

Projet d'aménagement particulier

Commune de Garnich

Localité de Garnich

« Rue de la Fôret »

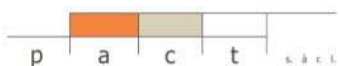
PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



mai 2022

pour le compte de
property invest

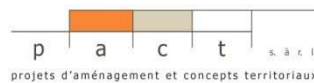


Demandeur :**Property invest**

101, Route de Diekirch
L-7220 WALFERDANGE

Elaboré par:**pact s.à r.l.**

58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

**Grevenmacher, le 02.05.2022**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Garnich sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.3. Les hauteurs des constructions.....	6
4.4. La forme des toitures.....	6
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	7
4.6. Les emplacements de stationnement	7
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	7
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	7
5.2. Les accès	8
5.3. Les constructions et les éléments naturels à conserver	8
5.4. Les murs et clôtures	8
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux.....	8
5.6. Véranda, Terrasse couverte.....	8
5.7. Servitudes.....	9
5.8. Equipements techniques fixes	9
6. Partie graphique	9

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 35,28 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~ 3,39 ares, ce qui correspond à environ ~9,6% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Les détails sur les espaces verts publics et les surfaces scellées de l'espace rue seront définies dans le cadre du projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destiné aux maisons d'habitation unifamiliales avec la possibilité d'y aménager un logement intégré.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Pour tous les lots sont autorisées les activités de service (profession libérale) à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites de lot ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiqués pour les limites de surfaces constructibles.

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles (exception pergola, terrasse couverte du côté arrière)*.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Pour les lots 1 et 2 la réalisation d'un garage ou d'un car-port est admissible. Pour le lot 3, uniquement un car-port est admissible.

La toiture plate d'un garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

Les toitures végétales sur les dépendances sont autorisées.

Abris de jardin ou construction similaire

Zone d'habitation

Sur chaque parcelle individuelle ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin ou construction similaire, ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de véhicules, ni à l'abri d'animaux dont la surface au sol ne peut dépasser 20 m² dans la zone d'habitation.

La construction d'abris de jardin est admise dans le recul arrière avec un recul d'au moins un mètre (1m) aux limites de parcelle.

Ils ne peuvent pas être implantés dans le recul avant, ni dans le recul latéral sur la profondeur de la construction principale.

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive. Elles seront à placer dans un abri ou à l'intérieur des limites de surface constructible. Des abris pour poubelles ne dépassant pas une surface sur fond de 3m de largeur, 1m de profondeur et 1,5m de hauteur sont autorisés. Un recul avant de min. 2,0 m est à respecter pour les abris de poubelles.

Aspect extérieur :

Les abris de jardins sont en bois ou en métal et ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

Les abris de jardins en matières plastiques sont interdits.

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, sans fins commerciales ni professionnelles, à condition qu'elle soit édifée à plus d'un mètre (1 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n'excède pas les dix mètres carrés (10 m²), et que sa hauteur n'excède pas deux mètres vingt (2,20 m);
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas un mètre (1 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

Zone jardin familiaux

Est admis un aménagement de jardin comprenant une seule construction, un abri de jardin, une pergola ou autre construction similaire hors sol. La surface au sol de cette construction, auvent compris, ne devra pas dépasser 12 mètres carrés et la hauteur ne devra pas dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. La construction doit observer un recul sur les limites de propriété de minimum 1,00 mètre. La réalisation de terrasses et de chemins d'accès est admise pour compléter les plantations.

Seul un abri de jardin ou une construction similaire par lot ou parcelle individuelle est autorisé.

Sont interdites dans cette zone tout local à usage de logement ou à usage professionnel, même à titre temporaire.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Il est possible d'aménager un niveau dans les combles, avec maximum soixante-dix pour cent (70%) de la surface utile du dernier niveau plein.

L'aménagement d'un niveau en sous-sol est autorisable, sous réserve que le niveau du filet d'eau du collecteur public des eaux usées soit suffisamment profond dans la chaussée.

Aux endroits où le raccordement gravitaire au réseau d'assainissement n'est pas possible et le recouvrement du canal est inférieur à 2,50 mètres, le sous-sol est à réaliser comme cuve étanche avec pompe.

4.3. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale des constructions principales pour le lot projeté dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Le niveau du rez-de-chaussée est de maximum 0,75 mètre par rapport à la côte de l'axe de la voie desservante. Si le rez-de-chaussée présente plusieurs niveaux, le niveau du plancher le plus élevé sera la référence.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Pour tous les garages ou carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,00 mètres par rapport au point de référence indiqué sur la partie graphique (point de référence commun sur la limite de propriété pour les lots 1 et 2 / point de référence de la construction principale pour le lot 3). Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

Abris de jardin ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres au faitage et 3,00 mètres à l'acrotère. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel respectivement terrain remodelé au centre de la construction.

