

GARNICH DEVELOPMENT S.A.



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**"Rue des trois cantons"**

**à**

**Garnich**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**

**best**  
Ingenieurs-Conseils

**Bureau d'Etudes et de Services Techniques**

2, rue des Sapins  
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg  
Fax : 34 94 33

**NOVEMBRE 2010**

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

## "RUE DES TROIS CANTONS"

### A GARNICH

#### 1. INTRODUCTION

Le présent projet a pour objectif la réalisation d'un nouveau lotissement situé dans le centre de la localité de Garnich. Le projet prévoit l'aménagement de 30 parcelles pour des maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande sur une surface de 183,28 ares.

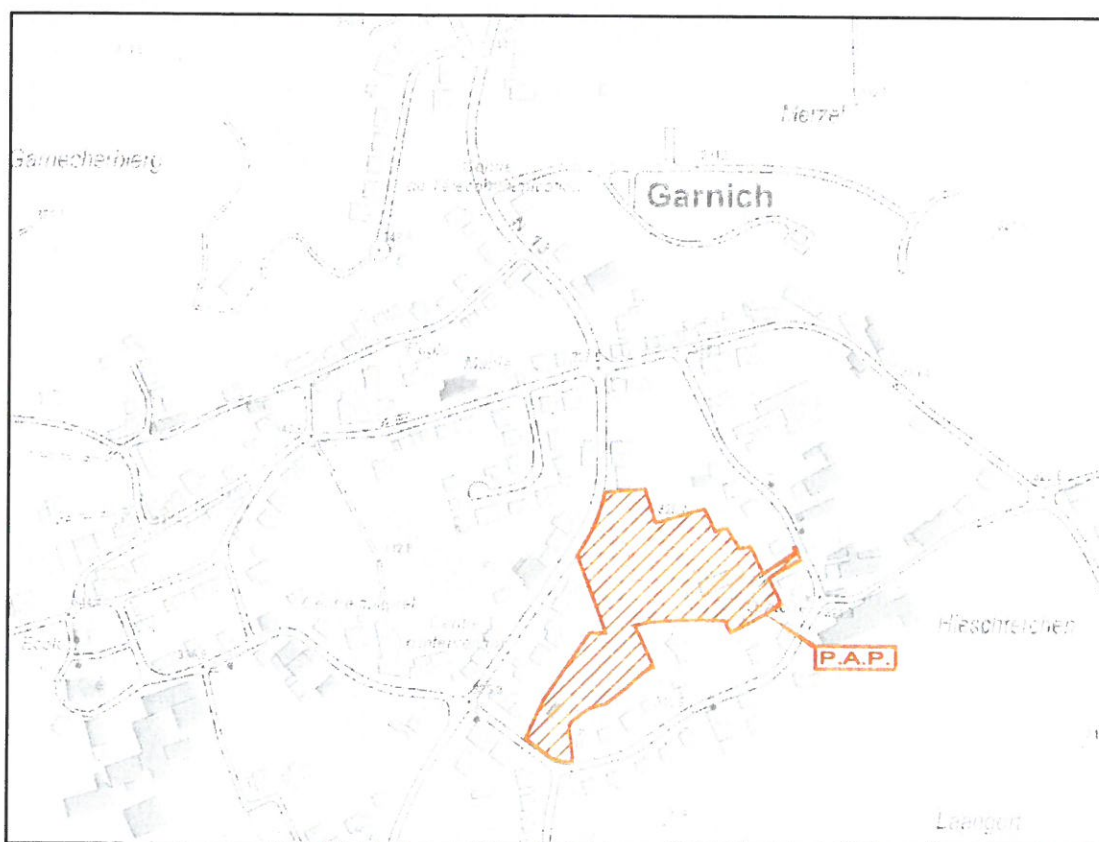


Image 1: Plan de situation générale

Le projet contient les parcelles inscrites au cadastre, commune de Garnich, Section B de Garnich 145 / 4484 ; 145 / 4485 ; 145 / 4200 ; 153 / 4317 ; 90 / 4482 ; 89 / 1085 ; 167 / 4430 ; 167 / 4429 ; 167 / 4391. Suivant le Plan d'Aménagement Général de la commune de Garnich, les parcelles se trouvent dans la « zone soumise à un P.A.P. ».

