



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP « BOTTERKRÄIZ », Garnich



Rapport justificatif

15 janvier 2025

Initiateur :

Pimante Sàrl

14 Rue Jean-Pierre Bausch

L-3713 Rumelange

Référence du Ministère des Affaires intérieures :

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre des Affaires intérieures	



Table des matières

1.	INTRODUCTION ET CONTEXTE	5
	1.1 Localisation du projet.....	5
	1.2 Périmètre et situation foncière du projet	6
	1.3 Rapport photographique.....	7
2.	SITUATION LEGALE	9
	2.1 Partie graphique du PAG	9
	2.2 Partie écrite du PAG.....	12
	2.3 Schéma directeur	16
3.	TABLEAU RECAPITULATIF	18
4.	CONCEPTS DE DEVELOPPEMENT URBAIN	19
	4.1 Concept de développement urbanistique	19
	4.2 Concept de mobilité.....	22
	4.3 Concept environnemental.....	23
	4.4 Concept d'assainissement	25
	4.5 Aménagement des espaces publics	26
5.	ILLUSTRATION DU PAP	26
	5.1 Représentations axonométriques	26
6.	CESSION AU DOMAINE PUBLIC	28
7.	ANNEXES	29
8.	TABLE DES MATIÈRES DU DOSSIER PAP « BOTTERKRÄIZ »	31

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

Le projet d’aménagement particulier « Botterkräiz » à Garnich, élaboré conformément aux lois et règlements en vigueur, a pour objet l’exécution du Plan d’Aménagement Général de la commune de GARNICH et notamment du schéma directeur PG-EP-SD_GAR-31 qui détermine les options de développement couvrant l’ensemble des fonds concernés par le présent PAP « nouveau quartier ».

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du projet d’aménagement particulier « Botterkräiz » localisé dans la localité et commune de Garnich, au lieu-dit « Rue des Trois Cantons », Botterkräiz.

Le projet se situe dans la partie sud de la localité.

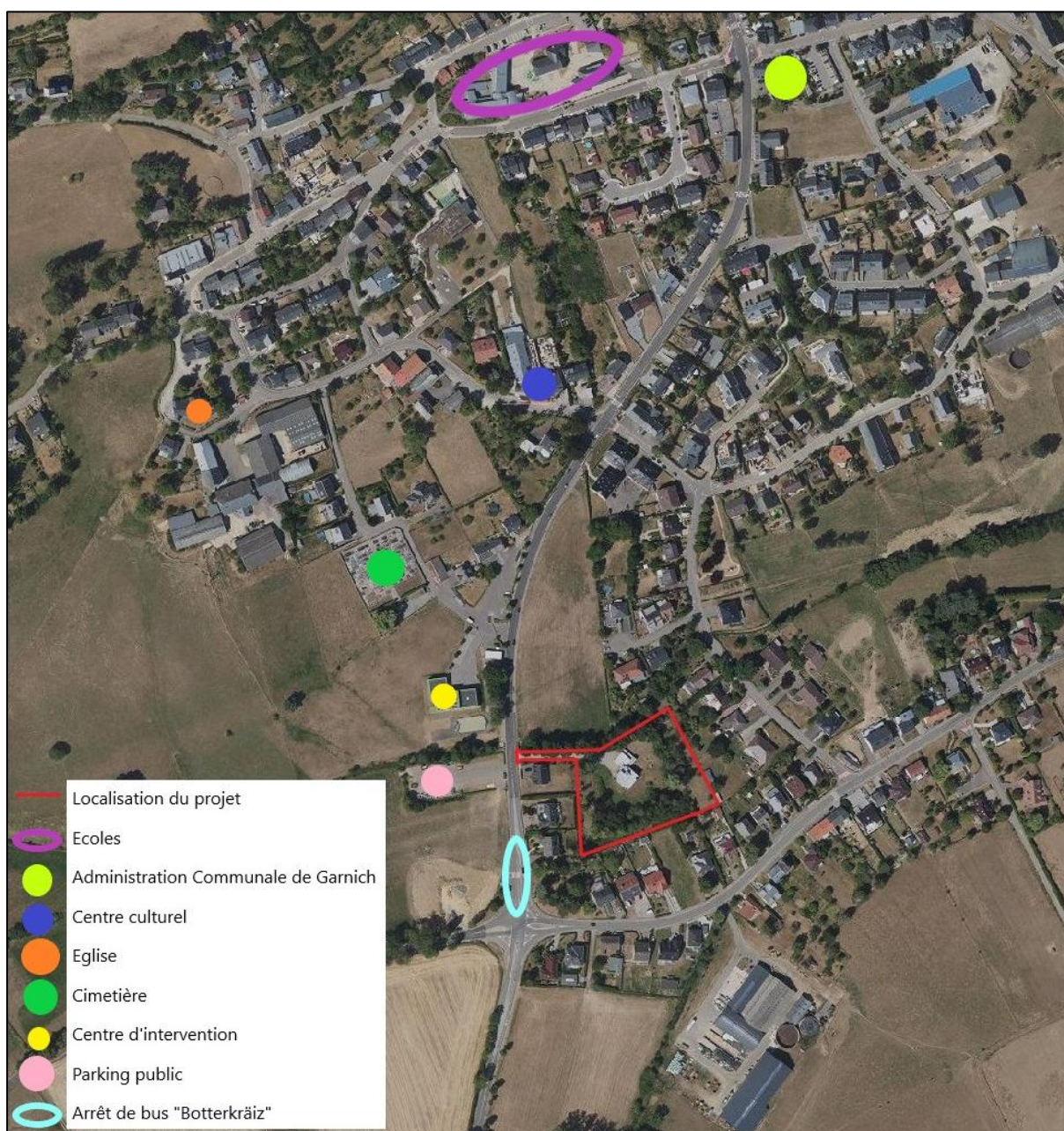


Figure 1 - Localisation du PAP à Garnich, source : Géoportail, ACT, mars 2023

La ligne de bus 821 se situe à proximité du site avec un arrêt de bus « Botterkräiz » au niveau de la Rue des 3 Cantons.

Equipements publics à proximité :

Ecoles préscolaire et primaire, maison relais, Rue de l'Ecole ;

Centre culturel, Rue des Sacrifiés ;

Un parking public, Rue des 3 Cantons.

1.2 PÉRIMÈTRE ET SITUATION FONCIÈRE DU PROJET

Le projet d'aménagement particulier « Botterkräiz » à Garnich couvre une surface totale de 62,82 ares.

