

ADMINISTRATION COMMUNALE DE GARNICH

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

DAHLEM « RUE DE L'ÉCOLE »

**COMMUNE DE GARNICH
« PARTIE ECRITE »**

ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE

Réf.n°

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

**COMMUNE DE GARNICH
LOCALITE DE DAHLEM**

DÉCEMBRE 2025



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Schlicher

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	1
2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG	3
3. PARTIE ÉCRITE	4
4. PLAN DE LOCALISATION	7

1. EINLEITUNG

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Garnich setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

1. Änderung des „plan de localisation“ – Dahlem „rue de l’École“

Die vorliegende punktuelle Änderung des PAP „Quartier existant“ wird im Zuge der punktuellen PAG-Änderung „rue de l’École“ in der Ortschaft Dahlem erstellt.

- Der ca. 0,25ha große Geltungsbereich der punktuellen PAG-Änderung befindet sich **aktuell** im **PAG** in einer „zone de bâtiments et d’équipements publics B“ und ist nicht mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Somit fällt das Plangebiet aktuell in die Kompetenz des „PAP Quartier existant“, genauer gesagt in ein „Quartier de bâtiments et d’équipements publics - bâtiment « BEP-B »“
- Das Plangebiet wird im Rahmen der PAG-Prozedur **zukünftig** im **PAG** in eine „zone mixte villageoise“ umklassiert und zusätzlich mit einer einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ überlagert. Somit fällt das Plangebiet **aus dem Geltungsbereich des „PAP Quartier existant“ komplett heraus**

Da im PAP „Quartier existant“ der Gemeinde Garnich auch sämtliche PAP „nouveau quartier“ Flächen dargestellt sind, muss aufgrund der geplanten Überlagerung des Plangebiets mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ der „Plan de localisation“ angepasst werden

- Das Plangebiet wird zukünftig im PAP QE als „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ dargestellt.



Abb. 1: Plangebiet der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ „Partie écrite et graphique“ – plan de localisation in der „rue de l’École“ (rot umrandet) in der Ortschaft Dahlem. Quelle: CO3 2025 auf Basis Orthophoto 2023

2. Änderung der „partie écrite“ – Gemeinde Garnich

Die Gemeinde Garnich strebt an, den Ausbau an erneuerbaren Energien zu fördern und zu unterstützen, insbesondere den dezentralen Ausbau von Photovoltaik im privaten Bereich. Nach den aktuell gültigen Bauvorschriften des „PAP QE“ ist dies in der Gemeinde jedoch punktuell eingeschränkt.

- So sind aktuell im „secteur protégé“ die Nutzung von Dachflächen für PV nur dann gestattet, wenn sie nicht vom öffentlichen Raum her einsehbar sind
- Zudem sind aktuell PV-Anlagen generell „nur“ auf Dachflächen erlaubt, was Fassaden-PV und auch die Nutzung sogenannter „Balkonkraftwerke“ unterbindet.

Um eine stärkere adaptierte PV-Nutzung im „secteur protégé“ der einzelnen Ortschaften zu ermöglichen, sollen zukünftig PV-Anlagen generell auf allen Dachflächen erlaubt werden – dies jedoch unter der Voraussetzung, dass daraus keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild resultieren. Auch Plug&Play-Anlagen sollen – wenn auch sehr eingeschränkt – hier ermöglicht werden, jedoch nicht dem öffentlichen Raum zugewandt (d.h. nur auf Fassaden und Balkonen abseits des öffentlichen Raums, mit einer Begrenzung der Anzahl der PV-Module und gewissen gestalterischen Ansprüchen)

Um allgemein eine stärkere adaptierte PV-Nutzung zu ermöglichen, sollen generell auch „Plug&Play“-PV-Anlagen („Balkonkraftwerke“) erlaubt werden, die an Fassaden oder an Balkonen befestigt werden können (mit gewissen Einschränkungen die Gestalt und Anzahl der Module betreffend). Unter bestimmten und eingeschränkten Bedingungen (nicht auf der Straßenseite) soll generell auch Fassaden-PV erlaubt werden.