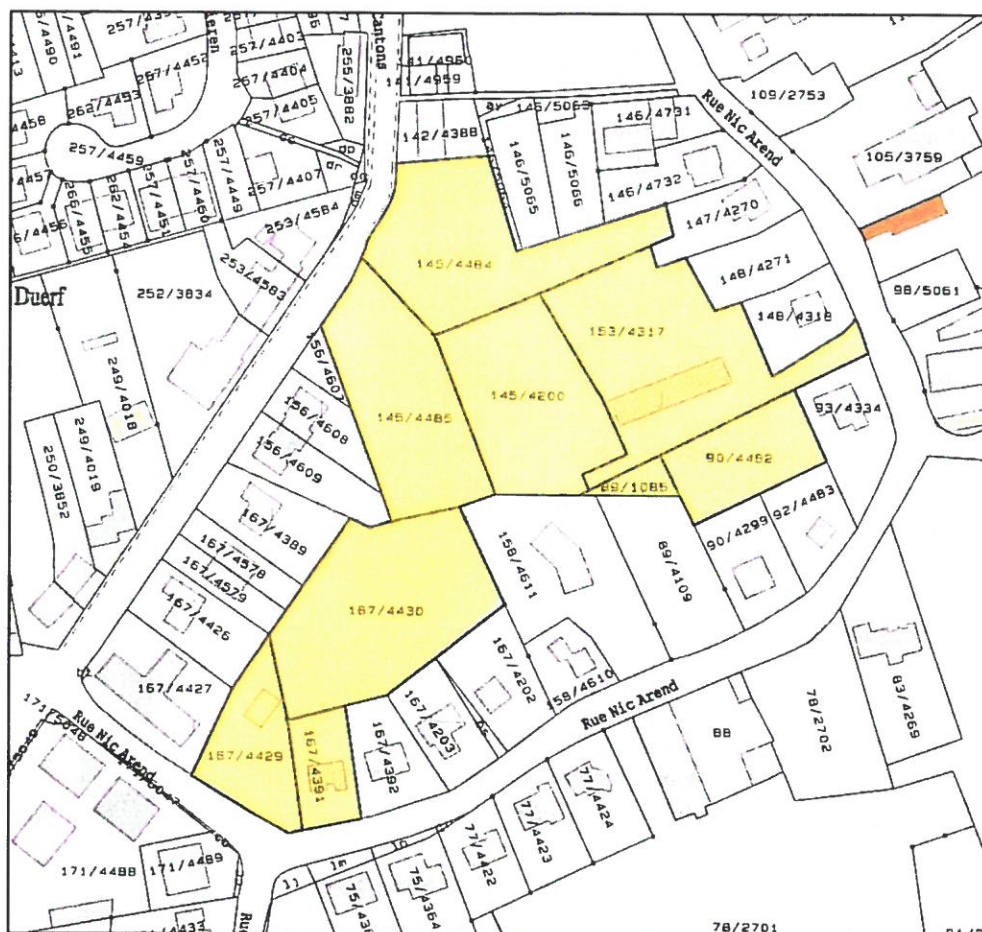


Image 2 : Extrait du plan cadastral des parcelles concernées par le P.A.P.

## 2. SITUATION ACTUELLE

Le terrain concerné par le P.A.P. se situe au centre de Garnich, à l'intérieur d'un îlot qui est délimité par la *rue des Trois Cantons* et la *rue Nic Arend*. Une partie du terrain est occupée par une vieille ferme avec un verger ainsi que plusieurs arbres et des haies. Certains de ces éléments naturels sont concernés par l'article 17 de la loi sur l'environnement. L'autre partie du terrain est couverte de prairies. Malgré le bon aspect extérieur, la ferme se trouve en mauvais état général. La conservation et l'entretien s'avèrent onéreux.

La topographie du terrain présente une pente en direction Nord-Sud. Le point bas se trouve dans la partie Sud du site. Au-delà des limites du P.A.P., le terrain continue à descendre en direction Sud vers la rivière *Mamer* qui se situe à une centaine de mètres. Ceci se présente comme avantageux pour l'évacuation des eaux pluviales.

Les constructions autour du site, sont principalement de type maison unifamiliale isolée. Au Nord du site, le long de la *rue des Trois Cantons*, on peut observer une urbanisation plus dense avec des maisons jumelées et en bande. En direction Sud les maisons dans la *rue des Trois Cantons* se sont adaptées au terrain naturel par des remblais importants.

De l'autre côté de la *rue Nic Arend* on trouve des fermes qui sont actuellement encore exploitées.

Une aire de jeux se trouve au Sud du projet dans la *rue des Tanneurs*.

### **3. DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA LOCALITE DE GARNICH CONCERNE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Afin de garantir un développement harmonieux et cohérent de la commune il est nécessaire d'analyser les fonds voisins dont les projets d'aménagement particulier sont à l'étude.

Le site concerné par le présent P.A.P. est classé en zone de faible densité couverte par l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier avant toute construction et en zone à caractère rural. Tous les terrains libres de constructions ont été intégrés dans le P.A.P.. La zone faible densité est destinée aux habitations unifamiliales de type isolé ou jumelée. Afin de réaliser un projet qui suffit aux exigences de qualité urbanistique, qui s'intègre dans le tissu urbain et qui garantit la sécurité sur la *rue des Trois Cantons*, certaines dérogations seront nécessaires.

Une partie du site est occupé par des éléments naturels d'une certaine valeur. Ceci a été pris en considération pendant l'élaboration du présent P.A.P..

### **4. DESCRIPTION ET MOTIVATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Le présent projet appartient à la zone d'habitation à caractère rural ainsi qu'à la zone d'aménagement particulier à faible densité. Bien que la zone de faible densité ne prévoit que des maisons isolées et jumelées, le présent P.A.P. fait des dérogations suivant l'art. 108bis. Ces dérogations concernent principalement la partie qui longe la *rue des Trois Cantons* dans l'esprit d'augmenter la sécurité routière où des maisons en bande seront construites ainsi que les reculs sur l'avant à l'intérieur du projet afin de conserver un maximum d'arbres existants.

Etant donné que le P.A.P. excède 1 ha de surface, 10% des habitations ou 10% de la surface du P.A.P. seront réservés à des habitations à coûts modérées.

