

# COMMUNE DE GARNICH



Localité Kahler

## SCHEMA DIRECTEUR KAH-11 « KRÄIZDREISCHER »



Version du 7 juillet 2021



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 » KAH-11 Kräizdréischer à réaliser dans la localité de Kahler.



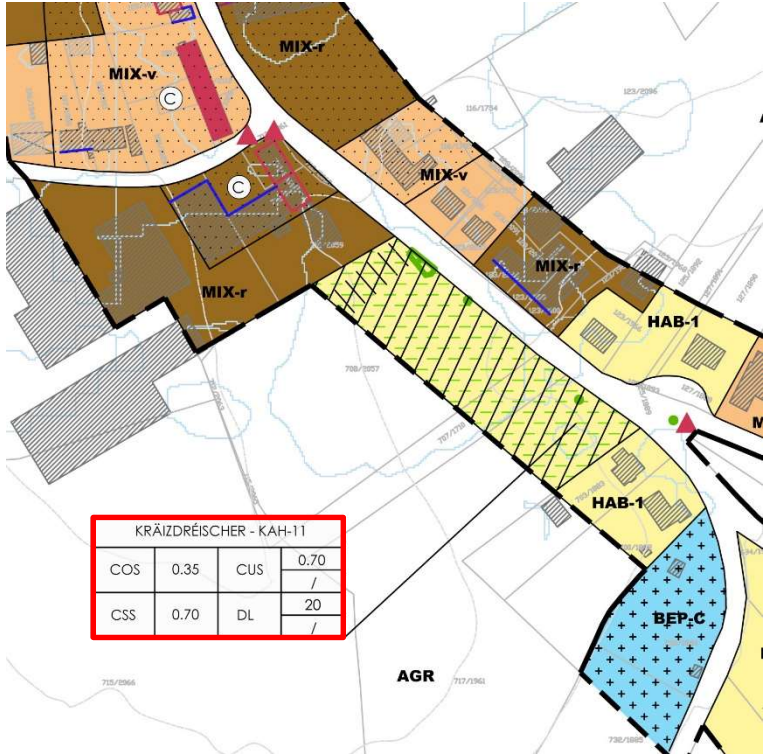
**Plan topographique – Localisation du site**



**Vue du nord sur le terrain**



**Vue du sud le long de la rue Principale**

1. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES	
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 0,86 ha</li> </ul>
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sud de la localité, le long de la rue Principale, en proximité d'exploitations agricoles actives</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>• Quartier mixte résidentiel et agricole</li> </ul>
Eléments naturels existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone constituée de prairies pâturées</li> </ul>
Contraintes	<p><u>Nuisance/sécurité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation qui peut engendrer un risque d'odeurs et de bruits par rapport à l'exploitation agricole</li> <li>• Situation qui peut engendrer un risque de nuisance par rapport à sa localisation le long de la rue Principale</li> </ul> <p><u>Topographie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul> <p><u>Eléments identitaires naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelques biotopes : prairie et 2 arbres remarquables</li> <li>• Présence d'habitats et d'habitats d'espèces protégées</li> </ul> <p><u>Eléments identitaires bâtis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace péri-urbain (hors du centre villageois) enclavé à l'intérieur du tissu urbain existant</li> <li>• Fermer la lacune du tissu urbain</li> <li>• Intégrer la structure urbanistique dans le paysage</li> <li>• Densifier le tissu urbain</li> <li>• S'adapter aux structures urbanistiques existantes environnantes</li> <li>• Favoriser l'implantation de familles</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une mixité des logements dans la localité</li> <li>• Préserver dans la mesure du possible les arbres remarquables</li> </ul>
<b>2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	
Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un quartier résidentiel de faible densité avec des maisons unifamiliales jumelées ou en bandes</li> <li>• Pas de logement collectif</li> <li>• Permettre l'installation d'un commerce, d'un service ou d'un bureau</li> <li>• Donner un caractère rural au quartier par l'implantation du bâti autour d'une placette</li> </ul>
Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager un accès carrossable entre le quartier et l'agriculteur, afin de créer un espace de transition et l'accès au bassin de rétention</li> <li>• Aménagement à l'endroit indiqué d'un espace public, minéral autour de l'arbre existant</li> <li>• L'espace public doit être convivial, sécurisant, à destination de tous</li> <li>• Maintenir dans la mesure du possible les arbres fruitiers</li> <li>• Compenser les arbres et les haies en cas de suppression</li> </ul>
Mesures d'intégration spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration harmonieuse du site dans le contexte urbain environnant pour des volumes et des façades</li> <li>• Respect de l'échelle du tissu urbain existant (parcellaire et maillage)</li> <li>• Privilégier les constructions de un à deux niveaux</li> <li>• Mesures constructives pour réduire les nuisances de bruit par rapport à la route, ou par l'implantation des constructions</li> <li>• Mesures pour atténuer le conflit de fonction avec les exploitations agricole</li> </ul>
Centralités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle en entrée de localité en venant de Hivange, éloigné du centre</li> </ul>
<b>3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES</b>	
Connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte directe pour le trafic individuel motorisé par la rue Principale (CR 106)</li> <li>• Accès direct au circuit auto-pédestre de Garnich</li> <li>• Accès à la piste cyclable nationale PC 12 (500 m)</li> </ul>
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue de desserte sans issue à créer sur la partie nord du terrain en vue de permettre une ouverture pour un développement futur à long terme</li> </ul>
Aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings privés sur le terrain privé</li> <li>• Emplacements publics à prévoir le long de la voirie</li> </ul>
Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêt de bus existant rue Principale à environ 100 m. Cet arrêt est desservi par la ligne RGTR 334 Pétange - Steinfort</li> <li>• Situé à 2 kilomètres de la gare de Kleinbettingen</li> </ul>
Infrastructures techniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est à viabiliser. Le projet prendra en compte les nouvelles fonctions et capacités du site au moment de la réalisation du PAP</li> <li>• Un assainissement en système séparatif est à prévoir conformément aux prescriptions de l'AGE</li> <li>• Eaux usées : raccordement à la canalisation pour eaux mixtes rue Principale</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eaux pluviales : raccordement après rétention à diriger vers le thalweg Bruchewiss (considérant que cet axe est à renouveler partiellement, pour augmenter sa capacité)</li> </ul>
<b>4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE</b>	
Intégration au paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelle plantation pour assurer la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier</li> <li>Maintenir la vue vers le paysage</li> <li>Compenser les biotopes supprimés</li> </ul>
Coulées vertes et maillage écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>
Biotopes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les biotopes à protéger sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilleul solitaire</li> <li>un poirier solitaire</li> <li>un groupe de 2 poiriers remarquables</li> </ul> </li> <li>Les mesures compensatoires in situ, respectivement les biotopes destinés à être préservés, peuvent se retrouver dans une large mesure dans le domaine public</li> <li>Tout biotope ou habitat non conservé est à compenser</li> </ul>
Critère 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>Prendre en compte la topographie plate (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire)</li> <li>Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud-ouest</li> <li>Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts</li> <li>Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>Permettre l'utilisation de l'espace autour d'une placette</li> <li>En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation</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 et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants</li> <li>Favoriser l'utilisation des essences indigènes</li> <li>Prévoir une gestion extensive des espaces verts publics dans la mesure du possible</li> </ul>

**5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE**

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>
Recommandation 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>

**6. ILLUSTRATION A TITRE INDICATIF****Croquis explicatif**