Le périmètre du PAP comprend les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros 181/5385 et 181/5386.



Figure 2 - Extrait cadastral, source : Géoportail, ACT, mars 2023

1.3 RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE

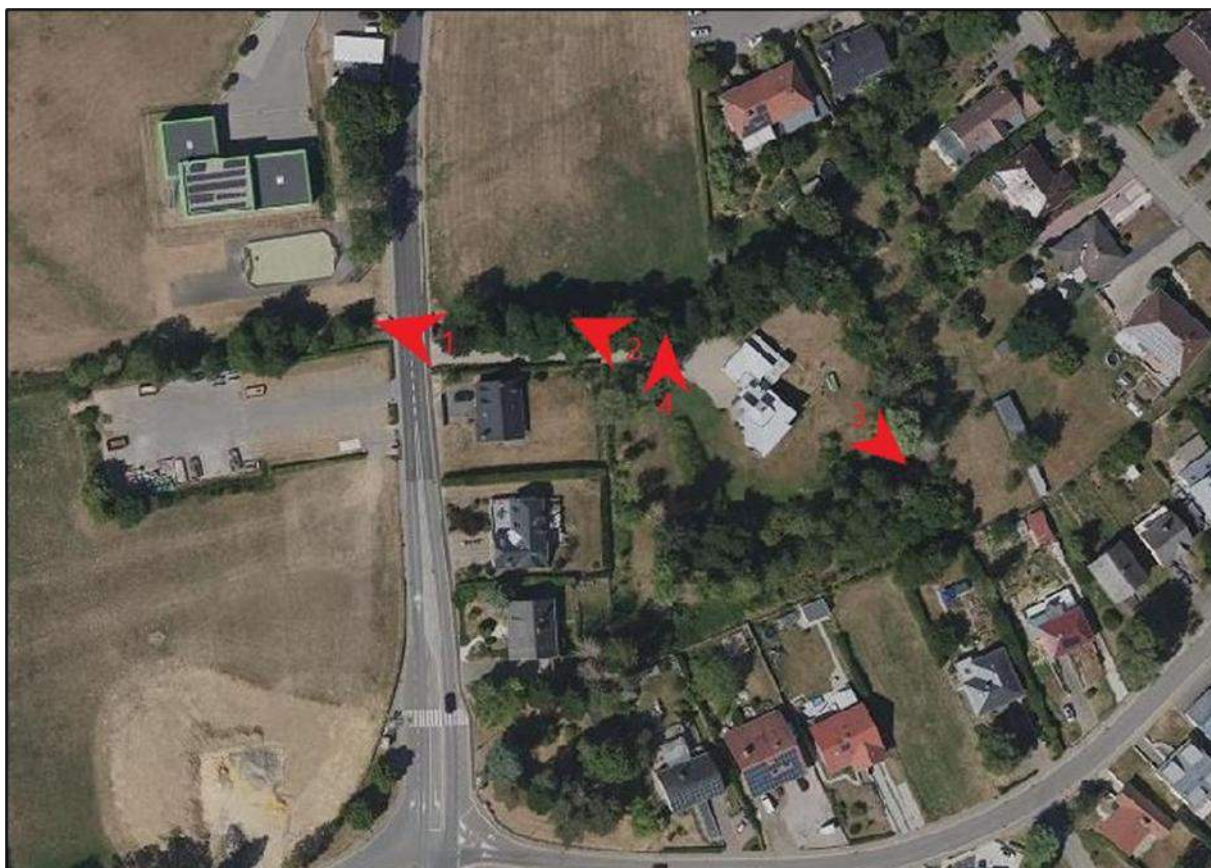
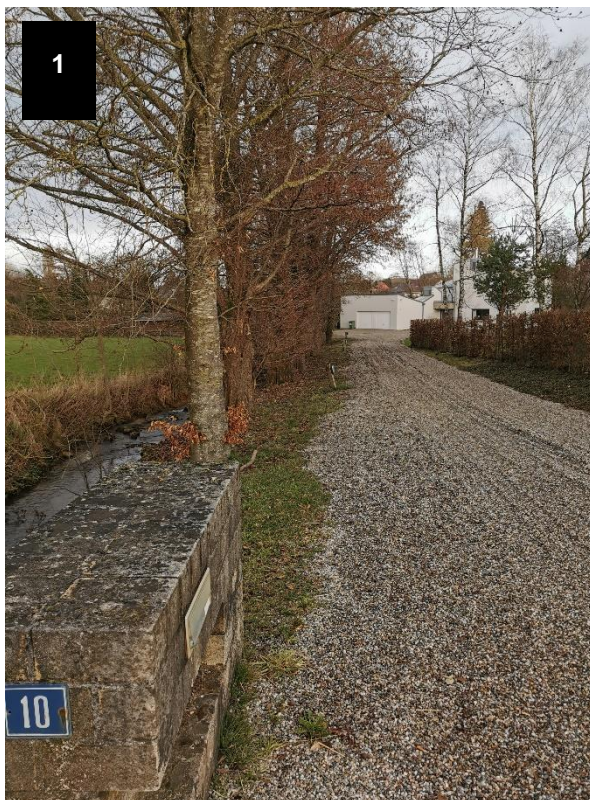


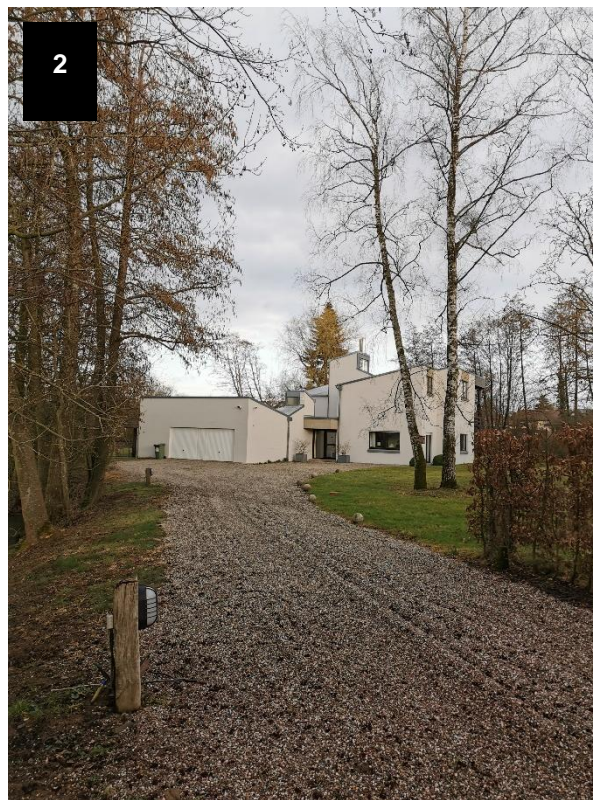
Figure 3 - Extrait ortho photographique de l'emprise projet, source : Géoportail, ACT, mars 2023

Les terrains couverts par le présent PAP sont occupés par un accès qui donne vers une maison existante, conservée dans le cadre de ce projet, et par son jardin d'agrément : haies, pelouses, bosquets, arbres hautes-tiges...

