

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	17
6. ANNEXES	18

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 du plan d'aménagement particulier (PAP) « An der Merzel III » dans la commune de Garnich (référence 18140/5C), dont une première modification (procédure allégée – référence 19183/5C), a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 10 février 2022, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente modification porte principalement sur la division du lot n°18 afin de permettre la construction de deux maisons unifamiliales jumelées destinées à des logements à coût modéré à la place d'une seule maison unifamiliale.

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.

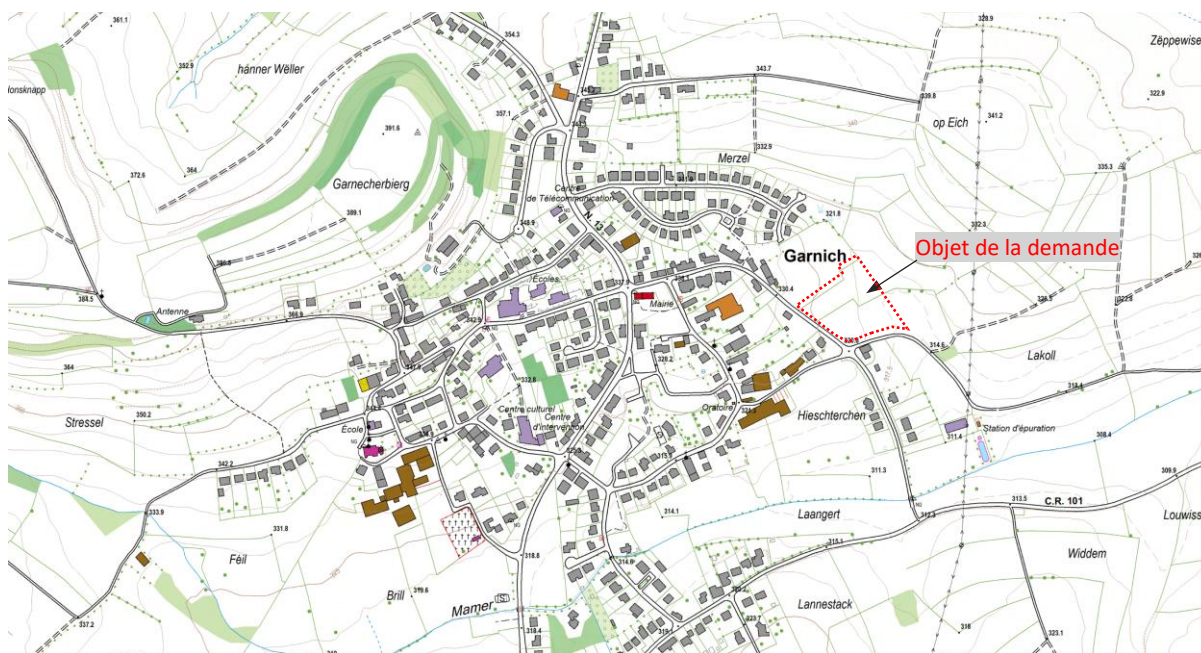


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

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).

