

Monsieur et Madame Koppes-Muller

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Um Wéier » à Dahlem



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Septembre 2020



Commanditaire

Monsieur et Madame Koppes-Muller
1, rue de Hivange
L – 8351 Dahlem
E-mail: polimmo@pt.lu

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils
B.P. 108
L - 8303 Capellen
Tél.: + 352 26 39 0 - 1
Fax: + 352 30 56 09
Internet: www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20200934 U-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	Olivier BICHEL	Septembre 2020
Rapport vérifié par	Caroline DROUARD	Septembre 2020

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif, du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

.....

TABLE DES MATIÈRES

1.	<u>INTRODUCTION ET CONTEXTE</u>	5
1.1	DESCRIPTION DU PAP APPROUVE	5
1.2	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	6
2.	<u>MODIFICATION DU PAP</u>	7
2.1	REDEFINITION DE LA DELIMITATION DES LOTS	7
2.2	MAINTIEN DU STATUT DU CHEMIN SYNDICAL.....	7
2.3	ADAPTATIONS DES RACCORDEMENTS RELATIFS A L'ASSAINISSEMENT	8
2.4	AJOUT DE LA POSSIBILITE D'UNE TOITURE A DEUX PANS	8
2.5	AJOUT DE LA POSSIBILITE D'UN NIVEAU EN SOUS-SOL	8
3.	<u>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, ET DU PROJET DE PAG, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE ET SCHEMA DIRECTEUR.....</u>	9
3.1	PAG EN VIGUEUR.....	9
3.2	PROJET DE PAG EN COURS DE PROCEDURE	11
3.3	SCHEMA DIRECTEUR.....	16
4.	<u>PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP</u>	17
5.	<u>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</u>	19
5.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE.....	19
5.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	19
5.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES.....	19
5.4	CONTEXTE ENVIRONNANT	20
5.5	REPRESENTATION AXONOMETRIQUE	20
6.	<u>CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR ET AU PROJET DE PAG DE LA COMMUNE DE GARNICH.....</u>	21
6.1	CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR.....	21
6.2	CONFORMITE DU PAP AU PROJET DE PAG	21
7.	<u>FICHE DE SYNTHESE</u>	23
8.	<u>LISTE DES FIGURES</u>	24

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTION DU PAP APPROUVÉ

Le présent projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le PAP « Um Wéier » à Dahlem, référence 17810/5C approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 27 février 2017, au lieu-dit « Um Wéier », commune de Garnich. Ce projet est accessible depuis la « Route de Schouweiler » (C.R. 106).

Figure 1 : partie graphique (hors échelle) du PAP « Um Wéier » à Dahlem en vigueur



Source : Luxplan SA, juin 2016

1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La modification du PAP a pour but de clarifier la situation foncière à l'issue du PAP :

- en redéfinissant les limites du lot 1,
- en maintenant le chemin d'accès en tant que chemin syndical et non plus en tant que domaine public communal.

Les lots qui en résultent de cette division sont les lots 1 et 2 :

- le lot 1 contient le jardin avec la maison isolée et la dépendance,
- et le lot 2 reprend le chemin syndical.

Le chemin syndical, qui, auparavant était destiné à être cédé au domaine public communal garde son statut actuel. Il va également reprendre son emprise initiale, au profit du nouveau lot 1. Finalement, la modification veille à préciser que la maison et la dépendance prévoient la possibilité désormais d'un niveau en sous-sol et que la toiture de la maison isolée soit à deux pentes ou à quatre.

La présente modification concerne donc la partie graphique ainsi que la partie écrite du PAP en vigueur.

Les modifications sont détaillées au paragraphe suivant et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

2. MODIFICATION DU PAP

2.1 REDÉFINITION DE LA DÉLIMITATION DES LOTS

Afin de garantir une meilleure visibilité et rendre les modifications du PAP plus compréhensible, les limites du lot 1 ont redéfinies. Le lot 1 consiste la maison unifamiliale et la dépendance et le lot 2 reprend le chemin syndical.

Vu le changement de la nature du chemin syndical, il est retenu d'augmenter la taille des lots au détriment de la route. Ceci permettra une meilleure qualité du PAP.