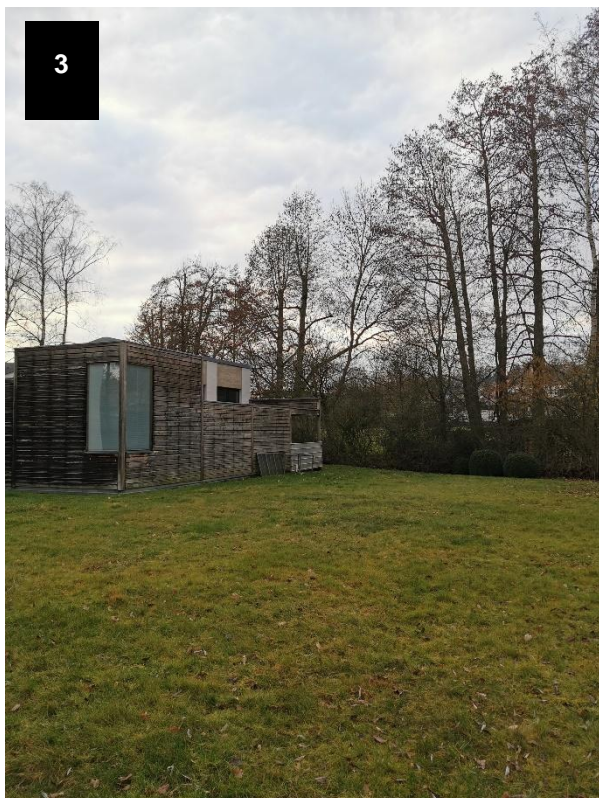
Un arbre haute tige, chêne, est conservé sur le projet d'aménagement particulier et inclus à une parcelle privée.



Accès vers le site depuis la Rue des 3 Cantons, le long de la Mamer



Vue de la maison existante



Vue de l'annexe existante et de l'alignement d'arbres le long de la Mamer



Bosquet avec le chêne à conserver

Figure 4 – Photos de la situation existante, source : Planetplus, février 2021

2. SITUATION LEGALE

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

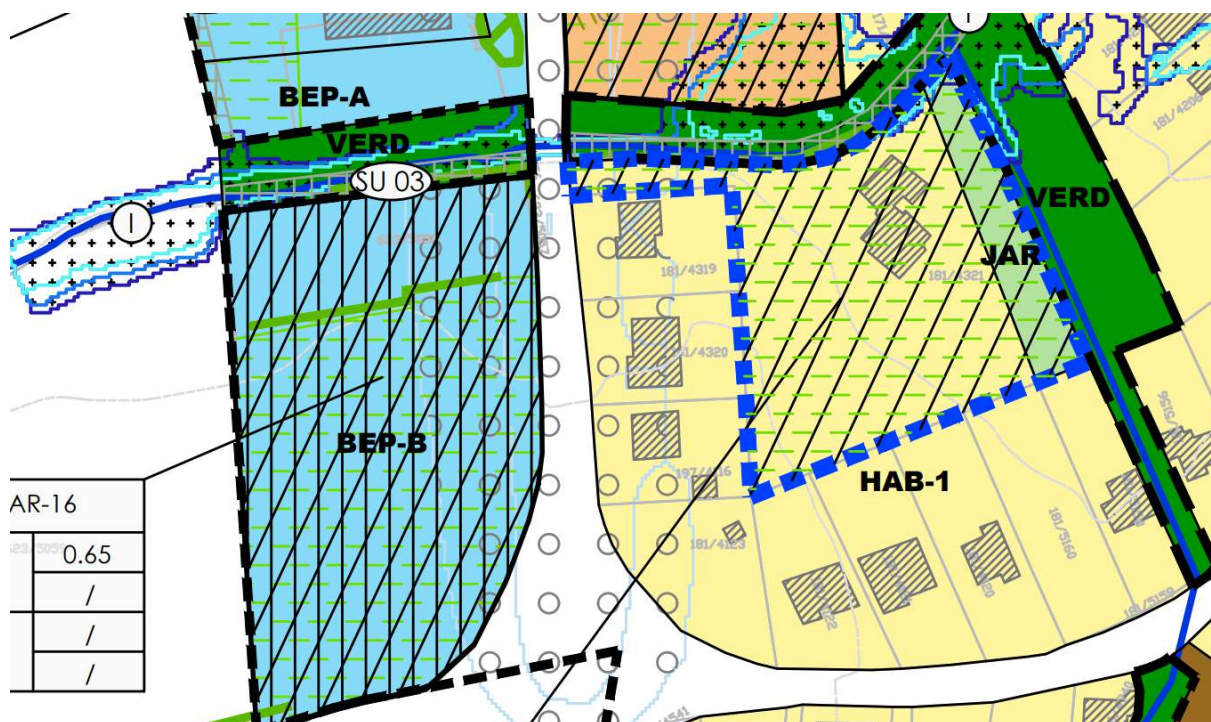






Figure 5 - Partie graphique du PAG en vigueur, source : Commune de Garnich

Le PAG de la commune de Garnich classe une des parcelles concernées en Zone d'habitation 1, couverte par une zone superposée : Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », avec les coefficients suivants : COS max : 0,28, CUS max : 0,45, CSS : 0,35 et DL max : 10. La seconde parcelle est classée en zone de jardins familiaux.