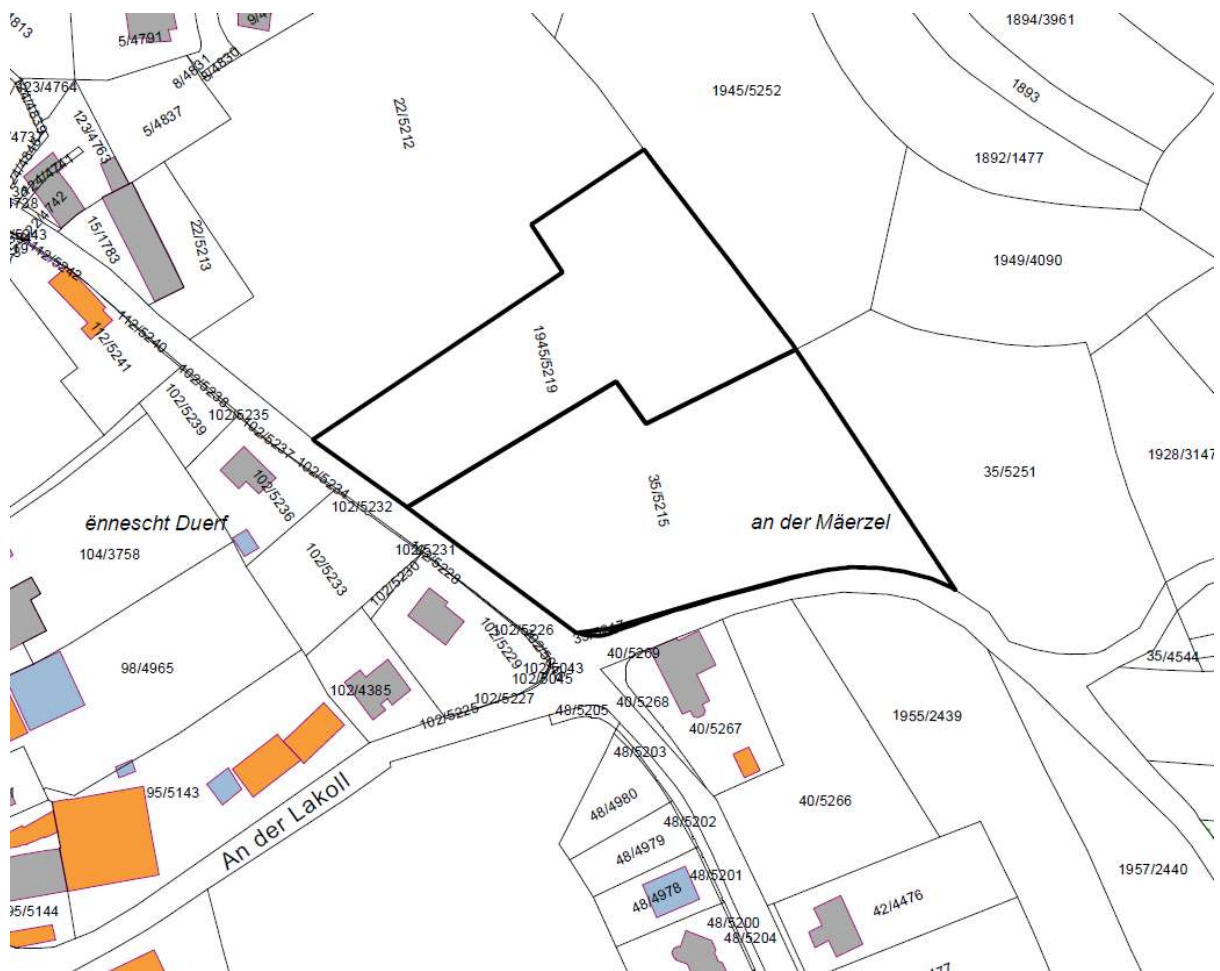


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

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

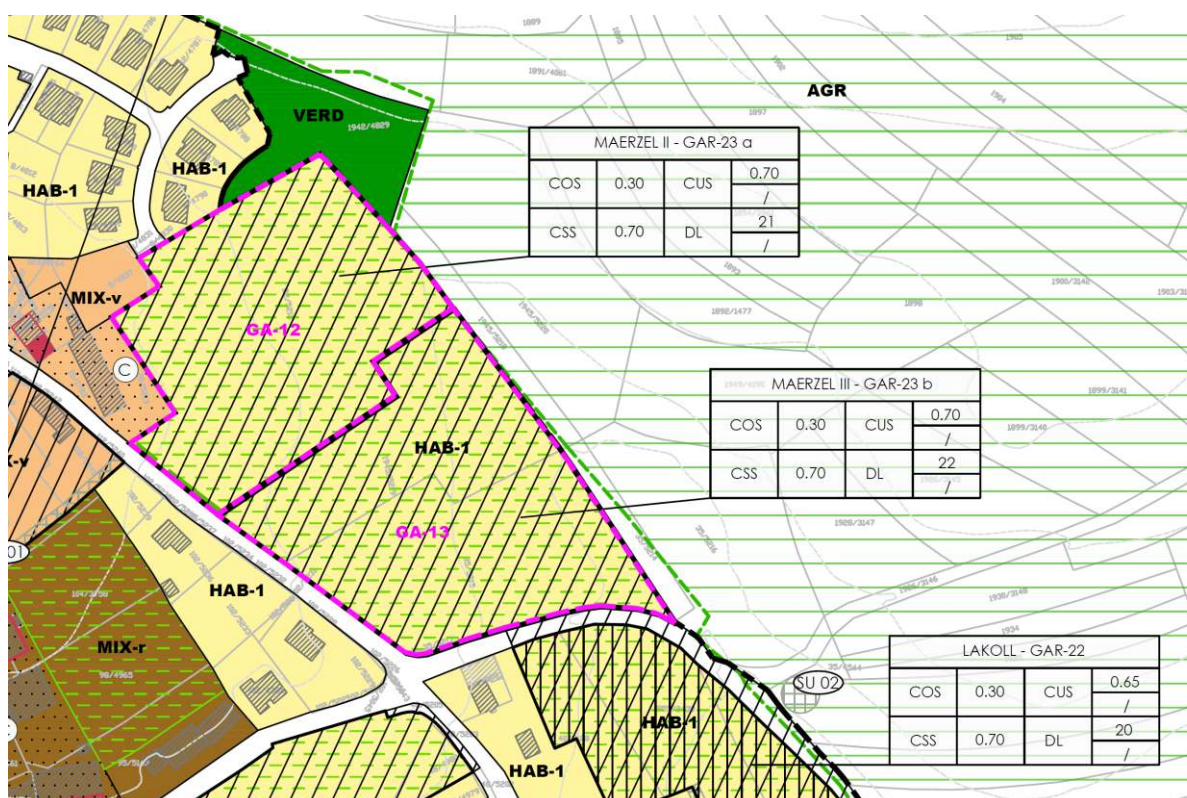


Figure 3: Extrait du PAG en procédure (Source : Commune de Garnich)

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 / Lieudit	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.