Le projet prévoit l'aménagement de 30 parcelles dont 5 parcelles pour des maisons isolées, 18 parcelles pour des maisons jumelées et 7 parcelles pour des maisons en bande.

De la surface totale du P.A.P. de 183,28 ares, 46,40 ares sont considérés comme surface publique, dont 45,82 ares (25%) sont à céder à la commune.

La densité sera plus élevée à côté de la *rue des Trois Cantons*, ici on retrouve des maisons en bande existantes. Dans la partie centrale, la densité sera réduite. A cet endroit se concentrent les éléments naturels dignes de protection.

Le nouveau lotissement sera accessible par deux nouvelles rues. Pour la partie supérieure du P.A.P., l'accès existant de la ferme dans la *rue Nic Arend* va être réaménagé. L'autre accès sera aménagé plus bas dans la *rue Nic Arend*, en face de la *rue des Tanneurs*.

Les deux nouvelles voies se terminent sur des placettes à l'intérieur du lotissement. Les placettes seront cependant reliées par un chemin piéton qui est dimensionné de manière à ce que les services de secours puissent passer en cas d'urgence.

Un autre chemin piéton sera aménagé au Nord du P.A.P.. Cette liaison piétonne donne accès à un chemin existant qui relie la *rue des Trois Cantons* avec la *rue Nic Arend*. Le chemin va être aménagé partiellement sur une parcelle qui ne fait pas partie du P.A.P. ; la commune a signé une convention avec le propriétaire concerné.

La rue au Nord du lotissement qui dessert la majorité des maisons aura une largeur de 5,00 m, celle au Sud, qui ne dessert que 8 maisons, de 4,75 m.

Les placettes seront aménagées en pavage. Les places de stationnement auront un revêtement en concassé de carrière afin de réduire l'imperméabilisation du sol.

#### **4.1 Dérogations par rapport au règlement des bâtisses:**

Plusieurs dérogations du règlement des bâtisses sont nécessaires pour réaliser un lotissement qui répond à la fois aux exigences de sécurité routière, à l'usage rationnel du sol et à la création d'un espace public qui favorise l'émergence d'un voisinage actif et qui permet aux futurs habitants de s'identifier avec leur quartier. En outre il y a des éléments naturels dont un maximum doit être préservé lors de la conception du P.A.P.

D'après le règlement des bâtisses, dans la zone à faible densité ne sont prévues que des maisons isolées ou jumelées. Le recul avant est fixé à 6 mètres, le recul arrière à 10 mètres et deux étages pleins ou un étage + combles aménagés.

Les dérogations les plus importantes sont nécessaires le long de la *rue des Trois Cantons* (parcelles 15 - 21). La largeur de route nationale ainsi que l'alignement similaire des maisons qui accentuent encore le caractère linéaire de la route, incitent les automobilistes à conduire à des vitesses trop élevées.

En vue d'interrompre cet espace rue linéaire et de créer un lieu intéressant, le P.A.P. prévoit la création d'une placette à cet endroit. Pour mieux marquer cet espace, deux blocs de maisons en bande y sont prévus. Les reculs avant ont été réduits à 5 mètres pour rapprocher les maisons à la placette. Des reculs à moins de 5 mètres de la *rue des Trois Cantons* ne sont pas autorisés par l'Administration des Ponts et Chaussées. De plus, les accès pour les voitures ne sont pas autorisés par la route nationale. Pour cette raison, les maisons auront des car-ports. Pour les trois maisons en bande, la hauteur à la corniche est mesurée à partir de la rue des Trois Cantons. Elle est fixée à 5 mètres. De cette manière, les maisons restent bien visibles depuis la route nationale et la hauteur arrière des maisons n'est pas trop haute. Toutefois, les trois maisons sur les parcelles 19 - 21 auront 3 étages à l'arrière au lieu des 2 étages prévus par le règlement des bâtisses.

Sur les parcelles 8 – 13, les reculs avant sont réduits également à 5 mètres. Ceci permet encore de garer une voiture devant les maisons et de conserver un maximum d'arbres derrière les maisons.

Sur la parcelle 14, le recul avant sur l'espace public est partiellement réduit 3 mètres. Ceci permet de garder la majorité des arbres existants, le recul arrière est mesuré au côté Sud de la maison. Ceci permet l'aménagement d'un jardin orienté plein sud et une bonne implantation dans la situation existante.

Les parcelles 1, 6 et 7 se trouvent dans la zone d'habitation à caractère rurale, ici le recul avant peut être fixé par la P.A.P. sans toutefois être inférieur à 3 m. Le recul arrière minimal dans cette zone est de 5 m.

Par ces dérogations la densité du lotissement n'est pas plus élevée par rapport à un lotissement qui respecte toutes les descriptions. En fait, un premier concept qui a respecté toutes les prescriptions avait une densité plus élevée (voir plan n° 091053-1/04 en annexe).