2.2 MAINTIEN DU STATUT DU CHEMIN SYNDICAL

Le chemin syndical ne va pas être cédé au domaine public et reste ainsi dans le domaine privé.



2.3 ADAPTATIONS DES RACCORDEMENTS RELATIFS À L'ASSAINISSEMENT

Les raccordements à l'assainissement vont subir une modification à ce que les raccordements ne se font plus par à travers le chemin syndical pour rejoindre la « route de Schouweiler » mais seront déviés vers le nord pour rejoindre le système d'assainissement du PAP Um Wéier II ».

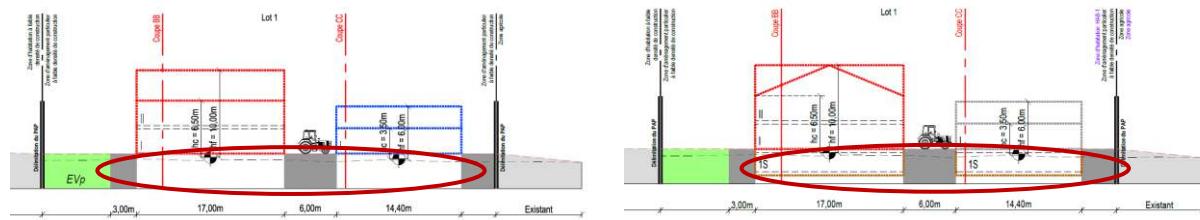


2.4 AJOUT DE LA POSSIBILITÉ D'UNE TOITURE À DEUX PANS

La modification du PAP prévoit d'ajouter la possibilité dans le PAP, d'aménager la toiture de la maison isolée avec 2 ou 4 pans.

2.5 AJOUT DE LA POSSIBILITÉ D'UN NIVEAU EN SOUS-SOL

La modification prévoit d'ajouter la possibilité de réaliser un niveau en sous-sol, soit un pour la maison unifamiliale isolée et une pour la dépendance. Il reste à préciser que le sous-sol de la dépendance est défini comme non-aménageable.



3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, ET DU PROJET DE PAG, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE ET SCHEMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2 (1))

3.1 PAG EN VIGUEUR

3.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

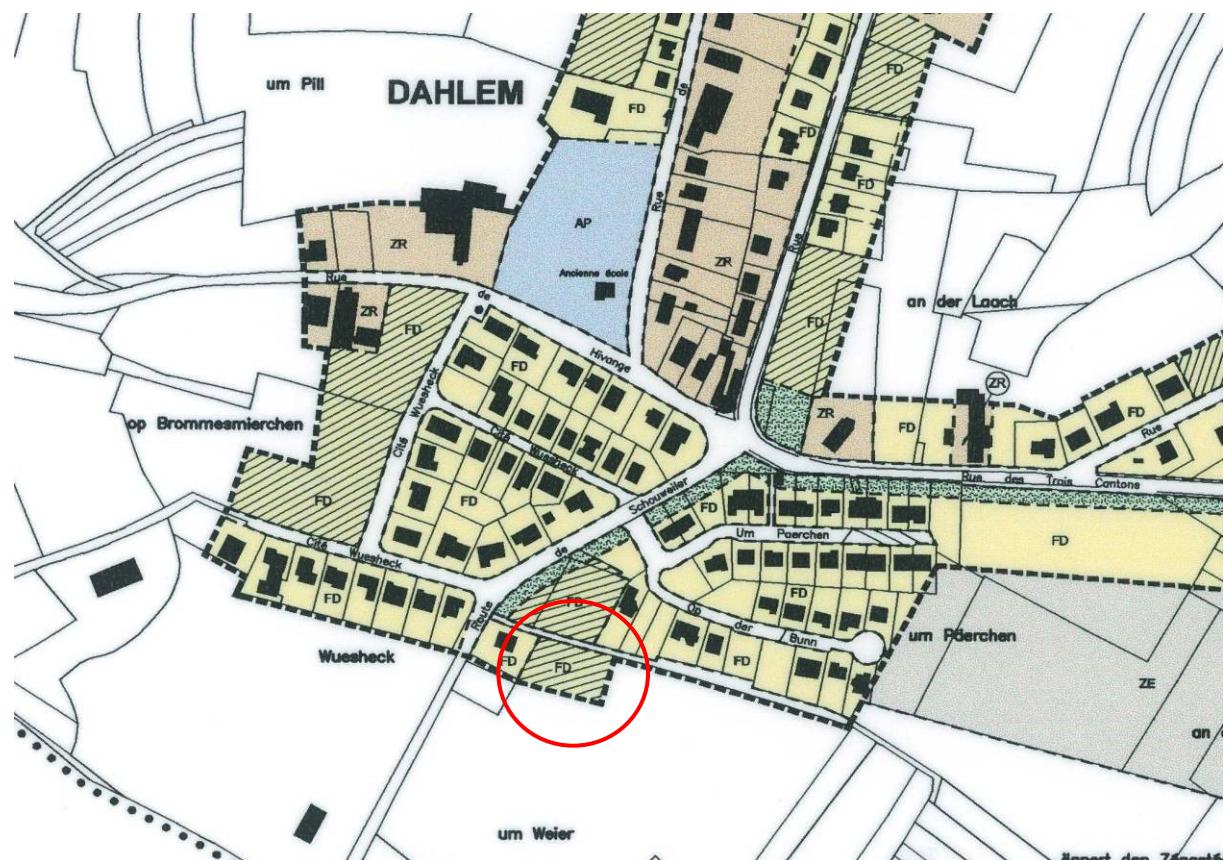
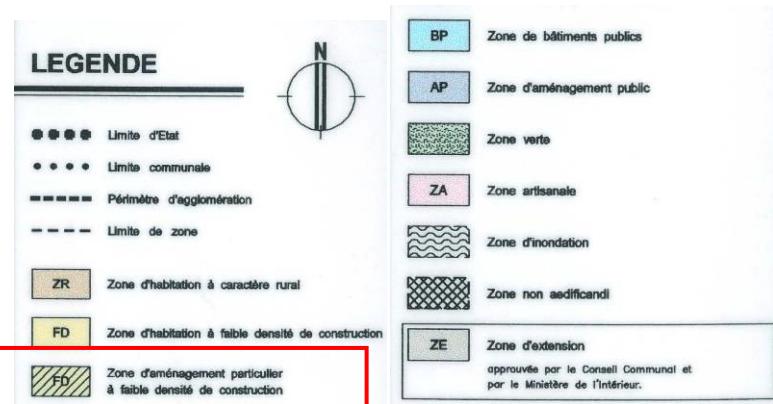


Figure 2 : Partie graphique du PAG en vigueur



Source: Administration Communale de Garnich, 2014

3.1.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur inscrit une partie de la parcelle cadastrale n° 570/1240 en « Zone d'habitation à faible densité de construction » et en « Zone d'aménagement particulier ».

Le mode de degré d'utilisation du sol est défini comme suit :

Article 7. - Les zones d'habitation de faible densité.

- Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
- Le nombre maximal de niveaux est limité à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Si le deuxième étage est un niveau plein, les combles ne pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat.
- Le rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fond et la surface totale de celui-ci sera de 0,3 au maximum.
- Les dispositions de l'article 13 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.
- Dans cette zone toute construction de maisons comportant plus de deux logements séparés est interdite.

Article 8. - Zones d'habitation soumise à un plan d'aménagement particulier.

- Les secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrains dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.
- Les prescriptions dimensionnelles du secteur d'habitation de faible densité devront être respectées lors de l'établissement de ces plans.
- Lorsque le projet d'aménagement ne couvre qu'une partie du nouveau quartier, il ne sera approuvé qu'à la condition qu'il ne compromette pas l'aménagement rationnel et cohérent de l'ensemble. La partie couverte par le projet est seule ouverte à la construction.

Figure 3 : Extrait du règlement sur les bâties en vigueur de la commune de Garnich

3.2 PROJET DE PAG EN COURS DE PROCÉDURE

3.2.1 AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

La saisine du conseil municipale de la commune de Garnich a eu lieu le 16 octobre 2019. Dès lors le projet PAG est entré en procédure en respectant les différentes étapes de la procédure d'approbation. L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2019 jusqu'au 15 janvier 2020 inclus. Après le vote du conseil communal et la publication du projet PAG est en attente d'approbation par le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'environnement dans ses attributions.

3.2.2 PARTIE GRAPHIQUE DU PROJET DE PAG

Le Projet PAG de la commune de Garnich introduit par l'Administration Communale au 16 octobre 2019. Le plan d'aménagement général de la commune de Garnich est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

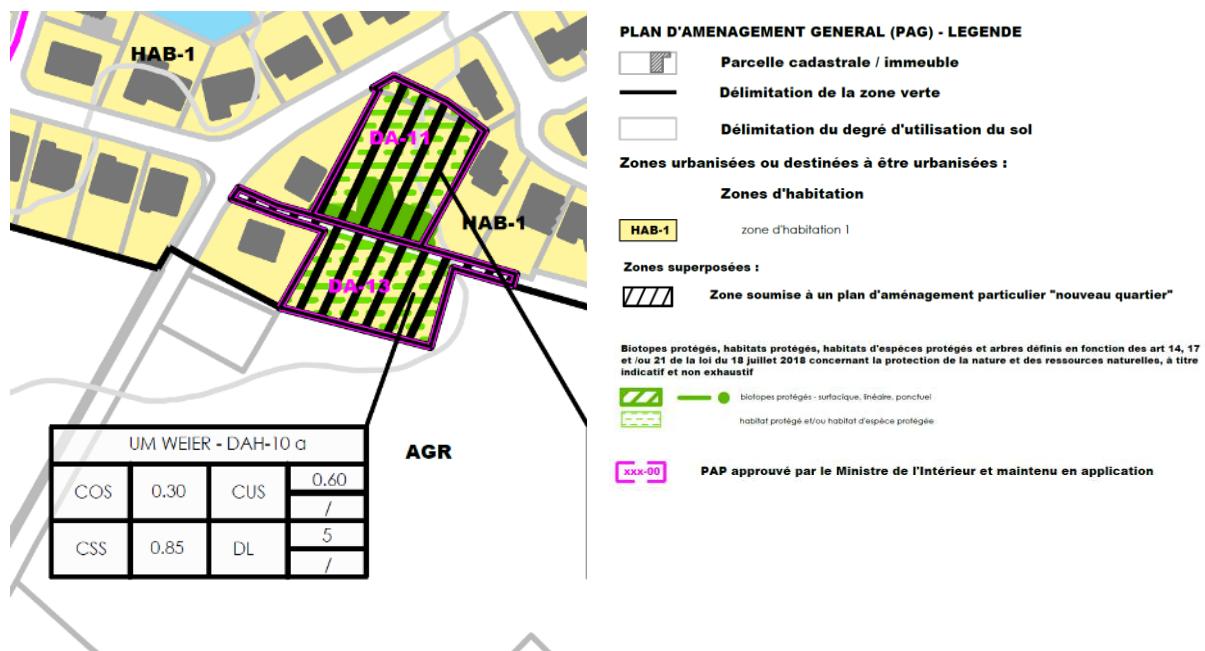


Figure 4 : Partie graphique du projet PAG

3.2.3 PARTIE ÉCRITE DU PROJET DE PAG

La partie écrite du Projet PAG de la commune de Garnich, inscrit le PAP « Um Wéier » dans les zones suivantes :

- Zone d'habitation 1 (HAB-1),
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier approuvé en maintenu en application,
- Secteur de Biotopes protégé habitats protégés, habitats d'espèces protégés et arbres définis en fonction des art 14, 17 et /ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif

Section 1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

Art. 1. Zone d'habitation [HAB]

La zone d'habitation englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Y sont interdits des stations de service, des pensions d'animaux ainsi que des magasins dont la surface de vente est supérieure à **100,00 mètres carrés**. Pour la profession libérale une surface **maximale de 100,00 mètres carrés** est autorisée si elle est reliée à un logement dans le même bâtiment.

On distingue la zone d'habitation 1 [HAB-1].

1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

Art. 5. Emplacements de stationnement

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour voitures est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les emplacements de stationnement sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation. Tout changement d'affectation d'une construction existante est soumis aux mêmes dispositions.

Les emplacements de stationnement font partie intégrante du projet soumis pour autorisation de construire. Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment pour les places de stationnement obligatoires liées à un logement, elles ne peuvent pas être vendues séparément.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Le propriétaire est tenu de remplacer sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Le nombre **minimal** d'emplacements pour voitures à considérer est le suivant :

Maison unifamiliale et bifamiliale	2 emplacements par unité de logement
Maison plurifamiliale	1 emplacement par unité de logement si surface construite brute inférieure à 50,00 mètres carrés
	2 emplacements par unité de logement si surface construite brute supérieure ou égale à 50,00 mètres carrés
	1 emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 200,00 mètres carrés de surface construite brute
Logement intégré	1 emplacement par unité de logement
Bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales	1 emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute

Crèche	3 emplacements par crèche réservés au personnel
	Emplacements supplémentaires pour les parents calculés comme suit :
	○ 1 emplacement pour un nombre d'enfants inférieur ou égal à 9
	○ 2 emplacements pour un nombre d'enfants entre 10 et 19
	○ 3 emplacements pour un nombre d'enfants entre 20 et 29
Etablissements artisanaux et commerciaux	○ 4 emplacements pour un nombre d'enfants supérieur ou égal à 30
	1 emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute
Constructions hôtelières et similaires	1 emplacement par tranche de 3 lits
Etablissements de séjour pour personnes âgées	1 emplacement par tranche de 6 lits
Salles de réunions et autres lieux de concertation de population (église, cinéma, centre culturel, centre sportif)	1 emplacement par tranche de 10 sièges

Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, leurs visiteurs et clients.

Pour des besoins de sécurité le long des routes nationales sans bande de stationnement le long de la voirie, tout établissement, équipement ou activité doit multiplier le nombre minimal d'emplacements requis par 1,5.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.



Art. 7. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le *coefficient d'utilisation du sol (CUS)*, par le *coefficient d'occupation du sol (COS)* et par le *coefficient de scellement du sol (CSS)*. La *densité de logement (DL)* est fixée pour les zones ou parties de zones d'habitation et zones mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les coefficients précités constituent des valeurs **moyennes** qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises dans L'ANNEXE I de la présente partie écrite.

Pour les constructions et aménagements existants situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 mètres carrés.

Art. 8. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP – partie graphique et partie écrite), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite des PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite du PAP priment.

Art. 18. Biotopes protégés, habitats d'intérêts communautaires et habitats d'espèces protégées

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes et habitats d'intérêts communautaires, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2019, en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats d'espèces protégées, tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune en application des articles 17, 21 et/ou 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'exactitude, l'actualité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur du projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou 21 la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la Commune de Garnich actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, un schéma directeur n'a donc pas été élaboré quant au secteur concerné.

Le Projet PAG élaboré en conformité à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit impérativement la réalisation d'un schéma directeur pour l'ensemble des surfaces soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », c'est-à-dire les surfaces destinées à être développés ou en mutation.

Vu que le PAP « Um Wéier » a été approuvé avant la refonte du PAG de la commune de Garnich et que les modifications proposées de ce PAP ne remettent pas en cause le projet, le PAP est en mesure de substituer officiellement le schéma de directeur tel affirmer par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.



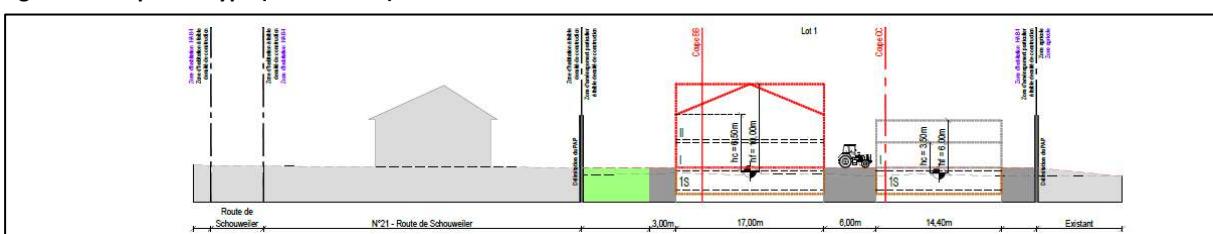
4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP

Figure 5 : Projet en vue en plan (hors échelle)



Source. Luxplan SA, juillet 2020

Figure 6 : Coupe A-A type (hors échelle)



Source : Luxplan SA, juillet 2020

Figure 7 : Coupe B-B (hors échelle)

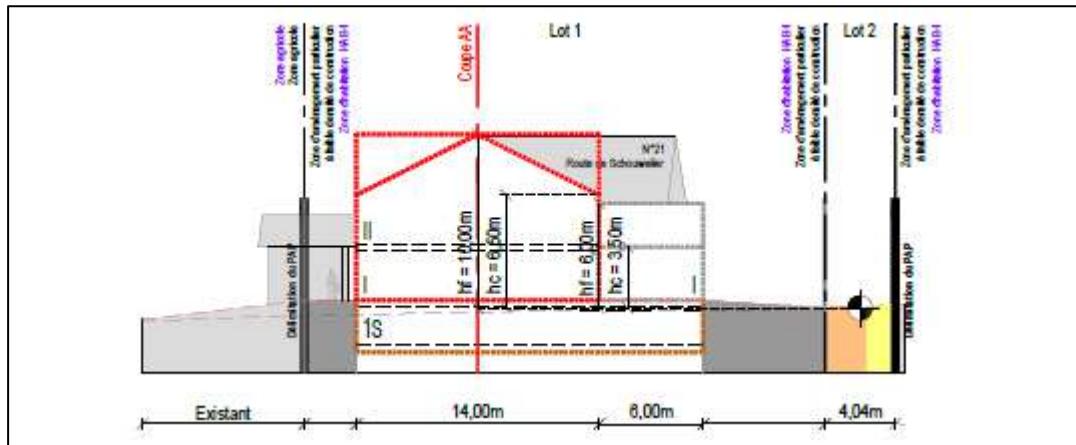
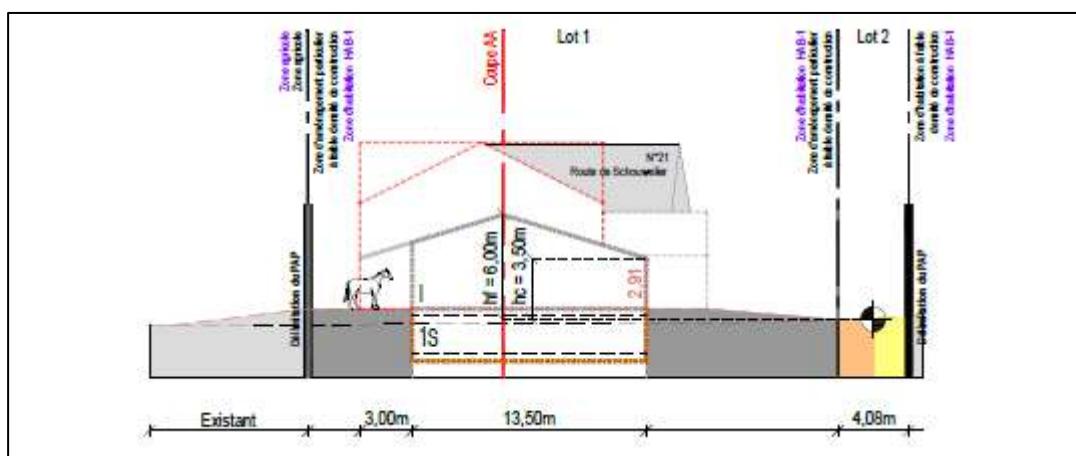


Figure 8 : Coupe C-C (hors échelle)



5. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 5.1 Implantation des constructions existantes et projetées ;
- de la partie écrite : à l'article 4 Type et disposition des constructions hors et sous-sol.

La modification a un impact sur la surface constructible brute (SCB) avec l'introduction du sous-sol au niveau de la maison unifamiliale individuelle.

5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 5.2 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts.
- de la partie écrite : à l'article 7 Aménagement des espaces extérieurs publics.

La modification du prévoit de garder le chemin syndical dans le domaine privé et de ne le pas céder au domaine public. Ainsi ce PAP ne présente plus d'espace publics à aménager.

5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 5.1.9 Aménagement des espaces extérieurs privés ;
- de la partie écrite : à l'article 6 Aménagement des espaces extérieurs privés.

La modification du PAP n'a pas d'impacts sur ce point.



5.4 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif : au paragraphe 6.1 *Élément du milieu environnant* et 6.2 *Descriptif du parti urbanistique et exposé des motifs*.

La modification du PAP n'a pas d'impacts sur ce point.

5.5 REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE

(RGD Art. 2)

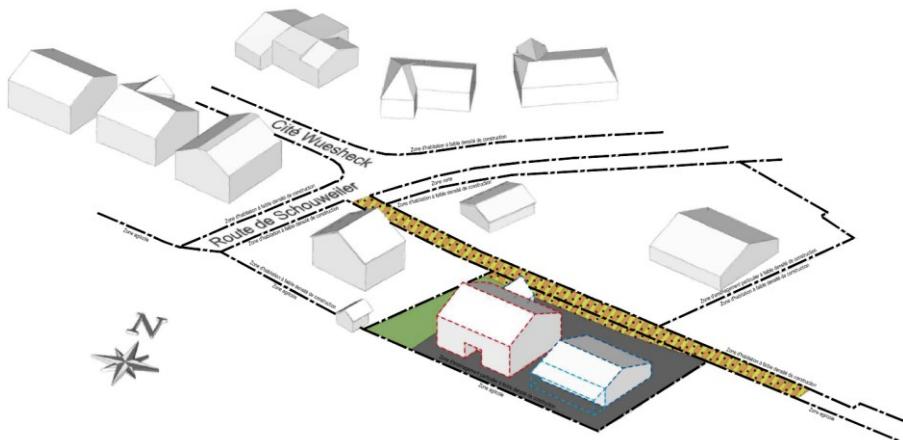


Figure 9 : Modélisation 3D

Source: Luxplan S.A., 2016



6. CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR ET AU PROJET DE PAG DE LA COMMUNE DE GARNICH

(RGD Art. 2.2)

6.1 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

6.1.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE DE FAIBLE DENSITÉ

En proposant la réalisation de deux constructions dont une maison unifamiliale et une dépendance sur les fonds concernés, le présent PAP respecte le mode d'utilisation du sol proposé pour les « zone de faible densité » par PAG en vigueur de la commune de Garnich.

6.1.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE DE FAIBLE DENSITÉ

Tableau récapitulatif selon PAG en vigueur

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :		Zone de faible densité					
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée							
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 1937"	DL		/	CUS		/	COS
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.20	ha				CSS

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"								
Lot	surface à bâtir nette ⁽⁴⁾	nombre de logements		surface construite brute		surface d'emprise au sol		surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	1,589.00 m ²		/	1	u.		/	952.00 m ²
2	423.00 m ²				u.			m ²
3								
4								
Total	2,012.00 m ²	0	/	1	u.	0.00	/	952.00 m ²
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL		4.970	CUS		0.473	/	COS
								CSS

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

6.2 CONFORMITÉ DU PAP AU PROJET DE PAG

6.2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION – 1 (HAB-1)

La présente modification du PAP, dont l'objet est la modification de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol en redéfinissant la situation foncière , reste conforme au mode d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la commune de Garnich, tel que vérifié dans la



rapport justificatif du PAP en vigueur dans le paragraphe 4. Conformité du PAP au PAG de la commune de Garnich.

6.2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

La modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur la délimitation du PAP et de sa contenance brute

Le tableau récapitulatif, demandé à l'article 2.2 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et de plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », permet de visualiser la conformité du PAP par rapport au projet de PAG de la Commune de Garnich au niveau du degré d'utilisation du sol. Il est mis à jour par rapport à la modification du PAP, en vérifiant la conformité du PAP dans sa totalité par rapport au projet de PAG.

Tableau récapitulatif selon refonte PAG 2019 (en procédure)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :		Zone d'habitation 1 - HAB-1											
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée													
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	minimum / 5	maximum	CUS	minimum / 0.60	maximum	COS	minimum / 0.30	maximum	CSS	maximum		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.20	ha								0.85		
Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	minimum	maximum	nombre de logements ⁽²⁾	minimum	maximum	surface construite brute ⁽²⁾	minimum	maximum	surface d'emprise au sol ⁽²⁾	minimum	maximum	
	1	1,589.00	m ²	/	1	u.	/	952	m ²	/	467	m ²	1,350 m ²
Total	2	423.00	m ²	/	0	u.	/	0	m ²	/	0	m ²	359 m ²
		2,012.00	m ²	/	1	u.	/	952	m ²	/	467	m ²	1,709 m ²
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	minimum	maximum	CUS ⁽²⁾	minimum	maximum	COS ⁽²⁾	minimum	maximum	CSS ⁽²⁾	minimum	maximum	
		0.000	/	4.970	0.000	/	0.473	0.000	/	0.232	0.000	0.849	

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



7. FICHE DE SYNTHESE

Projet initié par élaboré par	M. et Mme Koppes-Müller Luxplan SA	N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle
Situation géographique		Organisation territoriale
Commune	Garnich	CDA
Localité	Dahlem	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat
Lieu-dit	Um Wéier	Espace prioritaire d'urbanisation
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Crèche (environ 355 m), école et cimetière (environ 405 m)	
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales
N° de référence du PAG	SC	Environnement
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation à faible densité Zone d'aménagement particulier	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire 220 m
		Présence de biotope(s)
	minimum maximum	Zone de bruit
COS (PAG régime 1937)	- 0.30	Voirie nationale (permission de voirie)
CUS	- -	Gestion de l'Eau (zones inondables)
CSS	- -	Sites et Monuments
DL	- -	Inventaire suppl.
Emplacements de stationnement	1 par logement	Monument national
		Zone SEVESO
		Autres
Terrain		
Surface brute	0.2012 ha	Surface cédée au domaine public communal 0.0000 ha
Surface nette	0.1509 ha	Taux de cession 0.00 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.0423 ha soit 423.00 m ² 21.02 %
Surface destinée au stationnement public		0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public		0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0.0423 ha soit 423.00 m ² 21.02 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.1709 ha	Nombre de lots / parcelles / îlots 2
	84.94 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 10.06 a.
Constructions	minimum maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	- 952 m ²	Nombre de logements de type minimum maximum
Emprise au sol	- 476 m ²	unifamilial - 1
Nombre de logements	- 1.00	bifamilial - -
Densité de logements / hectare brut	- 5 u./ha	collectif (> 2 log/bât.) - -
Personnes estimées / logement	- 3.00	Surf. / nombre de log. à coût modéré - -
Nombre d'habitants	- 3	Surface brute de bureaux maximale 0 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²	
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement
Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		publics activités habitat
Route Nationale	-	privés (min.) - 0
Chemin Repris rte de Schouweiler	-	privés (max.) - 2
Chemin communal	7,199 vh/j	total (max.) - 5
Offre de transports en commun		
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	250 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 5,000 m
Infrastructures techniques		
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	45 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	42 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²



8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : partie graphique (hors échelle) du PAP « Um Wéier » à Dahlem en vigueur	5
Figure 2 : Partie graphique du PAG en vigueur	9
Figure 3 : Extrait du règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Garnich	10
Figure 4 : Partie graphique du projet PAG	11
Figure 5 : Projet en vue en plan (hors échelle).....	17
Figure 6 : Coupe A-A type (hors échelle).....	17
Figure 7 : Coupe B-B (hors échelle)	18
Figure 8 : Coupe C-C (hors échelle)	18
Figure 9 : Modélisation 3D	20