

COMMUNE DE GARNICH



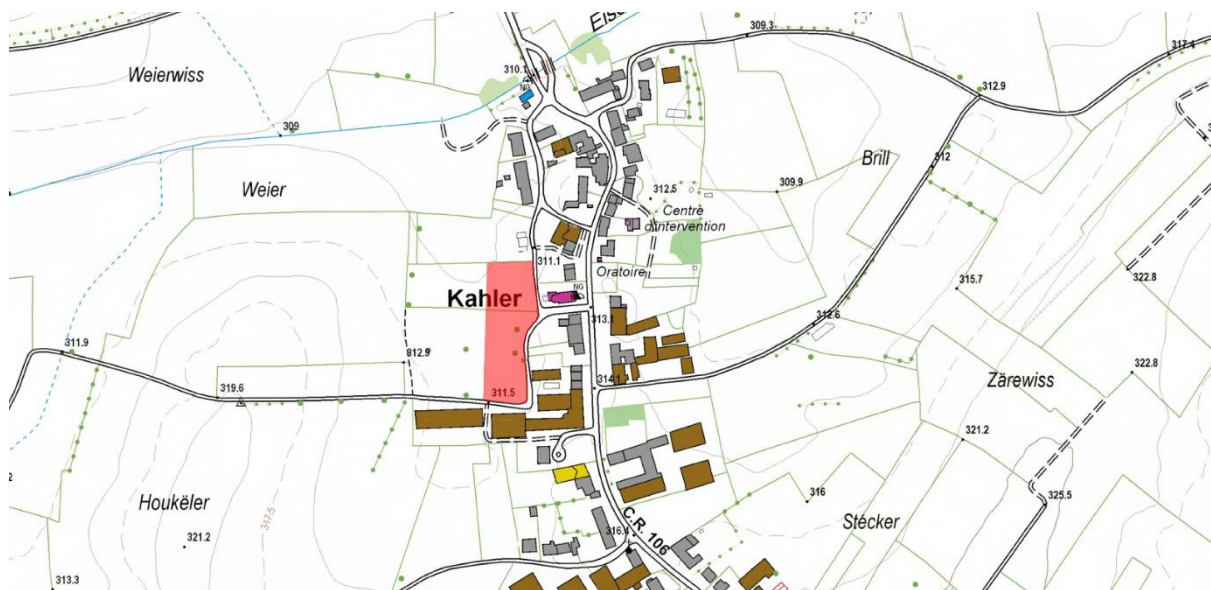
Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-07 « DAUSCHWISS »



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 » KAH-08 Dauschwiss à réaliser dans la localité de Kahler.



Plan topographique – Localisation du site



Vue vers le nord



Vue vers le sud

1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,72 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Centre-ouest de la localité, derrière l'église • Soumis ponctuellement aux sonneries des cloches de l'église et à proximité d'une exploitation agricole active
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Pâturage à proximité de l'exploitation agricole
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Situation qui peut éventuellement engendrer un risque d'odeurs et de bruits • Terrain plat • Espace ouvert sur le paysage à l'ouest • Zone située en limite mais à l'extérieur des surfaces inondables • Zone située en partie dans la vallée alluviale de l'Eisch, le nouveau quartier peut concerner la nappe phréatique • Permet l'arrondissement de la forme urbaine
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Arrondir la structure urbanistique existante • Intégrer la structure urbanistique dans le paysage • Densifier le tissu urbain • Créer une mixité des logements dans la localité • Aménagement d'une place au niveau de l'Eglise • Réaménagement de l'espace voirie existant • Favoriser l'implantation de familles • Préserver les biotopes
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte, une liaison de mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces publics de qualité • Aménager un espace minéral ouvert vers l'église comme espace de rencontre favorisant la cohésion sociale • Parking le long de la voirie
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions de maximum deux niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle • Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous

2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 18 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bandes • Pas de logement collectif
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • La construction de niveaux souterrains dans la partie au nord est déconseillée (nappe phréatique) • Mesures d'étanchéités adaptées par rapport à la proximité de la rivière • Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales • Mesure pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitation agricole au sud • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'ouverture vers l'église
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité de l'église • Une rangée de 3 arbres remarquables
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Accès direct par la rue de l'Ecole • Accès au circuit auto-pédestre de Garnich (250 m) et à la piste cyclable régionale (100 m)
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Zone trafic apaisé
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Parking le long de la voirie
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant rue Principale à environ 130 m • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • L'aménagement du bassin de rétention dans la zone d'inondation sera de caractère naturel. Volume de compensation à prévoir • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes traversant la zone • Eaux pluviales : raccordement après rétention vers la rivière • Nécessité de refaire tous les réseaux (eaux pluviales, eaux usées, gaz) • Déplacement éventuel de la canalisation pour eaux mixtes passant sur la zone
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier et aussi du côté de l'exploitation
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet

4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Biotope : rangée de 3 arbres remarquables • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser <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 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept énergétique - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre bâtiments - Forme compacte des logements - Mesures d'étanchéités adaptées à la proximité de la rivière • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser « Home-based-services » • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Commerces de proximité autorisables • Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept paysager pour créer une transition vers le paysage - Remblais et déblais de terre restreints - Haies, murs en pierres sèches ou gabions - Bassin de rétention des eaux pluviales - Alignement d'arbres le long de la nouvelle voirie - Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux. <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"> • Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) • Nécessité de refaire la rue de l'école dans le cadre du PAP
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Présuppose un accord de 2 propriétaires • Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"