*Image 5 : Plan d'aménagement*

Le projet de Plan d'Aménagement Particulier respecte les prescriptions dimensionnelles de la zone de faible densité et de la zone à caractère rurale du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Garnich. Pour plus de détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

Prescriptions suivant PAG	Zone de faible densité	Zone d'habitation à caractère rural
nombre maximal admissible de niveaux	2 (1+1)	2+1
profondeur maximale des bâtiments	14 m	14 m
hauteur admissible à la corniche	6,5 m	6,5 m
marge de reculement minimale sur l'alignement de la rue	6 m façade oblique : 2,5 m au point le plus rapproché	en principe 6 m, min. 3 m façade oblique : 2,5 m au point le plus rapproché
marge de reculement latéral minimale	3 m	3 m
marge de reculement sur limite postérieure	10 m	5 m
rapport maximum entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale de la parcelle	0,3	0,3
toiture	Pas de toitures à un versant	Pas de toitures à un versant. La pente est à adapter aux constructions voisines. De préférence des toitures à petite croupe/Krüppel-Walmdach

Tableau 2 : Extrait du règlement à bâtir en vigueur

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	136,88 ares (75,00 %)
Surface publique - dont à céder à la commune	46,40 ares 45,82 ares (25,00%)
Surface totale du lotissement	183,28 ares (100,00 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons en bande	7
Maisons jumelées	18
Maisons isolées	5
Total parcelles	30
Total logements	30
Logements par hectare	16,40

Tableau 3 : Tableau récapitulatif des caractéristiques essentielles du P.A.P

## **4.1 Schéma directeur des espaces verts**

### **4.1.1 Espace public**

Tous les espaces publics seront conçus en respectant l'environnement proche et devront être entretenues d'une manière extensive.

#### **Plantations**

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art, les plantes mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard un an après la fin des travaux d'infrastructures. Les arbres dans les surfaces publiques sont à planter aux emplacements définis sur le plan d'aménagement.

Des ajustements sensibles de l'emplacement des arbres sont permis exceptionnellement sur justification (accès garage / car-port, changements des limites, trace des câbles, etc.). Pour les plantations il y a lieu de se référer à la liste d'espèces qui se trouve en annexe (espèces endémiques).

#### **Places de parking**

Les emplacements publics seront réalisés en sol de gravier drainant (wassergebundene Decke). Les arbres prévus doivent être plantés directement dans le sol, sans jardinières, ni bordures. Les emplacements à l'Est de la parcelle 14 seront aménagés entre les arbres existants sans les endommager.

#### **Placettes / chemins piétons**

La placette à côté de la *rue des Trois Cantons* et la placette à l'entrée Sud du lotissement seront réalisées en sol de gravier drainant ('wassergebundene Decke'). Les arbres prévus doivent être plantés directement dans le sol, sans jardinières, ni bordures.

#### **Espaces verts publics**

Les modifications des éléments naturels ainsi que de la topographie dans les espaces verts sont à réduire à un minimum. Les travaux pour l'aménagement des emplacements et du fossé pour les eaux pluviales dans l'espace vert au centre du lotissement sont à réduire à un minimum.

Les surfaces qui ne servent pas comme rétention ouverte et qui ne sont occupés par des bois sont à aménager en « grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation » et à entretenir extensivement. L'utilisation d'herbicides, de pesticides et d'engrais minéraux est à éviter.

#### **4.1.2 Espaces privés**

Pour obtenir une autorisation à bâtir, les futurs propriétaires des parcelles devront signer une convention avec la commune qu'ils s'engagent à respecter les prescriptions du schéma directeur des espaces verts suivants :

##### **Parcelles privées**

La conservation des arbres à hautes tiges repris dans le plan, ainsi que les prescriptions en matière de plantations constituent un tissu vert interne et contribuent à l'intégration optique et conceptuelle de la zone d'urbanisation au paysage ainsi qu'à la structure villageoise. Les plantations doivent être réalisées suivant la liste des essences en annexe.

##### **Zone de servitude écologique 1**

Dans les « zones de servitude écologique 1 », c'est-à-dire toutes les surfaces non-constructibles entre la limite du domaine public et l'alignement des façades des maisons, les points suivants sont à respecter :

- A l'exception des accès nécessaires et des places de stationnement, il est interdit de stabiliser les surfaces entre la route et la maison.
- Les places de stationnement ainsi que les accès carrossables et les chemins d'accès sont à réaliser avec des matériaux perméables à l'eau (p. ex. en pavés avec joint de gazon, surface en concassé). Sur chaque parcelle, un accès pour voitures d'une largeur de 3 m et un accès à la maison d'une largeur de 1,5 m peut être réalisé.
- Les surfaces restantes sont aménagées en surface concassé, en surface concassé ensemencé, en pelouse et/ou plantés avec des arbres ou arbustes. Pour les plantations il y a lieu de se référer à la liste d'espèces qui se trouve en annexe (espèces endémiques).
- L'aménagement de vastes surfaces en pierres ou en concassé n'est pas autorisé.

##### **Zone de servitude écologique 2**

Les zones arrière / latéraux de certains terrains privés seront aménagées par une servitude écologique.

Les points suivants sont à respecter :

- La zone de servitude écologique commence 8 m derrière la maison.
- Toute modification du terrain, c.-à-d. tout remblai/déblai, tout scellement et stabilisation de cette surface est interdite.

- Afin d'éviter de compacter la terre pendant la phase de construction des maisons, il est interdit de stocker les matériaux de constructions sur cette surface ainsi que d'y circuler avec des machines lourdes.
- Les arbres existant qui ne sont pas marqués sont à conserver obligatoirement. Des arbres morts sont à remplacer par des arbres de la même espèce.
- L'entretien des surfaces se fera de façon extensive avec 2 tontes par année au maximum.
- L'utilisation d'herbicides, de pesticides et d'engrais minéraux est proscrite.
- La limite entre les zones « jardin » et « zone de servitude écologique 2 » sera marquée aux deux limites de propriété.