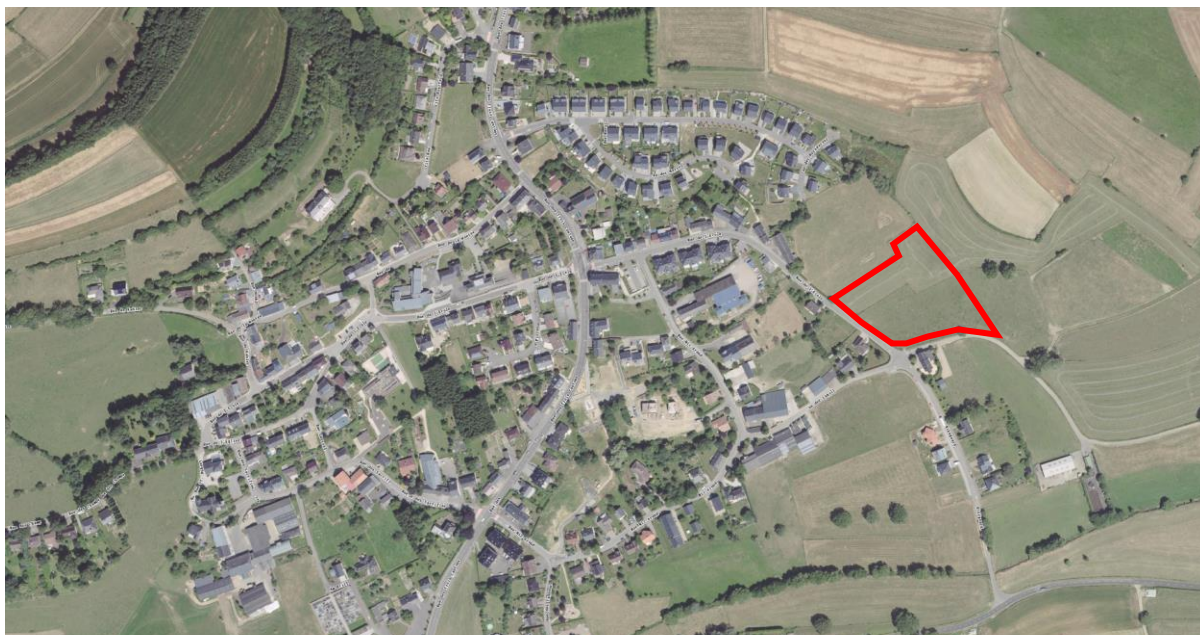


Figure 4 : Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)



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.

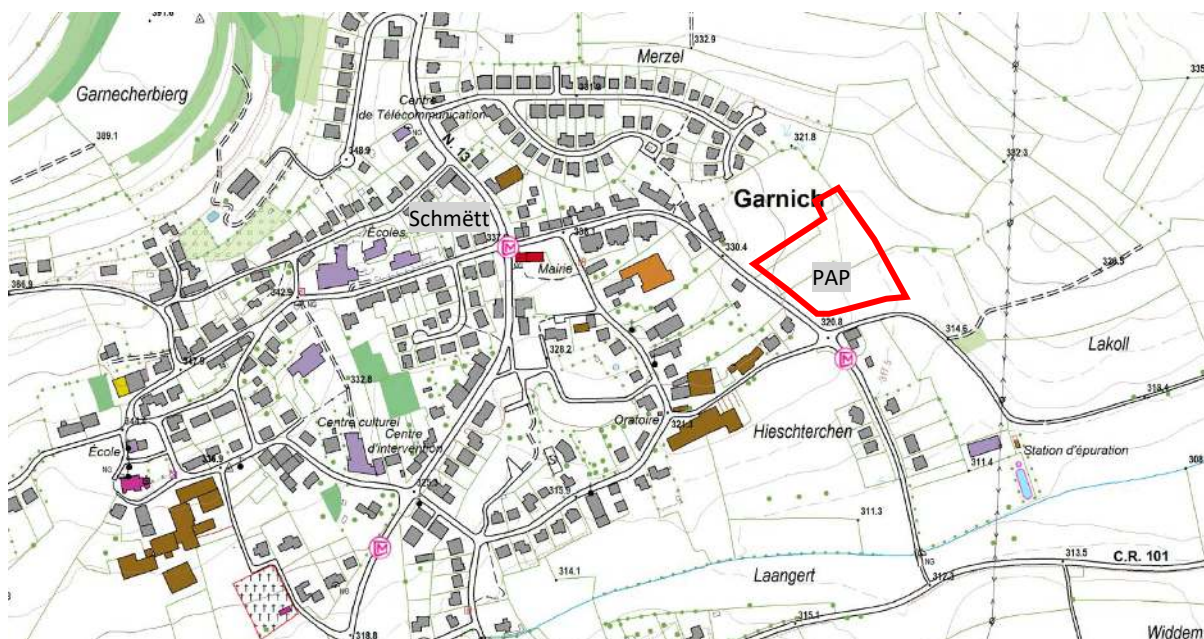


Figure 5: Localisation des arrêts de bus (Source : ACT-geoportail.lu)

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.