Coupe de principe – 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

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 KAHLER
KAH-07 "DAUSCHWISS"
Schéma directeur

Analyse globale de la situation
existante
Partie graphique

andrea weier
Architecte d'urbanisme et d'architecture du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE
10, Am Bëschberg L-6973 KAMELDANGE

efor.ersa

INGÉNIEURS - CONSEILS
7, Rue Renart L-2422 LUXEMBOURG

sc

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

Date:
26-09-2019

Élaboré:
JB

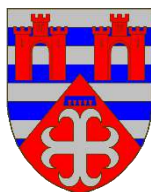
Coordonné:
AW



PLAN N°:
PG-EP-SD-
KAH-07

Échelle:
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



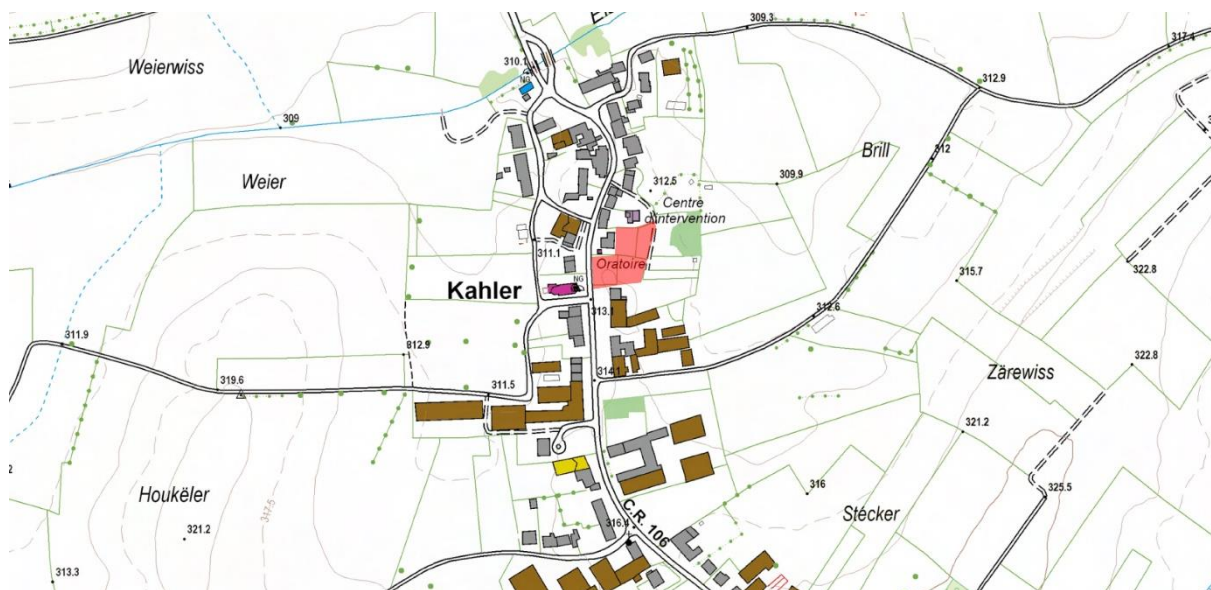
Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-08 « BRILL »



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 » KAH-07 Brill à réaliser dans la localité de Kahler.



Plan topographique – Localisation du site



Vue de la rue Principale vers le nord-est



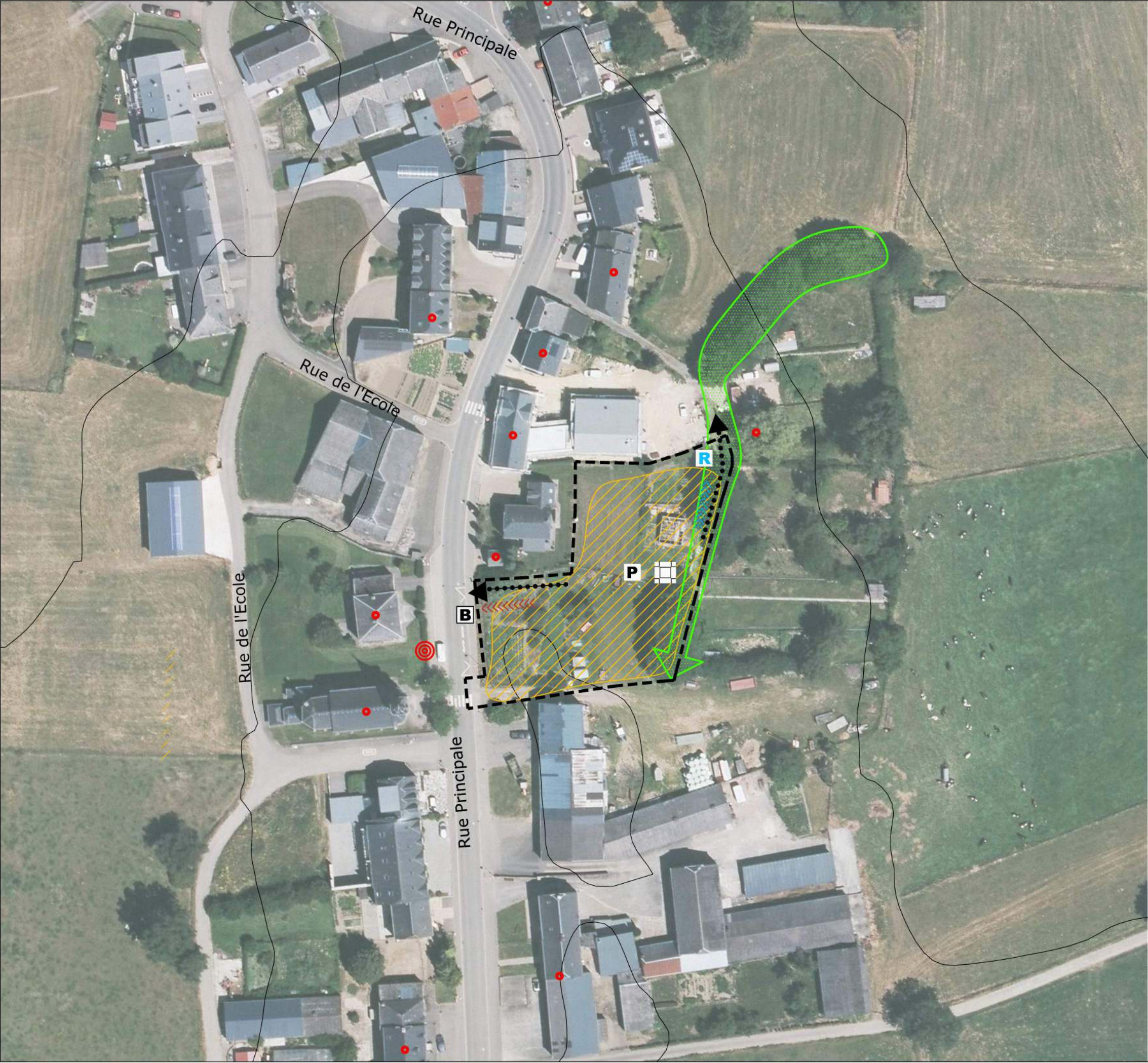
Vue du nord le long du chemin piéton vers l'église

1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,28 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Au centre de la localité face à l'église, à côté du Kinder • Soumis ponctuellement aux sonneries du clocher de l'église
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel à caractère villageois
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Jardins
1.5 Enjeux urbanistiques situé en secteur protégé d'intérêt communal	<ul style="list-style-type: none"> • Situation qui peut éventuellement engendrer une nuisance par rapport au bruit et à l'odeur par rapport à l'exploitation agricole • Situé en secteur protégé d'intérêt communal • Terrain plat légèrement surélevé par rapport à la rue Principale • Espace enclavé à l'intérieur du tissu urbain existant • Espace ouvert sur des parcelles de jardin • Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la structure urbanistique existante • Intégrer la structure urbanistique dans l'ensemble bâti • Densifier le tissu urbain • S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes • Créer une mixité des logements dans la localité • Favoriser l'implantation de familles
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la desserte, une liaison de mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces publics de qualité • Aménagement à l'endroit indiqué d'un espace minéral cerné avec aire de rebroussement • Aménager un accès depuis la rue Principale • Parking le long de la voirie
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions de un à deux niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle • Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous

2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 18 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées ou jumelées • Pas de logement collectif
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions • Tenir compte de la présence potentielle des vestiges de l'ancienne église, mesures pour atténuer le conflit de fonction • Mesures pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitant agricole au sud • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la vue sur l'église
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Situation à proximité d'un oratoire et face à l'église
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser à partir de la rue Principale • Liaison pour piétons à réaliser entre le cinéma et l'église • La piste cyclable de l'Attert (PC12) passe à 170m du quartier par la rue de Grass et accès direct au circuit auto-pédestre de Garnich et accès à la piste cyclable régionale (100 m)
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Zone trafic apaisé • Rue sans issue • Emplacement de stationnement le long de la voirie
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Situation au niveau d'un arrêt de bus • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue Principale, canal à prolonger dans le chemin d'accès • Eaux pluviales : raccordement après rétention à l'Eisch Réseaux à prolonger
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles plantations comme mesures compensatoires le long du chemin piéton
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Prolonger le couloir écologique le long du chemin piéton

4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de biotopes protégés • Présence d'arbres fruitiers et un groupe de Charmes • Les arbres devront être maintenus dans la mesure du possible • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser <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 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept énergétique - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre bâtiments • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser « Home-based-services » • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet • Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> - Remblais et déblais de terre restreints - Haies, murs en pierres sèches ou gabions - Bassin de rétention des eaux pluviales - Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux. <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"> • Zone archéologique : zone répertoriée doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Présuppose un accord de 5 propriétaires

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



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 >

MATIRE DE L'OUVRAGE:

COMMUNE DE GARNICH

OBJET:

ÉTUDE PRÉPARATOIRE
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE KAHLER

KAH-08 "BRILL"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation
existante
Partie graphique

andrea weiler
architecte d'intérieur
et architecte du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE
10, Am Belenberg 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

MODIFIÉ
AW



PLAN N°:
PG-EP-SD_
KAH-08

Echelle
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-11 « KRÄIZDREISCHER »



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 » KAH-11 Kräizdréischer à réaliser dans la localité de Kahler.



Plan topographique – Localisation du site



Vue du nord sur le terrain



Vue du sud le long de la rue Principale

1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,44 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Au sud de la localité, le long de la rue Principale à proximité d'une exploitation agricole active
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel, agricole, religieux
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Zone constituée de prairies pâturées
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Situation qui peut éventuellement engendrer un risque d'odeurs et de bruits par rapport à l'exploitation agricole et sa localisation le long de la rue Principale • Terrain plat • Espace péri-urbain (hors du centre villageois) enclavé à l'intérieur du tissu urbain existant • Espace ouvert sur le paysage au sud-ouest • Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la structure urbanistique existante • Intégrer la structure urbanistique dans le paysage • Densifier le tissu urbain • S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes • Favoriser l'implantation de familles • Créer une mixité des logements dans la localité • Préserver les arbres remarquables • Ne pas bloquer le développement futur de la zone limitrophe, classée en ZAD et enclavée au sud-ouest
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces publics de qualité et les emplacements de stationnement • Aménager un accès carrossable et une liaison piétonne en vue de l'urbanisation de la zone classée en ZAD au sud-ouest • Aménagement à l'endroit indiqué d'un espace public
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain environnant pour des volumes et des façades • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions de un à deux niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle • L'espace public doit être convivial, sécurisant, à destination de tous

2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 20 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales jumelées ou en bandes • Pas de logement collectif
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures pour réduire les nuisances de bruit • Mesures pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitation agricole • Plantation d'arbres entre les emplacements de parking • Plantation au nord afin de réduire l'impact des nuisances provenant de l'exploitation agricole • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la vue vers le paysage
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Un groupe de 2 poiriers remarquables
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte directe pour le trafic individuel motorisé par la rue principale (CR 106), créer desserte pour le trafic individuel motorisé et mobilité douce pour un futur développement de la ZAD • Accès direct au circuit auto-pédestre de Garnich et à la piste cyclable régionale
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Pas de parking le long de la voirie
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant rue Principale à environ 100 m • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue Principale • Eaux pluviales : raccordement après rétention provisoirement rue Principale pour la 1ère phase ; définitivement avec 2ème phase vers le thalweg Bruchewiss (axe à renouveler partiellement, augmentation de capacité)
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet

4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopes protégés : <ul style="list-style-type: none"> – Tilleul solitaire – un poirier solitaire – un groupe de 2 poiriers remarquables • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser <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 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept énergétique - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre bâtiments - Mesures constructives anti-bruit • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser « Home-based-services » • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet • Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> - Remblais et déblais de terre restreints - Haies, murs en pierres sèches ou gabions - Bassin de rétention des eaux pluviales - Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux. <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"> • Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)

5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none">• Présuppose un accord de 3 propriétaires• Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none">• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none">• Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"• Le PAP NQ doit garantir la faisabilité ultérieure de la ZAD limitrophe à l'ouest



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
- Réserves foncières à long terme (ZAD)

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 KAHLER

KAH-11 "KRAIZDRÉISCHER"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation
existante
Partie graphique

andrea weier
architecte d'intérieur
et architecte du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE
10, Am Belenberg 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

PROJÉTÉ PAR:
AW

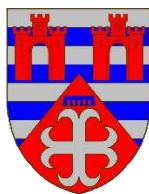


PLAN N°:

PG-EP-SD_
KAH-11

Echelle:
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-15 « BRUCHEWISS »

ZAD



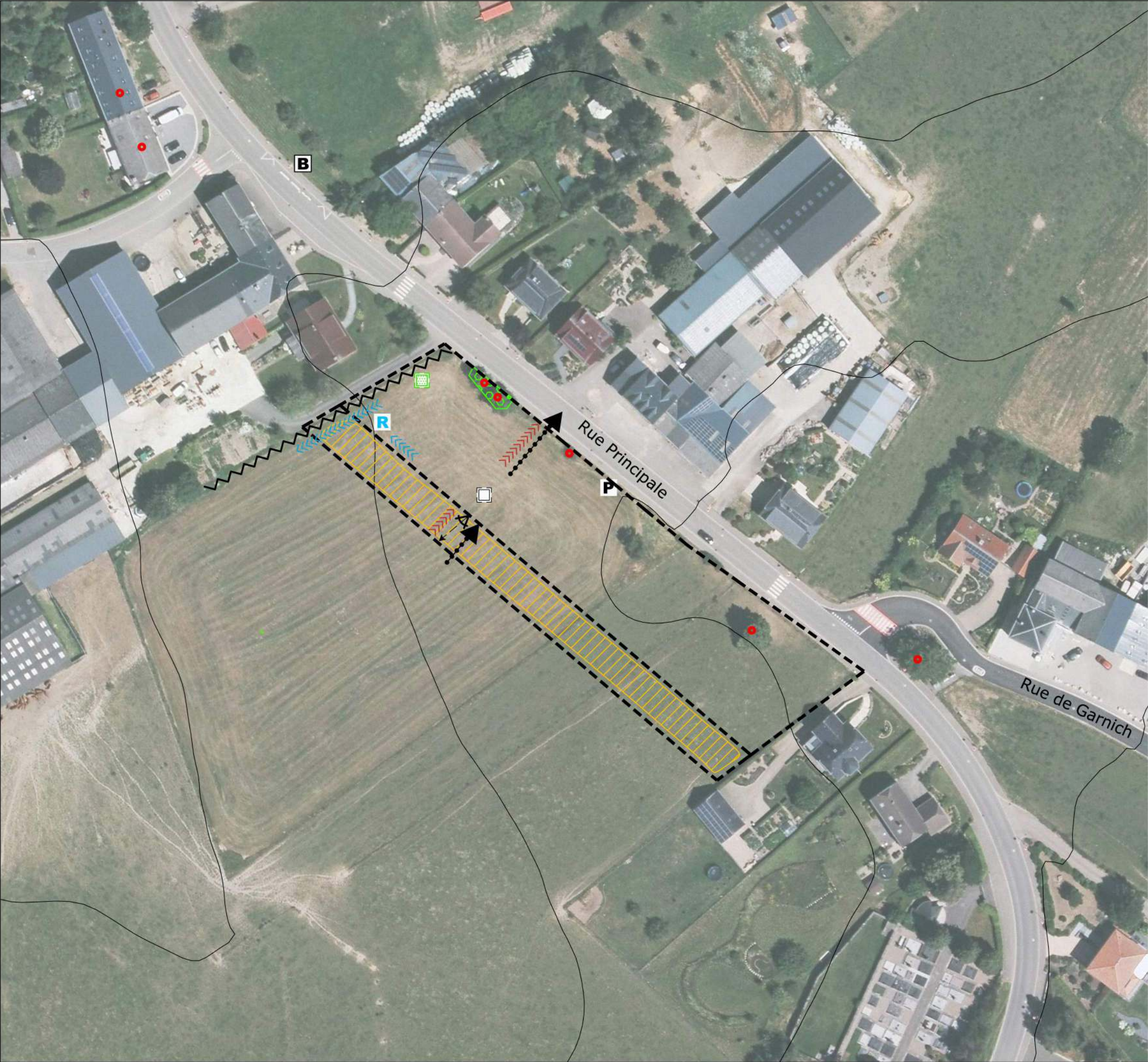
Version du 16 octobre 2019



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



 **efor.ersa**
ingénieurs-conseils



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 KAHLER

KAH-15 "BRUCHEWISS"

Schéma directeur

Analyse globale de la situation
existante
Partie graphique

andrea weier
architecte d'intérieur
et architecte 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

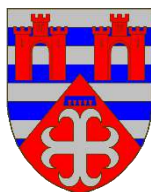
PROJÉTÉ
AW



PLAN N°:
PG-EP-SD_ZAD
KAH-15

Echelle
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



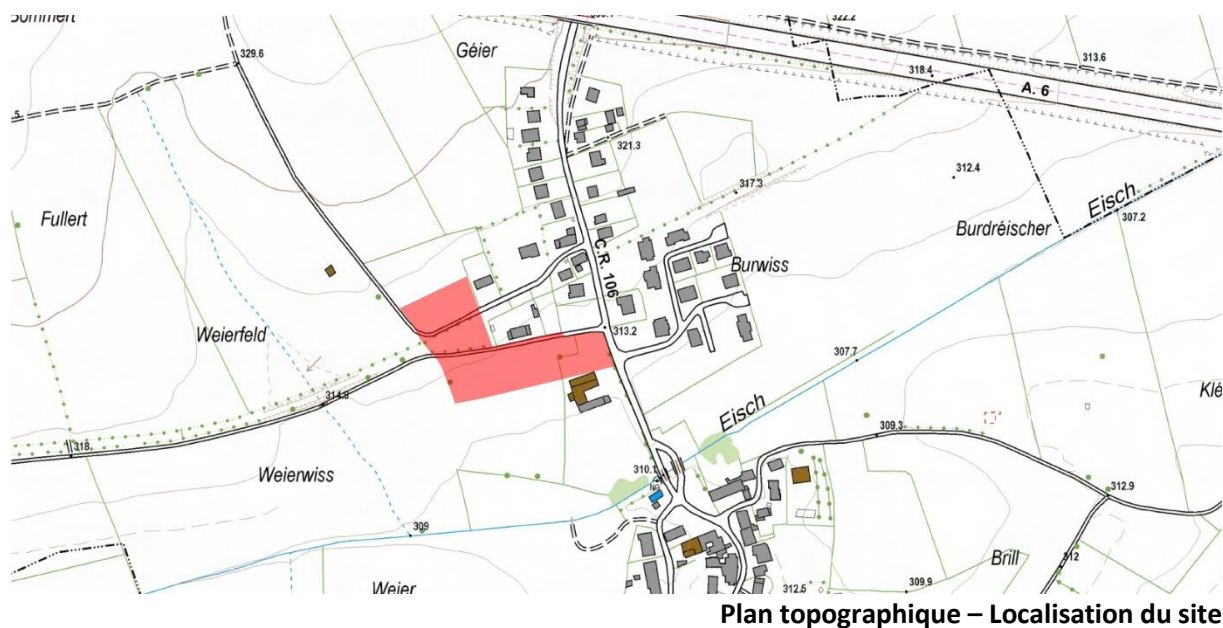
Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-16 « UM ARELER WEE »



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 » KAH-16 Um Areler Wee à réaliser dans la localité de Kahler.

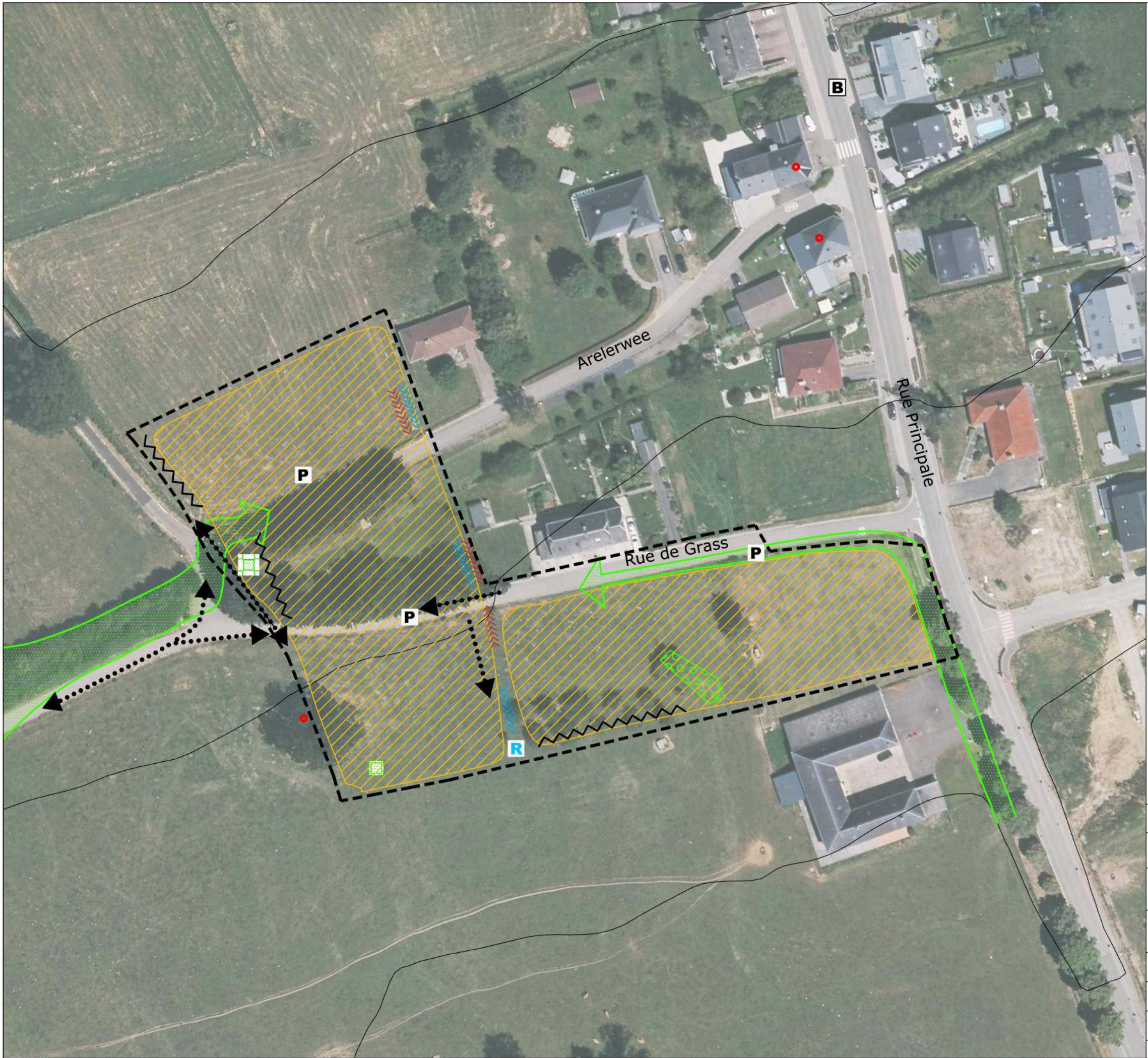


1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 1,20 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Au nord de la localité à 200 m environ de l'autoroute A6
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Pâturage et jardins à proximité de la rivière
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Situation qui engendre une nuisance par rapport au bruit de l'autoroute • ZARO GRASS à moins de 2 km • Terrain pratiquement plat • Espace ouvert sur le paysage à l'ouest et au sud et orienté vers l'autoroute au nord • Permet l'arrondissement de la forme urbaine
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Arrondir la structure urbanistique existante • Intégrer la structure urbanistique dans le paysage • Densifier le tissu urbain • S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes • Créer une mixité des logements dans la localité • Favoriser l'implantation de familles • Logements à proximité de la ZARO GRASS
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Aménagement aux endroits indiqués des espaces publics
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions à maximum deux niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle • Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 15 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales jumelées ou en bandes • Pas de logement collectif
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures d'étanchéité adaptées par rapport à la proximité de la rivière

contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les nuisances liées à la proximité de l'autoroute A6 (orientation, conception des bâtiments) • Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions • Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales • La construction de niveaux souterrains est déconseillée pour la partie au sud de la rue de Grass • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la vue vers le paysage
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • L'ancienne Wasserburg • L'ancienne voie de chemin de fer (piste cyclable PC 12) • Un chêne remarquable
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser par Areler Wee pour la partie au nord et de la rue de Grass pour la partie sud • Accès direct par la rue de Grass pour la partie à l'est de cette rue • Liaison à l'est pour piétons vers Areler Wee • La piste cyclable de l'Attert (PC12) passe près du quartier par la rue de Grass et accès au circuit auto-pédestre de Garnich (200 m) et à la piste cyclable régionale (600 m) • Garantir voie directe à Grass par la piste cyclable
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Zone trafic apaisé • Piste cyclable
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Emplacement de stationnement le long de la voie de desserte
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant rue Principale à environ 160 m • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • L'aménagement du bassin de rétention sera de caractère naturel • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes Areler Wee et rue de Grass • Eaux pluviales : raccordement après rétention à la rivière Réseaux à prolonger
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Le maillage écologique le long de la piste cyclable est à prolonger à l'intérieur du nouveau quartier

4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Biotopes protégés : <ul style="list-style-type: none"> – chêne solitaire – alignement de tilleuls le long de la route CR 106 – un groupe de pommiers • L'alignement de tilleuls est à conserver • Les pommiers non conservés sont à compenser • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé devra être compensé <ul style="list-style-type: none"> • <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>
4.4 Critères de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Élaboration d'un concept énergétique - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre les bâtiments - Mesures constructives anti-bruit - Mesures d'étanchéités adaptées par rapport à la rivière • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser « Home-based-services » • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet • Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept paysager pour créer la transition vers le paysage, écran anti-bruit vers l'autoroute - Remblais et déblais de terre restreints - Haies, murs en pierres sèches ou gabions - Bassin de rétention des eaux pluviales - Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux.

	<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"> • Zone archéologique : pas encore connu et doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) • Zone d'urbanisation prioritaire, destinée à être urbanisée pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du PAG
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Présuppose un accord de 3 propriétaires • Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" peut se réaliser en deux phases
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"



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 >

MATIRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE GARNICH

OBJET :

ÉTUDE PRÉPARATOIRE
RÉVISION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL DE GARNICH

LOCALITE KAHLER

KAH-16 "UM ARELERWEE"

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 Belierberg 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

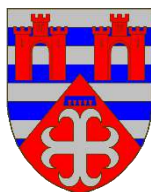
COORDONÉ
AW



PLAN N°:
PG-EP-SD_
KAH-16

Echelle
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-17 « RUE PRINCIPALE »



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 » KAH-17 Rue Principale à réaliser dans la localité de Kahler.



Plan topographique – Localisation du site



Plan topographique – Localisation du site



Vue le long de la rue de l'école vers le sud

1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,18 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Au centre de la localité, jouxtant l'église, le long de la rue principale
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Mixte villageois, actuellement occupé par l'ancien café face au Kinder
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Zone constituée par l'ancien café • Situé en secteur protégé d'intérêt communal, tous les bâtiments à proximité immédiate sont des « constructions à conserver » • Remplacement du tissu urbain existant • Situation qui peut engendrer un risque de bruit par rapport à la rue Principale
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la structure urbanistique dans l'ensemble du bâti • Créer un quartier mixte villageois • Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques du site • Favoriser l'implantation de familles
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation des surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin de réaménager le chemin piéton, les espaces publics de qualité • Aménagement d'un parking public • Aménagement d'un trottoir dans la partie nord
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions de deux à trois niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle • Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisants, à destination de tous
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 20 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande • La surface construite brute à dédier à des fins de logements est de 90 % minimum
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des	<ul style="list-style-type: none"> • Plantation de haies et d'arbres, aménagement de murs en pierres sèches ou gabions

contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales • Mesures pour réduire les nuisances de bruit • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur la proximité de l'église et du presbytère
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Ancien presbytère, ancienne école « Constructions à conserver »
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser à partir de la rue Principale • Liaison pour piétons à réaliser entre le terrain et le presbytère • La piste cyclable de l'Attert (PC12) passe à 150m du quartier par la rue de Grass et accès direct au circuit auto-pédestre de Garnich et accès à la piste cyclable régionale (100 m) • Accès direct rue Principale et rue de l'école
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Emplacements de stationnement public à prévoir le long de la voirie
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant à environ 50 m • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue Principale, canal à prolonger dans le chemin d'accès • Eaux pluviales : raccordement après rétention à l'Eisch • Réseaux à prolonger
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
4.4 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept énergétique - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre bâtiments - Mesures constructives anti-bruit • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser « Home-based-services » • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet

	<ul style="list-style-type: none"> Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> Elaboration d'un concept paysager Remblais et déblais de terre restreints Haies, murs en pierres sèches ou gabions Bassin de rétention des eaux pluviales Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> les Services techniques de la Commune de Garnich, l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), le Ministère de l'Environnement, la Cellule d'évaluation, les fournisseurs de réseaux. <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"> Zone archéologique : zone répertoriée doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA)
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire devra proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"



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 KAHLER

KAH-17 "Rue principale"
Schéma directeur

Analyse globale de la situation
existante
Partie graphique

andrea weiler
architecte d'intérieur
et architecte du paysage

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE
10, Am Belieberg 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_
KAH-17

Echelle
1/1000

COMMUNE DE GARNICH



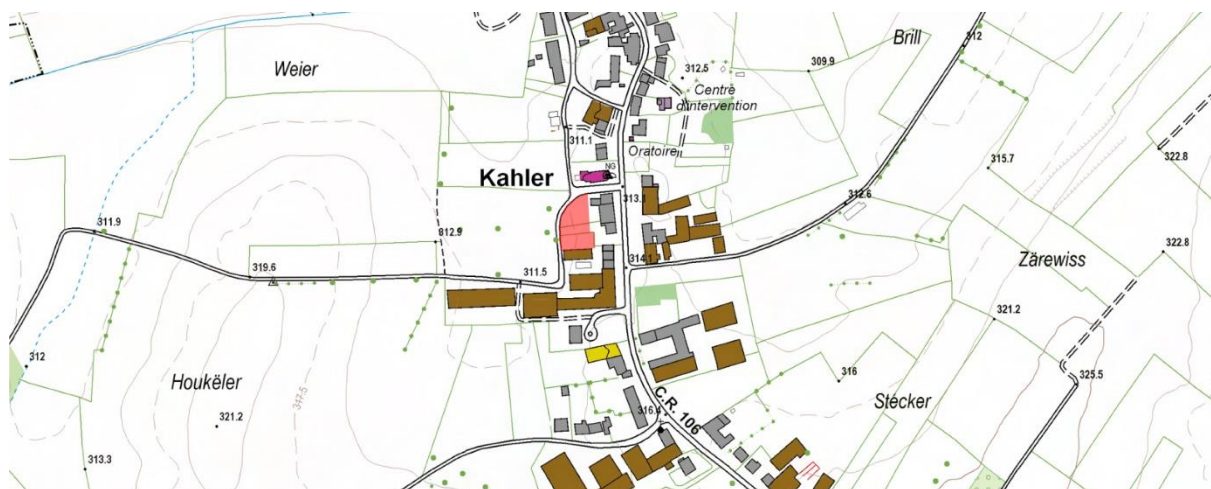
Localité Kahler

SCHEMA DIRECTEUR KAH-18 « BEI DER KIERCH »



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 » KAH-18 Bei der Kierch à réaliser dans la localité de Kähler.



Plan topographique – Localisation du site



Vue vers le sud



Vue vers le nord

1. IDENTIFICATION DES ENJEUX URBANISTIQUES ET DES LIGNES DIRECTRICES	
1.1 Superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 0,14 ha
1.2 Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Centre-ouest de la localité, derrière l'église, soumise ponctuellement aux sonneries des cloches de l'église et à proximité d'une exploitation agricole
1.3 Identité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel et agricole
1.4 Identité naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Pâturage à proximité d'une exploitation agricole
1.5 Enjeux urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Situation qui peut éventuellement engendrer un risque d'odeurs et de bruits • Terrain plat, légèrement surélevé par rapport à la rue • Espace ouvert sur le paysage à l'ouest • Permet l'arrondissement de la forme urbaine
1.6 Lignes directrices	<ul style="list-style-type: none"> • Arrondir la structure urbanistique existante • Intégrer la structure urbanistique dans le paysage • Densifier le tissu urbain • Créer une mixité des logements dans la localité • Aménagement cohérent avec le PAP nouveau quartier Dauschwiss • Réaménagement de l'espace voirie existant • Favoriser l'implantation de familles • Préserver les biotopes
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	
2.1 Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
2.2 Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces à céder à la Commune seront en principe proche des 25 % • 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
2.3 Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Pour la viabilisation les surfaces sont à céder à la Commune afin d'aménager la gestion de l'eau de ruissellement et des espaces publics de qualité • Parking le long de la voirie
2.4 Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du maillage des fonctions habitat
2.5 Interfaces entre îlots et quartiers : intégration, gabarits et agencement des volumes	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain pour les volumes et les façades au niveau du paysage environnant • Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage) • Privilégier les constructions de maximum deux niveaux
2.6 Centralités : fonctions, densités, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle
2.7 Répartition sommaire des densités	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter la densité de 18 logements par hectare
2.8 Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées ou jumelées • Pas de logement collectif
2.9 Mesures destinées à réduire l'impact négatif des	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagements en faveur d'un écoulement et d'une rétention ouverts des eaux pluviales

contraintes existantes et générées	<ul style="list-style-type: none"> • Mesure pour atténuer le conflit de fonction avec l'exploitation agricole au sud • Minimiser le degré de scellement de sol par des revêtements perméables à l'eau
2.10 Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
2.11 Eléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Une haie vive • Proximité de l'église
3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	
3.1 Connexions	<ul style="list-style-type: none"> • Accès direct par la rue de l'Ecole • Accès au circuit auto-pédestre de Garnich (250 m) et à la piste cyclable régionale (100 m)
3.2 Hiérarchie du réseau de voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
3.3 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkings privés sur le terrain privé • Emplacement de stationnement le long de la voirie
3.4 Accès aux transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> • Arrêt de bus existant rue Principale à environ 130 m • Pas de nouvel arrêt de bus nécessaire
3.5 Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Concept de la gestion de l'eau à élaborer en conformité avec les recommandations de l'Administration de la Gestion de l'Eau • L'aménagement du bassin de rétention, si nécessaire, sera de caractère naturel. • Nécessité de refaire tous les réseaux (eaux pluviales, eaux usées, gaz) si le PAP nouveau quartier Dauschwiss ne se réalise pas avant, sinon raccord dans les nouvelles infrastructures
4. CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS	
4.1 Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier
4.2 Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
4.3 Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> • Biotope : haie vive • Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, se retrouvent dans une large mesure dans le domaine public • Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser • <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>
4.4 Critère de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Logements : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept énergétique

	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter le concept de gestion des déchets SICA existant - Ensoleillement suffisant entre bâtiments - Forme compacte des logements • Services : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet • Commerces : <ul style="list-style-type: none"> - Sans objet • Espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un concept paysager pour créer une transition vers le paysage - Remblais et déblais de terre restreints - Haies, murs en pierres sèches ou gabions - Bassin de rétention des eaux pluviales - Plantation d'arbres dans la mesure du possible
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE	
5.1 Programme de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> – les Services techniques de la Commune de Garnich, – l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), – le Ministère de l'Environnement, – la Cellule d'évaluation, – les fournisseurs de réseaux. <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"> • Zone archéologique : zone répertoriée doit faire l'objet d'une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) • Nécessité de refaire la rue de l'école si pas fait dans le cadre du PAP nouveau quartier Dauschwiss
5.2 Faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires devront proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur
5.3 Phasage	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase
5.4 Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier	<ul style="list-style-type: none"> • Le site concerné par le présent schéma directeur pourra faire l'objet d'un seul PAP "nouveau quartier"



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 KAHLER
KAH-18 "BEI DER KIERCH"
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 Renart L - 2422 LUXEMBOURG

sc

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

DATE:
26-09-2019

CRÉÉ:
JB

MODIFIÉ:
AW



PLAN N°:
PG-EP-SD_
KAH-18

Echelle:
1/1000