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) - LEGENDE

-  **Parcelle cadastrale / immeuble**
-  **Délimitation de la zone verte (PAG)**
-  **Délimitation du degré d'utilisation du sol**
-  **Délimitation de la modification partielle du PAG**




Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- Zones d'habitation**
 -  **HAB-1** zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
 -  **MIX-v** zone mixte villageoise
 -  **MIX-r** zone mixte rurale
- Zone de bâtiments et équipements publics**
 -  **BEP-A** zone d'aménagements publics
 -  **BEP-B** zone de bâtiments et d'équipements publics
 -  **BEP-C** zone de cimetières
 -  **BEP-D** zone d'aménagement différencié
- Zone de jardins familiaux**
 -  **JAR**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			/
CSS	max.	DL	max.
			/

Zone verte :





-  **AGR** zone agricole
-  **FOR** zone forestière (BD-LTC 2015)
-  **VERD** zone de verdure

Zones superposées :






-  **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
-  **Zone d'aménagement différé**
-  **Zone d'urbanisation prioritaire**
-  **Zone de servitude "urbanisation"**

-  **SU 01** Intégration paysagère
-  **SU 02** Eléments naturels et constructifs à préserver
-  **SU 03** Cours d'eau
-  **SU 04** Espace vert ou parking écologique
-  **SU 05** Mesures compensatoires chauve-souris




Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

-  couloir pour projets routiers
-  couloir pour projets de mobilité douce
-  couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
-  couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal






-  secteur protégé de type "environnement construit"
-  construction à conserver
-  gabarit d'une construction existante à préserver
-  alignement d'une construction existante à préserver
-  petit patrimoine à conserver

Zones de risques naturels prévisibles




-  zone inondable (HQ10)
-  zone inondable (HQ100)
-  zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit








Zones ou espaces définis en exécution des dispositions spécifiques relatives

-  à l'aménagement du territoire - Zone verte interurbaine
-  à la protection de la nature et des ressources naturelles
 -  Zone habitats (ZSC)
 -  Zone oiseaux (ZPS)
-  à la protection des sites et monuments nationaux

Biotopes protégés, 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

-   biotopes protégés - surfacique, linéaire, ponctuel
-  habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée

Légende complémentaire (à titre indicatif et non exhaustif)

-  Zone objet de la demande de modification partielle
-  bâtiments inscrits par urbanistes, indiqués sur base du géoportail et doivent faire, le cas échéant, l'objet d'un mesurage sur terrains
-  bâtiment démoli, à titre indicatif (géoportail)
-  cours d'eau (BD-L-TC 2015)
-  courbe de niveaux, équidistance 5 m (BD-L-TC 2019)
-  station de base pour réseaux publics (Géoportail, cadastre GSM)
-  PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application

2.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG

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 pour la localité de Garnich et trois-quarts des logements pour les autres localités sont de type maison unifamiliale et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

Art. 4. Zone de jardins familiaux [JAR]

JAR

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.
Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone.

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.

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 courte durée : 1 emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface nette d'exploitation
Etablissements artisanaux et commerciaux	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.

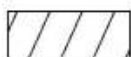
Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, leurs visiteurs et clients.

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.

Section 3. ZONES SUPERPOSÉES

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.

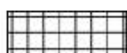
Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le *coefficient d'utilisation du sol (CUS)*, par le *coefficient d'occupation du sol (COS)* et par le *coefficient de scellement du sol (CSS)*. La *densité de logement (DL)* est fixée 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. 12. Zones de servitude « urbanisation »



Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones vertes. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones ci-après, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

- **SU 03 Cours d'eau**

La zone de servitude urbanisation type « Cours d'eau » vise à protéger et mettre en valeur des cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un recul de **minimum 5,00 mètres** de part et d'autre du cours d'eau sont interdits.

Dans cette zone, seules sont admises les infrastructures destinées à la mobilité douce, à l'écoulement et la rétention d'eau ainsi que les infrastructures et aménagements destinés à la gestion et la réduction des risques d'inondation.

Dans le cas d'une demande justifiée, une dérogation au niveau du recul peut être autorisée par le bourgmestre.

Art. 14. Zones de bruit



La zone de bruit concerne comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur L_{den} de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur L_{night} de 55 db(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements.

En site inscrit en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Garnich.

2.3 SCHÉMA DIRECTEUR



Figure 6 - Schéma directeur PG-EP-SD_GAR-31, source : Commune de Garnich

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert



Centralité

- Eléments identitaires à préserver



- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



- mobilité douce (interquartier, intraquartier)



- zone résidentielle / zone de rencontre

Aire de stationnement



- parking public / privé



- Transport en commun (arrêt d'autobus)

Infrastructures techniques



- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique



- coulée verte



- biotopes à préserver

Éléments complémentaires



- Cours d'eau (BD-L-TC)



- Bassin de rétention à ciel ouvert

3. TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif														
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)														
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol						Zone d'habitation 1 / Zone soumise à PAP "NQ"								
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 PAG														
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG														
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>62,82</u> ares														
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :														
	DL	<u>0</u>	/	<u>10</u>	CUS	<u>0,00</u>	/	<u>0,45</u>	COS	<u>0,00</u>	/	<u>0,28</u>	CSS	<u>0,35</u>
Application des dispositions de l'article 29 bis														
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis : <input type="checkbox"/> non														
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable														
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis : _____ %														
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m ²														
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis : _____ m ²														
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29 bis(5)														
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29 bis (10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares														
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %														
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²														
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ m ²														
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29 bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29 bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²														
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29 bis _____ m ²														
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %														
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29 bis, compte tenu du rapport issu du point k) :														
	DL	<u>0,000</u>	/	<u>7,959</u>	CUS	<u>0,000</u>	/	<u>0,421</u>	COS	<u>0,000</u>	/	<u>0,237</u>	CSS	<u>0,339</u>
Analyse de la conformité du PAP au PAG														
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée		
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum		
1	<u>6,04</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>455</u> m ²	<u>0</u>	<u>455</u>	<u>409</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>209</u> m ²	<u>340</u> m ²		
2	<u>12,83</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>527</u> m ²	<u>0</u>	<u>527</u>	<u>474</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>291</u> m ²	<u>351</u> m ²		
3	<u>6,47</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>586</u> m ²	<u>0</u>	<u>586</u>	<u>527</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>231</u> m ²	<u>338</u> m ²		
4	<u>9,19</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>474</u> m ²	<u>0</u>	<u>474</u>	<u>427</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>188</u> m ²	<u>278</u> m ²		
5	<u>16,82</u> ares	<u>0</u>	<u>1</u> u.	<u>0</u>	<u>602</u> m ²	<u>0</u>	<u>602</u>	<u>542</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>301</u> m ²	<u>436</u> m ²		
Total	<u>51,35</u> ares	<u>0</u>	<u>5</u> u.	<u>0</u>	<u>2.644</u> m ²	<u>0</u>	<u>2.644</u>	<u>2.380</u> m ²	<u>0</u> m ²	<u>0</u>	<u>1.220</u> m ²	<u>1.743</u> m ²		
Coefficients résultants du projet de PAP :														
	DL	<u>0,000</u>	/	<u>7,959</u>	CUS	<u>0,000</u>	/	<u>0,421</u>	COS	<u>0,000</u>	/	<u>0,237</u>	CSS	<u>0,339</u>
													Log-abo	<u>0,000</u> %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29 bis :														
		<u>oui</u>	<u>oui</u>			<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>

4. CONCEPTS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBANISTIQUE

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit la réalisation d'un quartier résidentiel de 4 maisons unifamiliales en plus de la maison unifamiliale existante conservée. Le projet d'aménagement particulier a pour objectif de compléter le tissu bâti existant de la localité en répondant aux attentes et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général.