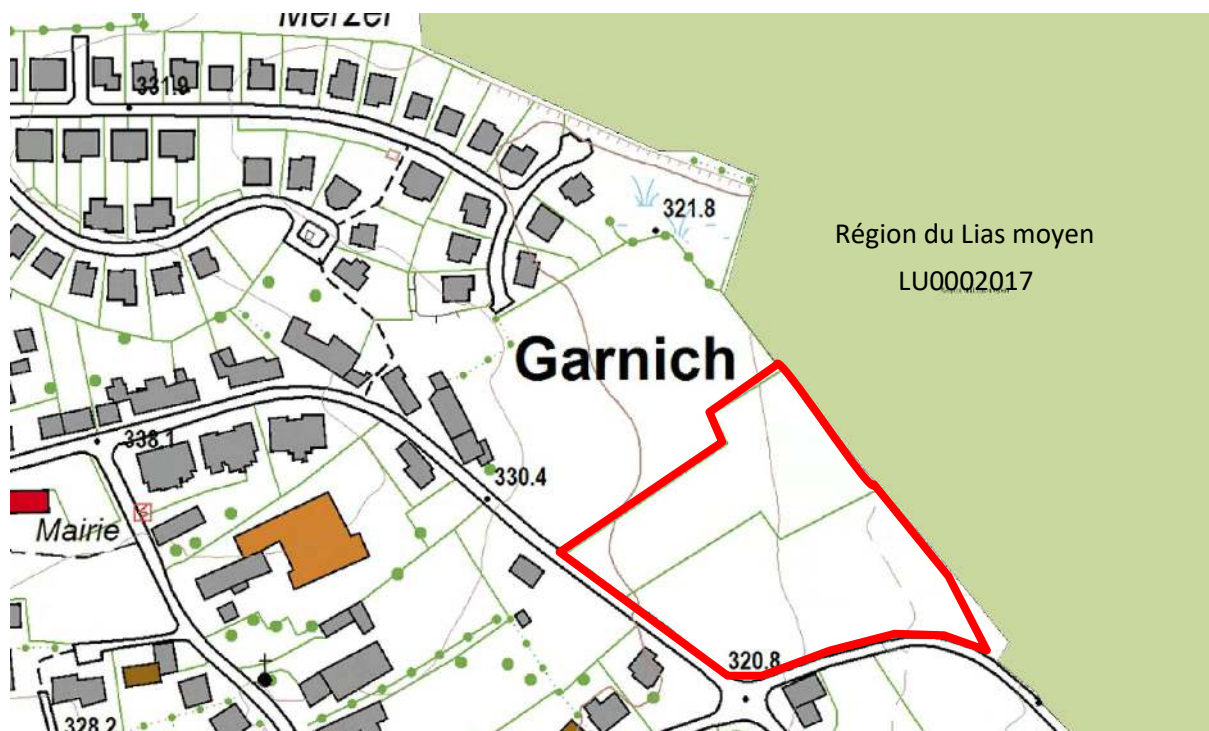


Figure 6: Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.1. Zone de bruit

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

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente modification porte sur les lots n°18 et 25 du PAP modifié en vigueur. Elle a pour objectif de diviser le lot n°18 en deux lots (18 et 18a) afin de faciliter la construction de maisons destinées à des logements à coût modéré. Par conséquent, la délimitation du lot n°25 a été adaptée afin de créer des jardins privés plus homogènes. La présente modification prévoit également quelques modifications mineures ne mettant pas en cause la structure générale du PAP.

4.1. Partie graphique

4.1.1. Maisons jumelées

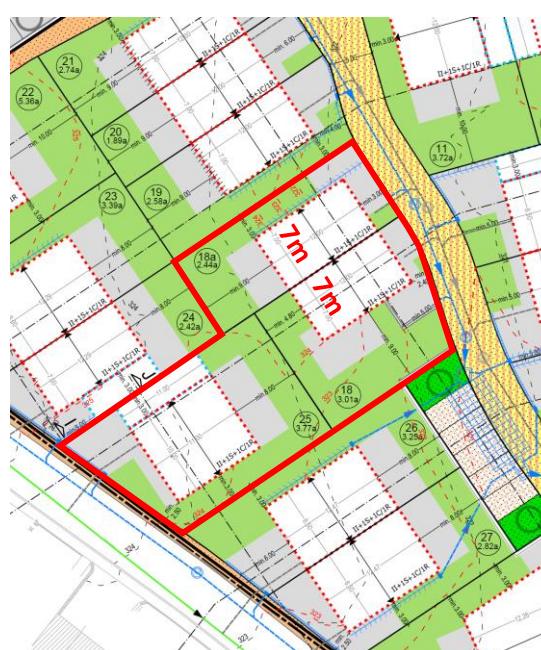
La limite de surfaces constructibles « pour constructions destinées au séjour prolongé » attribuée au lot n°18 a été légèrement augmentée vers le sud-est afin de permettre sa division en deux lots (n°18 et 18a) et l'implantation de deux maisons jumelées d'une largeur de 7,00 mètres chacune (voir figures ci-dessous).

La limite postérieure du lot n°25 a été adaptée en conséquence afin de proposer un tracé plus harmonieux des lots et des jardins privés.

PAP modifié en vigueur (19183/5C)



2^{ème} modification du PAP



4.1.2. Degré d'utilisation du sol / surface des lots

Dans un souci de compréhension concernant la numérotation des lots par rapport au PAP approuvé, les numéros 18 et 18a ont été attribués aux 2 nouveaux lots créés. Les surfaces indiquées dans les tableaux de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » des lots 18 et 18a ont été adaptées dans la partie graphique du PAP.

L'indication relative à la « surface du lot » renseignée dans le tableau de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la partie graphique du lot n°25 a également été modifiée.

PAP modifié réf. 19183/5C				2 ^{ème} modification du PAP			
LOT 25		3,69 ares		LOT 25		3,77 ares	
-	115	-	330	-	114	-	330
225	1-mi	-	1-u	225	1-mi	-	1-u
t2 (30°-40°)	hc – 7,00 hf – 11,75	-	II+1R+1S	t2 (30°-40°)	hc – 7,00 hf – 11,75	-	II+1C+1S

LOT 18		5,53 ares		LOT 18		3,01 ares	
-	132	-	400	-	84	-	250
240	1-mi	-	1-u	180	1-mj	-	1-u
t2 (30°-40°) tp	hc/ha – 7,00 hf – 11,75	-	II+1C+1S II+1R+1S	t2 (30°-40°) tp	hc/ha – 7,00 hf – 11,75	-	II+1C+1S II+1R+1S

LOT 18a		2,44 ares	
-	84	-	250
165	1-mj	-	1-u
t2 (30°-40°) tp	hc – 7,00 hf – 11,75	-	II+1C+1S II+1R+1S

La présente modification prévoit de ventiler la surface maximale du COS sur maintenant 28 maisons, au lieu de 27. Ainsi, la valeur de la surface d'emprise au sol maximale indiquée dans les tableaux de la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de la plupart des lots a été revue à la baisse.

4.1.3. Mise à jour des coupes (partie graphique)

Les coupes dans la partie graphique ont été mises à jour suivant les modifications citées ci-dessus, en particulier la coupe HH passant par les lots 18 et 18a.

4.1.4. Mise à jour des courbes de niveaux projetées (partie graphique)

Les courbes de niveaux projetées dans la partie graphique sont mises à jour suite à la division du lot n°18 en 2 lots n°18 et 18a.

4.2. Partie écrite

L'article 13 De la partie écrite du PAP concernant les logements à coût modéré a été adapté.

Les lots destinés aux logements à coût modéré initialement prévus sur les lots n° 19, 20, 21 et 24, seront implantés sur les lots 18a, 19, 20, et 21.

La surface construite brute minimale destinée aux logements à coût modéré passe quant à elle de 906 mètres² à 916 mètre².

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° 141048-1/01g et 141048-1/02g](#)) 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

La hauteur maximale au faîte des constructions principales est de 11,75 mètres.

La hauteur maximale à la corniche des constructions principales est de 7,00 mètres.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein des constructions principales est de 7,00 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.

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. La profondeur des constructions des constructions principales

a) Lots 1, 2, 16, 17 et 22 à 27

Seules des toitures à deux versants de pente comprise entre 30° et 40° sont admises.

b) Lots 3 à 15 et 18 à 21

Des toitures à deux versants de pente comprise entre 30° à 40° ou des toitures plates sont admises.

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

6. La forme des toitures

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

Les toitures plates sont autorisées.

7. 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 à laquelle elles se rapportent.

8. Places de stationnement

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

9. Dépendance

Abri de jardin

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 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

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

10. Installations techniques

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

11. 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.

12. 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).

13. Logements à coût modéré

Les lots 18a, 19, 20 et 21 ~~et 24~~ sont destinés à des logements à coût modéré.

La surface construite brute minimale dédiée à des logements à coût modéré est de 916 mètres².

14. 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 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées ou groupées en bande.

15. Remblais / déblais

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

16. Chemin piéton

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

17. 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. 19183/5C).

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

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

Les réseaux des lots n°18, 18a et 25 ont été mis à jour dans la partie graphique. Pour rappel et comme précisé dans la partie écrite : « 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. »

4.6. Représentation axonométrique (à titre indicatif)

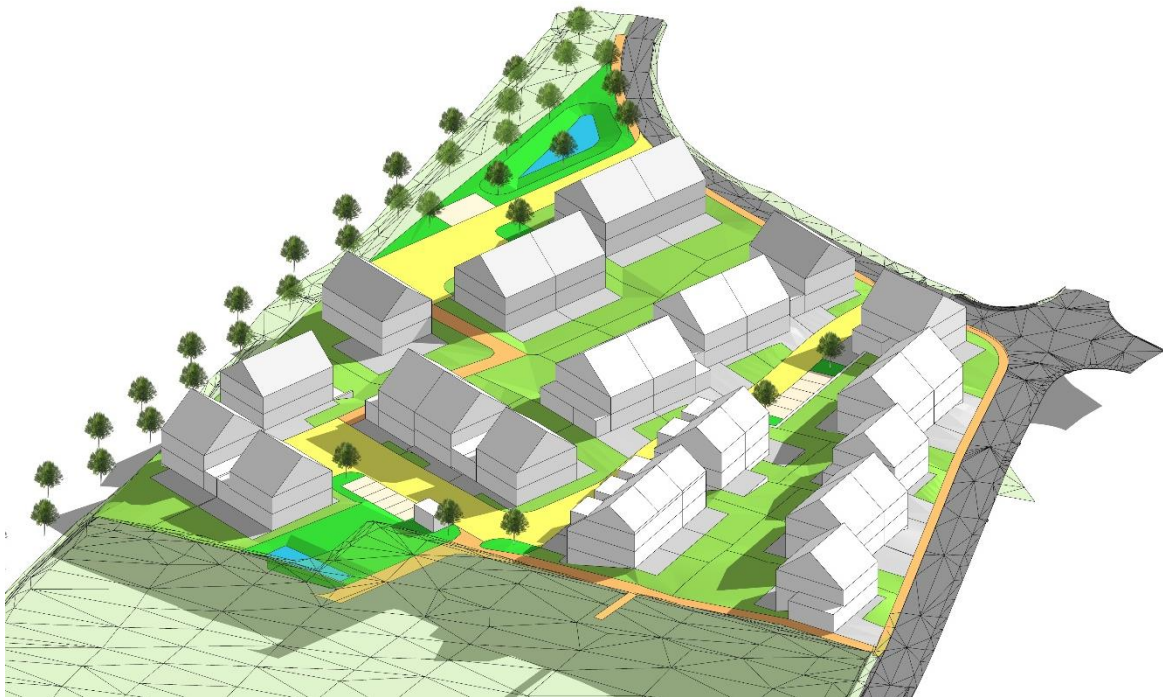


Figure 7 : (Source : BEST)

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée, dont :	102,64 ares (77,16 %)
- Terrain privé restant privé	- 102,32 ares
- Terrain public devenant privé	- 0,32 are
Surface publique, dont :	30,39 ares (22,84 %)
- Terrain privé devenant public	- 30,36 ares
- Terrain public restant public	- 0,03 are
Surface totale du lotissement	133,03 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	9
Maisons unifamiliales jumelées	16
Maisons unifamiliales groupées en bande	3
Total logements	28
Total parcelles	28
Logements par hectare	21,05 logements / ha

6. ANNEXES

La modification du 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.
- Vues axonométriques
- 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°141048-1/01g et n°141048-1/02g) ;

Senningerberg, le 25 mai 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING