	Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de biotopes protégés</li> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</i></li> </ul>



	<p><i>Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></p>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre les bâtiments</li> <li>- Mesures constructives anti bruit</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer le seuil d'entrée de la localité</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présuppose un accord de 2 propriétaires, dont un est la Commune</li> <li>• Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>









**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**  
**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**Centralité**

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- P Pp** parking public / privé

- B** Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte

- biotopes à préserver

**Eléments complémentaires**

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM  
DAH-01 "GROSS SCHLEED"  
Schéma directeur

Analyse globale de la situation  
existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte d'intérieur et d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Belenberg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renert L - 2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L - 1626 LUXEMBOURG

DATE:  
26-09-2019

CRÉÉ:  
JB

PROJÉTÉ:  
AW



PLAN N°:  
PG-EP-SD\_  
DAH-01

Echelle:  
1/1000



## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-04 « BRILL »



Version du 16 octobre 2019



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



 **efor.ersa**  
ingénieurs-conseils







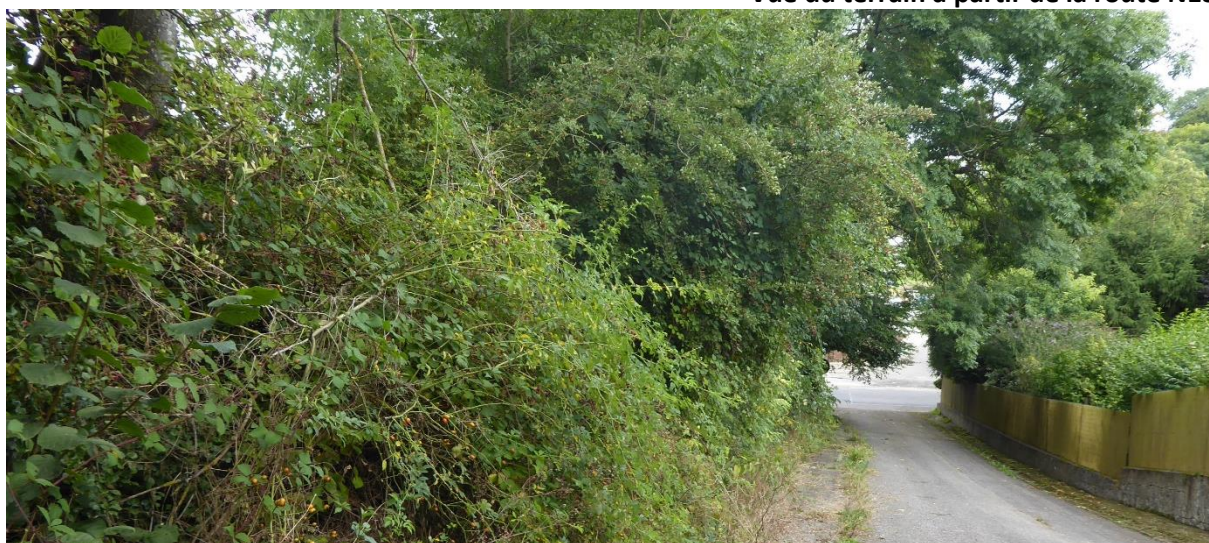
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-04 Brill à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site



Vue du terrain à partir de la route N13



Vue de la rue de l'école vers la route N13 – voie de desserte pour accéder au site



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>		
1.1	Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,20 ha</li> </ul>
1.2	Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation au bord de la route N13 (rue des Trois Cantons), au nord de la localité, au coin de la rue de l'Ecole</li> </ul>
1.3	Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tissu bâti mixte situé au pied d'une exploitation agricole</li> <li>• Surplombe la route N13</li> </ul>
1.4	Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pâturage délimité par un écran de verdure au sud et à l'est</li> </ul>
1.5	Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière et l'exploitation agricole ainsi qu'un risque d'odeur par rapport à l'exploitation</li> <li>• Sécurité garantie par sa situation en hauteur et en retrait</li> <li>• Terrain soutenu par un mur en pierre naturelle de plus de 2,00 m de hauteur le long de la RN</li> <li>• Terrain en pente (+/- 22 %) sur un versant est</li> </ul>
1.6	Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans l'ensemble bâti existant</li> <li>• Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain</li> <li>• Développer un petit quartier résidentiel surplombant la RN</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Préserver les biotopes et les jardins privés en les incluant dans le domaine public</li> <li>• Maintenir le mur de retenue en pierres naturelles, en contrebas du terrain, longeant la route N13</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>		
2.1	Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonction résidentielle</li> </ul>
2.2	Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3	Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte interne, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité et le maintien des biotopes</li> <li>• Aménagement d'un espace minéral cerné avec aire de rebroussement</li> <li>• Maintien de la structure écologique en intégrant les deux haies vives et le mur de retenue en pierres naturelles</li> </ul>
2.4	Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du maillage des fonctions habitat</li> </ul>
2.5	Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> </ul>



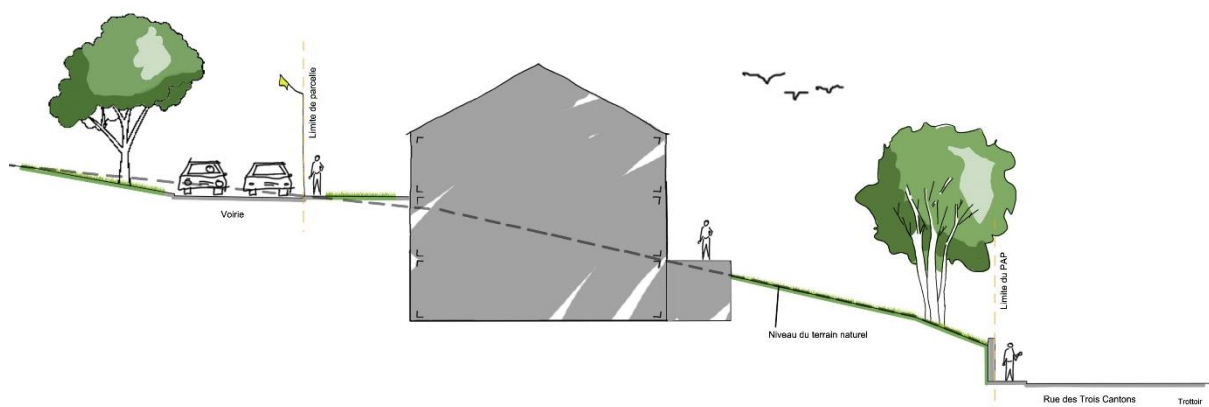
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les constructions à maximum deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 20 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande avec jardin orientées vers RN13</li> <li>• La surface construite brute à dédier à des fins de logements est de 90 % minimum</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures d'anti-bruit par rapport à la proximité de la route N13</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Garder une distance par rapport aux biotopes à maintenir</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 haies vives, mur de retenue en pierres naturelles</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser par la rue de l'Ecole (« Hohlweg »)</li> <li>• Réalisation d'une rue résidentielle sans issue avec place de rebroussement</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone trafic apaisé</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Emplacements de stationnement public à prévoir le long de la voirie</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (RN13) à environ 150 m</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention, si exigé, sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement à la canalisation pour eaux pluviales rue des Trois Cantons</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et intégrer les éléments existants (biotopes : haie vive arborée) comme structure de plantation</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage écologique existant à sauvegarder</li> </ul>



4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope protégé composé d'une haie vive comportant des chênes et des frênes. Les biotopes protégés devront si possible être intégrés au projet ou compensés et se retrouver dans une large mesure dans le domaine public et la partie arrière des jardins privés</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> </ul> <p><i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></p>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la topographie et les éléments constructifs existants</li> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Mesures constructives anti-bruit</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> <li>- Maintien du mur existant</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone archéologique : zone répertoriée et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier PAP « nouveau quartier » cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>



Coupe schématique - sans échelle





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**  
**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**Centralité**

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- P Pp** parking public / privé

- B** Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte
- biotopes à préserver

**Éléments complémentaires**

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM

DAH-04 "BRILL"  
Schéma directeur

Analyse globale de la situation  
existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Belebierg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renart L - 2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L - 1626 LUXEMBOURG

DATE:  
26-09-2019

CRÉÉ:  
JB

COORDONNÉ:  
AW



PLAN N°:  
PG-EP-SD\_  
DAH-04

Echelle:  
1/1000



## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-05 « PILLEN »



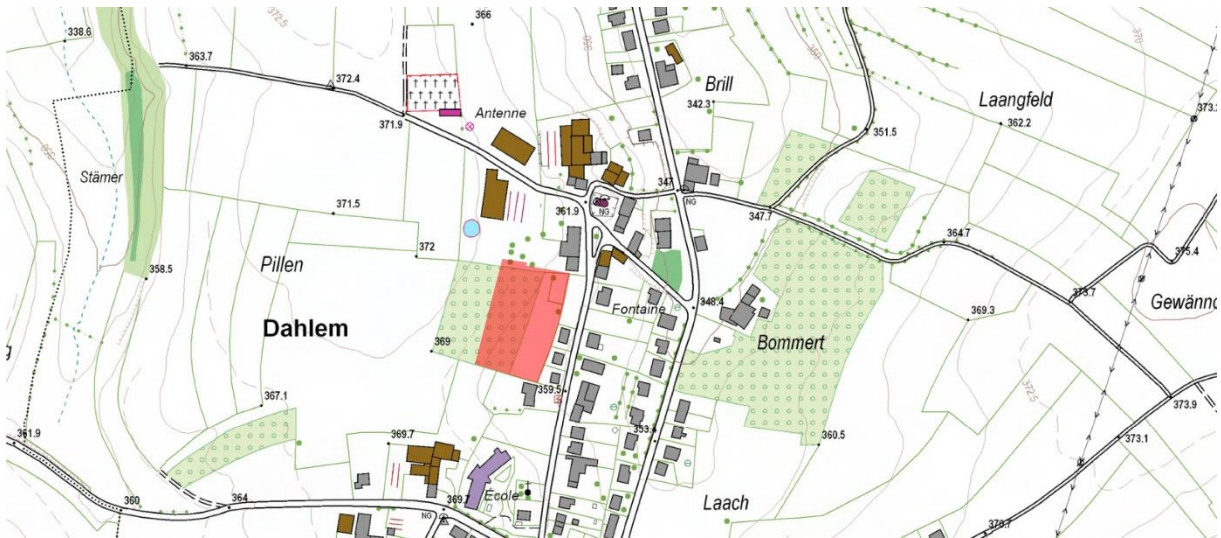
Version du 16 octobre 2019



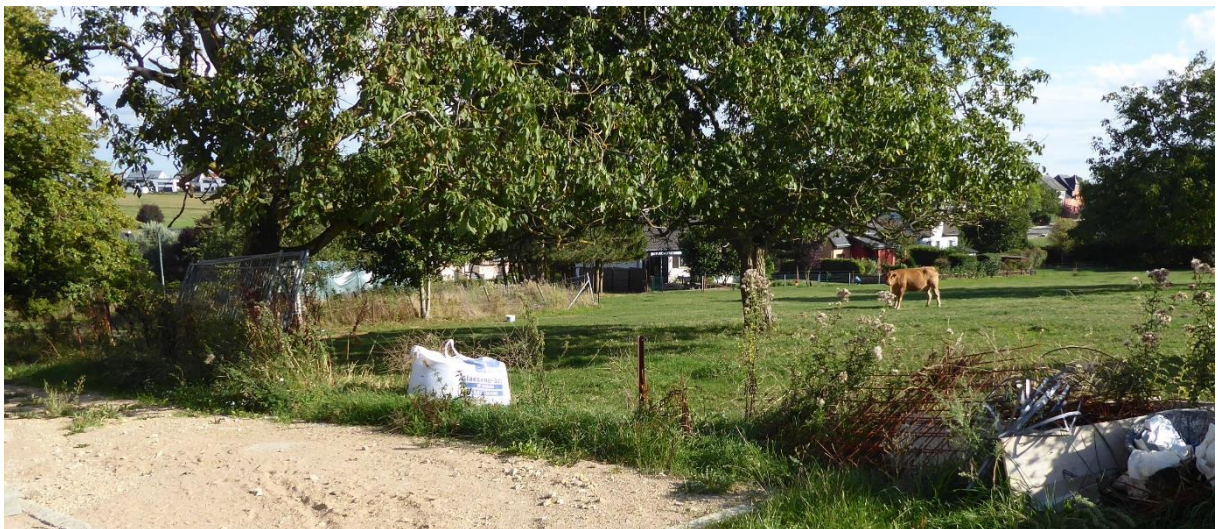




Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-05 Pillen à réaliser dans la localité de Dahlem.



### Plan topographique – Localisation du site



**Vue de la rue Beim Beemchen vers le terrain**



**Vue du chemin piéton à l'est vers le terrain – arbre remarquable à maintenir**



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,74 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation aux abords du noyau ancien, entre la Chapelle et l'école préscolaire</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain situé entre un nouveau quartier résidentiel et l'école au centre de la localité</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verger utilisé comme pâturage avec une rangée d'arbres fruitiers comme biotope linéaire</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antenne de télécommunication à une distance minimale de 150 m que l'on peut considérer sans risque majeur sur la santé</li> <li>• Terrain à faible pente vers l'est</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferme une lacune dans le quartier sud</li> <li>• Compléter la structure urbanistique existante</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Créer un quartier résidentiel en continuité avec le lotissement "Hanner Péitesch"</li> <li>• Densifier le tissu urbain aux abords du noyau ancien</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Préserver les biotopes et arbres solitaires remarquables notamment pour des raisons paysagères</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25%</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte interne, une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces publics de qualité</li> <li>• Aménagement à l'endroit indiqué d'un espace minéral cerné avec aire de rebroussement et parking</li> <li>• Raccordement à la connexion piétonne/cycliste existante vers la rue de l'Ecole et en créer une nouvelle vers l'école</li> <li>• Aménagement du domaine public aux endroits des arbres solitaires remarquables à intégrer et maintenir dans le projet</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une jonction de mobilité douce vers l'école et de domaine public</li> </ul>



2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions à maximum deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> <li>• Les espaces publics doivent se situer autour des arbres solitaires remarquables</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 20 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Mesures compensatoires : intégrer le plus possible la rangée d'arbres fruitiers et la haie vive en limite sud comme structure de plantation ou prévoir de nouvelles plantations pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'axe visuel vers le paysage</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains arbres solitaires remarquables et la rangée d'arbres fruitiers comme biotope linéaire</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser par le lotissement "Hanner Péitesch"</li> <li>• Liaison pour piétons vers la rue de l'Ecole et vers l'école</li> <li>• Pour la réalisation du lotissement un accès de chantier provisoire est envisageable en longeant la ferne « Péitsch » à l'endroit du chemin piéton en déviant l'accès au niveau du tilleul remarquable à maintenir</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone trafic apaisé</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Parking public : minimum 6 emplacements groupés autour d'une place minérale</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 200 m</li> <li>• Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> </ul>

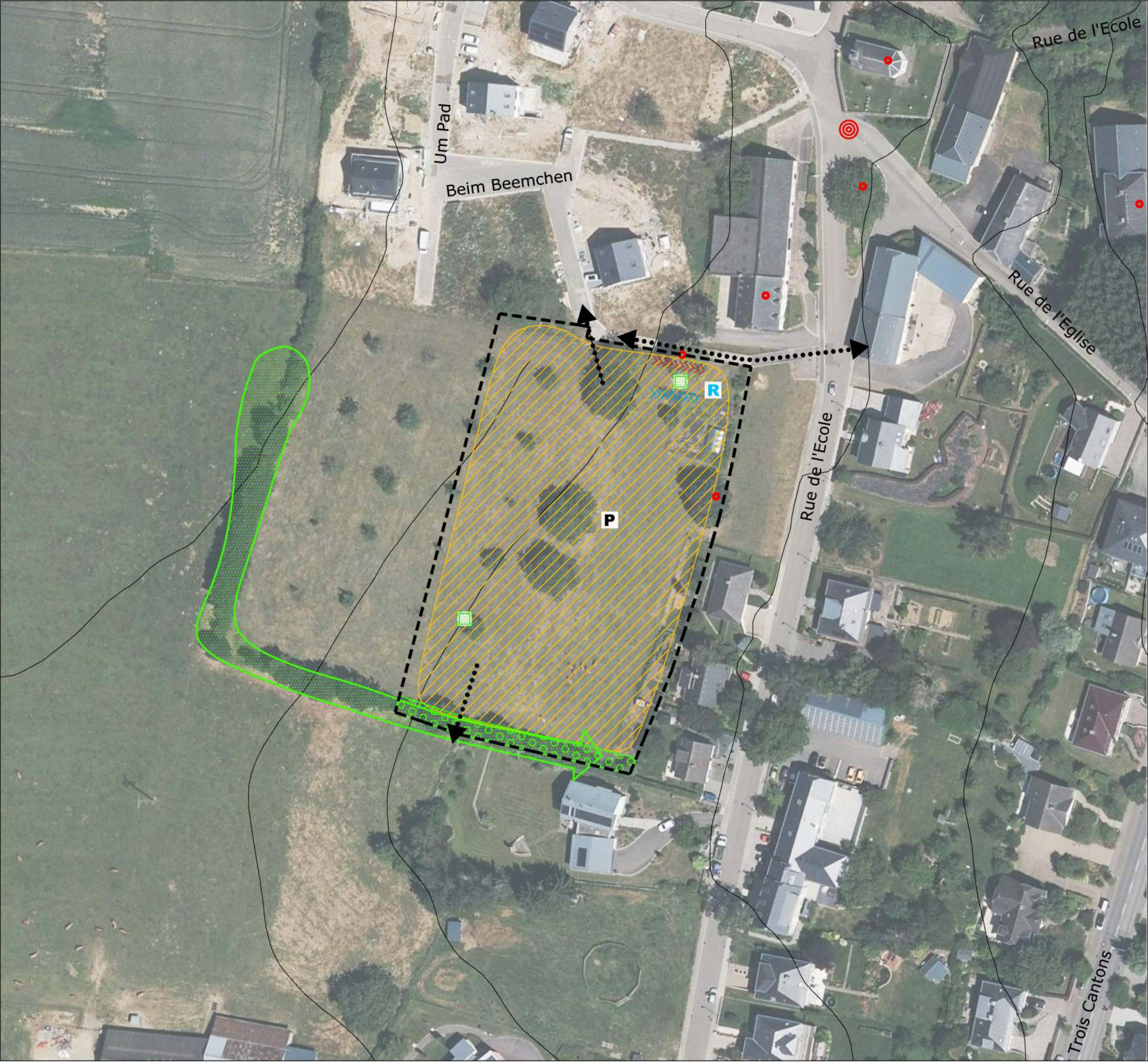


	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue de l'Ecole</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention à la canalisation pour eaux pluviales projetée rue de l'Ecole et rue de l'Eglise</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coulée verte à maintenir ou à compenser</li> <li>• A proximité de la zone de protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope protégé : rangée d'arbres fruitiers</li> <li>• Haie vive en limite sud à maintenir</li> <li>• Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser « Home-based-services »</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer une transition vers les maisons existantes</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul>



	<p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : zone répertoriée et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**Centralité**

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte
- biotopes à préserver

**Eléments complémentaires**

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM

DAH-05 "PILLEN"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation  
existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte d'intérieur et d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Beiberg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renert L-2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L-1626 LUXEMBOURG

DATE:  
26-09-2019

CRÉÉ:  
JB

PROJÉTÉ:  
AW



PLAN N°:  
PG-EP-SD\_  
DAH-05

Echelle:  
1/1000



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-08 «OP BROMMESMIERCHEN»



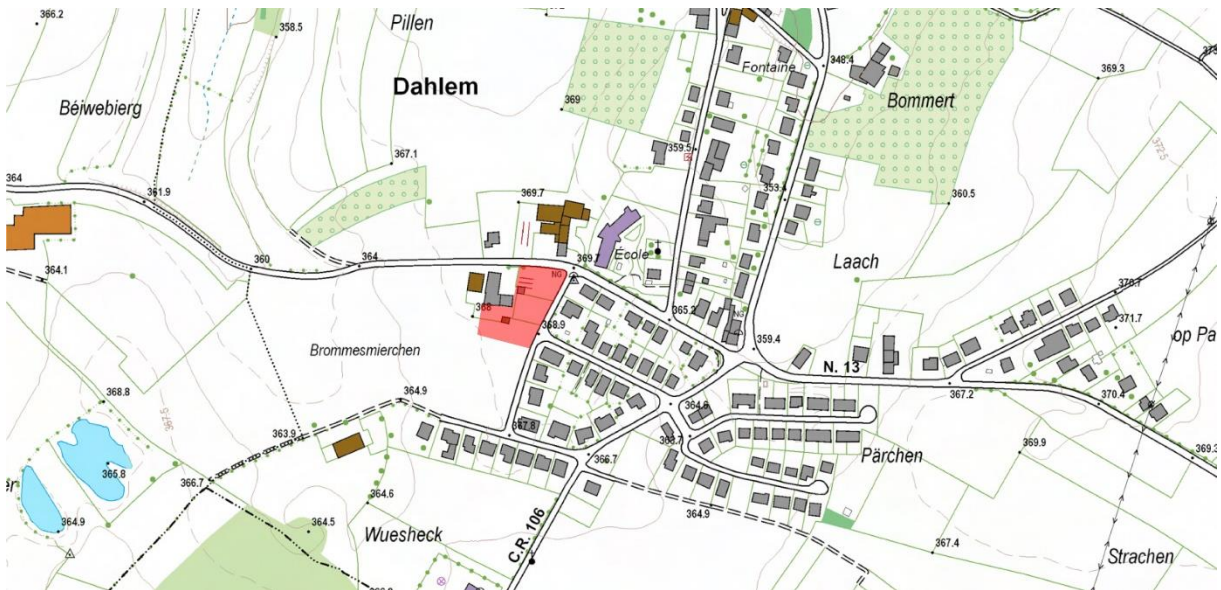
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-08 Op Brommesmierchen à réaliser dans la localité de Dahlem.



**Plan topographique – Localisation du site**



**Vue de la rue Batty Biwer sur le terrain vers le nord**



**Vue de la rue de Hivange vers l'ouest**



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,43 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation à l'entrée est de la localité au niveau du carrefour avec la route CR 106 (rue de Hivange) et de la rue Batty Biwer</li> <li>• Proche de l'école préscolaire</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel, en partie à caractère villageois</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pâturage ouvert sur le paysage à l'ouest</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain plat</li> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière de la CR 106</li> <li>• Espace enclavé à l'intérieur du tissu urbain existant</li> <li>• Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter la structure urbanistique existante</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Arrondir le tissu urbain</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte interne, une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité</li> <li>• Aménager la continuité de la voirie et des espaces verts du PAP "Wuesheck - Brommeschmierchen" adjacent au sud</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du maillage des fonctions habitat</li> </ul>
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions de un à deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 15 logements par hectare</li> </ul>

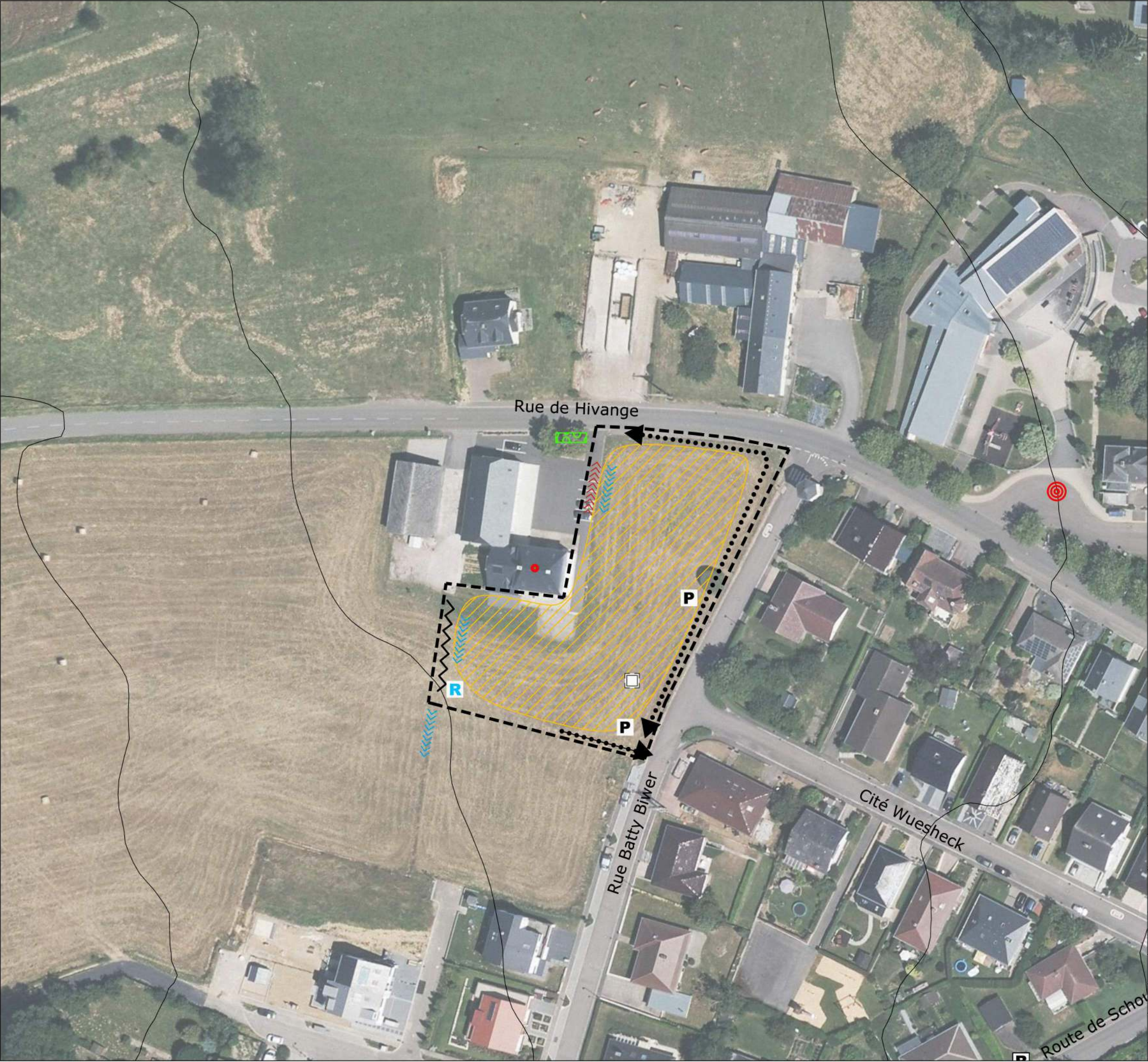


2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesure d'anti-bruit par rapport à la proximité de la route CR 106</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'axe visuel vers le paysage et mettre en valeur le bâtiment digne de protection communale</li> <li>• Créer un seuil d'entrée le long de la rue de Kahler pour réduire la vitesse de circulation</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiment digne de protection à l'ouest, hors zone</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès direct aux terrains par la rue Batty Biwer, respectivement par l'espace public à réaliser</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Prévoir emplacements le long de la voirie</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 220 m</li> <li>• Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue de Hivange et rue Batty Biwer</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention au thalweg Op der Dell</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexion vers le paysage à l'ouest</li> <li>• Situé aux abords de la zone de protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>



4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> <li>- Mesures constructives anti-bruit</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser « Home-based-services »</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer la transition vers le paysage</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>





Légende type du schéma directeur (loi 2017)

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

Aire de stationnement

- parking public / privé

- Transport en commun (arrêt d'autobus)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes à préserver

Eléments complémentaires

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- Bassin de rétention à ciel ouvert

ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM

DAH-08 "OP BROMMESMIERCHEN"  
Schéma directeur

Analyse globale de la situation  
existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte  
d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Belenberg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renert L-2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L-1626 LUXEMBOURG

DATE  
26-09-2019

CRÉÉ  
JB

COORDONÉ  
AW

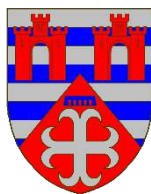


PLAN N°:  
PG-EP-SD-  
DAH-08

Echelle  
1/1000



## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-09 « AN DER LAACH »



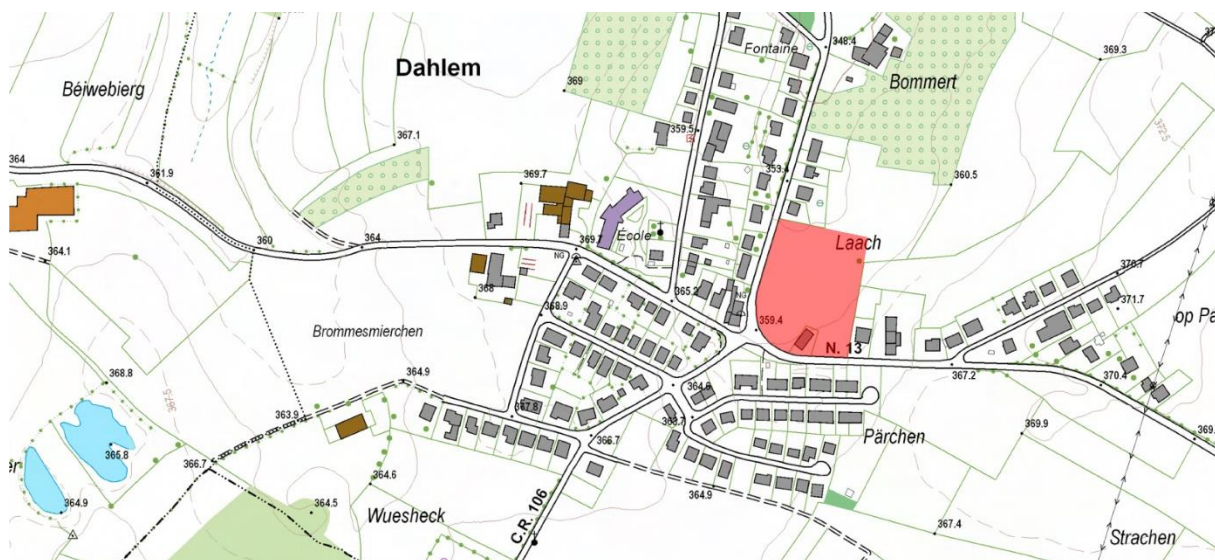
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-09 An der Laach à réaliser dans la localité de Dahlem.



**Plan topographique – Localisation du site**



**Vue de l'extrémité sud-est vers le nord**



**Vue de l'extrémité nord vers le sud**



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 1,28 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation au bord de la route N13 (rue des Trois Cantons) et au niveau du carrefour central avec la route CR 106 (vers Hivange et Schouweiler)</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel à caractère villageois</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prairie de fauchage</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière, mais aussi de sécurité</li> <li>• Zone constituée par une prairie</li> <li>• Terrain en légère pente vers le nord</li> <li>• Espace ouvert sur le paysage au nord-est</li> <li>• Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter la structure urbanistique existante au milieu de la localité</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Arrondir le tissu urbain le long de la rue des Trois Cantons</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Respecter l'alignement des habitations environnantes</li> <li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Logement à coût modéré à prévoir à raison de 10 % de la surface construite brute à partir d'un nombre de logements supérieur à 25</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat + aménagement routier</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte externe et interne, une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité</li> <li>• L'aménagement routier empiètera sur une partie du PAP</li> <li>• Place minérale cernée à l'endroit indiqué</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du maillage des fonctions habitat</li> <li>• Gestion de la circulation et du réseau de transport public</li> </ul>
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long de la route N13 : prise en compte des alignements et de la disposition des constructions avoisinantes</li> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les constructions de un à deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 25 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaménagement du croisement principal de la localité</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir vue vers le paysage</li> <li>• Créer un centre de localité</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dessert pour le trafic individuel motorisé à réaliser dans la partie nord pour la route N 13(rue des trois Cantons)</li> <li>• Apaisement de la circulation par modification de la situation routière dans le tournant</li> <li>• Liaison pour piétons</li> <li>• Réseau d'ambiance privilégiant les piétons (trame verte)</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de trafic apaisé à l'intérieur de la zone</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Prévoir emplacements le long de la voirie de dessert et de la rue des Trois Cantons</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'arrêt de bus sera déplacé vers l'école</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention à la canalisation pour eaux pluviales à renouveler rue des Trois Cantons (capacité à augmenter)</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelles plantations à prévoir</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexion vers le paysage nord-est</li> <li>• Site éloigné de la zone protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>

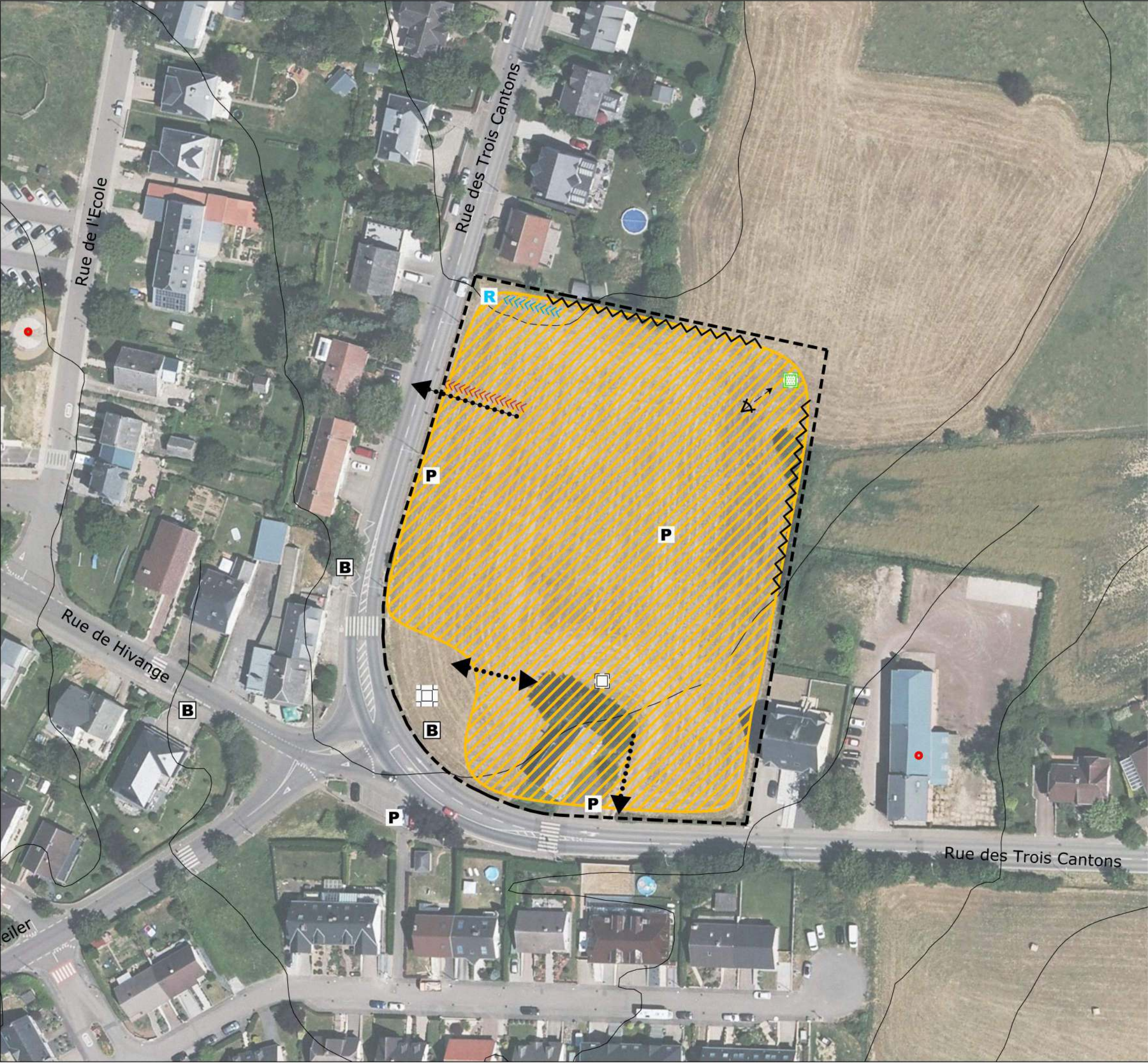


	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</li> </ul>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> <li>Mesures constructives anti- bruit</li> </ul> </li> <li>Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser « Home-based-services »</li> </ul> </li> <li>Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser commerces de proximité</li> </ul> </li> <li>Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>le Ministère de l'Environnement,</li> <li>la Cellule d'évaluation,</li> <li>les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> <li>Zone d'urbanisation prioritaire, destinée à être urbanisée pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du PAG</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pré suppose un accord de 2 propriétaires, dont un est l'Etat</li> <li>Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité de construire en 2 phases</li> </ul>



5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li><li>• Si le présent schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs et de l'aménagement routier doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet</li></ul>
---	--





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**Centralité**

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- P Pp** parking public / privé

- B** Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte
- biotopes à préserver

**Eléments complémentaires**

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- R** Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:  
**COMMUNE DE GARNICH**

OBJET:  
ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

**LOCALITE DAHLEM**  
DAH-09 "AN DER LAACH"  
Schéma directeur

Analyse globale de la situation existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte d'intérieur et d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Beieberg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renart L-2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L-1626 LUXEMBOURG

DATE:  
26-09-2019

CRÉÉ PAR:  
JB

COORDONNÉ PAR:  
AW

PLAN N°:  
**PG-EP-SD\_**  
**DAH-09**

Echelle:  
1/1000



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

SCHEMA DIRECTEUR  
DAH-10a « UM WEIER »

**PAP APPROUVE**



Version du 16 octobre 2019







## PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

### ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 20,12 ares constituée par les parcelles n° 570/1240 (en partie) et n° 576/1081 (en partie), section cadastrale D de Dahlem.

La délimitation et la contenance de la parcelle sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de "Mise en conformité limites PAG/PAP" réf. 2014077GARN-001, indice B, élaboré par le bureau de géomètre officiel Terra G.O. du 09/12/2014,
- le plan topographique réf. 20140626 - LP - T001 du 25/11/2014 élaboré par le bureau d'études Luxplan S.A.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont également exprimées dans la partie graphique du PAP.

#### 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Le présent PAP comprend une surface d'environ 503 m<sup>2</sup> destinée à être cédée au domaine public communal, soit 25 % de la surface totale du PAP. Cette surface cédée correspond à l'élargissement et la mise en conformité du chemin rural.

### ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un logement de type unifamilial isolé, d'une dépendance accolée au logement (garage) et d'une dépendance isolée (écurie à usage privé).









## **ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **3.1 Règle générale**

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

### **3.2 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre constructions**

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux et arrière sont repris sur la partie graphique du PAP.

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non-tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

### **3.3 Emprise au sol de la construction principale**

Au rez-de-chaussée, deux retraits constructifs sont à respecter :

- 1,0 m x 3,0 m en façade avant/principale,
- 3,5 m x 4,0 m en façade arrière.

### **3.4 Saillies**

L'article concernant les saillies et avant-corps est à reprendre du règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Garnich.

## **ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

RGD art. 3. (3) 1. g)

### **4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond**

#### **Niveau rez-de-chaussée**

Le niveau rez-de-chaussée peut être établi selon une marge maximale admissible de +0,5 m par rapport au terrain naturel.

#### **Hauteur libre sous plafond**

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront présenter une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m, calculée du niveau fini de plancher jusqu'au niveau fini du plafond. Les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 m.





#### 4.2 Hauteurs des constructions

RGD art. 3. (3) 1. e)

##### Niveau de référence

Le niveau de référence, à partir duquel la hauteur des constructions est calculée, est fixé à l'intersection de la façade principale (soit de la construction principale, soit de l'écurie) avec le milieu de la voirie de desserte. Concernant la dépendance accolée à la construction principale, le niveau de référence est le même que celui de la construction principale. Seule la dépendance isolée (écurie) disposera de son propre niveau de référence.

#### 4.3 Formes, pentes et orientations des toitures / Superstructures en toiture

RGD art. 3. (3) 4. a)

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

L'article concernant les superstructures en toiture est à reprendre du règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Garnich.

#### 4.4 Matériaux et couleurs

RGD art. 3. (3) 5.

Les couleurs criardes et brillantes sont strictement interdites. Les matériaux et les couleurs traditionnelles de la région seront à utiliser pour toutes les façades des constructions projetées.

#### 4.5 Aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances sont destinées à la réalisation d'un garage fermé (pour deux emplacements) et d'une écurie à usage privé.

L'écurie est dotée, à l'arrière de la construction, d'un auvent non-clos permettant la continuité du pan de toiture et créant un espace abrité de maximum 3,0m de profondeur et maximum 14,4m de longueur.

### ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

#### 5.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Les emplacements privés de stationnement ainsi que le garage doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fond privé (même fond privé que la construction principale à laquelle ils se rapportent).





Le nombre d'emplacements privés de stationnement est fixé à 2 minimum et 5 maximum. Deux emplacements seront abrités et à intégrer dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances, fixées dans la partie graphique.

Les espaces extérieurs de stationnement privé sont à réaliser en matériaux perméables (dalles béton-gazon, pavés à joint ouvert, pavés drainants) c'est-à-dire présentant des substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation naturelle.

## 5.2 Accès carrossables

RGD art. 3. (3) 4. b)

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité quant à la circulation publique. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Il doit être aménagé dans l'« espace extérieur pouvant être scellé » (cf. partie graphique).

## ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

### 6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont notamment destinés à l'aménagement des accès carrossables qui seront conformes aux prescriptions de l'article 5.2. Sont également autorisés les aménagements extérieurs aux abords des constructions.

En cas de scellement du sol, il doit être, dans la mesure du possible, exécuté en matériaux semi-perméables, ceci afin de permettre une infiltration maximale des eaux pluviales.

Les surfaces, se trouvant dans l'espace extérieur pouvant être scellé, qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

### 6.2 Prescriptions relatives aux espaces verts privés (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une intégration optimale du projet dans le paysage environnant, les principes suivants sont à respecter :

- Conserver, au maximum, les structures écologiques existantes et les renforcer si besoin,
- Respecter, autant que possible, la topographie existante,
- Présenter un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- Utiliser des plantations indigènes et adaptées au site.



### **6.3 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

RGD art. 3. (3) 4. d)

#### **Déblai/remblai**

Les matériaux utilisés, pour les travaux de déblai/remblai tels que sable, graviers ou terre de remblai, ne peuvent contenir de matières putrescibles et nuisibles pour la santé ou bien-être humain.

Des remblais ou déblais de maximum 50 cm par rapport au terrain naturel sont admis sous autorisation préalable du bourgmestre.

#### **Clôtures et murs**

Les prescriptions, concernant les clôtures et murs, fixées dans le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Garnich, sont à respecter dans le présent PAP.

## **ART. 7. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS**

### **7.1 Prescriptions relatives à l'aménagement de la voirie**

Une voie de desserte est cédée au domaine public et reprend le tracé du chemin rural existant.

De largeur minimale de 6,0m, la voie sera prolongée dans sa viabilisation d'environ 50 m afin de desservir l'unique lot projeté du présent PAP. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration des Ponts et Chaussées.

### **7.2 Gestion des eaux pluviales et des eaux usées**

RGD art. 3. (4)

Une station d'épuration mobile est à implanter sur le site en tant que solution temporaire.

Les informations sur le concept d'assainissement sont données à titre indicatif. Les emplacements exacts des canalisations et du concept de rétention temporaire seront à préciser lors du dossier d'exécution. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

## **ART. 8. SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

RGD art.3. (3) 4. c)

Des arbres et des haies peuvent être plantés dans le cadre du présent PAP. Les espèces autorisées pour les plantations doivent être des essences feuillues autochtones. Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art.



**ART. 9.        PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PAP**

**9.1        Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir / Servitudes**

RGD art. 3. (3) 4. e)

Le site du présent projet ne présente aucun élément naturel à conserver ou à démolir. Par ailleurs, aucune servitude (environnementale et urbanistique) n'est à prendre en compte ou à prévoir.



# TERMINOLOGIE

## Annexe du règlement Grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

### Annexe II: Terminologie

#### **Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

#### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

#### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

#### **Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

#### **Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

#### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

#### **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

#### **Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

#### **Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.



**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement Grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

**E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

*a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

*b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



### **I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

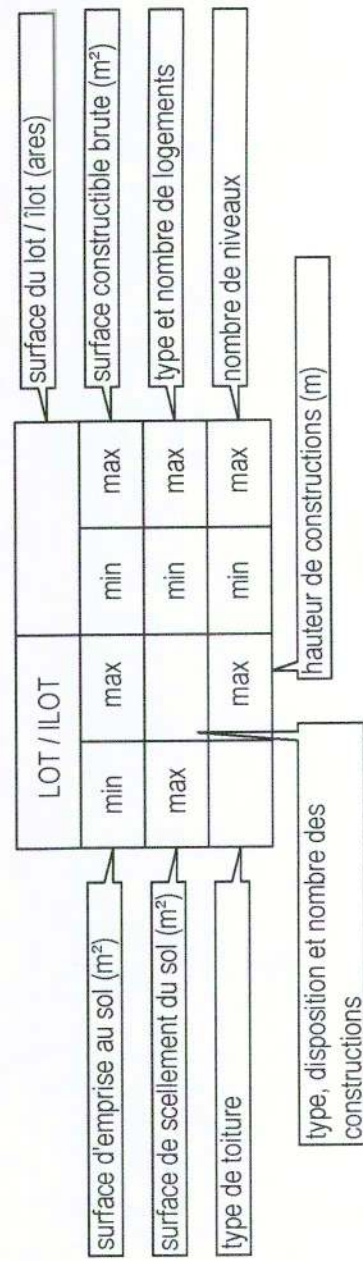
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

### **L. Surface de vente**

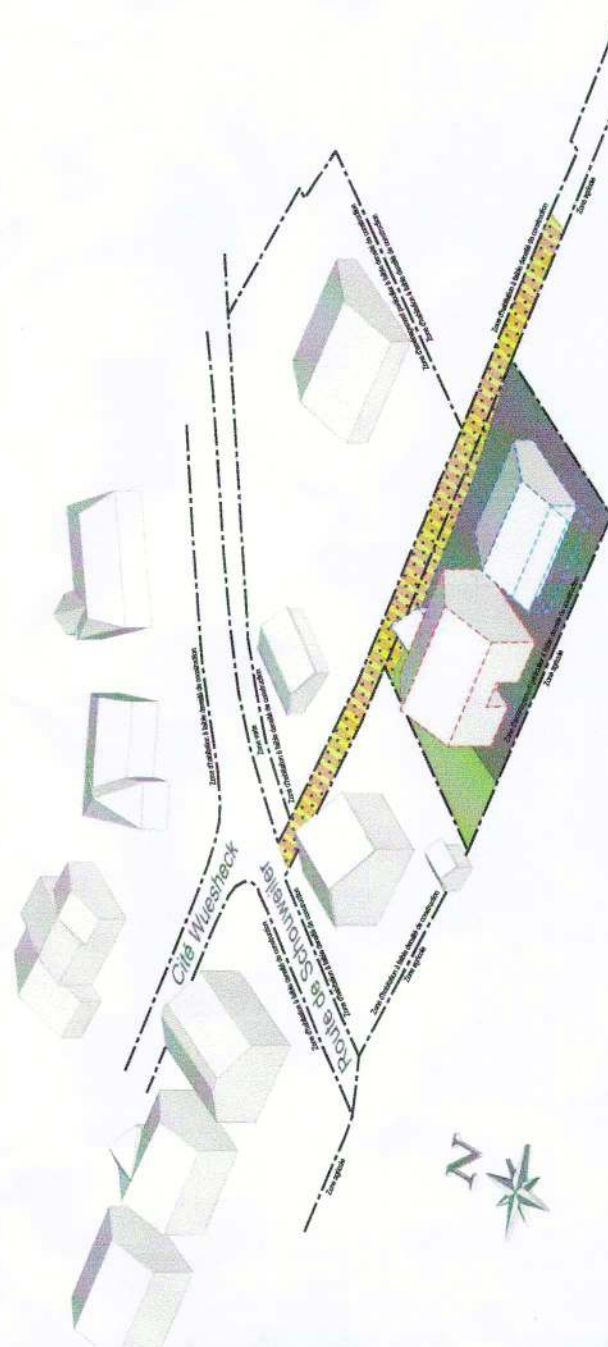
La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.



## Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot



LOT 1		15,09 ares
-	452	-
1290	1 - mi	1 - u
12	nc - 6,5m bf - 10m	-



**Axonométrie**

DATE	INDEXE	MODIFIE PAR	VERIFIE PAR	MODIFICATION
12/2016	B	-	-	Adaptations suite à avis Cellule Evaluation (12/2016)
06/2016	A	SCD	EED	Adaptations suite aux remarques A.C. Garnich (01/2016)

Monsieur Pol Koppes  
1. rue de Hivange | L-8351 D

LIEU :

Référence: 17810/5C

Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 27.02.2017

"Um Wéier"  
à Dahlem

## Projet d'Aménagement Particulier

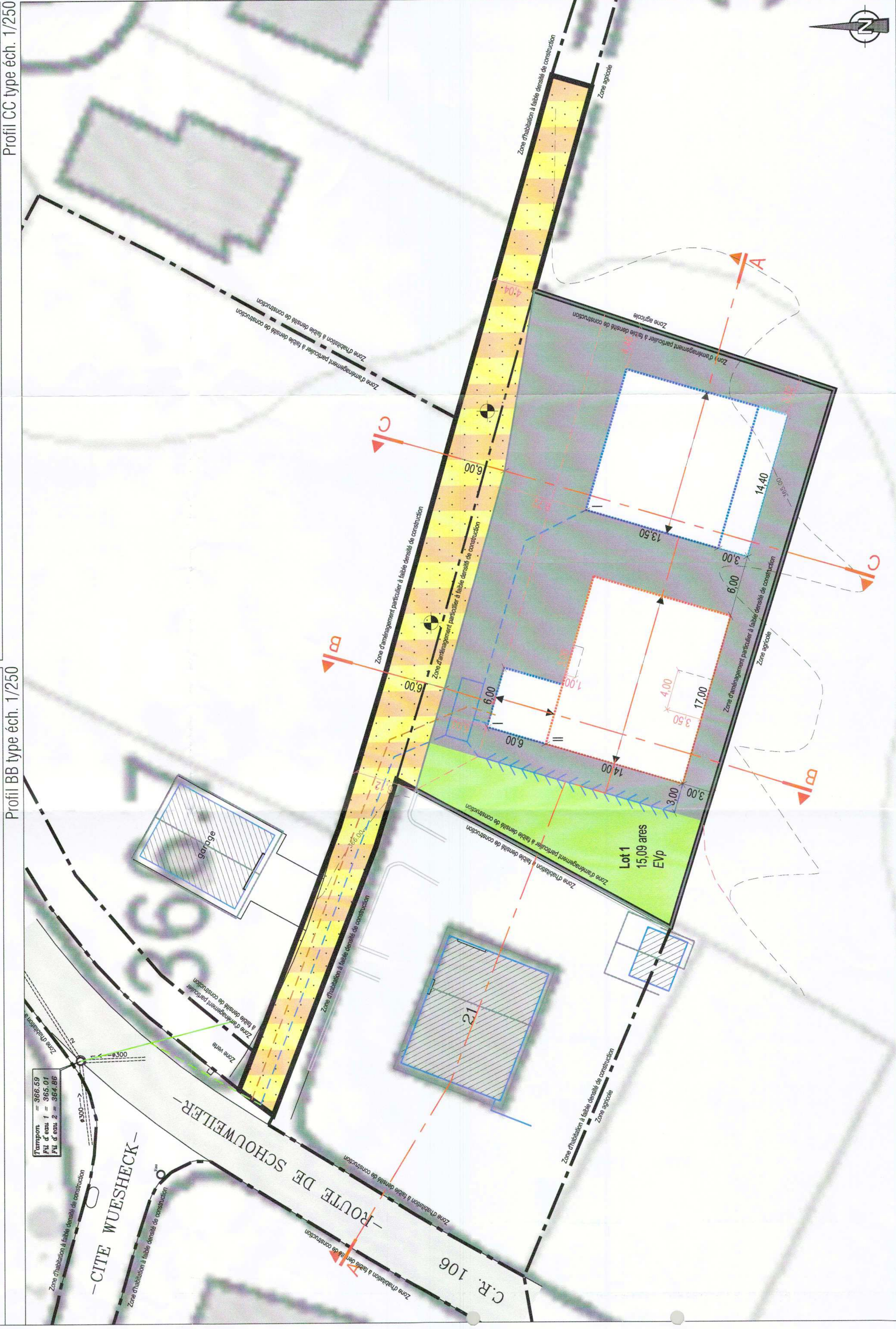
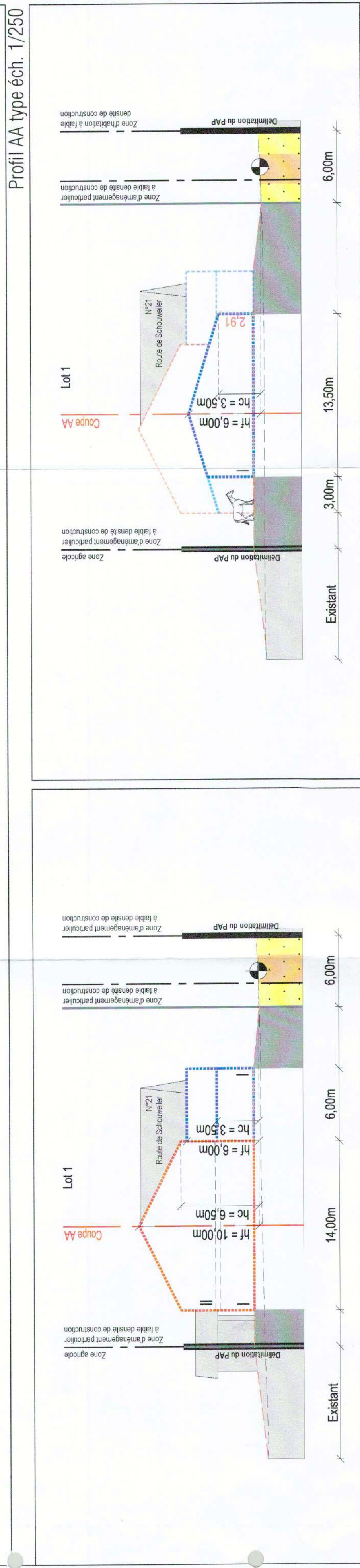
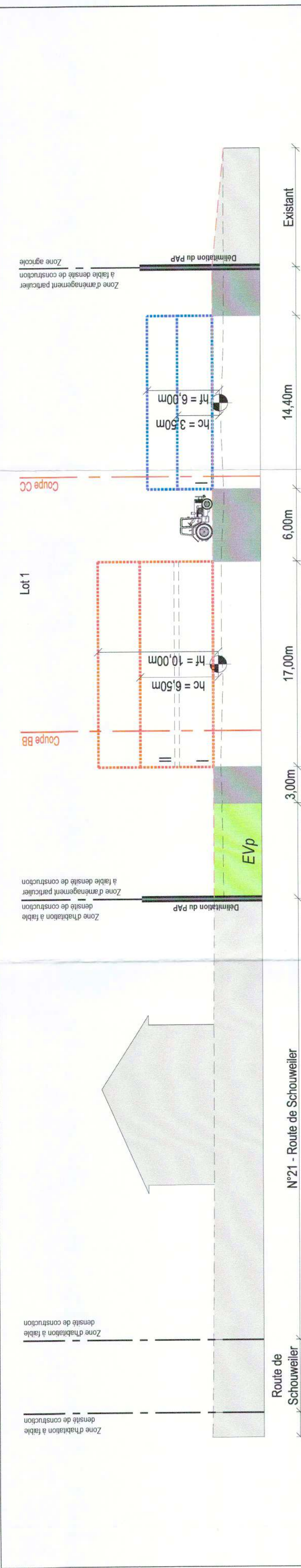
### Partie graphique

		<b>Certifié ISO 9001</b>	
<p><b>LUXPLAN S.A.</b> Ingénieurs conseils</p>		<p>P.A.C. 6497 - BP-108 L-8303 Caselstein L-8303 Caselstein Tél. (+352) 26 59 0 11 Fax (+352) 26 59 0 11 E-mail: <a href="mailto:info@luxplan.lu">info@luxplan.lu</a> <a href="http://www.luxplan.lu">http://www.luxplan.lu</a></p>	
COULEUR :	DATE :	FICHIER :	PLAN N° :
1/2500	24/06/2016	R:\2014\20140626\L_P_PAC_Luxinter_Datam\0_Passe\04_Progjet	20140626U-L_P- U001
IND :		B	



NB: L'emplacement des canalisations est à préciser lors du dossier d'exécution

Légende type



Projet d'aménagement particulier 1/250



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-10b « UM WEIER II »

**PAP APPROUVE**



Version du 16 octobre 2019









**PLAN  
D'AMENAGEMENT  
PARTICULIER  
« UM WEIER II »  
à Dahlem**

**Partie écrite**

Référence: 18254/SC  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 11.09.2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan KERSCH

Le 30 mai 2018,

**COMMUNE**

Section D de Dahlem

N° cadastral : 575/1053, 561/1545

**LIEU-DIT**

« UM WEIER »

**MAITRE DE L'OUVRAGE**

PRL sàrl

BP 91

L-4401 BELVAUX

**CONCEPTION**

ARKHIA architecture

28, rue G-D. Charlotte

L-4430 BELVAUX









Sommaire :
------------

**Art. 1 – TYPE DE CONSTRUCTION**

**Art. 2 – DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

**Art. 3 – HAUTEURS**

**Art. 4 – RECULS DES CONSTRUCTIONS**

**Art. 5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES**

**Art. 6 – ETAGES PLEINS**

**Art. 7 – SURFACES HABITABLES**

**Art. 8 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**

**Art. 9 – CONSTRUCTIONS ANNEXES**

**Art. 10 – SURFACE SCLEE**

**Art. 11 – TOITURES**

**Art. 12 – PLACE DE STATIONNEMENT**

**Art. 13 – CESSION DE TERRAIN**

**Annexe : TERMINOLOGIE**



**Art. 1 – TYPE DE CONSTRUCTION**

Le présent PAP prévoit la création de 4 maisons.

La zone définie par le PAP se trouve dans le secteur faible densité.

**Art. 2 – DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

La superficie de la surface d'emprise au sol est définie par la représentation schématique de la partie graphique du PAP.

Le rapport maximum entre l'emprise au sol et la surface totale de la parcelle à respecter pour le présent PAP se trouvant dans le secteur de faible densité est de : 0.3

**Art. 3 – HAUTEURS**

Les hauteurs des constructions principales sont définies dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale à la corniche sera égale ou inférieure à 6,5 mètres.

Elle est mesurée à l'axe de la maison par rapport à l'axe de la rue desservante.

Pour le lot 4, elle sera mesurée en limite de propriété vu la configuration de la route à cet endroit.

**Art. 4 – RECULS DES CONSTRUCTIONS**

Les reculs minimaux des constructions par rapport aux limites de la parcelle respectivement par rapport à l'axe de la rue concernée, sont définis par la partie graphique du PAP.

Recul avant :	voir alignement obligatoire partie graphique PAP
Recul latéral :	0 ou min 3m mesuré à l'axe de la construction principale
Recul arrière :	min 10m

**Art. 5 – ALIGNEMENT OBLIGATOIRE**

Le présent PAP prévoit des alignements obligatoires à respecter pour la façade avant de la construction principale.

Ces alignements sont indiqués sur la partie graphique du PAP.



**Art. 6 – ETAGES PLEINS**

Le nombre maximum d'étage plein est de deux.

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond suffisante.

**Art. 7 – SURFACES HABITABLES**

Les niveaux pleins pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat. Cependant la surface des pièces non-habitable qui se trouve au rez-de-chaussée (ex: garage, local technique...) peut être récupérée dans les combles comme surface habitable.

**Art. 8 – SURFACES CONSTRUCTIBLES**

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier.

**Art. 9 – CONSTRUCTION ANNEXE**

On entend par le terme annexe une construction annexe à la construction principale non accolée à celle-ci.

La superficie de ces annexes devra être prise en compte pour le calcul du degré d'utilisation du sol par lot, décrit dans l'article 2 de la présente partie écrite.

La hauteur maximale de la corniche de ces constructions ne pourra pas excéder 3m.

Les annexes ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La construction d'annexes en limite de propriété est admise.

Les constructions annexes peuvent être implantées que sur les zones prévues à cet effet, représentées sur la partie graphique du PAP.

**Art. 10 – SURFACE SCHELLEE**

La superficie des surfaces pouvant être scellées est définie dans la représentation schématique d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique du PAP.

Ces surfaces sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.



**Art. 11 – TOITURES**

Les toitures des maisons seront à 2 versants. Les inclinaisons peuvent varier entre 30°et 45°

La corniche à rue et la pente de la toiture du versant avant doivent être identiques entre maisons jumelées (lot 1 et 2 ; lot 3 et 4)

Les annexes pourront avoir une toiture plate ou à un seul versant.

**Art. 12 – PLACE DE STATIONNEMENT**

Sont à prévoir au minimum 1 emplacement par logement.

**ART. 13 – CESSION DE TERRAIN**

Le présent PAP prévoit une cession de 25% de la surface brute du terrain au domaine communal.

Cette surface sera utilisée pour la réalisation du chemin d'accès avec trottoir, un espace pour le stationnement et d'un espace vert public.



## **ANNEXE**

### **Terminologie**

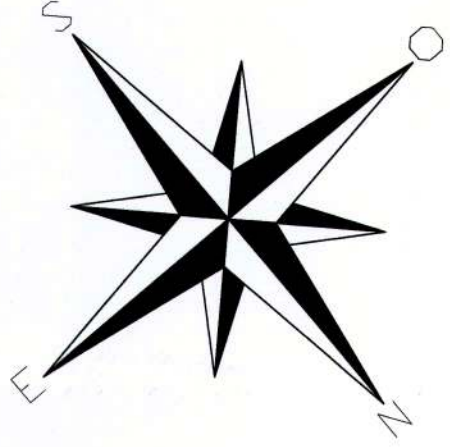
#### Surface scellée:

On entend par surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.







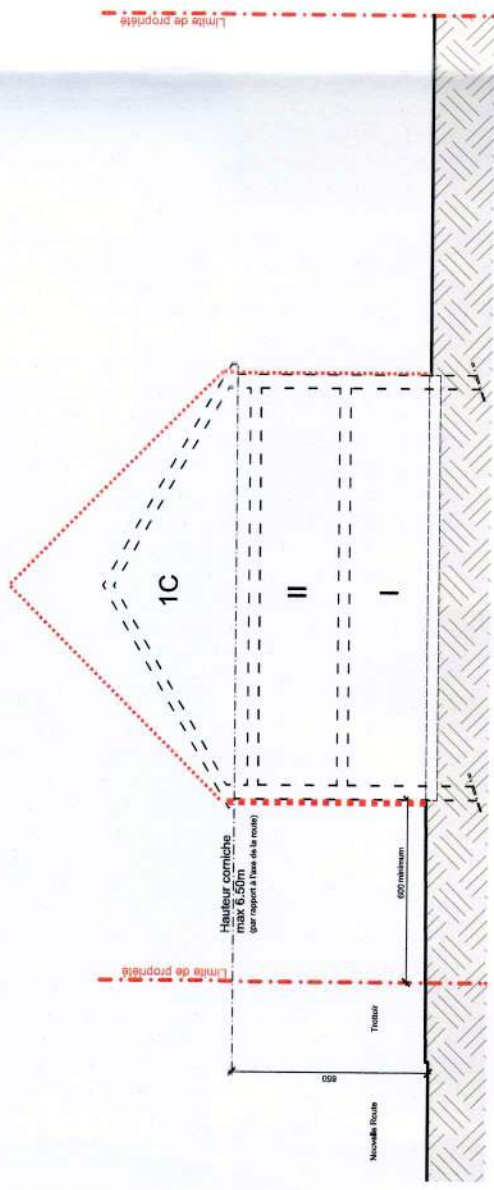


LOT 1	4,095 ares
-	122.8
-	388.7
248	1-mj
-	1-u
12(30%-45%)	hc-6.5m
-	1H+1C

LOT 2	4,10 ares
-	123
-	369
285	1-mj
-	1-u
12(30%-45%)	hc-6.5m
-	1H+1C

LOT 3	3,75 ares
-	112.5
-	337.5
257	1-mj
-	1-u
12(30%-45%)	hc-6.5m
-	1H+1C

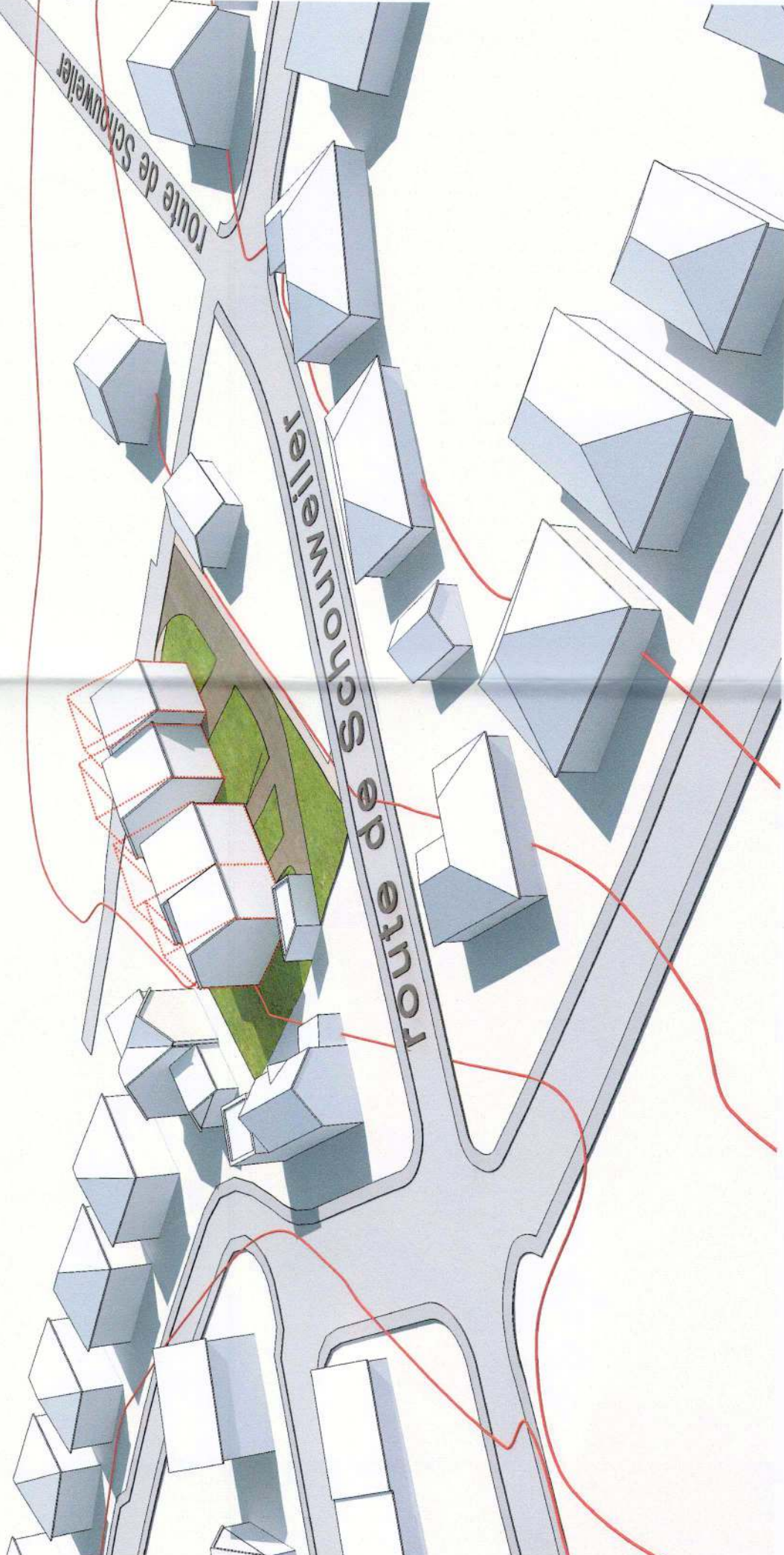
LOT 4	4,30 ares
-	129
-	387
287	1-mj
-	1-u
12(30%-45%)	hc-6.5m
-	1H+1C



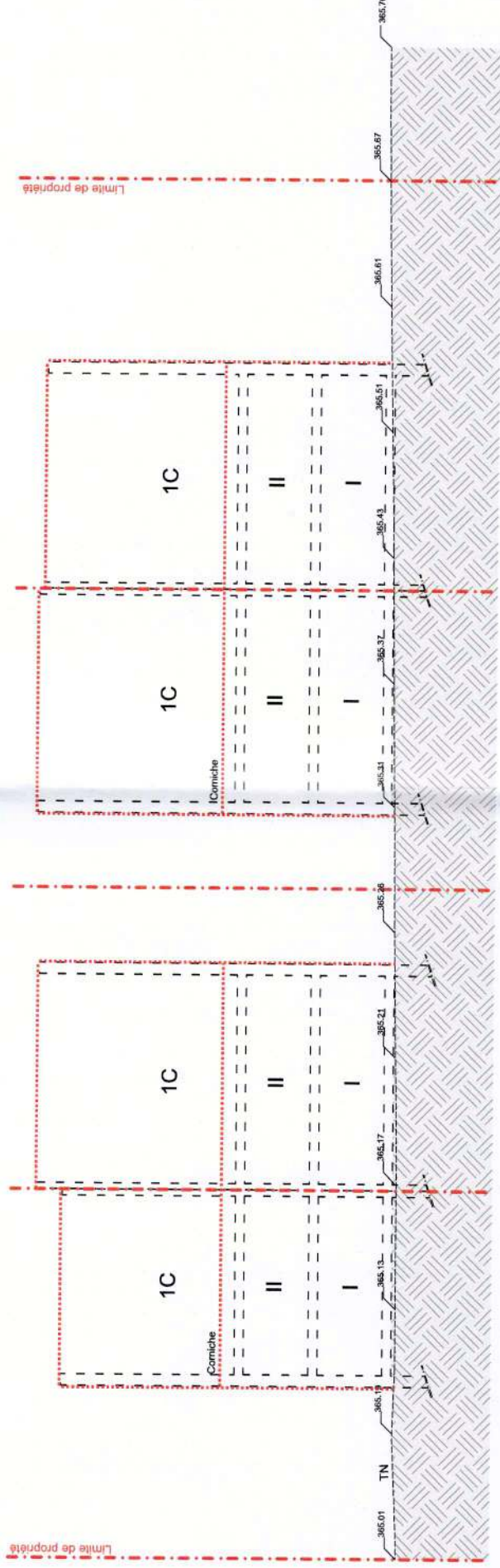
Coupe type



Axonométrie



Implantation



Coupe transversale

Légende:

LOT/NOT	min.	max.	min.	max.	min.	max.
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )						
surface de construction brute (m <sup>2</sup> )						
surface de sollicitation au sol (m <sup>2</sup> )						
type de bâtiment						
type de construction (m)						
hauteur des constructions (m)						

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

- Courbes de niveau
- terrain existant
- terrain remodéré

- Nombre de niveaux
- nombre de niveaux pleins
- +1,2,...,R nombre d'étages en rez-de-chaussée
- +1,2,...,C nombre de niveaux sous combles
- +1,2,...,S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la croupe de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hfx hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-nb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bi-familial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- bt(x-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîtage

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espaces vert privé
- espaces vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espaces extérieurs pouvant être scalés
- voies de circulation motorisées
- espaces pouvant être dédiés au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- réseaux à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fosse couvert pour eaux pluviales

Surface PAP :21a66ca

Construction de quatre maisons jumelées  
Parcelle 575/053 561/545

DAHM

ARCHITECTE

MARIAM TIZIANA

Rue G. D. Charlot, 28

L-4400 Belvaux / Tel: 26 59 41 61

Date: 28.02.2018

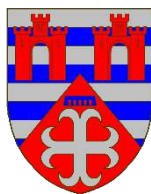
Echelle: 1/250

Plan coupe et axonométrie

2.001 A



## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-11 « AN DER STRACHEN »



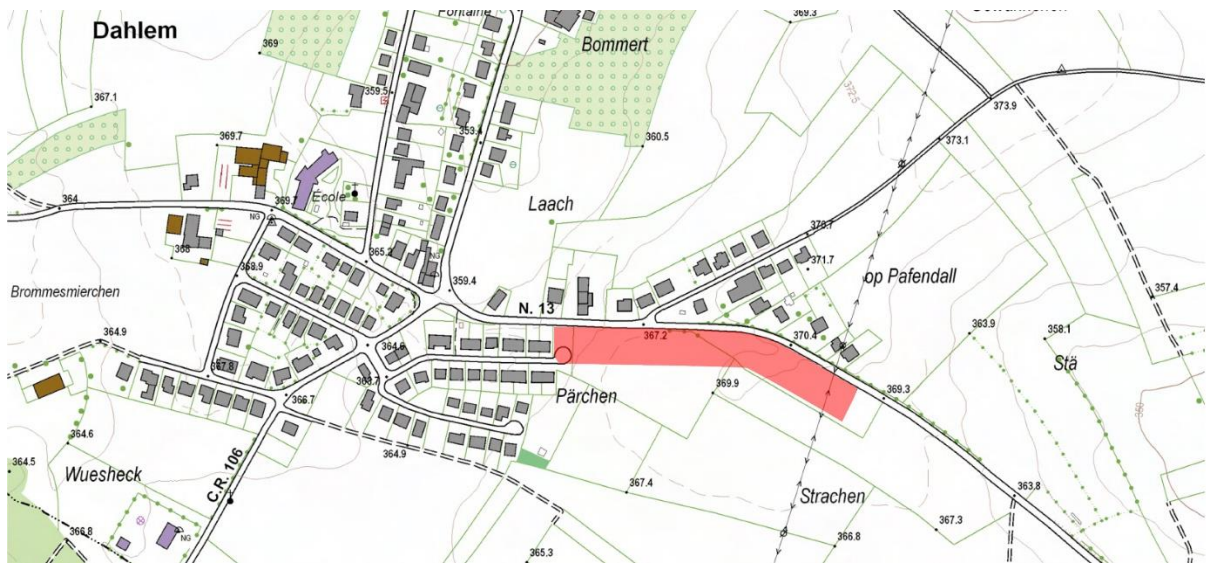
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-11 An der Strachen à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site



Vue de l'extrémité est vers l'ouest



Vue du milieu vers la cité Um Paerchen



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 1,38 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation en prolongation de la rue Um Pärchen, le long de la route N13 (rue des Trois Cantons) à l'entrée est de la localité</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel au bord du village</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prairies et labours</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière, mais aussi de sécurité</li> <li>• Bâtiments à agencer le long de la voie de desserte à créer parallèlement à la rue des Trois Cantons</li> <li>• Situation en limite d'une ligne à moyenne tension sans incidences significatives particulières</li> <li>• Terrains pratiquement plats</li> <li>• Situation en hauteur sur un plateau, les vents dominants peuvent constituer une gêne</li> <li>• Espace ouvert sur le paysage au sud et à l'est</li> <li>• Extension de la localité vers l'est</li> <li>• Prolongation du quartier résidentiel existant rue Um Pärchen</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Créer une contre-allée pour garantir la desserte des terrains et augmenter la sécurité des habitants sous forme de zone de rencontre</li> <li>• Etendre le tissu urbain le long de la rue des Trois Cantons</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Préserver les biotopes</li> <li>• Jardins orientés vers le sud</li> <li>• Logements à coût modéré à prévoir à raison de 10 % de la surface construite brute à partir d'un nombre de logements supérieur à 25</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte interne, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du maillage des fonctions habitat</li> </ul>



2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions de maximum deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 15 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesure d'anti-bruit par rapport à la proximité de la route N13</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Intégrer les arbres et haies existants dans la bande de plantation le long de la route N13</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuil d'entrée à réaliser au niveau de la route N13, en provenance de Dippach</li> <li>• Le seuil doit créer un rétrécissement de la RN avec éventuellement empiètement sur le terrain</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser par une voie de desserte interne en sens unique partant de la N13 (rue des Trois Cantons)</li> <li>• Liaison pour piétons pour rejoindre la cité Um Paerchen</li> <li>• Réseau d'ambiance privilégiant les piétons (trame verte)</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de rencontre</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Prévoir emplacements le long de la voirie</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 320 m</li> <li>• Amélioration de l'accessibilité aux transports en commun pour les habitants de l'est de la localité par la création d'un nouvel arrêt de bus le long de la route N13 (rue des Trois Cantons) (si on veut un rayon de 300 m)</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel</li> </ul>

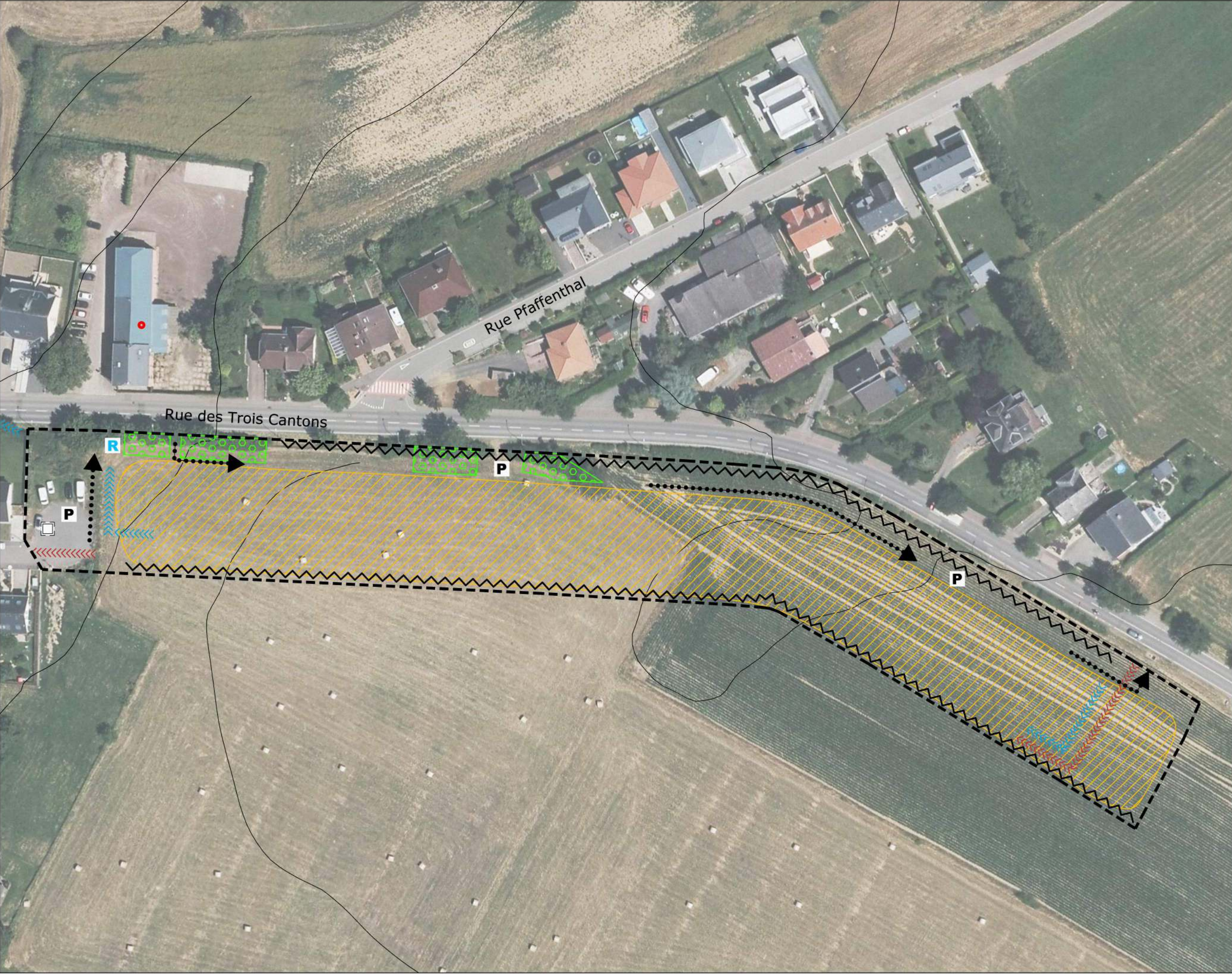


	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes de la rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention à la canalisation pour eaux pluviales projetées dans la rue des Trois Cantons</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les haies existantes dans le projet</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle plantation sous forme d'un alignement d'arbres à réaliser au nord le long de la route N13 en intégrant au maximum les arbres existants</li> <li>• Connexion vers le paysage au sud</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux biotopes protégés constitués par deux haies vives</li> <li>• Mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
4.4 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> <li>- Mesures constructives anti-bruit</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser « Home-based-services »</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer le seuil d'entrée de la localité, l'écran anti-bruit contre la route N13 et la transition vers le paysage</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Incidences négatives potentielles sur plusieurs éléments selon la phase I de la SUP</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présuppose un accord de 4 propriétaires</li> <li>• Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert



**Centralité**

Eléments identitaires à préserver



Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

**P Pp** parking public / privé

**B** Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

coulée verte

biotopes à préserver

**Eléments complémentaires**

Cours d'eau (BD-L-TC)

**R** Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG ( 2018 )  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE GARNICH

OBJET :

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM

DAH-11 "AN DER STRACHEN"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation

existante

Partie graphique

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Belvédère L-4973 RAMELDANGE

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renart L - 2422 LUXEMBOURG

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Girondins L - 1626 LUXEMBOURG

DATE  
26-09-2019

DESINÉ  
JB

CONTRÔLÉ  
AW



PLAN N° :  
PG-EP-SD\_  
DAH-11

Echelle  
1/1000



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-12 « PAFFENDAL »



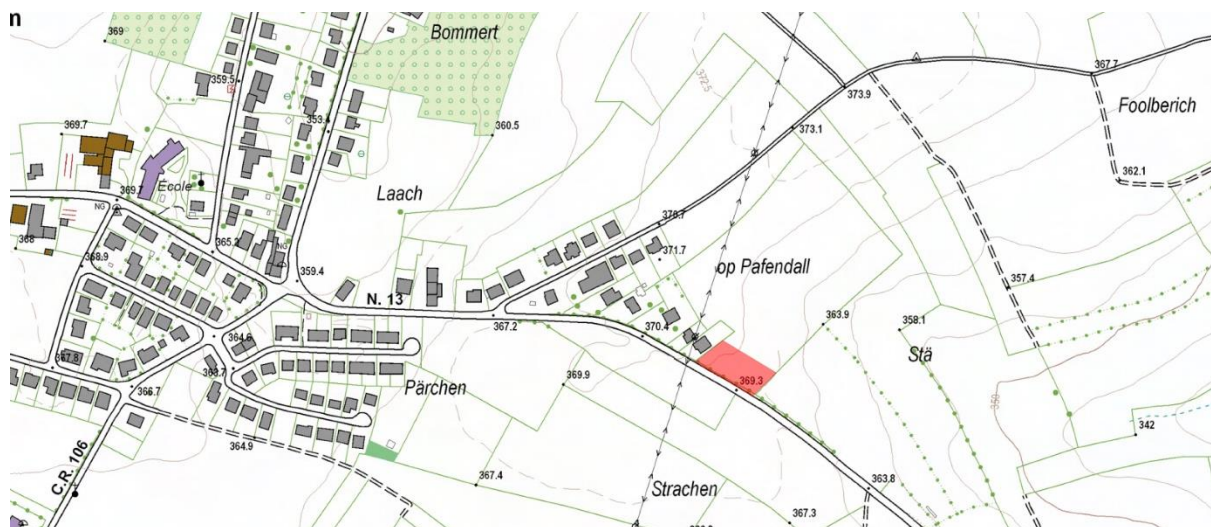
Version du 16 octobre 2019







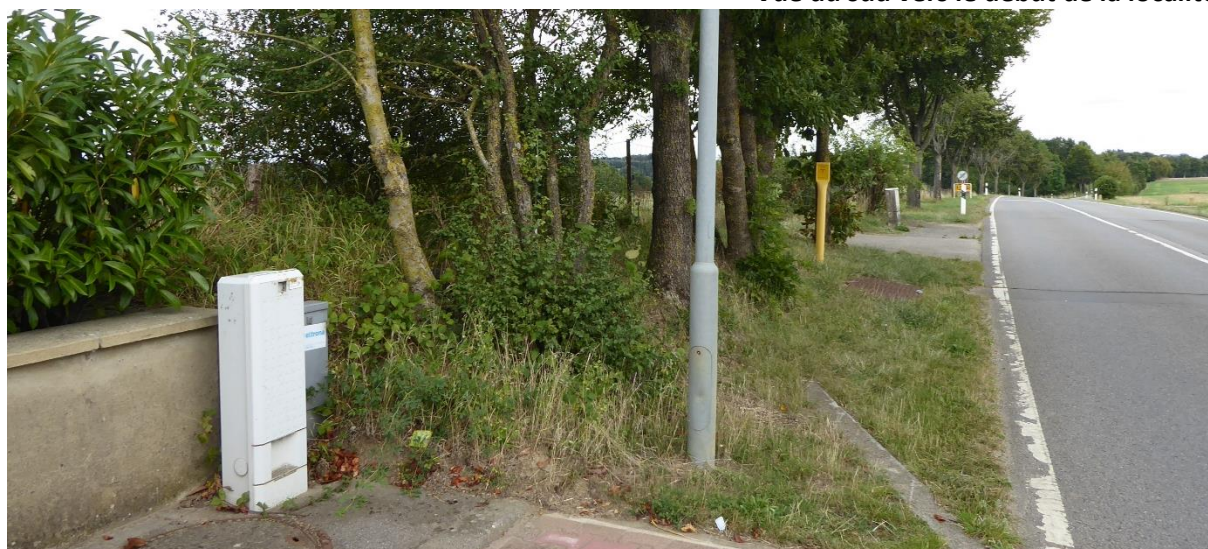
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-12 Paffendal à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site



Vue du sud vers le début de la localité



Vue de l'extrémité ouest le long du terrain vers la sortie de localité



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,23 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au bord de la route N13 (rue des Trois Cantons) à l'entrée est de la localité</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prairie</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière, mais aussi de sécurité</li> <li>• Situation en limite d'une ligne à moyenne tension sans incidence significative particulière</li> <li>• Situation en hauteur sur un plateau, les vents dominants peuvent constituer une gêne</li> <li>• Espace ouvert sur le paysage au nord-est</li> <li>• Extension de la localité vers l'est</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Etendre le tissu urbain le long de la rue des Trois Cantons</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Respecter l'alignement des habitations environnantes</li> <li>• Préserver les arbres existants</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des emplacements de parking</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long de la route N13 : prise en compte des alignements et de la disposition des constructions avoisinantes</li> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions d'un à deux niveaux</li> </ul>
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 18 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>



2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesure d'anti-bruit par rapport à la proximité de la route N13</li> <li>• Maintien des biotopes existants</li> <li>• Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuil d'entrée au niveau de la route N13, en provenance de Dippach, à traiter</li> <li>• Le seuil doit créer un rétrécissement de la RN avec éventuellement empiètement sur le terrain</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alignement d'arbres, hors zone</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès directs aux terrains par la route N13 (rue des Trois Cantons)</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Prévoir emplacements le long de la voirie</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 500 m</li> <li>• Amélioration de l'accessibilité aux transports en commun pour les habitants de l'Est de la localité par la création d'un nouvel arrêt de bus le long de la route N13 (rue des Trois Cantons)</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention, si nécessaire, sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement direct à la canalisation pour eaux usées projetée pour le PAP DAH-11 An der Strachen</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement direct à la canalisation pour eaux pluviales projetée pour le PAP DAH-11 An der Strachen,</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer l'alignement de hêtres, hors zone, au projet d'urbanisation</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connexion vers le paysage au nord et à l'est</li> <li>• Se situe aux abords de la zone de protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de biotopes protégés</li> <li>• Zone située en limite d'un alignement de hêtres en bordure de la route N13</li> <li>• Intégrer/Maintenir dans la mesure du possible l'alignement de hêtres</li> <li>• Toute biotope ou habitat non conservé, même hors zone, est à compenser</li> </ul> <p><i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell</i></p>



	<i>erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> <li>- Mesures constructives anti-bruit</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer le seuil d'entrée de la localité</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Incidences négatives potentielles sur plusieurs éléments selon la phase I de la SUP</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présuppose un accord de 3 propriétaires</li> <li>• Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> <li>• Pour garantir la réalisation des infrastructures, le PAP peut uniquement se réaliser si le PAP DAH-11 An der Strachen est exécuté en parallèle</li> </ul>



5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li></ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li></ul>







# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-14 « OP PAFFENDAL »



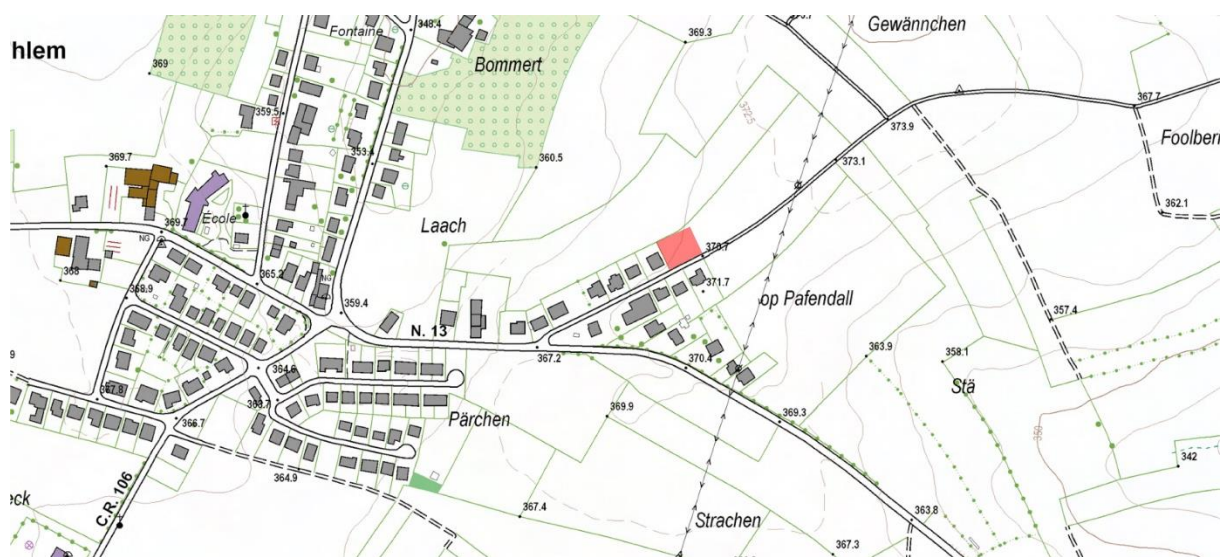
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-14 Op Paffendal à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site



Vue vers la rue Paffenthal à partir du chemin rural



Vue du terrain vers le paysage au nord



<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>		
1.1	Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,11 ha</li> </ul>
1.2	Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrée de localité par rapport à un chemin rural</li> </ul>
1.3	Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel</li> </ul>
1.4	Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Labour en zone bâtie</li> </ul>
1.5	Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre une sensibilité particulière au paysage</li> <li>• Situation en hauteur sur un plateau, les vents dominants peuvent constituer une gêne</li> <li>• Espace ouvert sur le paysage au nord-est</li> <li>• Situé à la fin d'une zone de trafic apaisé</li> </ul>
1.6	Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Etendre et arrondir le tissu urbain le long de la rue Pfaffenthal</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Respecter l'alignement des habitations environnantes</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>		
2.1	Programmation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2	Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3	Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager, une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des emplacements de stationnement</li> </ul>
2.4	Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration du maillage des fonctions habitat</li> </ul>
2.5	Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain, mesures d'intégration spécifiques au niveau du paysage environnant au niveau des volumes et des façades</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions à maximum deux niveaux</li> </ul>
2.6	Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous</li> </ul>
2.7	Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 20 logements par hectare</li> </ul>
2.8	Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9	Mesures destinées à réduire l'impact négatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantation de haies et d'arbres pour compléter le couloir écologique</li> </ul>

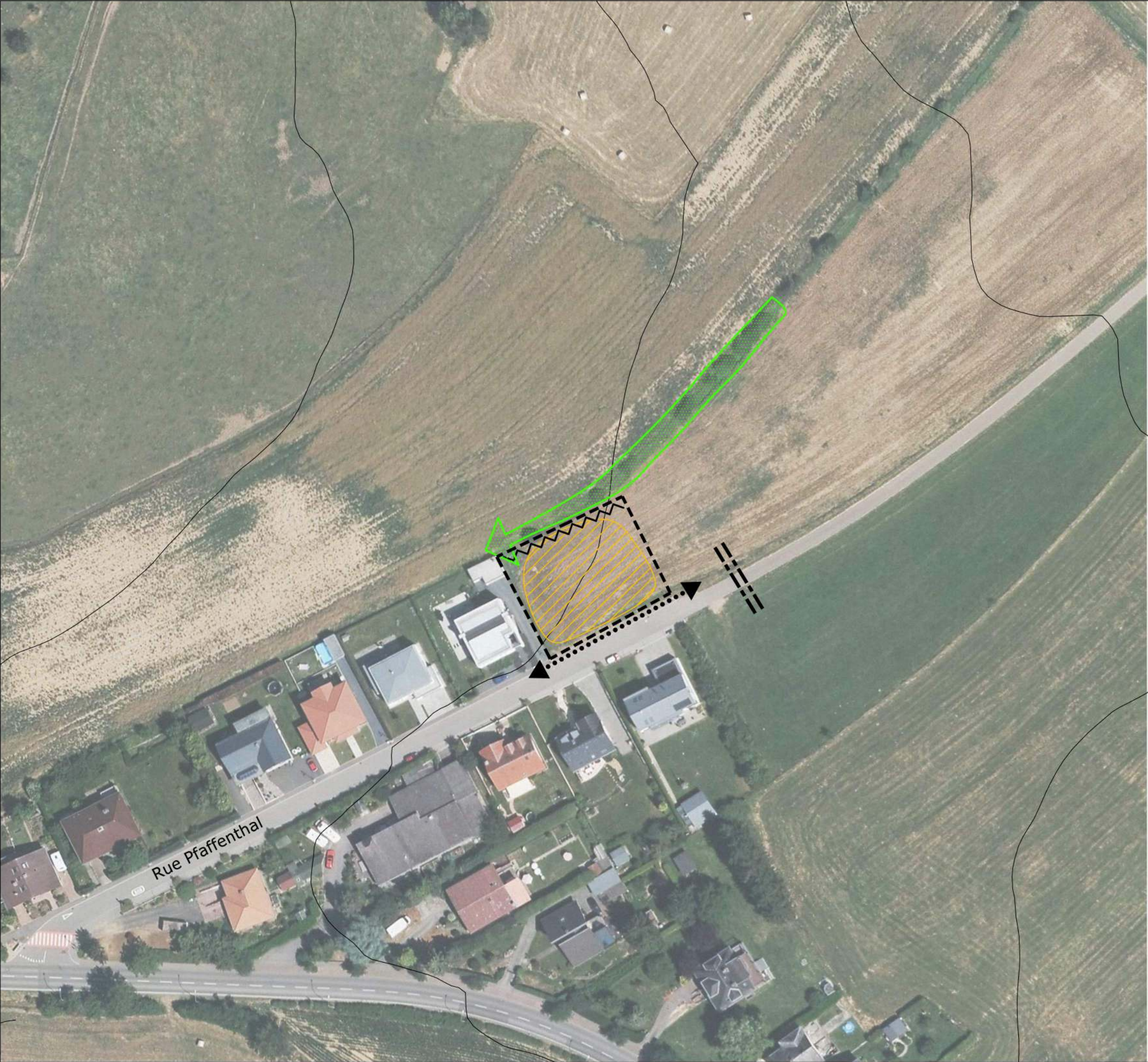


des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un seuil d'entrée</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situation en hauteur sur un plateau</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès directs aux terrains par la rue de Pfaffenthal</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkings privés sur le terrain privé</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 400 m</li> <li>Amélioration de l'accessibilité aux transports en commun pour les habitants de l'est de la localité par la création d'un nouvel arrêt de bus le long de la route N13 (rue des Trois Cantons)</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>Eaux usées : à raccorder à la canalisation pour eaux mixtes rue Pfaffenthal</li> <li>Eaux pluviales : à raccorder à la canalisation pour eaux mixtes rue Pfaffenthal</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole et la zone urbaine</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Connexion vers le paysage au nord et à l'est</li> <li>Situé à proximité de la zone de protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de biotope protégé</li> <li><i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>Élaboration d'un concept énergétique</li> <li>Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>Ensoleillement suffisant entre les bâtiments</li> </ul> </li> <li>Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul> </li> <li>Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>Plantation d'arbres le long de la rue dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>le Ministère de l'Environnement,</li> <li>la Cellule d'évaluation,</li> <li>les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> <li>Zone d'urbanisation prioritaire, destinée à être urbanisée pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du PAG</li> </ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur</li> </ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li> </ul>





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**
  - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
  - Espace public**
    - espace minéral cerné / ouvert
    - espace vert cerné / ouvert
  - Centralité**
    - Eléments identitaires à préserver
  - Séquences visuelles**
    - axe visuel
    - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**
  - Connexions**
    - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
    - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
    - zone résidentielle / zone de rencontre
  - Aire de stationnement**
    - parking public / privé
  - Transport en commun** (arrêt d'autobus)
    - B
  - Infrastructures techniques**
    - axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
    - axe principal du canal pour eaux usées
  - Concept paysager et écologique**
    - coulée verte
    - biotopes à préserver
  - Éléments complémentaires**
    - Cours d'eau (BD-L-TC)
    - Bassin de rétention à ciel ouvert

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:  
**COMMUNE DE GARNICH**

OBJET:  
ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

<b>LOCALITE DAHLEM</b> DAH-14 "OP PAFFENDAL" Schéma directeur	Analyse globale de la situation existante Partie graphique
---	---

 andrea weier directeur d'urbanisme et d'architecture du paysage	ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE 10, Am Beieberg L-6973 RAMELDANGE		 PLAN N°: <b>PG-EP-SD</b> <b>DAH-14</b>
 efor.ersa ingénieurs-conseils	INGÉNIEURS - CONSEILS 7, Rue Renert L- 2422 LUXEMBOURG		
 sc	INGÉNIEURS - CONSEILS 8, rue des Grondins L- 1626 LUXEMBOURG		
DATE: 26-09-2019	CRÉÉ PAR: JB	COORDONNÉ PAR: AW	Echelle: 1/1000



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-16 « OP DE STENG »

**PAP APPROUVE**



Version du 16 octobre 2019







## PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

### ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 187,20 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mise en conformité limites PAG / PAP réf. 2015078GARN du 1<sup>er</sup> octobre 2015 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant la délimitation et la contenance des parcelles initiales,
- le plan topographique réf. 20130284-LP-T001 indice A du 29 avril 2013 élaboré par le bureau Luxplan SA.

