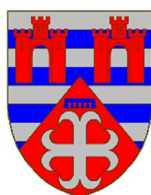


## COMMUNE DE GARNICH



Localité Dahlem

### SCHEMA DIRECTEUR DAH-04 « BRILL »



Version du 7 juillet 2021



**andrea weier**  
atelier d'urbanisme et  
d'architecture du paysage



 **efor.ersa**  
ingénieurs-conseils





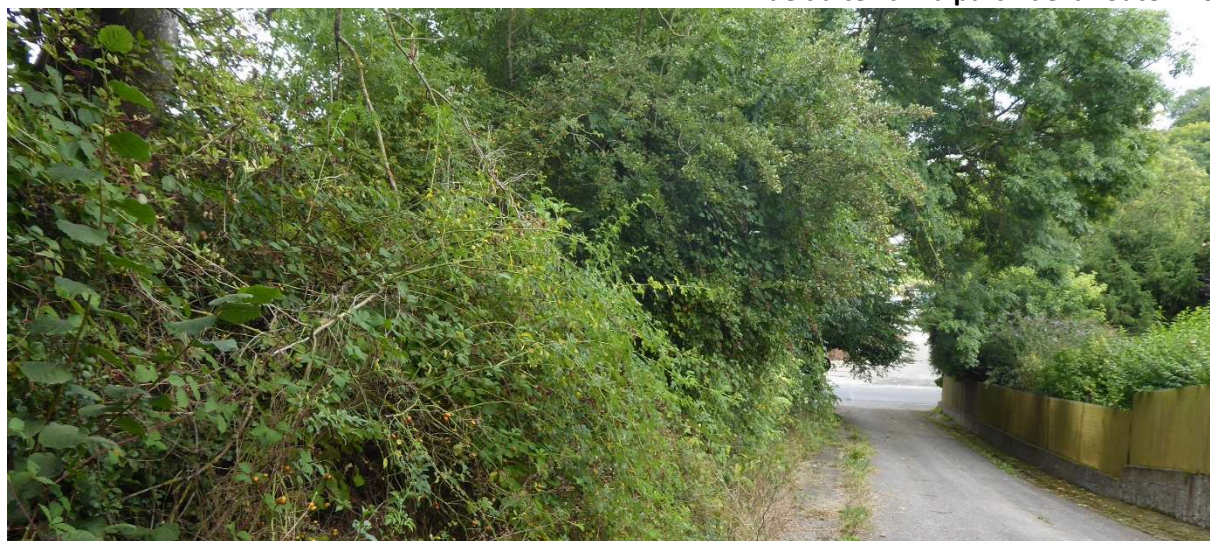
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la commune de Garnich et oriente le PAP « nouveau quartier » DAH-04 Brill à réaliser dans la localité de Dahlem.



Plan topographique – Localisation du site

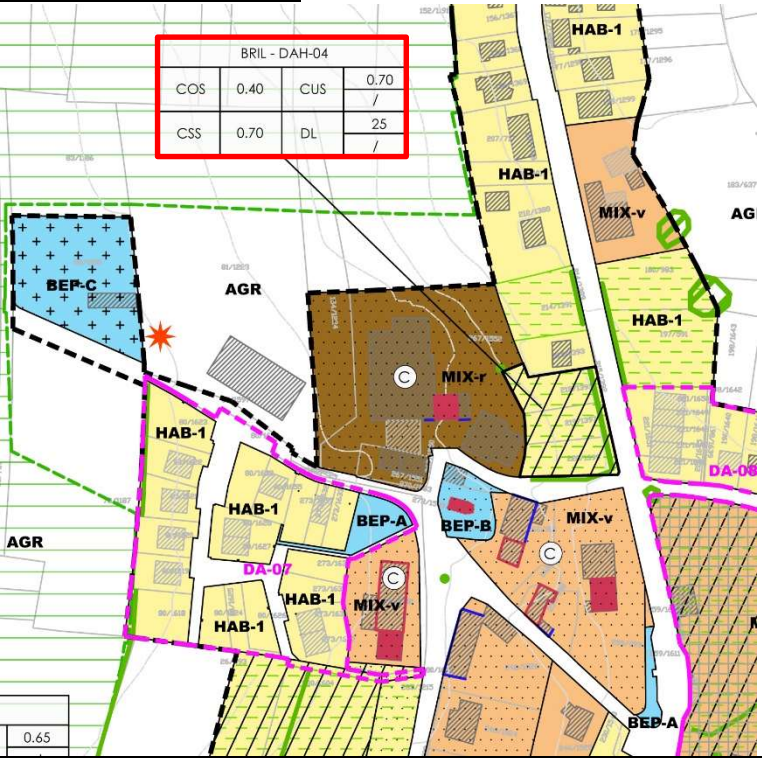


Vue du terrain à partir de la route N13



Vue de la rue de l'école vers la route N13 – voie de desserte pour accéder au site