Um diese Vorhaben auch umsetzen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit, den schriftlichen Teil des PAP „Quartier existant“ anzupassen. Als Grundlage dazu werden die Vorschläge aus dem Circulaire n° 2023-119 herangezogen und geringfügig auf die örtlichen Gegebenheiten und vorliegenden Reglementierungen angepasst, so dass im PAP QE jeweils Teile von

- Art.23 („Aspect des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit“) und
- Art.28 („Installations techniques“)

abgeändert werden müssen.

Der PAG en vigueur der Gemeinde Garnich basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Zeitgleich mit dem PAG-Projekt wurde entsprechend den Regelungen des „Règlement grand-ducal du 8 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“ ein PAP QE, der am 27.09.2021 durch das Innenministerium genehmigt wurde, erarbeitet - dieser wurde bereits fortgeschrieben.

Da verschiedene weitere Änderungen des „PAP Quartier existant“ in Ausarbeitung sind, wird im Rahmen der vorliegenden punktuellen Änderungen keine „Version coordonnée“ ausgearbeitet.

2. GEGENSTAND DER PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Im Rahmen der punktuellen PAP „Quartier existant“-Änderung sind folgende bauplanungsrechtlichen Maßnahmen vorgesehen:

Plan de localisation

Ortschaft	Parzellen	geplante Ausweisung
Dahlem, „rue de l’École“	Teil der Parzelle 287/1306	Ausweisung als „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“

Partie écrite

Chapitre 2 – REGLES COMMUNES A L’ENSEMBLE DES PAP QE	- Art. 23 Aspect des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit »
Chapitre 2 – REGLES COMMUNES A L’ENSEMBLE DES PAP QE	- Art. 28 Installations techniques

3. PARTIE ÉCRITE

Die Änderungen des schriftlichen Teils des PAP „Quartier existant“ (Partie écrite) sind im Folgenden in *rot kursiv* (Ergänzung) bzw. *rot kursiv durchgestrichen* (Streichung) markiert.

[...]

CHAPITRE 2 – REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES PAP QE

[...]

Art. 23 Aspect des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit »

- a) Toute construction nouvelle ou transformation d'une construction existante doit veiller à la préservation des vues sur le paysage depuis l'espace public et les constructions voisines.
- b) Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teintes claires, en privilégiant l'enduit traditionnel. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments d'encadrements, de socles et de modénature.
- c) 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.
- d) Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain, ...) sont interdits.
- e) Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- f) Les couleurs et matériaux pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- g) *Les installations techniques, sont uniquement autorisées sur les toitures non visibles de la voie publique.*
- g) A l'exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis le domaine public.
 - *Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques fixes sont autorisés en toiture sous respect des conditions suivantes : ils doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières*
 - *ils doivent être d'aspect mat et de couleur / type « full black ».*

Les installations photovoltaïques amovibles (« plug and play », branchés sur une prise électrique avec une capacité de production inférieure à 800W_{crête}) sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

 - *les panneaux doivent être apposée sur une façade ou sur un balcon*
 - *ils doivent être d'aspect mat et de couleur / type « full black »*
 - *ils ne doivent pas être orientées vers le domaine public*
 - *la saillie maximale des installations posées sur une façade est de 0,50 mètre.*
 - *plusieurs installations apposées sur un même bâtiment (4 panneaux au maximum) doivent présenter une apparence similaire.*

[...]

Art. 28 Installations techniques

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

~~Les panneaux installés (solaires et photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur foncée, monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Ils seront intégrés dans le versant de la toiture ou posés parallèle à la pente du versant de la toiture.~~

~~Pour les toitures plates, les panneaux dépassent le niveau fini de l'acrotère concerné de maximum 1,20 mètres.~~

a) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques (hors secteur protégé de type environnement construit)

Installations fixes

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et sur les façades qui ne sont pas orientées vers le domaine public.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être d'aspect mat.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale. Les capteurs et panneaux ne peuvent pourtant pas dépasser le niveau de l'acrotère de 1,20 mètre au maximum.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti.

Installations amovibles

Les installations photovoltaïques amovibles (« plug and play », branchés sur une prise électrique avec une capacité de production inférieure à 800W_{crête}) sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- les panneaux doivent être apposée sur une façade ou sur un balcon
- La saillie maximale des installations posées sur une façade est de 0,50 mètre.
- Plusieurs installations apposées sur un même bâtiment (4 panneaux au maximum) doivent présenter une apparence similaire.

[...]

4. PLAN DE LOCALISATION

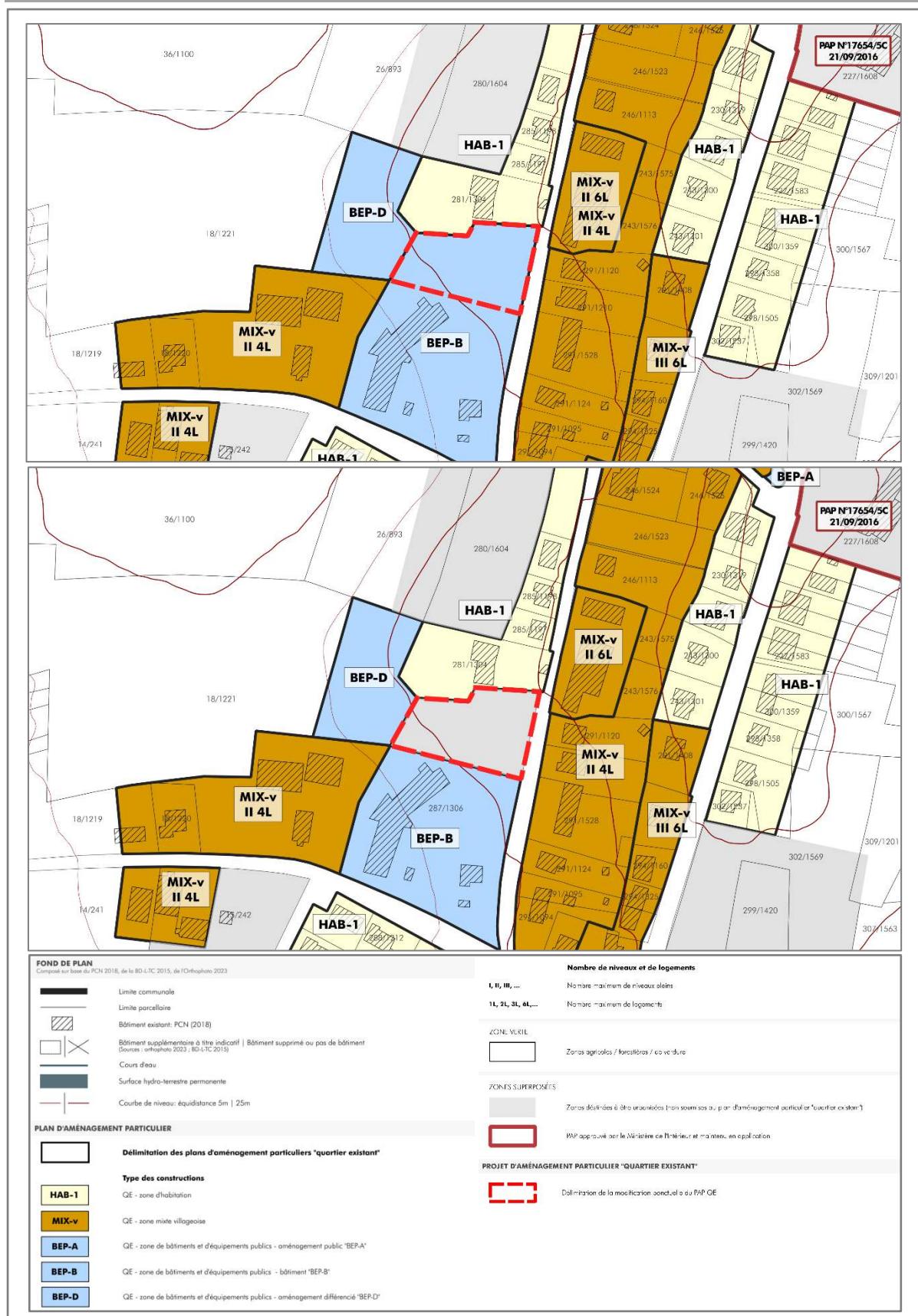


Abb. 2: Plangebiet der punktuellen Änderung des PAP „Quartier existant“ „Partie écrite et graphique“ – plan de localisation in der „rue de l’École“ (rot umrandet) in der Ortschaft Dahlem. Quelle: CO3 2025 auf Basis Orthophoto 2023