#### 1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

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

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP qui correspond aux fonds nécessaires à la viabilisation du projet. 9,27 ares sont rétrocédés à la commune, soit 4,95 % de la surface totale du PAP.

Référence: <u>17654/5c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>21.09.2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



## **ART. 2.        DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL**

### **2.1    Mode d'utilisation du sol admissible**

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un ensemble de deux bâtiments qui peuvent accueillir les fonctions suivantes : artisanat, services, bureaux, logement de service, commerces de détail, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier.

### **2.2    Le nombre d'unités de logement**

RGD art. 3. (3) 1. F)

Pour l'ensemble du PAP, est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière par bâtiment. Il est repris sur la partie graphique par le sigle « x – log-s ».



## **ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL**

### **3.1 Règles générales**

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

A l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, clôtures, marquises, auvents à hauteur du rez-de-chaussée débords de toitures, emmarchements et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas un mètre (1 m) de profondeur,
- ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de soixante centimètres (60 cm) le sol existant avant travaux.

### **3.2 Limite de surfaces constructibles pour constructions**

Si l'emprise de la surface constructible pour constructions n'est pas consommée dans son intégralité, les espaces non construits peuvent être aménagés par des espaces pouvant être scellés, par des espaces pouvant être dédiés aux stationnements ou par des espaces verts privés.

### **3.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont repris au cas par cas sur la partie graphique du PAP.



### 3.4 Éléments en saillie

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques.

Les auvents et les escaliers sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions.

Un escalier de secours en structure légère démontable peut être bâti en dehors des limites maxima pour constructions principales, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2 m) tout en restant accolé au bâtiment. Il doit être intégré à la demande de permis de bâtir.



## **ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL**

RGD art. 3, (3) 1. g)

### **4.1 Prescriptions spécifiques aux niveaux en sous-sol**

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

#### **Tunnel piéton**

Un tunnel pour les livraisons et la circulation du personnel peut être à aménager pour relier les bâtiments des fenêtres constructibles A et B, telle que reprise sur la partie graphique et aux conditions suivantes :

- le tunnel a une largeur maximale de six mètres,
- dans un souci de qualité et de faisabilité architecturale, il peut être déplacé sur toute la longueur des deux façades, suivant le projet d'autorisation de bâtir. Les arbres projetés représentés sur la partie graphique peuvent être décalés, suivant l'implantation du tunnel.

### **4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

RGD art. 3, (3) 1. d)

Le nombre de niveaux correspond au nombre de niveaux depuis la façade principale indiquée par le sigle « fp » sur la partie graphique.

### **4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère**

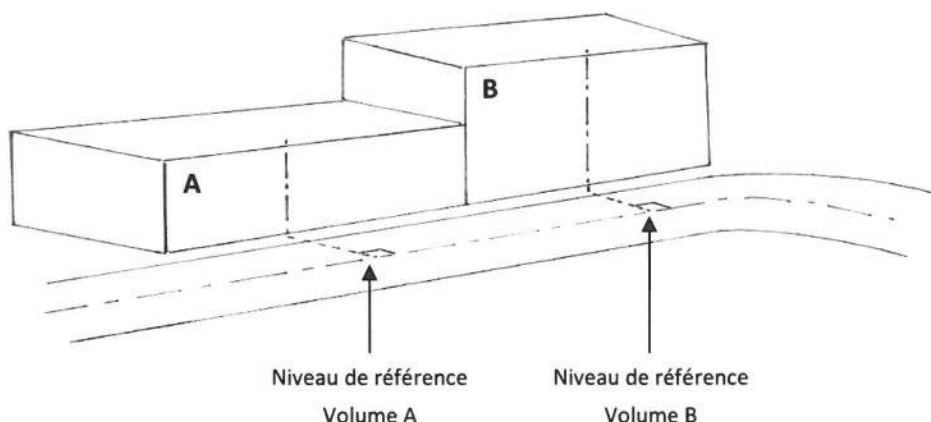
RGD art. 3, (3) 1. e)

#### **Niveau de référence**

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade principale indiquée par le sigle « fp » sur la partie graphique, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée). La partie graphique reprend plusieurs niveaux de référence pour la voirie projetée.

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes avec des hauteurs différentes, un niveau de référence par volume peut être défini, à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voirie desservante.





#### Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface du dernier niveau et sont réservées exclusivement pour les installations techniques.

A l'exception des cages d'ascenseur, elles doivent être implantées en retrait de trois mètres (3 m) par rapport à tous les murs périphériques et peuvent dépasser de maximum trois mètres (3 m) la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates.

#### 4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Les toitures à deux pans ont une pente située entre 30° minimum et 35° maximum.

Dans le cas d'une toiture plate :

- la pente de la toiture doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses, végétalisées ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.



#### **4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier**

RGD art. 3. (3) 5.

##### **Matériaux et teintes**

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit principalement avec un maximum de 30% de la surface de la façade d'un autre matériau tel que : l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal, le vitrage, le zinc ou des panneaux composites.
- Pour les toitures : l'ardoise et le zinc sont autorisées pour les toitures en pente.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

##### **Enseignes**

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage doivent respecter les réglementations en vigueur.

#### **4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des abris de jardin**

RGD art. 3. (3) 4. f)

L'article 27 du règlement des bâtisses est à appliquer pour les dépendances.



## ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3, (3) 1. b)

#### Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de *surface*), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Sont à considérer comme un minimum :

#### Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Fonctions	Nombre de stationnement autorisé
Services et/ou bureaux	1 place de stationnement minimum pour 40 m <sup>2</sup> de surface construite brute
Commerces de détail	1 place de stationnement minimum pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Construction hôtelière	1 place de stationnement minimum pour 3 chambres
Activités de restauration Débits de boissons	1 place de stationnement minimum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de service (la surface de service représente 50 % de la surface constructible brute)

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

#### Aménagement des places de stationnement

Le parking de la clientèle devra être de type écologique et comprendre des emplacements de stationnement, dont au moins la moitié sera réalisée en version extensive, moyennant un substrat maigre sans application de pavé ou autre artificialisation.



### **Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite**

Un emplacement sur cinquante doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres et trente centimètres (3,30 m) de largeur par cinq mètres (5 m) de longueur.

L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée et du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Toutes les places doivent être reliées aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

### **5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

RGD art. 3, (3) 4. b)

Les accès aux parkings doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'aménagement d'un accès carrossable direct par la voirie communal, dont la localisation doit être déterminée après la réalisation d'un inventaire qualitatif de la végétation existante, est autorisé.

### **5.3 Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite**

Si le niveau du rez-de-chaussée de la construction hors sol n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès pour les Personnes à Mobilité Réduite est à prévoir. Ses caractéristiques sont conformes aux prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.



## **ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS**

RGD art. 3. (4)

### **6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets de maximum un mètre de haut.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

### **6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)**

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure bâtie, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

Sont autorisés également des aires de loisirs et de détente avec des aménagements de types : kiosque, espace à grillage, bancs, poubelles, aire de jeux.

Un accès carrossable est autorisé depuis le chemin ruralet dans la servitude d'urbanisation SU01 pour accéder au parking écologique. La localisation est déterminée après la réalisation d'un inventaire qualitatif de la végétation existante.

### **6.3 Servitudes écologiques**

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées.



**Servitude écologique SE1 :**

La servitude écologique SE1 est destinée à permettre la plantation de massifs arbustifs.

**Servitude écologique SE2 :**

La servitude écologique SE2 est destinée à permettre l'aménagement d'une zone de stationnement.

**Servitude écologique SE3 :**

La servitude écologique SE3 est destinée à permettre la plantation d'une haie libre.

**Servitude écologique SE4 :**

La servitude écologique SE4 est destinée à permettre la plantation d'un boisement plurispécifique.



#### **6.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

RGD art. 3. (3) 4. d)

##### **Déblais et remblais**

En raison de la configuration spécifique du terrain naturel, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

##### **Murs et clôtures**

L'article 29 du règlement des bâtisses est à appliquer pour les murs de soutènement et clôtures.



## **ART. 7.        AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS**

### **7.1    Prescriptions spécifiques aux espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont exempts de constructions, à l'exception des infrastructures techniques. Sont autorisés dans l'Espace Vert Public (EVP) des chemins piétons aménagés avec des matériaux perméables.

### **7.2    Gestion de l'eau de pluie**

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la route des Trois Cantons. Les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.



## ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

### 8.1 Espace vert privé autour des bâtiments

L'espace directement en contact avec les bâtiments sera planté de pelouse. Des arbres de haute tiges pourront être plantés dans cet espace, ainsi que des massifs fleuris ou arbustifs.

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. Les plantations à réaliser dans le présent PAP sont à choisir dans la liste ci-dessous non exhaustive. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées.

<b>ARBRES</b>						
<b>Plante</b>		<b>Type d'aménagement</b>				<b>Localisation spécifique</b>
<b>Nom latin</b>	<b>Nom commun</b>	<b>Verger</b>	<b>Boisement</b>	<b>Haie</b>	<b>Prairie</b>	
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre		✓	✓		
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane		✓			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Faux platane		✓			
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux		✓	✓		Zone humide
<i>Carpinus betulus</i>	Charme		✓	✓		
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre		✓	✓		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun		✓			Zone humide
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	✓				
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	✓				
<i>Prunus avium</i>	Merisier des oiseleurs	✓	✓	✓		
<i>Prunus mahaleb</i>	Faux merisier	✓	✓	✓		
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	✓		✓		
<i>Pyrus pyrausta</i>	Poirier sauvage	✓				
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile		✓	✓		Zone humide
<i>Quercus robur</i>	Chêne	✓	✓	✓		
<i>Salix alba</i>	Saule blanc		✓	✓		Zone humide
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault		✓	✓		Zone humide
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile		✓	✓		Zone humide
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	✓	✓	✓		



<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	✓	✓	✓		
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbier domestique	✓	✓	✓		
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	✓	✓	✓		
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles		✓			
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles		✓			
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse		✓	✓		
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre		✓	✓		

**ARBUSTES**

Plante		Type d'aménagement				Localisation spécifique
Nom latin	Nom commun	Verger	Boisement	Haie	Prairie	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier commun		✓	✓		
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin		✓	✓		
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun		✓	✓		
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine		✓	✓		
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine		✓	✓		
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe		✓	✓		
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine		✓	✓		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun		✓	✓		
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier		✓	✓		
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa canina</i>	Eglantier		✓	✓		
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa rubiginosa</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Rosa villosa</i>	Rosier sauvage		✓	✓		
<i>Salix repens</i>	Saule rampant			✓		Zone humide
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers		✓	✓		Zone humide
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir		✓	✓		
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes		✓	✓		
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane			✓		
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier			✓		



<b>HERBACEES (vivaces/annuelles)</b>						
<b>Plante</b>		<b>Type d'aménagement</b>				<b>Localisation spécifique</b>
<b>Nom latin</b>	<b>Nom commun</b>	<b>Verger</b>	<b>Boisement</b>	<b>Haie</b>	<b>Prairie</b>	
<i>Achillea millefolium</i>					✓	
<i>Arrhenaterum elatius</i>					✓	
<i>Bromus mollis</i>					✓	
<i>Centaurea jacea</i>					✓	
<i>Dactylis glomerata</i>					✓	
<i>Daucus carota</i>					✓	
<i>Festuca pratensis</i>					✓	
<i>Festuca rubra</i>					✓	
<i>Heracleum sphondylium</i>					✓	
<i>Leucanthemum vulgare</i>					✓	
<i>Pastinaca sativa</i>					✓	
<i>Plantago lanceolata</i>					✓	
<i>Poa pratensis</i>					✓	
<i>Poa trivialis</i>					✓	
<i>Trifolium dubium</i>					✓	
<i>Trisetum flavescens</i>					✓	
<i>Trifolium hybridum</i>					✓	
<i>Trifolium pratense</i>					✓	

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.



## 8.2 Bassin et zone humide

La zone directement autour du bassin de rétention sera plantée de prairie humide avec de la végétation typique et adaptée aux milieux humides. L'espace alentour sera plantée de prairie fleurie et d'arbres tiges. La diversification de la végétation sera assurée par un entretien de type extensif, limitant l'entretien (si possible fauchage annuel tardif) et excluant l'usage de produits phytosanitaires.

## ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### 9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Les constructions à démolir sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les arbres remarquables à conserver sont repris au cas par cas dans la partie graphique.



# TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

## Annexe II: Terminologie

### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

### Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



### **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### **Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

### **Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.



**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

**E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

*a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

*b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



### **I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **K. Surface scellée**

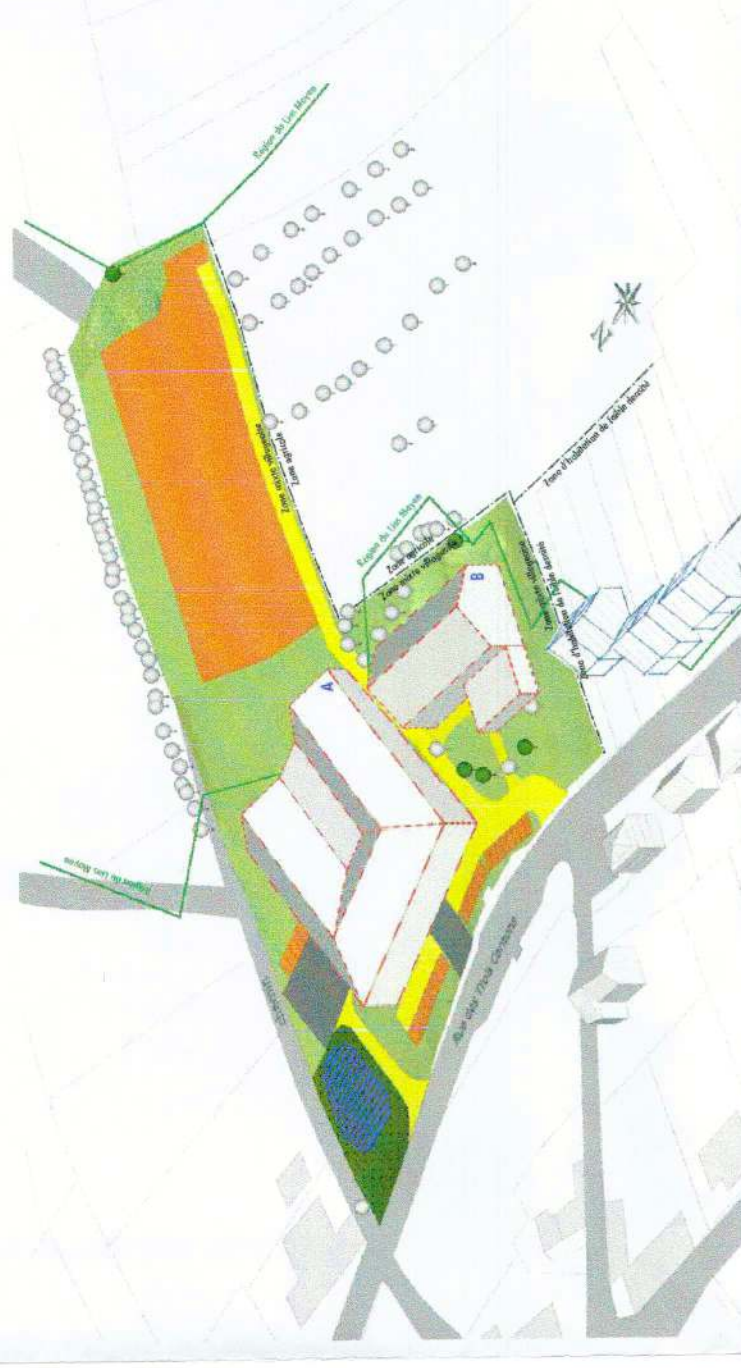
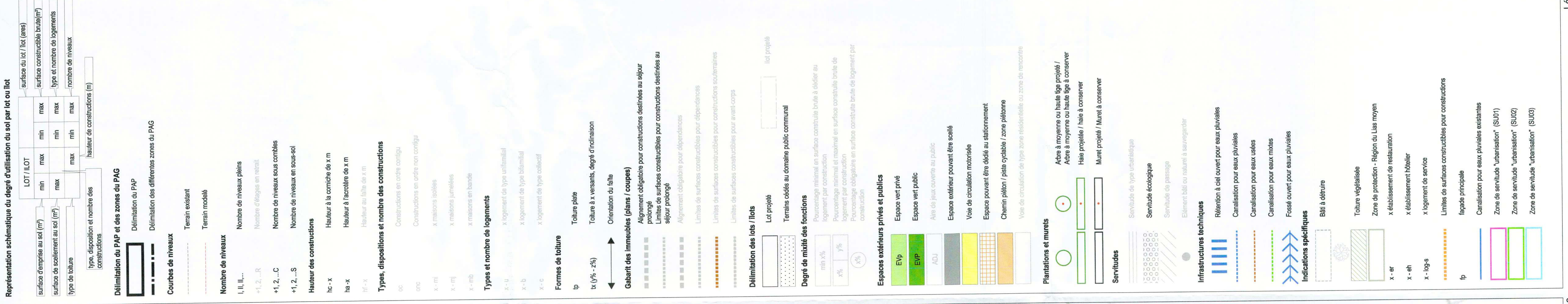
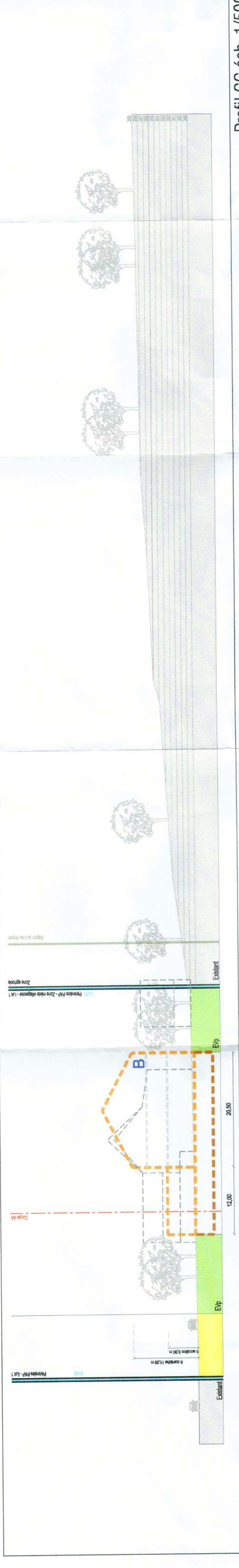
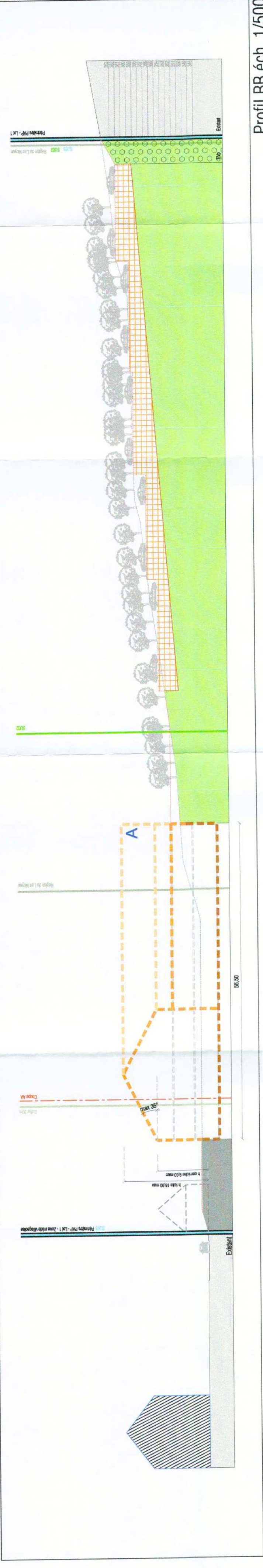
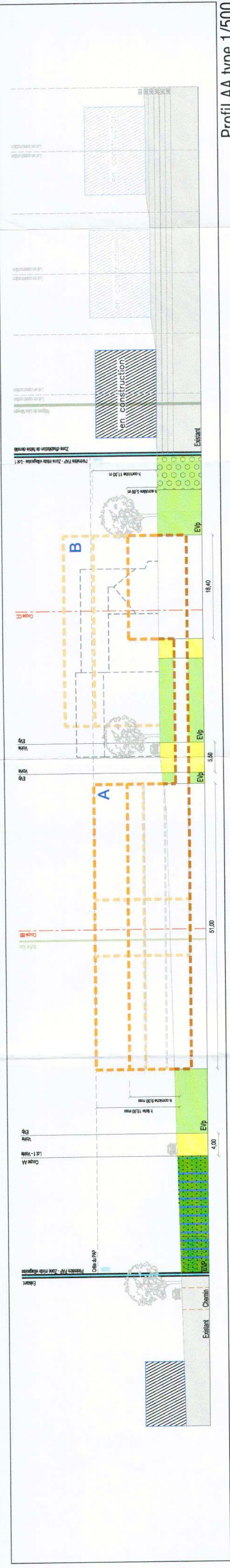
Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

### **L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.





**BEILER + FRANÇOIS**

**PROJET**

**Construction d'un bâtiment gastronomique et d'un hôtel**

Rue des Trois-Carreaux

Dallheim

**MAÎTRE DOUVRAGE**

**M. Paul Eischen**

Projetant

Référence: 7.6.67/50

Le présent document appartient à son dépositaire  
# Apprébation de: 21.03.2006

Le Maître d'Œuvre

*[Signature]*

**Don't Erase**

NIVEAU  
Projet d'Aménagement Particulier  
« Op de Steng » à Dahlem  
PLAN N°

20151144-SC-U001 A

ECHELLE	ARCH.	DESS.	DATE
1/500	TBR	MET	01/09/2015

2015142\_3C001\_A\_30163616



# COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

## SCHEMA DIRECTEUR DAH-17 « RUE DU CIMETIERE »



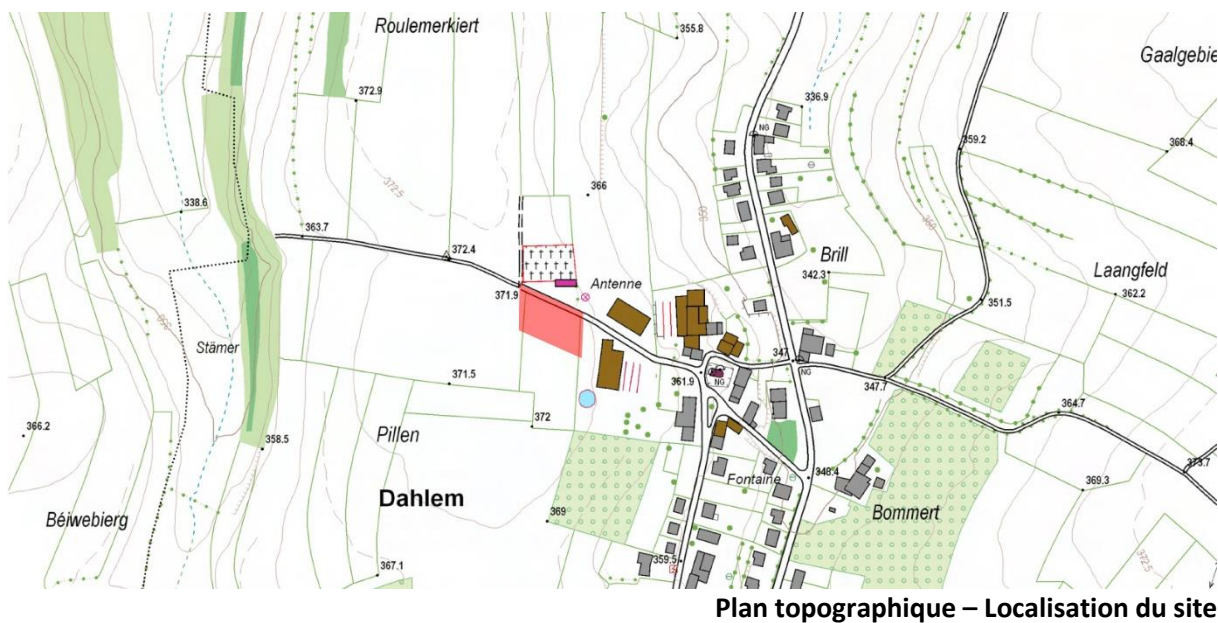
Version du 16 octobre 2019







Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-17 Rue du Cimetière à réaliser dans la localité de Dahlem.





<b>1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES</b>	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,26 ha</li> </ul>
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au niveau du cimetière, localisé au nord de la rue de l'école, à proximité d'une exploitation agricole active</li> </ul>
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidentiel à caractère villageois</li> </ul>
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Labours en sortie de localité</li> </ul>
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite d'une antenne de télécommunication, ce qui peut entraîner des risques de santé pour les futurs habitants liés à une exposition aux éventuels champs électromagnétiques</li> <li>• Situation qui peut éventuellement engendrer un risque d'odeur et de bruit</li> <li>• Situation en hauteur sur un plateau</li> <li>• Extension de la localité vers l'ouest</li> </ul>
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compléter la structure urbanistique existante</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Créer un quartier résidentiel en continuité avec le lotissement "Hanner Péitesch"</li> <li>• Densifier le tissu urbain aux abords du noyau ancien</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Préserver les biotopes notamment pour des raisons paysagères</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat</li> </ul>
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 %</li> <li>• Si le taux de cession est inférieur ou supérieur à 25 %, les éventuelles indemnités compensatrices sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ</li> </ul>
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte du lotissement et du parking, une liaison pour la mobilité douce vers le chemin vicinal du cimetière, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité</li> <li>• Créer un seuil d'entrée</li> </ul>
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions de maximum deux niveaux</li> </ul>



2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle</li> <li>• Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous et créer un ensemble avec le parking du cimetière</li> </ul>
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter la densité de 18 logements par hectare</li> </ul>
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons unifamiliales isolées ou jumelées</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitant agricole</li> <li>• Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>• Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales</li> <li>• Nécessité de maintenir la haie vive à l'est</li> <li>• Aménager un écran de verdure au sud et à l'ouest de la zone</li> <li>• Respecter une distance par rapport aux biotopes existants</li> </ul>
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un seuil d'entrée</li> </ul>
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux arbres remarquables hors de la zone</li> <li>• Proximité du cimetière et d'une antenne de télécom</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES A vérifier par S-Consult</b>	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte pour le trafic individuel motorisé à créer par la rue du cimetière</li> </ul>
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone trafic apaisé</li> </ul>
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir emplacements le long de la voirie</li> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> </ul>
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 350 m</li> <li>• Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire</li> </ul>
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau</li> <li>• L'aménagement du bassin de rétention, si nécessaire, sera de caractère naturel</li> <li>• Eaux usées : raccordement du canal eaux mixtes dans la rue de l'Eglise</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement après rétention à la nouvelle canalisation pour eaux pluviales dans la rue de l'Eglise</li> </ul>
<b>4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS (à vérifier par EFOR)</b>	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier</li> </ul>
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé aux abords de la zone protection spéciale « oiseaux »</li> </ul>
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haie vive protégée en limite est</li> </ul>

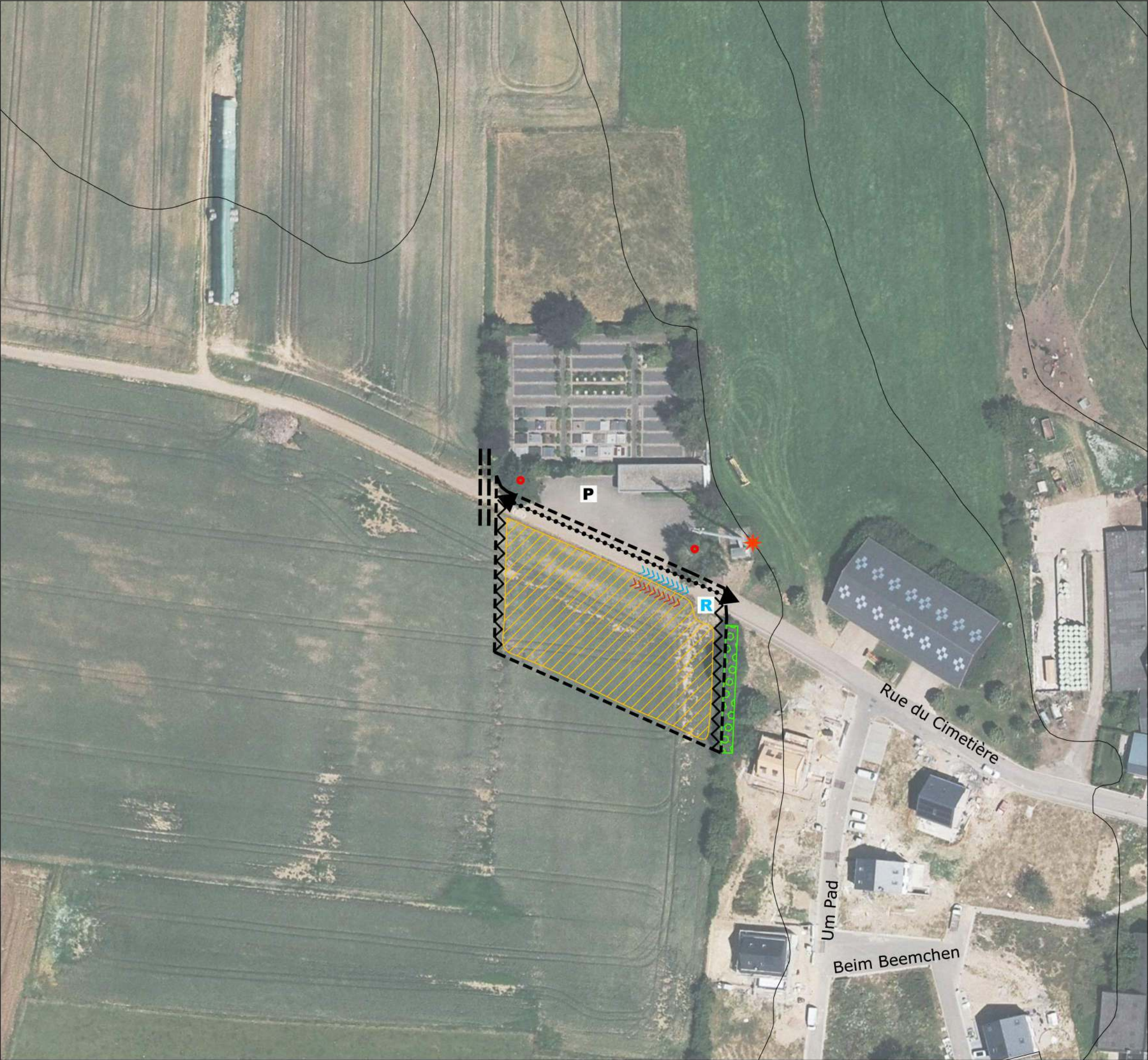


	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
4.4 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept énergétique</li> <li>- Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant</li> <li>- Ensoleillement suffisant entre bâtiments</li> <li>- Mesures constructives contre champs électromagnétiques</li> </ul> </li> <li>• Services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser « Home-based-services »</li> </ul> </li> <li>• Commerces : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans objet</li> </ul> </li> <li>• Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'un concept paysager pour créer une transition vers les maisons existantes</li> <li>- Remblais et déblais de terre restreints</li> <li>- Haies, murs en pierres sèches ou gabions</li> <li>- Bassin de rétention des eaux pluviales</li> <li>- Plantation d'arbres dans la mesure du possible</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <p>D'autres administrations ou services pourront être consultés en fonction du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zone d'urbanisation prioritaire, destinée à être urbanisée pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du PAG</li></ul>
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"><li>• Foncier d'un seul tenant</li></ul>
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li></ul>
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"</li></ul>





**Légende type du schéma directeur (loi 2017)**

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

**Centralité**

- Eléments identitaires à préserver

- Mesures d'intégration spécifiques

**Séquences visuelles**

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- parking public / privé

- Transport en commun (arrêt d'autobus)

**Infrastructures techniques**

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte
- biotopes à préserver

**Eléments complémentaires**

- Cours d'eau (BD-L-TC)
- Bassin de rétention à ciel ouvert
- Station de base pour réseaux publics

© ORTHOPHOTOS - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2018)  
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MATRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE  
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE DAHLEM

DAH-17 "RUE DU CIMETIERE"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation  
existante  
Partie graphique

andrea weier  
architecte d'intérieur  
d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
10, Am Beiberg L-6973 RAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS  
7, Rue Renert L-2422 LUXEMBOURG

sc

INGÉNIEURS - CONSEILS  
8, rue des Grondins L-1626 LUXEMBOURG

DATE  
26-09-2019

CRÉÉ  
JB

COORDONÉ  
AW



PLAN N°:  
PG-EP-SD\_  
DAH-17

Échelle  
1/1000