

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général en vigueur	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	7
3.1. Cadre urbain	7
3.2. Cadre environnemental	9
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	10
4.2. Représentation axonométrique (à titre indicatif)	15
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	16
6. ANNEXES	17

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de la société PIXEL S.A., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Merzel III » dans la commune de Garnich, référence 18140/5C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 26 juillet 2018, selon la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent projet porte sur la modification, et l'ajout, de plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

1.1. Contexte

La commune de Garnich présente une superficie de 20,95 km² et est composée des localités de Garnich (chef-lieu), Dahlem, Kahler et Hivange.

Celle-ci est située à l'ouest du Grand-duché de Luxembourg et est entourée des communes de Steinfort, Mamer, Dippach et Käerjeng.

La commune est facilement accessible via le réseau routier (A6 et N13).

En tant que localité principale de la Commune, Garnich abrite les fonctions administratives. Elle compte 1.217 habitants, soit 59,77 % de la population communale (2.036 hab. au 10.01.2020 - source : AC Garnich).

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 133,03 ares et est située au lieu-dit « An der Merzel », à l'est de la localité de Garnich.

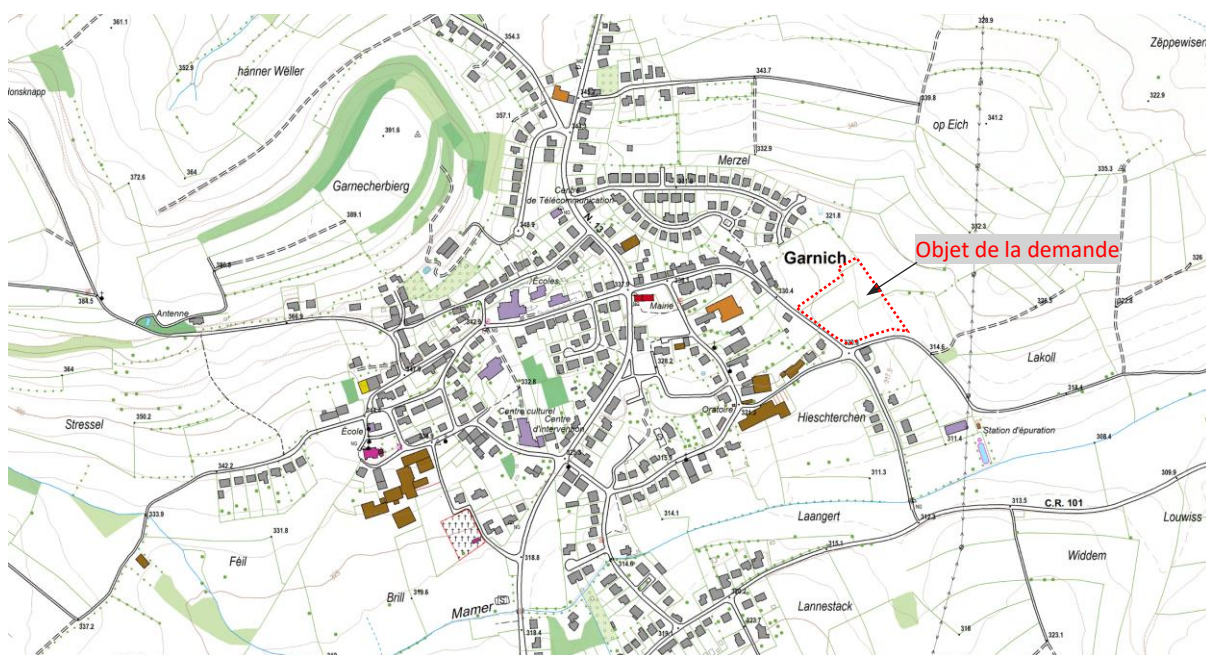


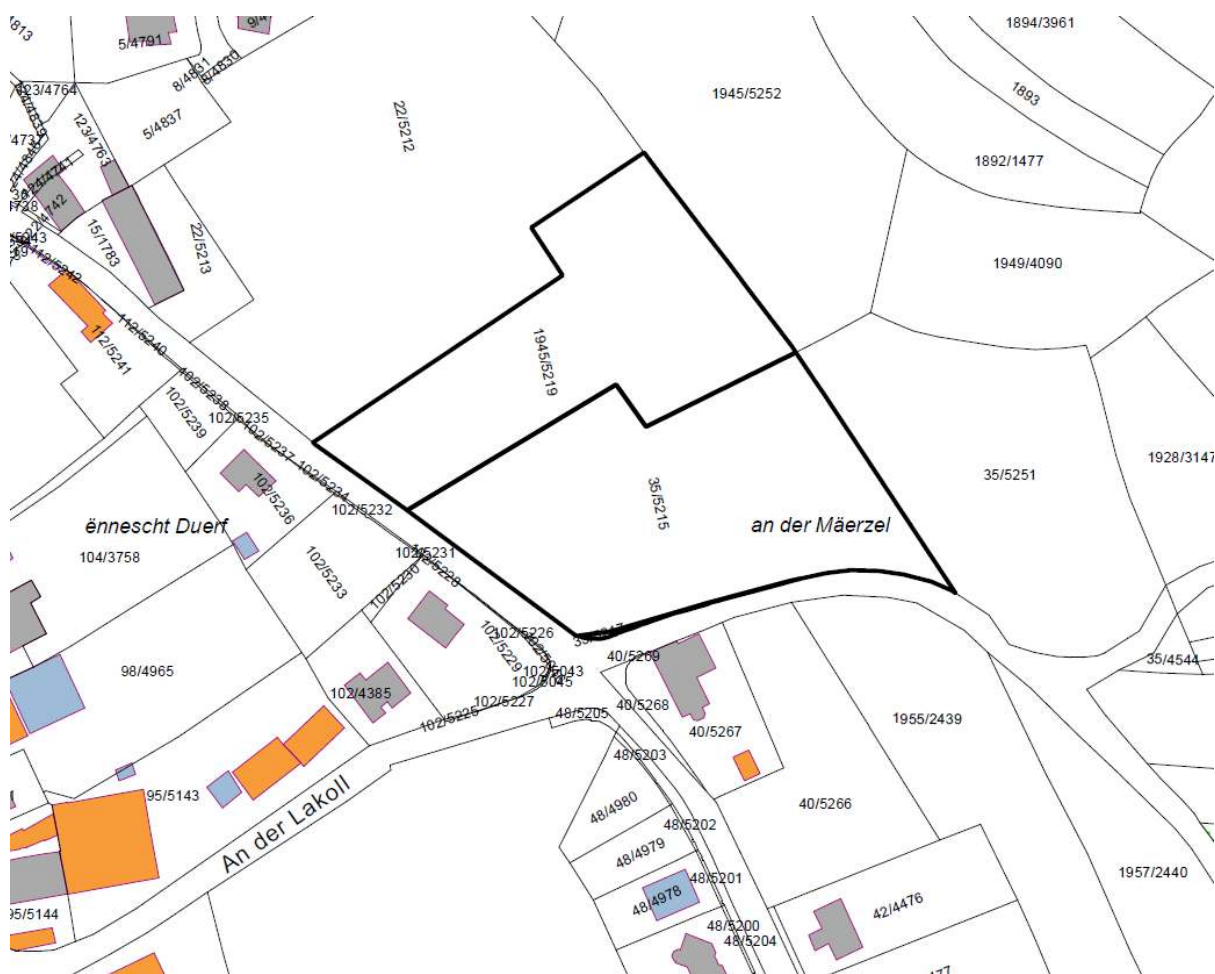
Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé au lieu-dit « An der Merzel » à Garnich, cadastré Commune de Garnich, section B de Garnich, numéros :

- 35/5217, appartenant à la commune de Garnich ;
- 35/5215, appartenant à Monsieur Franck Henri Joseph ;
- 1945/5219, appartenant à Monsieur Marx, Aloyse Joseph.