Figure 7 - Typologies de maisons, source : Planetplus, septembre 2024

Le présent projet s'organise autour de la maison existante. Son implantation a défini le tracé de la voirie projetée et la disposition des futures constructions (lots 01 à 04). Son architecture particulière et ses volumétries lui confèrent un caractère unique. Le tracé de la voirie et la disposition des autres constructions ont découlé de ce lot particulier.



Vue de la maison existante depuis l'accès

Vue de l'arrière de la maison existante

Figure 8 – Photos de la maison existante à conserver, source : Planetplus, juillet 2021 et février 2021

La densité de logement se porte ainsi à 8 logements par hectare brut.

Le parti urbanistique prône un quartier soucieux de la qualité de vie, avec principalement :

- le développement d'un nouveau quartier ;
- la conservation et la mise en valeur de la maison existante ;
- la conservation et la valorisation des arbres existants le long de la Mamer ;
- un statut partagé de type « Zone résidentielle » avec des espaces publics qui favorisent le lien social et le jeu des enfants ;
- une architecture contemporaine et des principes d'écologie urbaine permis par les gabarits constructibles...

Les constructions s'organisent par rapport à la voirie desservante de type zone résidentielle ou zone de rencontre qui finit en impasse. Une placette servant d'aire de rebroussement permet d'opérer un demi-tour.

L'entrée, par la rue des Trois Cantons, longe le terrain d'une maison existante au Sud et les arbres existants bordant les berges de la Mamer au Nord. Ensuite la voirie dessert la maison existante à conserver et le premier lot projeté. Cette voirie permet d'opérer un demi-tour par une aire de rebroussement/placette qui se termine sur l'arbre remarquable, le chêne, à conserver. La placette est entourée par 3 maisons unifamiliales projetées et la maison existante à conserver. La dernière maison projetée sur pilotis est desservie par une voie sans issue.

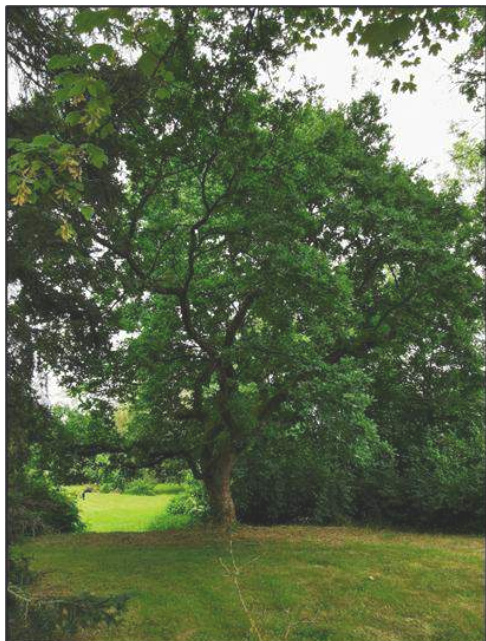


Figure 9 – Photos du chêne à conserver, source : Planetplus, juillet 2021

Le lot 01 est séparé de son garage et permet un stationnement de véhicule sur la surface scellée entre les deux constructions.

La construction destinée au séjour prolongé du lot 02 est implantée sur le terrain naturel afin de conserver l'arbre remarquable. Les sous-sols ne sont autorisés que sur une petite partie de la construction afin de desservir la construction destinée au séjour prolongé depuis la voirie projetée. Le garage est dans l'alignement du recul antérieur de la maison et ne permet pas un stationnement extérieur de véhicule dû au mur de soutènement qui est mis en place afin de conserver l'arbre.

Le lot 03 peut avoir un stationnement extérieur de véhicule si un décrochement de façade est réalisé au rez-de-chaussée.

Le lot 04 finit la voirie sans issue et est construit sur pilotis afin de ne pas gêner les écoulements des eaux pluviales et dispose d'un carport et non d'un garage pour les mêmes raisons.

Les maisons des lots 01, 03 et 04 admettent un maximum de 2 niveaux pleins ainsi qu'un étage en retrait de 60% maximum par rapport au dernier niveau plein.

La construction du lot 02 a deux niveaux pleins car son implantation se fait sur le terrain naturel, au niveau du chêne existant à conserver.

Afin d'adapter au mieux les futures maisons à la topographie du site, les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisées.

Écologie urbaine

Le concept global est renforcé par la volonté d'affirmer une identité propre fondée sur des principes d'écologie urbaine :

- l'obligation de réaliser des toitures végétalisées pour les constructions principales ainsi que les dépendances (garages, carports et abris de jardin) afin de minorer les surfaces scellées, de réduire/tamponner les eaux de ruissellement... ;
- la dominante de stationnements couverts implantés en dehors de l'enveloppe bâtie principale ;
- la récupération et l'utilisation des eaux de toiture possibles pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site ;

- l'autorisation des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture. Les surfaces de toiture végétalisée obligatoire pourront être réduites dans ce cas uniquement ;
- l'utilisation d'écomatériaux privilégiée pour les terrasses et les accès privés.

4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables.

Depuis le carrefour formé avec la rue des Trois Cantons, l'accès se fera en double voie, unique entrée et sortie, le lotissement étant en voie sans issue.

Le statut de la voirie est de type « zone résidentielle » (zone 20).

Le traitement homogène de la voie publique (revêtement unifié) et l'absence de trottoir, ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace minéral prioritairement piétonnier.



Figure 10 - Concept de mobilité et de stationnement privé et publics, source : Planetplus, septembre 2024

Quelques places de stationnement publiques sont localisées sur la voirie à proximité de la maison existante.

La conception et le statut de l'espace-rue est un facteur d'amélioration de la qualité de vie qui est un atout pour le quartier.

Il est prévu un minimum de 2 places de stationnement par lot privé soit sous forme de stationnement couvert, les garages pouvant être transformés en carport, soit à l'extérieur de la construction principale, dans les reculs antérieurs ou latéraux, soit compris dans la construction principale au rez-de-chaussée. Un stationnement extérieur peut toujours être disposé sur la surface pouvant être scellée des lots le permettant.

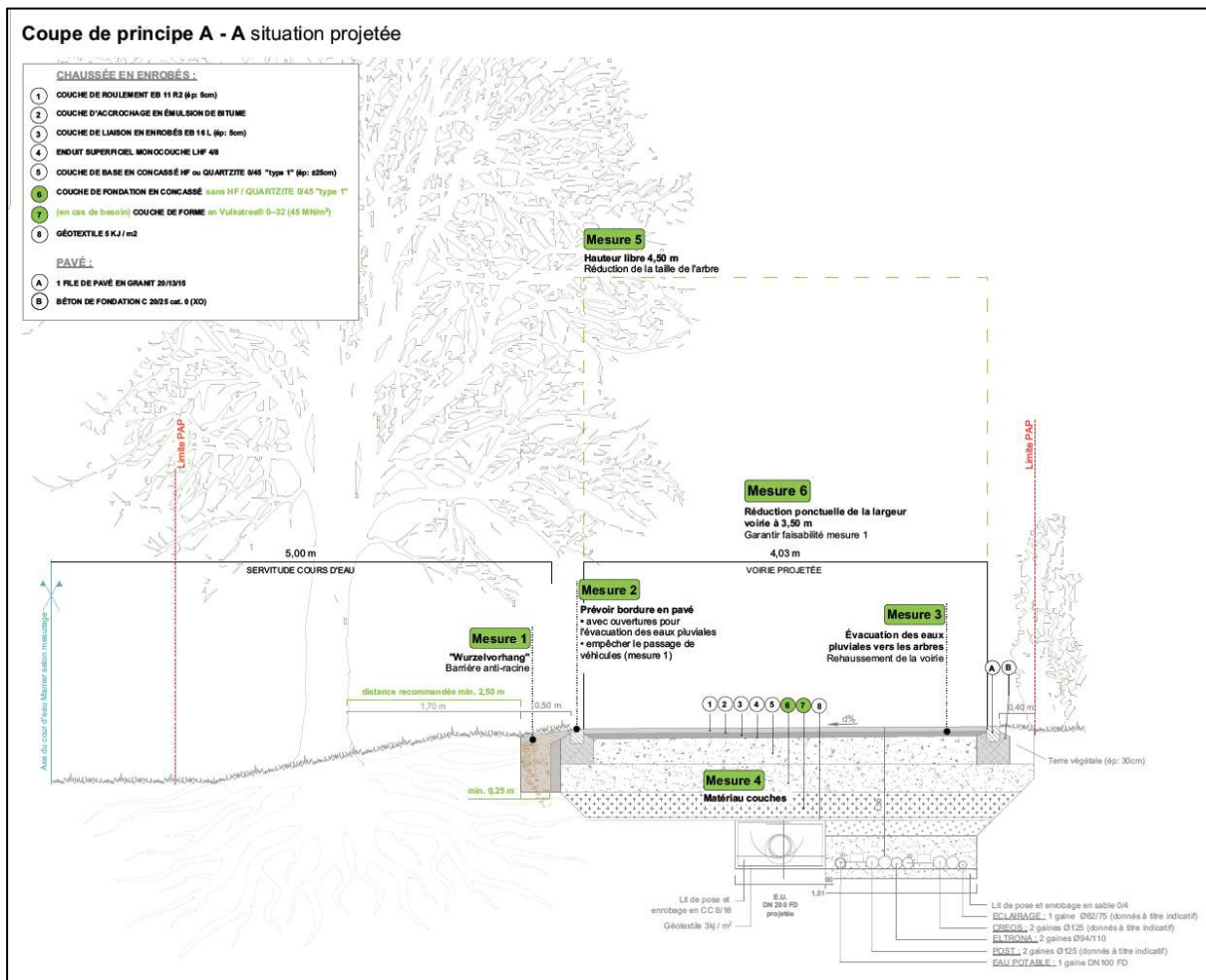


Figure 13 – Coupe de principe A – A situation projetée, source : MERSCH Ingénieurs-paysagistes, CM_APS_1, 03/05/2024

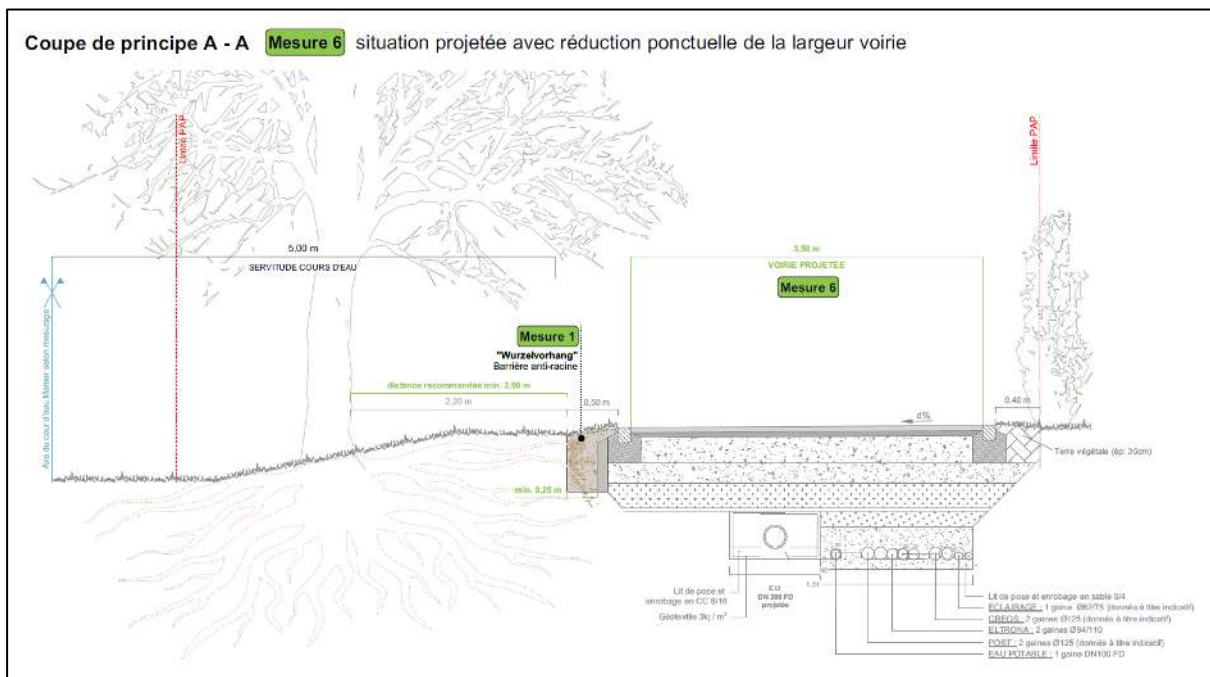


Figure 14 – Coupe de principe A – A Mésure 6 situation projetée avec réduction ponctuelle de la largeur voirie, source : MERSCH Ingénieurs-paysagistes, CM_APS_1, 03/05/2024