1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES	
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,19 ha</li> </ul>
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation au nord de la localité au coin entre la rue de l'Ecole et la rue des Trois Cantons (route N13)</li> <li>• Dans le PAG ces terrains se situent en zone [HAB-1]</li> </ul> <p><i>Extrait graphique du PAG</i></p> 
Environnement bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tissu bâti mixte situé au pied d'une exploitation agricole</li> <li>• Surplombe la route N13 par le mur de soutènement d'environ 2 mètres de haut qui retient le terrain par rapport à la rue des Trois Cantons</li> </ul>
Éléments naturels existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pâturage délimité par un écran de verdure sur trois côtés avec une ouverture au nord</li> </ul>
Contraintes	<p><u>Nuisance/sécurité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui engendre un risque de bruit par rapport à la circulation routière et l'exploitation agricole, ainsi qu'un risque d'odeur par rapport à l'exploitation</li> <li>• Antenne de télécommunication à une distance minimale de <math>\pm 200</math> m que l'on peut considérer sans risque majeur sur la santé</li> </ul> <p><u>Topographie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain en pente (+/- 22 %) sur un versant est</li> <li>• Terrain soutenu par un mur en pierre naturelle de plus de 2,00 m de hauteur le long de la route N13</li> </ul> <p><u>Éléments identitaires naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopes linéaires sous forme de haies vives le long de la rue de l'Ecole et de la rue des Trois Cantons</li> <li>• Terrain distancé d'environ 70 m de la zone de protection de la nature et des ressources naturelles « Oiseaux »</li> <li>• Présence d'habitat protégé et d'habitat d'espèce protégée</li> </ul>

	<u>Eléments identitaires bâtis</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se situe en contre-bas de l'ancien centre de localité et en limite du secteur protégé</li> <li>• Mur de soutènement en pierres naturelles</li> </ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fermeture d'une lacune dans le tissu urbain</li> <li>• Développer un petit quartier résidentiel surplombant la route N13</li> <li>• Orientation des constructions d'après les spécificités topographiques et acoustiques du site</li> <li>• Rapprocher les constructions de la route N13</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> <li>• Maintenir le mur de soutènement en pierres naturelles, en contrebas du terrain, longeant la route N13</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un quartier résidentiel de moyenne densité avec du logement unifamilial isolé ou jumelé, desservi par la rue de l'Ecole</li> <li>• Pas de logement collectif</li> </ul>
Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer et compléter l'écran de verdure le long du terrain de l'exploitation agricole</li> <li>• Aménagement d'un espace minéral de desserte cerné avec aire de rebroussement</li> <li>• Compensation des structures végétales supprimées dans l'espace public</li> <li>• Aménagement d'un espace vert pour le bassin de rétention</li> </ul>
Mesures d'intégration spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesure d'anti-bruit constructive par rapport à la proximité de la route N13 par l'implantation des constructions à proximité de la rue et d'un jardin orienté ouest</li> <li>• Créer une transition harmonieuse entre la route N13 et la partie haute avec l'exploitation agricole</li> <li>• Privilégier les constructions à maximum deux niveaux, en tenant compte de la topographie</li> <li>• En cas de mesures constructives supplémentaires pour la gestion de la topographie du terrain, les murs sont à réaliser en pierre naturelle dans le même esprit que le mur existant en proximité</li> <li>• Maintien du mur en pierre naturelle qui peut être ponctuellement interrompu pour créer les accès piétons</li> <li>• Eléments identitaires à préserver</li> </ul>
Centralités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé à proximité de l'ancien centre de village</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte pour le trafic individuel motorisé à réaliser par la rue de l'Ecole (« Hohlweg »)</li> <li>• Aucun accès à une piste cyclable ou à un auto-pédestre</li> </ul>
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'une rue résidentielle sans issue avec place de rebroussement</li> </ul>
Aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir le stationnement privé des nouvelles constructions sur les parcelles concernées</li> <li>• Emplacements de stationnement public à prévoir le long de la voirie</li> </ul>

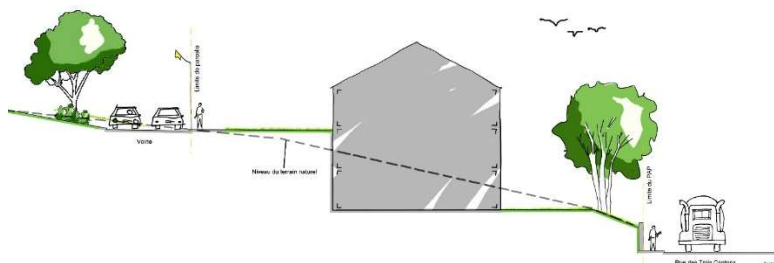
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue des Trois Cantons (route N13) à environ 150 m. Cet arrêt est desservi par les lignes RGTR 240 Clemency-Luxembourg et 332 Steinfert – Dippach – Esch/Belval</li> </ul>
Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre de la viabilisation du nouveau quartier, un assainissement en système séparatif est à prévoir</li> <li>• Le terrain est à viabiliser. Le projet d'exécution prendra en compte les nouvelles fonctions et capacités du site au moment de la réalisation du PAP</li> <li>• Les axes sont à diriger vers le sud-est au point le plus bas du site où se situera le bassin de rétention à créer, si exigé, qui sera raccordé à la rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux pluviales : raccordement à la canalisation pour eaux pluviales rue des Trois Cantons</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes de la rue de l'Ecole vers la rue Op Bommert</li> </ul>
<b>4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE</b>	
Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration du lotissement en contre bas d'une exploitation agricole par une plantation naturelle dans la topographie</li> </ul>
Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage écologique à créer et à maintenir entre l'exploitation agricole et le quartier</li> </ul>
Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopes protégés composés d'une haie vive comportant des chênes et des frênes, devront être compensés en cas de suppression et se retrouver dans une large mesure dans le domaine public et la partie arrière des jardins privés ou à proximité du quartier</li> <li>• Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> </ul>
Critères de durabilité	<p><u>Réduction des surfaces scellées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans le domaine public et les surfaces privées, notamment au niveau de l'interface avec l'espace-rue</li> <li>• Pour les espaces extérieurs privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs par l'utilisation de matériaux perméables permettant de diminuer les eaux de ruissellement</li> </ul> <p><u>Implantation et conception des constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les constructions dans la topographie de façon à compenser les déblais/remblais sur site</li> <li>• Créer l'accès au terrain privé via le jardin</li> <li>• Garantir l'accès par la rue de desserte</li> <li>• Créer des accès piétons à partir de la route N13 par des ouvertures ponctuelles dans le mur</li> <li>• Rechercher une bonne exposition, pour profiter de la construction comme mesure anti-bruit pour le jardin</li> <li>• Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts s'intégrant au tissu villageois</li> <li>• Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>• Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation, sauf en cas de terrasse accessible.</li> </ul> <p><u>Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un aménagement écologique des bassins de rétention et une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles</li> <li>• Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie</li> <li>• Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics</li> </ul> <p><u>Développement de la biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver ou compenser et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants</li> <li>• Favoriser l'utilisation des essences indigènes</li> <li>• Créer et maintenir un écran de verdure sous forme de haie naturelle en limite ouest du site</li> </ul>
<b>5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE</b>	
Phasage de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné par le présent schéma directeur se fera en un seul PAP "nouveau quartier" qui est à réaliser en une seule phase</li> </ul>
Recommandations SUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VMA-Maßnahmen) potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Garnich, Kapitel 7.8 Maßnahmenübersicht, Tabelle: Übersicht über die flächenspezifisch zu berücksichtigenden Maßnahmen. (CO3, Oktober 2019)</i></li> </ul>
Etudes à prévoir en amont du PAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation en concertation avec les différents services et administrations concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>– les Services techniques de la Commune de Garnich,</li> <li>– l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),</li> <li>– le Ministère de l'Environnement,</li> <li>– la Cellule d'évaluation,</li> <li>– les fournisseurs de réseaux.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone archéologique : Réaliser une évaluation archéologique par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) avant toute construction et ou mouvement de terrain</li> <li>• Environnement : Un relevé de biotopes et un écobilan doivent être réalisés lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats protégés</li> </ul>
Mesures constructives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la topographie et les éléments constructifs existants</li> <li>• Mesures constructives anti-bruit</li> </ul>

## 6. ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF



**Croquis explicatif**



**Coupe schématique**