L'initiateur du projet n'étant pas propriétaire du terrain, un mandat a été signé par les propriétaires des parcelles en question, autorisant la société PIXEL S.A. à faire élaborer un PAP (voir annexe).



2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général en vigueur

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans la « zone d'habitation -1 », dans la « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et dans la « zone soumise à un PAP approuvé et maintenu en application (Schéma directeur GAR-23b « MERZEL III »).

2.1.1. Partie graphique



2.1.2. Partie écrite

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. 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.

Réf. PAP	Nom du lotissement / Lieudif	Référence du Ministre	Date d'approbation du Ministre
Garnich			
GA-11	Rue des Trois Cantons	16287	07/07/2011
		16909	16/01/2014
GA-12	Merzel II	18139	08/02/2018
GA-13	Merzel III	18140	26/07/2018

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés à l'est de la localité de Garnich.

La bordure extérieure de la localité est caractérisée par une densité de logement relativement faible liée à la présence de quartiers résidentiel principalement constitués de maisons unifamiliales isolées. Tandis que dans le centre, la typologie est plus traditionnelle de nos régions, avec principalement de maisons jumelées ou groupées en bande, ainsi que des bâtiments agricoles.

La zone de projet est située à moins de 500 mètres de la mairie, de l'école fondamentale, de la maison relais, du hall sportif (Elsy Jacobs) ainsi que des nombreuses aires de jeux communales.

La zone de projet a actuellement une affectation agricole (prairie) et ne présente aucune construction.



Figure 4 : Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)



Photo 1 : Vue sur la rue de l'école (Source : BEST)



Photo 2 : maison située au croisement avec la rue « An der Lakoll »



Photos 3 : Vue sur la zone de projet et le nouveau lotissement situé derrière. (Source : BEST)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

La zone de projet est située à moins de 50 mètres de l'arrêt de bus « Rixegoard » (rue de l'École) qui dessert la ligne 240. Celle-ci assure la connexion entre la Ville de Luxembourg et Clemency.

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Capellen, localisée à environ 5 km du PAP. Elle assure la connexion entre Luxembourg-Ville et la Belgique (Belgique).