### **Surfaces vertes privées**

Sur les surfaces non construites et libres de servitude écologique 1 des arbres ou des arbustes sont à planter. Le choix des arbres et arbustes doit se faire dans la liste qui se trouve en annexe. Les arbres non indigènes ainsi que les arbres résineux ne sont pas permis.

- Sur les parcelles n° 3, 6, 7, 10, 14 et 29 à part des arbres à conserver, il n'est pas nécessaire de planter des arbres supplémentaires. Les arbres morts sont à remplacer.
- Sur les parcelles n° 2, 4, 5, 8, 9, 11, 15 – 25 et 30 un arbre à haute tige est à planter obligatoirement. Les arbres morts sont à remplacer.
- Sur la parcelle n° 13, un noyer (*Juglans regia* - Walnussbaum) est à planter obligatoirement. Les arbres morts sont à remplacer.
- Sur la parcelle n° 12, deux arbres à haute tige sont à planter obligatoirement. Les arbres morts sont à remplacer.
- Sur les parcelles n° 1 et 26-28, trois arbres à haute tige sont à planter obligatoirement. Les arbres morts sont à remplacer.

Les arbres marqués dans la partie graphique en tant que « *arbre privé à planter obligatoirement dans la zone de servitude écologique 1* » doivent être plantés dans la « zone de servitude écologique 1 » devant

la maison, des arbres feuillus à hautes tiges sont à planter ; pour les autres arbres à planter, à l'exception de la parcelle n° 13, des arbres fruitiers à haute tige sont à planter (à choisir parmi la liste en annexe).

L'endroit exact où les arbres doivent être plantés n'est pas précisé.

Le nombre minimal d'arbres à planter est obligatoire, des exceptions ne seront pas accordées.

En complément aux plantations des arbres et arbrisseaux, l'utilisation de plantes grimpantes (pour couvrir les façades) et différentes arbustes sont autorisées, s'il s'agit d'espèces indigènes.

Les plantations doivent se faire endéans une année après l'emménagement.

### **Clôtures**

Les zones qui se situent entre les maisons et la voirie ne peuvent pas être séparées d'une clôture.

Les limites latérales entre les terrains privés peuvent être délimitées par des haies de feuillus indigènes d'une hauteur maximale de 1,50 m. Ces limites peuvent aussi être réalisées sous forme de clôture en bois non-traité, avec une hauteur maximale de 1,20 m. Les clôtures en fil de fer (treillage métallique, Maschendrahtzaun) sont interdites.

### **Aménagements extérieurs: déblai - remblai**

Dans la mesure du possible, le respect du terrain naturel (ni déblai, ni remblai) devra être garanti dans les zones de servitudes écologiques 2

A l'arrière des habitations une zone de terrassement est autorisée sur une profondeur de 8 m. La délimitation de cette zone est indiquée sur le plan d'aménagement. Si le terrassement dépasse une hauteur de 1 m, un mur en pierres sèches devra être érigé.

### **Toitures vertes**

Les toits plats des garages et car-ports doivent être réalisés en tant que toiture verte extensive (cf. annexe).

## **4.2 Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux est prévue en système séparatif. Les eaux pluviales seront récupérées par un système de canal, de rigoles et de fossés ouverts et retenus dans un bassin à ciel ouvert ainsi que dans un bassin enterré (cf. plan 091053-1/02). Depuis le bassin de rétention enterré, l'eau est dirigée dans le ruisseau « Mamer ». Le bassin à ciel ouvert et les rigoles en cascades seront (comme l'ensemble du site) conçues en respectant l'environnement proche et devront être entretenues d'une manière extensive.

## **5. ORIENTATIONS DU PROGRAMME DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

### **a) Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives**

Le projet situé dans une région rurale, n'a pas de grande influence sur le développement économique dans les villes des alentours. La localité de Garnich dispose d'une bonne connexion au réseau routier (N13, A6); elle se trouve à 17 km de la Ville de Luxembourg, à 17 km de Esch / Alzette et à 18 km d'Arlon.

### **b) Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable**

L'augmentation de la population signifie une augmentation de la clientèle potentielle pour les commerces et les entreprises locaux.

### **c) Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable**

Le projet apporte une densification dans le centre de la localité de Garnich. Le nouveau lotissement est entouré de chaque côté par des constructions existantes. De cette manière l'expansion du village dans ses alentours est évitée et les équipements collectifs existants peuvent être utilisés par les nouveaux habitants (arrêt de bus, aire de jeux).

Une grande partie des maisons sont orientées dans la direction Sud-Ouest favorisant ainsi les maisons à basse énergie.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée en système séparatif, les eaux seront évacuées directement dans la rivière *Mamer* qui se trouve à une centaine de mètres du lotissement.

En ce qui concerne les transports publics, deux arrêts de bus se trouvent en moyenne à moins de 200 m du P.A.P (arrêt « *Brill* » et arrêt « *Schmëtt* » en face de la mairie).

Le chemin le plus court jusqu'au complexe scolaire est de 250 m.

Un schéma directeur des espaces verts garantit une bonne intégration paysagère et une protection optimale de l'environnement.

**d) Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale**

Le projet envisagé prévoit la réalisation de maisons isolées, jumelées et en bande sur des terrains avec des surfaces variables. Etant donné que le P.A.P. excède la surface de 1 ha, 10% des logements seront réalisés à coûts modérés. Les rues et les placettes sans issue avec très peu de trafic et un aménagement de qualité contribuent à favoriser l'espace public comme espace de rencontre pour les habitants et surtout pour les enfants.

**e) Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée**

Le projet n'a pas d'influence importante sur le polycentrisme et la déconcentration concentrée.

**f) Développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable**

Le projet n'a pas d'influence importante sur le partenariat ville-campagne.

**g) Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre les communes**

Le projet n'a pas une influence importante sur une coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier.

## **6. INCIDENCES AU NIVEAU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE GARNICH**

### **a) Effets sur l'environnement urbain et naturel**

Le projet apporte une densification dans le centre de la localité de Garnich. Le nouveau lotissement est entouré de chaque côté par des constructions existantes. De cette manière l'expansion du village dans ses alentours est évitée et les équipements collectifs existants peuvent être utilisés par les nouveaux habitants (arrêt de bus, aire de jeux) et les chemins sont de courte distance pour les nouveaux habitants ; l'école est à 250 m, la mairie à 100 m.

Une grande partie des maisons sont orientées dans la direction Sud-ouest favorisant ainsi les maisons à basse énergie.

Sur le site se trouvent actuellement des éléments naturels qui doivent être conservés ou compensés. Le manuel écologique est élaboré par le buro GFLplan.

### **b) Effets sur la structure de la population et la mixité sociale**

Le projet envisagé prévoit la réalisation de maisons isolées, jumelées et en bande sur des terrains avec des surfaces variables. Etant donné que le P.A.P. excède la surface de 1 ha, 10 % des logements seront réalisés à coûts modérés. Une certaine mixité sociale sera donc garantie. Les rues et les placettes sans issue avec très peu de trafic et un aménagement de qualité contribuent à favoriser l'espace public comme espace de rencontre pour les habitants et surtout pour les enfants.

### **c) Effets sur les activités économiques**

L'augmentation de la population signifie une augmentation de la clientèle potentielle pour les commerces et les entreprises localisés dans la commune et dans les grandes surfaces existantes et projetées aux alentours.

### **d) Effets sur le patrimoine culturel**

Le projet n'a pas d'incidence sur le patrimoine culturel.

### **e) Effets sur les réseaux de transports existants**

La localité de Garnich dispose d'une bonne connexion au réseau routier (N13, A6); elle se trouve à 17 km de la Ville de Luxembourg, à 17 km de Esch / Alzette et à 18 km d'Arlon.

La localité de Garnich est desservie par la ligne de Bus n° 240, Luxembourg – Clemency, qui circule une fois par heure. De plus il existe deux lignes de Bus scolaires qui relient la localité avec le lycée de Mamer (lignes 341 et 343) et une ligne qui relie la localité de Garnich avec les lycées dans la capitale (n° 241).

**f) Effets sur les équipements collectifs techniques existants**

Les parcelles seront à raccorder suivant le plan n° 091053-1/03 aux réseaux existants dans la *rue Nic Arend*:

- canalisation d'évacuation des eaux ;
- réseau d'adduction d'eau ;
- réseau électrique (CREOS) ;
- réseau téléphonique (P & T) ;
- réseau gaz ( Sudgaz ) ;
- réseau d'antenne collective ;

Ces raccords seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.

Concernant l'évacuation des eaux, un système séparatif avec une rétention des eaux pluviales est prévu. Les eaux pluviales seront évacuées par un nouveau canal vers la rivière *Mamer*.

**g) Effets sur les équipements collectifs, sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants**

Les infrastructures sociales, culturelles, sportives et scolaires, de la Commune de Garnich, sont adaptées à une croissance de la localité.

De plus, il faut noter que l'école primaire se trouve à 250 m du nouveau lotissement.

## 7. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend la présente partie écrite ainsi que les documents suivants :

- Extrait du P.A.G. de la localité de Garnich
- Extrait du règlement à bâtir communal
- Extrait du plan cadastral n° 296925 (Echelle 1/2500)
- Relevé parcellaire n° 296925
- Extrait du plan topographique n° 296925 (Echelle 1/5000)
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I.
- Liste des espèces endémiques pour les plantations prévues dans le P.A.P.
- Conventions de mandat signées par les propriétaires des parcelles n° 145/4485, 145/4484, 167/4429, 167/4430 et 167/4391
- Copie de la vente immobilière des parcelles 89/1085, 90/4482, 145/4200 et 153/4317
- Coupes réalisées par le bureau d'études GFLplan
- Photos servant comme illustration pour l'aménagement du nouveau lotissement
- Etude d'environnement établie par le bureau efor-ersa
- Demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- Plan d'aménagement particulier (plan n° 091053-1/01h)
- Levé topographique avec prises de photos (plan n° 091053-1/02)
- Raccordement aux réseaux (plan n° 091053-1/03d)
- Ancien plan d'aménagement particulier servant comme illustration (plan n° 091053-1/04a)

Senningerberg, le 8 novembre 2010

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T.LANG



M.URBING

GARNICH DEVELOPMENT S.A.

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**"Rue des Trois Cantons II"**

à

**Garnich**

**PARTIE ECRITE**

Référence: <u>16909/Sc</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>16.01.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

# P.A.P. « rue des Trois Cantons II » à Garnich

## Partie écrite

### 1. INTRODUCTION

Le P.A.P. concerne les parcelles n° 145/5104, 145/5105 ; 145/5106 et 145/5107 section B de Garnich.

Il modifie le P.A.P. « Rue des Trois Cantons » approuvé sous le n° 16287/5c en date du 09.02.2011.

Le P.A.P. autorise la construction de 4 maisons unifamiliales jumelées sur 4 lots.

### 2. REPARTITION DES SURFACES

La surface totale du P.A.P. s'élève à 19,53 ares. Le P.A.P. ne prévoit pas de surfaces à céder à la commune vu que les parcelles sont déjà entièrement viabilisées.

### 3. RECLS

Les constructions devront respecter un recul avant de 5,00 mètres vis-à-vis du domaine public. Le recul latéral est fixé à min. 3,00 mètres, le recul arrière à min 10,00 mètres. En cas de limite de propriété oblique, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite de propriété (voir illustration ci-dessous).

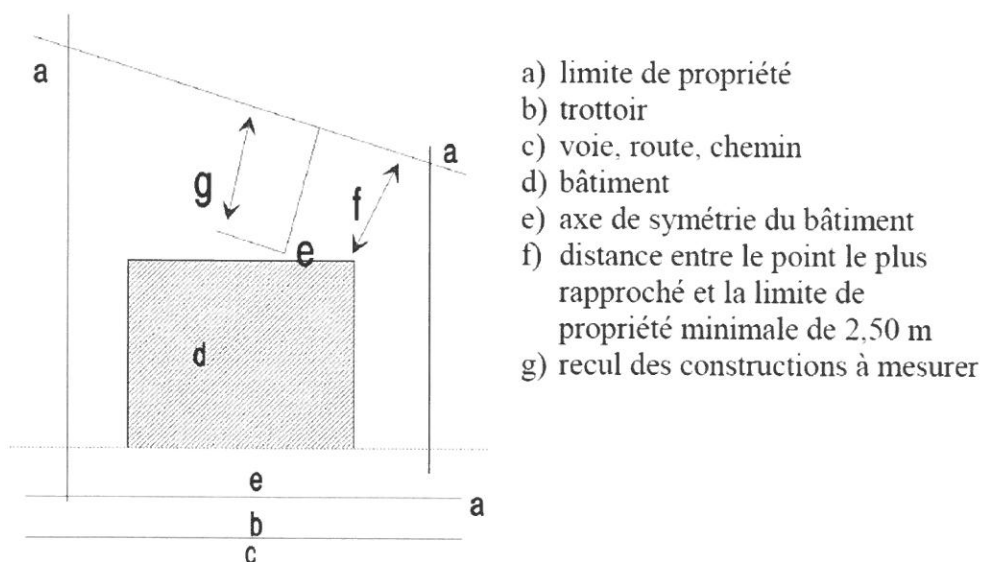


Fig. 1 : Reculs en cas de limite de propriété oblique. (source : règlement des bâtisses de la commune de Garnich)

### 4. NIVEAUX

Le nombre maximal de niveaux est limité à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Si le deuxième étage est un niveau plein, les combles ne pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat.

## 5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à la corniche est limitée à 6,50 mètres, celle de la faîtière à 11,50 mètres. La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (côte mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).

## 6. DEPENDANCES

Il est autorisé de construire des abris de jardin derrière les maisons. Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra pas excéder 3,00 mètres. L'espace libre entre les arrières-bâtiments et la construction principale doit être de 5,00 mètres au moins, conformément au croquis ci-dessous. La construction de dépendances en limite de propriété est admise.

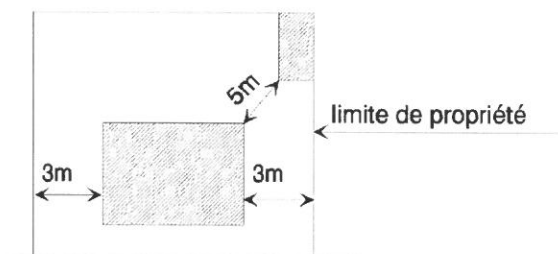


Fig. 2 : Implantation des dépendances (source : règlement des bâtisses de la commune de Garnich)

## 7. EMBLEMENTS DE VOITURES

Pour chaque maisons un minimum de deux emplacements est à prévoir dont au moins un sous forme de garage. Les accès aux garages peuvent être considérés comme emplacement.

## 8. EVACUATION DES EAUX

Les maisons sont à raccorder au système séparatif existant dans la voie desservante. Les drainages des maisons devront être raccordés à la canalisation des eaux pluviales.

## 9. L'AMENAGEMENT DES ESPACES SOUMIS A DES SERVITUDES ECOLOGIQUES / PLANTATIONS PROJETEES

Pour obtenir une autorisation à bâtir, les futurs propriétaires des parcelles devront signer une convention avec la commune qu'ils s'engagent à respecter les prescriptions du schéma directeur des espaces verts suivants :

## **Parcelles privées**

La conservation des arbres à hautes tiges repris dans sur la partie graphique du P.A.P. (plan n° 091053-1/200a), ainsi que les prescriptions en matière de plantations constituent un tissu vert interne et contribuent à l'intégration optique et conceptuelle de la zone d'urbanisation au paysage ainsi qu'à la structure villageoise. Les plantations doivent être réalisées suivant la liste des espèces en annexe.

### **Zone de servitude écologique 1**

Dans les « zones de servitude écologique 1 », c'est-à-dire toutes les surfaces non-constructibles entre la limite du domaine public et l'alignement des façades des maisons, les points suivants sont à respecter :

- A l'exception des accès nécessaires et des places de stationnement, il est interdit de stabiliser les surfaces entre la route et la maison.
- Les places de stationnement ainsi que les accès carrossables et les chemins d'accès sont à réaliser avec des matériaux perméables à l'eau (p. ex. en pavés avec joint de gazon, surface en concassé). Sur chaque parcelle, un accès pour voitures d'une largeur de 5 m et un accès à la maison d'une largeur de 1,5 m peut être réalisé.
- Les surfaces restantes sont aménagées en surface concassé, en surface concassé ensemencé, en pelouse et/ou plantés avec des arbres ou arbustes. Pour les plantations, il y a lieu de se référer à la liste d'espèces qui se trouve en annexe (espèces endémiques).
- L'aménagement de vastes surfaces en pierres ou en concassé n'est pas autorisé.

### **Zone de servitude écologique 2**

Les zones arrière / latérale de certains terrains privés seront aménagées par une servitude écologique. Les points suivants sont à respecter :

- La zone de servitude écologique commence 6 m derrière la maison.
- Toute modification du terrain, c.-à-d. tout remblai/déblai, tout scellement et stabilisation de cette surface sont interdits.
- Afin d'éviter de compacter la terre pendant la phase de construction des maisons, il est interdit de stocker les matériaux de constructions sur cette surface ainsi que d'y circuler avec des machines lourdes.
- Les arbres existants qui ne sont pas marqués sont à conserver obligatoirement. Des arbres morts sont à remplacer par des arbres de la même espèce.

- L'entretien des surfaces se fera de façon extensive avec 2 tontes par année au maximum.
- L'utilisation d'herbicides, de pesticides et d'engrais minéraux est proscrite.
- La limite entre les zones « jardin » et « zone de servitude écologique 2 » sera marquée aux deux limites de propriété.

### **Surfaces vertes privées**

Sur les surfaces non construites et libres de servitude écologique 1, des arbres ou des arbustes sont à planter. Le choix des arbres et arbustes doit se faire dans la liste qui se trouve en annexe. Les arbres non indigènes ainsi que les arbres résineux ne sont pas permis.

- Sur les parcelles n° 3, il n'est pas nécessaire de planter des arbres supplémentaires. Les arbres morts sont à remplacer.
- Sur les parcelles n° 1, 2 et 4, un arbre à haute tige est à planter obligatoirement. Les arbres morts sont à remplacer.

Les arbres marqués dans la partie graphique en tant qu'arbre projeté doivent être plantés dans la « zone de servitude écologique 1 » devant la maison, des arbres feuillus à hautes tiges sont à planter.

L'endroit exact où les arbres doivent être plantés n'est pas précisé.

Le nombre minimal d'arbres à planter est obligatoire, des exceptions ne seront pas accordées.

En complément aux plantations des arbres et arbrisseaux, l'utilisation de plantes grimpantes (pour couvrir les façades) et différents arbustes sont autorisés, s'il s'agit d'espèces indigènes.

Les plantations doivent se faire endéans une année après l'emménagement.

### **Clôtures, haies et murets**

Les zones qui se situent entre les maisons et la voirie ne peuvent pas être séparées par une clôture.

Les limites latérales entre les terrains privés peuvent être délimitées par des haies de feuillus indigènes d'une hauteur maximale de 1,50 m. Ces limites peuvent aussi être réalisées sous forme de clôture en bois non-traité, avec une hauteur maximale de 1,20 m. Les clôtures en fil de fer (treillage métallique, Maschendrahtzaun) sont interdites. Les murs entre les limites de propriété sont interdits.

### **Aménagements extérieurs: déblai - remblai**

Dans la mesure du possible, le respect du terrain naturel (ni déblai, ni remblai) devra être garanti dans les zones de servitudes écologiques 2. Les courbes de niveaux projetés sur la partie graphique du P.A.P. sont à respecter avec une précision de 0,30 m.

A l'arrière des habitations, une zone de terrassement est autorisée sur une profondeur de 8 m. La délimitation de cette zone est indiquée sur le plan d'aménagement. Si le terrassement dépasse une hauteur de 1 m, un mur en pierres sèches devra être érigé.

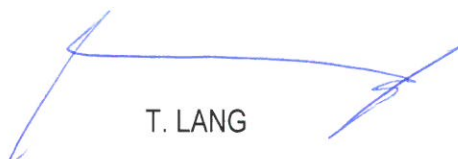
### **Toitures vertes**

Les toits plats des garages et car-ports doivent être réalisés en tant que toiture verte extensive.

Senningerberg, le 2 octobre 2013

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. LANG



M. URBING