Plusieurs arbres existants sont conservés sur les lots privés, dont un chêne remarquable.

Des toitures végétalisées sont imposées sur toutes les toitures plates de manière à favoriser l’empreinte qualitative du projet dans son environnement global.

Le lot 04 est construit sur pilotis afin de pas entraver les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies. Ce lot est doté d’un carport et non d’un garage.

4.4 CONCEPT D’ASSAINISSEMENT

Gestion des eaux pluviales

Pour le présent PAP, un réseau de type séparatif est à réaliser. Les eaux de ruissellement sur les espaces scellés de chaque lot sont récupérées par des fossés ouverts pour eaux pluviales rejoignant une canalisation sous voirie évacuée vers le cours d’eau Mamer.

Le concept intègre l’obligation de toiture végétalisée afin de réduire les surfaces imperméabilisées et de tamponner les eaux de ruissellement.

Gestion des eaux usées

Le réseau d’eau usées est collecté sous la voirie et se raccorde à la canalisation pour eaux mixtes en dessous de la Mamer.

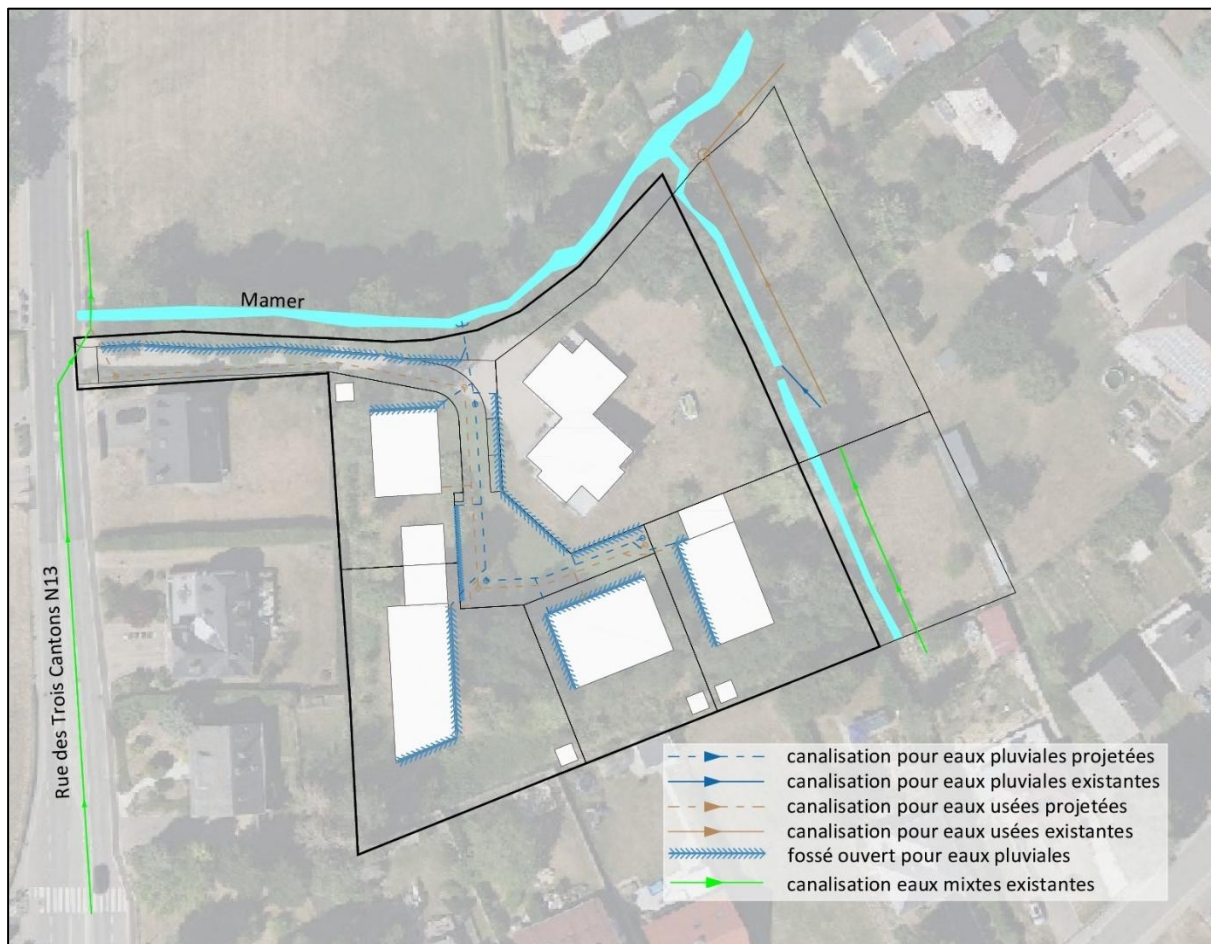


Figure 15 - Schéma d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales, source : Planetplus, avril 2023

4.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'entrée du lotissement se fait via un trottoir longeant la rue des Trois Cantons à traverser. Ensuite, la voirie est traitée en zone résidentielle « Zone20 - Spillstrooss », sans bordure et sans trottoir, partagé par tous afin de favoriser le lien social et offrir une ambiance conviviale à ce quartier.



La modération de la vitesse du trafic automobile associée à la qualité de l'espace public fait de cette zone résidentielle un lieu de rencontre entre les habitants et une plateforme de jeux pour les enfants.

La largeur de cette « zone résidentielle » se rétrécit au niveau du passage entre le coin du lot 01 et la servitude écologique à 5 m de l'axe de la Mamer. Elle s'élargit ensuite afin de s'ouvrir sur une placette centrale donnant sur le chêne à conserver. Marquée par l'absence de « découpage » de l'espace public du type « trottoir-rue-trottoir », la zone résidentielle permet la cohabitation des différents modes de mobilité.

5. ILLUSTRATION DU PAP

5.1 REPRÉSENTATIONS AXONOMÉTRIQUES





Figures 16 – Vues en perspective, source : Planetplus, septembre 2024

6. CESSION AU DOMAINE PUBLIC



Figure 17 - Terrains à céder au domaine public, Source : Planetplus, septembre 2024

Le domaine public du PAP (1147 m²) correspond à environ 18,26 % de la surface brute du PAP.

7. ANNEXES

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Zone d'habitation 1 / Zone soumise à PAP "NQ"

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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 62,82 ares

	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>							
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	0	/	10	CUS	0,00	/	0,45	COS	0,00	/	0,28	CSS	0,35

Application des dispositions de l'article 29 bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis : non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis : _____ %
 c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m²
 d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis : _____ m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29 bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29 bis (10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares
 f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %
 g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m²
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ m²
 i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29 bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29 bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29 bis _____ m²
 k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29 bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL / CUS / COS / CSS

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée			
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>exclusivement</i>	<i>minimum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>			
1	6,04 ares	0	/	1 u.	0	/	455 m ²	0	/	455 / 409 m ²	0 m ²	0	/	209 m ²	340 m ²
2	12,83 ares	0	/	1 u.	0	/	527 m ²	0	/	527 / 474 m ²	0 m ²	0	/	291 m ²	351 m ²
3	6,47 ares	0	/	1 u.	0	/	586 m ²	0	/	586 / 527 m ²	0 m ²	0	/	231 m ²	338 m ²
4	9,19 ares	0	/	1 u.	0	/	474 m ²	0	/	474 / 427 m ²	0 m ²	0	/	188 m ²	278 m ²
5	16,82 ares	0	/	1 u.	0	/	602 m ²	0	/	602 / 542 m ²	0 m ²	0	/	301 m ²	436 m ²
Total	51,35 ares	0	/	5 u.	0	/	2.644 m²	0	/	2.644 2.380 m²	0 m²	0	/	1.220 m²	1.743 m²

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0,000	/	7,959	CUS	0,000	/	0,421	COS	0,000	/	0,237	CSS	0,339	Log-abo	0,000	%
--	----	-------	---	-------	-----	-------	---	-------	-----	-------	---	-------	-----	-------	---------	-------	---

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29 bis :

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	Pimante Sàrl	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	PLANET +, ARCHITECTES & URBANISTES	Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique		Organisation territoriale de la commune	
Commune	Garnich	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Garnich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>
Lieu-dit	Botterkräiz	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		centre culturel Ecoles, maison relais, centre culturel, église, cimetière, centre d'intervention, parking public	

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	5C	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation HAB-1, Zone soumise à PAP "NQ"	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ 350 m
	minimum maximum	Présence de biotope(s)	<input checked="" type="checkbox"/>
COS	_____	Zone de buit	<input type="checkbox"/>
CUS	_____	Voirie nationale (permission de voirie)	<input checked="" type="checkbox"/>
CSS	_____	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
DL	_____	Sites et Monuments	
Emplacements de stationnement	_____ 2 _____	Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>

Terrain			
Surface brute	0,6282 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,1147 ha
Surface nette	0,5135 ha	Taux de cession	18,26 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique et ou ouverte au public)	0,0000 ha		0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,0707 ha		11,25 %
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique ou ouverte au public)	0,0022 ha		0,35 %
Surface destinée au stationnement public	0,0024 ha		0,38 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,0394 ha		6,27 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0000 ha		0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,1147 ha		
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,1743 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	5
	33,94 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	10,27 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum maximum	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Surface constructible brute	0,00 2644,10 m ²	unifamilial	_____ 5
Emprise au sol	0,00 1219,50 m ²	bifamilial	_____ 0
Nombre de logements	0,00 5,00	collectif (>2 log/bât.)	_____ 0
Densité de logements / hectare brut	0,00 7,96 u./ha	Nbre de log. à coût modéré	_____ 0 _____ 0
Personnes estimées / logement	2 3	Surface brute de bureaux maximale	_____ 0 m ²
Nombre d'habitants	0 15		
Surface de vente maximale	0,00 m ²		

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	activités	habitat
Route Nationale	N13	publics	_____ 2
Chemin Repris	_____	privés (min.)	_____ 10
Chemin communal	_____	privés (max.)	_____
		total (max.)	_____ 0 _____ 12 <input type="checkbox"/> 12

Offre de transport en commun			
Proximité arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	_____ 50 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	_____ 6400 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	_____ 400 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____ 200 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	_____ 310 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____ 0 m ²

8. TABLE DES MATIÈRES DU DOSSIER PAP « BOTTERKRAÏZ »**1. Parties réglementaires**

- 1.1. Partie graphique réglementaire, PP_292_REG_002
- 1.2. Partie écrite réglementaire, PP_292_PAP_PE_REG_002
- 1.3. Rapport justificatif, PP_292_PAP_RJ_REG_002
 - 1.3.1 Annexe I - Tableau récapitulatif
 - 1.3.2. Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier »

2. Annexes

- 2.1. Certificat OAI
- 2.2. Mandats
- 2.3. Extrait du plan cadastral
- 2.4. Tableau du relevé parcellaire
- 2.5. Dossier PAG :
 - 2.5.1. PAG en vigueur Garnich (PE 07.07.21 + PG 26.06.21)
 - 2.5.2. Schéma directeur GAR-31
- 2.6. Levé topographique, BCR S.à r.l., n°21/8006, n°003
- 2.7. Mesurage, BCR S.à r.l., n°758
- 2.8. Permission de voirie :
 - 2.8.1. Permission de voirie ministérielle n°5347-21-01
 - 2.8.2. Permission de voirie, TR Engineering, ingénieurs-conseils, VRD_AUT_PMV-001
 - 2.8.3. Conditions d'aménagement d'un trottoir traversant
- 2.9. Concept d'assainissement, TR Engineering, ingénieurs-conseils, V215343_HYD_AUT_SIT-001
- 2.10. Plans et coupes de la maison existante
- 2.11. Mesures de préservation de l'alignement des arbres sur la voie d'accès au lotissement, MERSCH Ingénieurs-paysagistes, plan n° CM_APS_1, 03/05/2024, rapport 20240630-MIP-R001A, 26/06/2024