4.4. La forme des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les toitures à versants sont obligatoires et doivent présenter une pente comprise entre trente degrés (30°) et quarante-deux degrés (42°). Elles doivent présenter deux versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique.

Les châssis à tabatière (de type « velux ») intégrés dans le pan de la toiture sont autorisés.

Les toits doivent être couverts de matériaux non reluisants de teinte grise ou foncée. Les toitures métalliques peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'aspect des constructions environnantes et au milieu naturel.

ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

L'installation d'antennes et de récepteurs paraboliques est interdite sur le versant de la toiture ou la façade donnant sur le domaine public, sauf si c'est le seul endroit où capter les ondes.

La hauteur des antennes et la dimension des récepteurs paraboliques sont limitées aux dimensions nécessaires à une bonne réception. Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.

Une seule antenne ou un seul récepteur parabolique est autorisé par construction.

La distance entre les antennes isolées et les constructions adjacentes ou le domaine public doit correspondre, au moins, à la hauteur finie de l'antenne montée.

PANNEAUX SOLAIRES

L'installation de collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

DEPENDANCES

Garages / Carports

Les toitures en pente ou plates sont possibles pour tous les garages/carports. Une seule forme de toiture par construction, respectivement par groupement de constructions est autorisée.

Les terrasses sur les garages ou car-ports sont interdits.

Abris de jardin ou construction similaire

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécuté en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel de plus de un mètres (1,00 m) est interdit.

A l'exception des accès au sous-sol d'une construction, les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de 1,50 m.

Les murs de soutènement d'un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au niveau du rez-de-chaussée.

4.6. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- deux (2) emplacements pour les maisons unifamiliales, au moins un emplacement doit être couvert
- un (1) emplacement pour un logement intégré
- un (1) emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute pour professions libérales

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes adaptés au site.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'accès garage est considéré comme emplacement de stationnement si le recul avant est de minimum 5,50 mètres avec une largeur de minimum 2,50 mètres.

5.3. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Arbre à conserver

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la végétation en place qui doit être conservée.

L'arbre existant devra être conservé dans sa forme actuelle. Une distance de minimum 5,00 mètres est à respecter entre l'arbre et la construction.

5.4. Les murs et clôtures

Les haies vives, clôtures ou pare-vues ont une hauteur de maximum 2,00 mètres sur les côtés latéraux et/ou arrière de la parcelle. Du côté de la voie de desserte, la hauteur est de maximum 1,00 mètre.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de maximum 2,00 mètres.

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleurs vives sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

MATÉRIAUX DE TOITURE

Les toits doivent être couverts de matériaux non reluisants de teinte grise ou foncée. Les toitures métalliques peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'aspect des constructions environnantes et au milieu naturel.

5.6. Véranda, Terrasse couverte

VÉRANDA

Une véranda, verrière ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade postérieure et latérale à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Est à considérer comme véranda, une construction adossée à la façade arrière au rez-de-chaussée (soit premier niveau habitable) au niveau du terrain existant d'une maison et composée d'une ossature légère, de qualité et de stabilité durable, majoritairement vitrée. Les parois verticales avec vue sur jardin sont vitrées avec minimum 80%.

La toiture d'une véranda ne peut en aucun cas servir de terrasse.

TERRASSE COUVERTE OU CONSTRUCTION SIMILAIRE

Une pergola, marquise, terrasse couverte ou auvent peuvent être autorisée au-delà des surfaces constructibles. Ces constructions doivent respecter des reculs d'au moins 1 mètre et avoir une hauteur de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé de toutes les limites, et leur surface stabilisée est limitée à 50m².

La toiture d'une terrasse couverte ou construction similaire pourra être opaque.

5.7. Servitudes

Servitude Intégration paysagère [SU 01]

La zone de servitude urbanisation type « Intégration paysagère » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande de plantation ou rangée d'arbre comme transition progressive et étagée entre les zones urbanisées et destinées à l'être et la zone verte et/ou entre des zones d'affectations différentes, en augmentant la valeur écologique et paysagère.

Il convient de prévoir une certaine variabilité de cet écran végétal et non seulement en vue de garantir une interface entre urbanisation et paysage environnant, mais également en vue d'entrecouper la linéarité de cette servitude.

Les bandes de verdure à maintenir et/ou à réaliser ont en principe une largeur de minimum 4,00 mètres. Elles doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée du type indigène.

Les constructions de petite envergure (abri de jardin, pergola, etc.), les aménagements extérieurs et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, y sont autorisés.

L'aménagement des espaces verts se fait à l'aide d'essences régionales. Dans ce contexte, il est indiqué de consulter la partie IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » de la brochure « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » publiée par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Eaux et Forêts, et l'Arrondissement sud de la Conservation de la nature.

5.8. Equipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimum de cinq mètres (5m) de toute construction principale, de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

6. Partie graphique