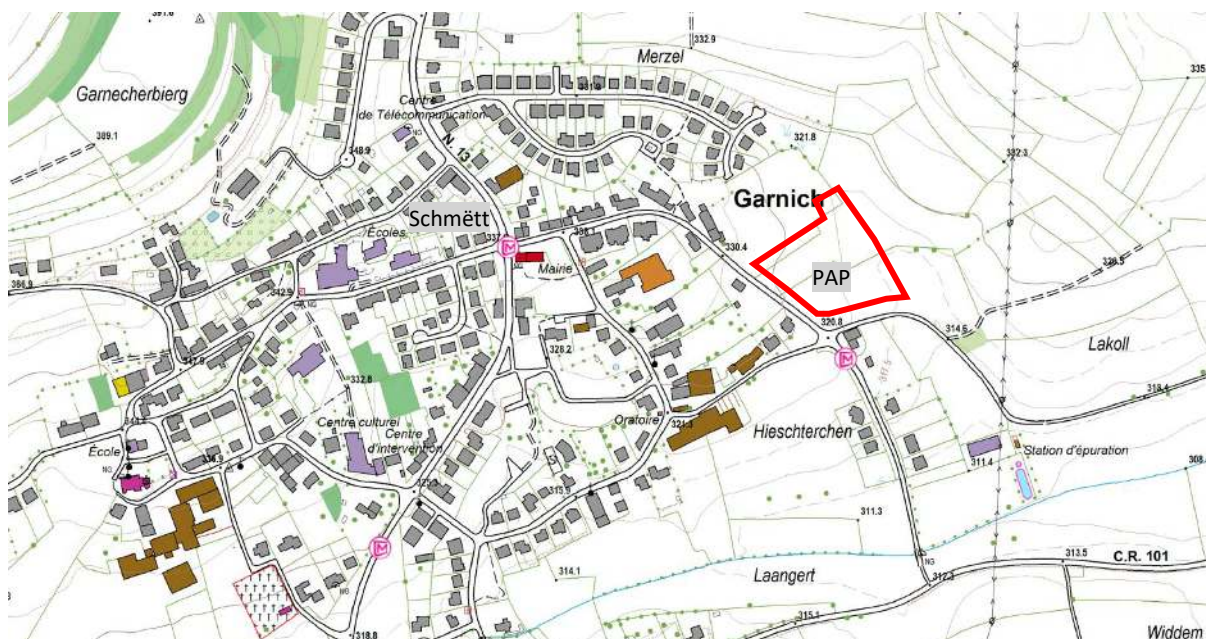


Figure 5: Localisation des arrêts de bus (Source : ACT-geoportail.lu)

3.1.3. Équipements publics et services

En tant que localité principale de la Commune, Garnich dispose d'un large éventail d'équipements publics (écoles, centre culturel, infrastructures sportives, mairie, ...) et de quelques services (café, club hippique, agence immobilière, ...).

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone de projet s'étend sur près de 140 mètres vers le nord-est, depuis la « rue de l'École » pour une superficie totale de 133,03 ares.

L'altitude du terrain varie entre 327,0 m au niveau de la « rue de l'École » et 315,5 mètres à son extrémité est. Ainsi la pente est de l'ordre de 6,5 % avec une orientation est.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

Les terrains concernés ont actuellement une affectation de prairie et ne présentent aucune construction.

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet jouxte la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région du Lias moyen » (LU0002017).

Le PAP devra donc prévoir des mesures adéquates pour assurer une bonne transition entre la nouvelle zone bâtie et la zone protégée.

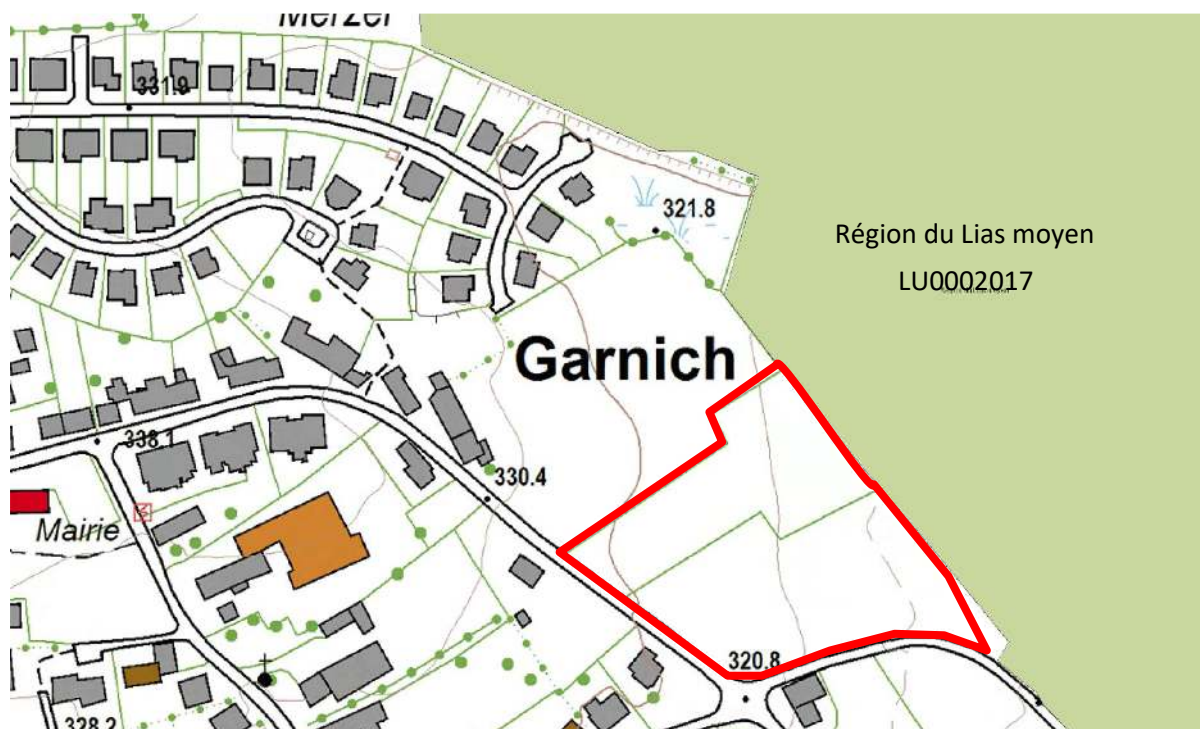


Figure 6: Zones protégées (Source: ACT – Geoportail.lu)

3.2.1. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Partie graphique

4.1.1. Emprises constructibles adaptées

Dans un souci de flexibilité lors de l'élaboration des projets d'architecture, la présente modification adapte légèrement les emprises constructibles et gabarits (maisons et dépendances) sur certains lots, sous réserve de respecter les surfaces maximales renseignées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol ».

4.1.2. Servitude de passage

Le présent projet prévoit une seconde servitude de passage, sur le lot 21, qui permettra plus de flexibilité lors de la mise en œuvre du PAP. La servitude de passage, sur les constructions du lot 19 et 21, va garantir l'évacuation des eaux pluviales provenant de la gouttière de la maison du lot 20.

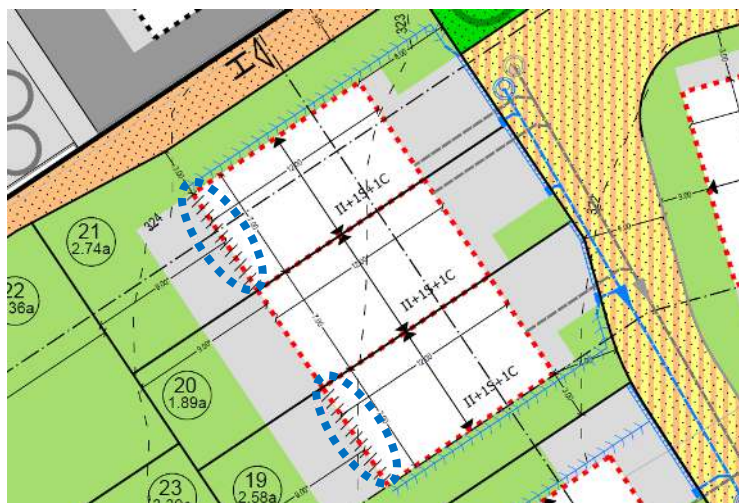


Figure 7 : Extrait de la partie graphique, lots 19-21 (Source : BEST)

4.1.3. La forme des toitures

Le projet prévoit d'ajouter dans la partie écrite une prescription supplémentaire concernant la forme des toitures. La modification du PAP permet la réalisation de toitures plates pour les constructions principales. Cette prescription laisse la possibilité de promouvoir une architecture plus contemporaine et variée. De ce fait, les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol renseigné dans la partie graphique ont été complétés, exemple ci-dessous :

PAP en vigueur (réf. 18140/5C)

LOT 25		3,69 ares	
-	115	-	300
225	1-mi	-	1-u
t2 (30°-40°)	hc – 6,50 hf – 11,75	-	II+1R+1S



Modification ponctuelle du PAP

LOT 25		3,69 ares	
-	115	-	300
225	1-mi	-	1-u
t2 (30°-40°) tp	hc/ha – 6,50 hf – 11,75	-	II+1R+1S II+1R+1R

4.1.4. Remblais/déblais

Dans un souci de qualité urbanistique, la présente modification PAP a pour objectif de respecter autant que possible le terrain naturel pour l'implantation des constructions. C'est pour cela que les socles des terrasses des lots 12 à 16 et des lots 22 à 27 ont été supprimés et implantés au-dessous du premier niveau plein, en contact direct avec le terrain naturel. L'intérieur des constructions sera agencé par des demi-niveaux et des niveaux pleins sur certaines parties de la construction. La mesure du remblais et déblais est augmentée.

4.2. Partie écrite

La partie écrite du PAP a été également adaptée sur certains points précis, et quelques articles ont été ajoutés, de manière à donner un peu plus de flexibilité pour la mise en œuvre du projet, sans mettre en cause la structure et orientation du PAP initial.

Les modifications apportées à la partie écrite sont représentées [en bleu](#) dans le texte qui suit :

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Le règlement des bâtisses de la commune de Garnich est applicable dans la mesure où il comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (~~plan n° 141048-1/01d et 141048-1/02d~~) [\(plan n° 141048-1/01e et 141048-1/02e\)](#) du PAP. [En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.](#)

2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum 3 unités.

3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

[Le nombre admissible de niveaux pleins hors-sol pour constructions principales est de deux \(2\) niveaux pleins. Un \(1\) niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate. L'étage en retrait d'une toiture plate doit se situer dans le gabarit maximal théorique d'une toiture à pentes.](#)

[Un \(1\) niveau plein en sous-sol est admissible.](#)

4. Hauteur des constructions

~~Les constructions jumelées et groupées en bande doivent observer la même hauteur à la corniche.~~

[La hauteur maximale au faîte des constructions principales est de 11,75 mètres.](#)

[La hauteur maximale à la corniche des constructions principales est de 6,50 mètres.](#)

[La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein des constructions principales est de 6,50 mètres.](#)

Une annexe destinée au séjour prolongé est autorisée sous les conditions suivantes :

- la forme de toiture admise est plate ;
- à l'intérieur de la « limite de surfaces constructibles de constructions destinées au séjour prolongé » ;
- accolée à la construction principale ;
- d'une hauteur maximale de 3,50 mètres (isolation et revêtement inclus).

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble en termes d'alignement de façade : les façades de deux maisons jumelées ou de maisons en bande doivent être alignées et similaires. Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande fait l'objet d'une autorisation de bâtir simultanée.

L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain, et de la rue, et les décrochements entre des bâtiments accolés sont autorisés. Dans ce cas, il est autorisé un décalage des faîtes de maximum cinquante centimètres (0,50m).

5. Recul des constructions

Les reculs des constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

6. La profondeur des constructions

La profondeur de la construction hors-sol est limitée à 15,00 mètres.

7. La forme des toitures

Les toitures à deux versants entre 30 à 40 degrés sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées.

8. Lucarnes

Les constructions peuvent être équipées de lucarnes.

Les lucarnes doivent observer un recul de 1 mètre par rapport aux limites latérales.

Plusieurs lucarnes sont admises pour peu que la somme de leurs longueurs ne dépasse pas 2/3 de la longueur de la façade auquel elles se rapportent.

9. Places de stationnement

Sont à considérer comme minimum, deux emplacements de stationnement par unité de logement.

10. Dépendance

La surface des dépendances fermées est comptabilisée dans le calcul de surfaces d'emprise au sol, de surface construite brute et de surface de scellement du sol admise pour chaque lot.

Abri de jardin (pas représentés dans la partie graphique)

Une dépendance (abri de jardin, serres ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, etc.) est admise par lot aux conditions suivantes :

- Elle présente une surface constructible maximale de 16 m² ;
- Elle est implantée avec un recul de minimum 5,00 m par rapport à la façade arrière des constructions principales ;
- Elle respecte un recul de minimum 1,00 mètre par rapport aux limites parcellaires ;
- Si elle est couverte d'une toiture à versants, sa hauteur à la corniche est de maximum ~~2,50~~ 3,00 mètres ;
- Si elle est couverte d'une toiture plate, sa hauteur à l'acrotère est de maximum 3,00 mètres.

Garage ou carports (limites de surfaces constructibles pour dépendances)

Les toitures des garages sont plates et la hauteur à l'acrotère est de maximum ~~3,00~~ 3,50 mètres.

11. Installations techniques

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul avant et les reculs latéraux. Elles sont implantées de minimum 5,00 mètres de toute construction principale.

12. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales (canalisations, fossés ouverts et rétentions ouverte ou enterrée) peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

13. Servitude

Les constructions des lot 19 et 21 sont grevées d'une servitude garantissant l'évacuation des eaux pluviales provenant de la gouttière de la maison voisine (lot 20).

14. Logements à coût modéré

Les lots 19, 20, 21 et 24 sont destinés à des logements à coût modéré.

La surface construite brute minimale dédiée ~~aux à l'ensemble de ces~~ logements à coût modéré est de 906 mètres².

15. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, ~~etc.~~ Les surfaces d'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées.

L'accès carrossable et l'accès piéton sont à utiliser suivant les conditions suivantes :

- les accès carrossables privés ne pourront pas dépasser une largeur cumulée 6,00 mètres ;
- un seul accès piéton vers la porte d'entrée d'une largeur de 2,00 mètres maximum est autorisé ;
- les accès carrossables et piétons, en matériaux imperméables, sont à comptabiliser dans le calcul de surface de scellement du sol.

Une coupure visuelle mitoyenne (mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de ~~1,50~~ 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées ou groupées en bande.

16. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à ~~50~~ 75 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à ~~50~~ 75 centimètres en-dessous du terrain projeté est admis.

17. Chemin piéton

Le chemin piéton traversant l'aire de jeux est aménagé de manière à permettre le passage de véhicules motorisés.

18. Cession

Dans le cadre du présent PAP, les fonds se répartissent comme suit :

- 102,32 ares de terrain privé restant privé (76,92 %)
- 0,32 are de terrain public devenant privé (0,24 %)
- 30,36 ares de terrain privé cédé au domaine public communal (22,82 %).
- 0,03 ares de terrain public restant public (0,02 %).

Les fonds publics totaux présentent une envergure de 30,39 ares, soit 22,84 % du PAP.

4.3. Dérogation

Les dérogations nécessaires à la conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur, ont déjà été acquises dans le cadre du PAP approuvé (réf. 18140/5C). La modification du PAP présente une nouvelle dérogation au règlement communal, soit à l'article 27 - Dépendances (garages, granges...).

Le règlement communal fixe la hauteur à la corniche de ces constructions à 3,00 mètres. Le projet prévoit une hauteur maximale de 3,50 mètres pour les « limites de surfaces constructibles pour dépendances » (garage et annexe accolée) afin de répondre aux nouvelles normes de construction, par exemple l'épaisseur d'une couverture végétalisée. Pour les abris de jardin la hauteur maximale est inchangée, donc 3,00 mètres.

4.4. Cession des terrains

La question de la « cession des terrains » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

La présente modification du PAP n'a pas impact sur ce point.

4.5. Évacuation des eaux

La question de « l'évacuation des eaux » a été traitée dans le cadre du PAP approuvée.

4.6. Représentation axonométrique (à titre indicatif)

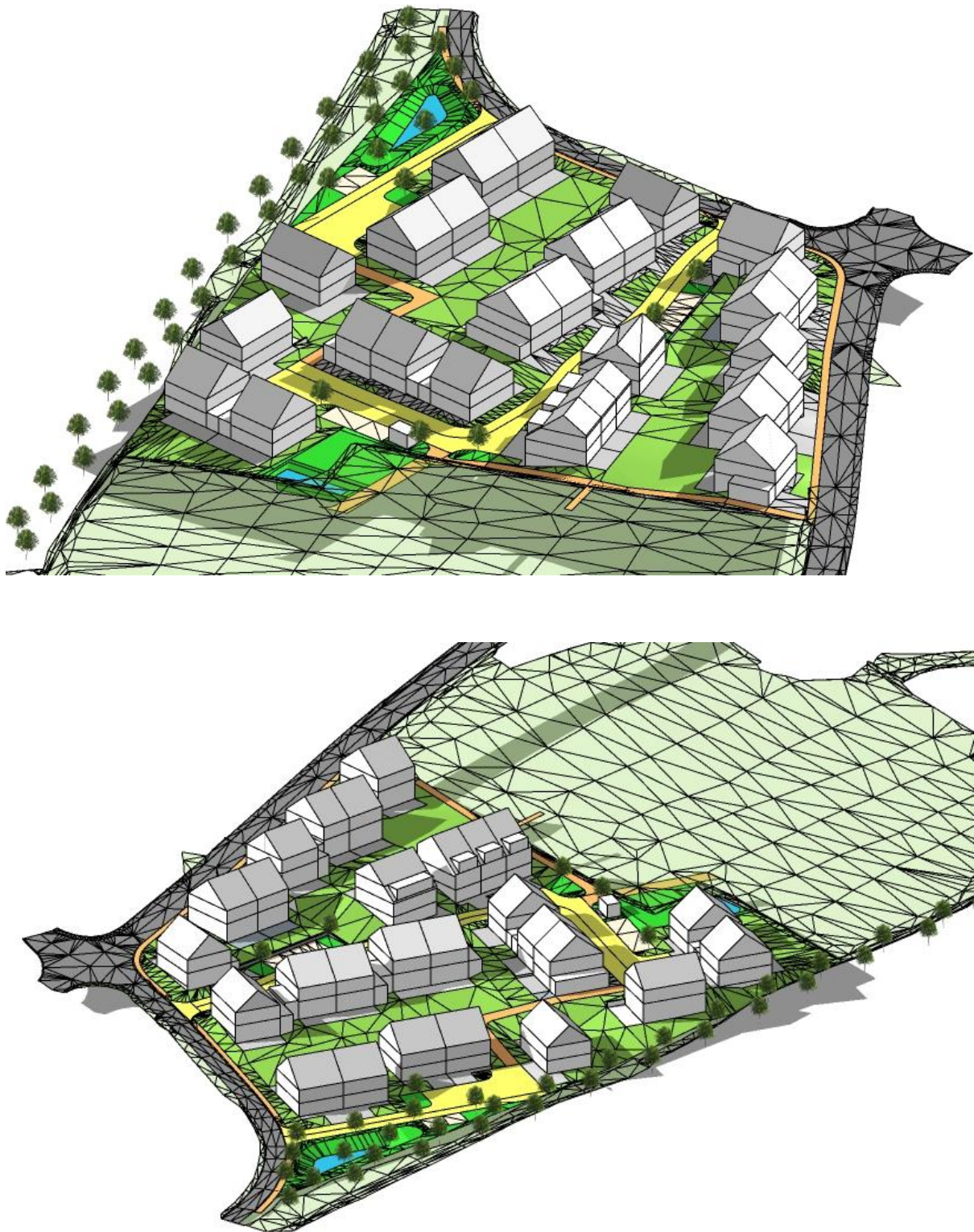


Figure 8 : (Source : BEST)

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée, dont : - Terrain privé restant privé - Terrain public devenant privé	102,64 ares (77,16 %) - 102,32 ares - 0,32 are
Surface publique, dont : - Terrain privé devenant public - Terrain public restant public	30,39 ares (22,84 %) - 30,36 ares - 0,03 are
Surface totale du lotissement	133,03 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	10
Maisons unifamiliales jumelées	14
Maisons unifamiliales groupées en bande	3
Total logements	27
Total parcelles	27
Logements par hectare	20,30 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Annexe I : Tableaux récapitulatif
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales :
 - Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire ;
 - Plan du mesurage ;
 - Mandats.
- Autres :
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°141048-1/03).
- Partie graphique du plan d'aménagement particulier (plans n°141048-1/01e et n°141048-1/02e) ;

Senningerberg, le 05 juillet 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING