



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « UM WEIER II » à Dahlem

Rapport justificatif

Le 28 février 2018,

COMMUNE

Section D de Dahlem
N° cadastral : 575/1053, 561/1545

LIEU-DIT

« UM WEIER »

MAITRE DE L'OUVRAGE

PRL sàrl
BP 91
L-4401 BELVAUX

CONCEPTION

ARKHIA architecture
28, rue G-D. Charlotte
L-4430 BELVAUX



Sommaire :

1 – PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

- 1.1 EXTRAIT PARTIE GRAPHIQUE DU PAG
- 1.2 EXTRAIT LEGENDE PARTIE GRAPHIQUE DU PAG
- 1.3 EXTRAIT PARTIE ECRITE DU PAG

2 – ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

- 2.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT
- 2.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE
- 2.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE
- 2.4 DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

3 – MOBILITE ET TRANSPORT EN COMMUN

- 3.1 AXE ROUTIER
- 3.2 PLAN RESEAU BUS
- 3.3 AXE FERROVIAIRE

4 – ANNEXE(S)

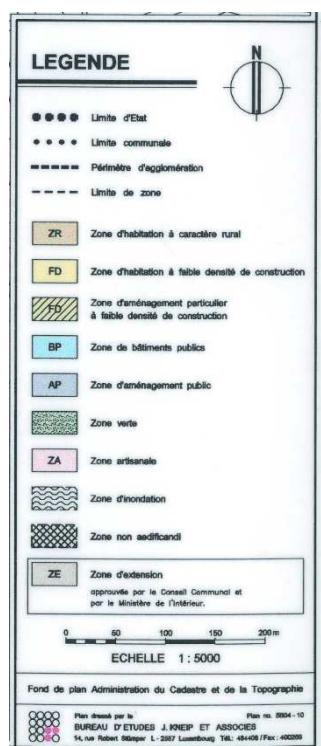
DONNEES STRUCTURANTES RELATIVES AU PLAN PAP
« NOUVEAU QUARTIER »

1 – PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

1.1 EXTRAIT PARTIE GRAPHIQUE DU PAG



1.2 EXTRAIT LEGENDE PARTIE GRAPHIQUE DU PAG



1.3 EXTRAIT DE LA PARTIE ECRITE DU PAG

Les terrains se situent dans la zone à faible densité.

Les dispositions à respecter pour cette zone sont définies dans la partie écrite du PAG en vigueur dans les articles suivants:

Article 7. - Les zones d'habitation de faible densité.

- a) Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.
- b) 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.
- c) Le rapport entre l'emprise au sol d'une construction érigée sur un fond et la surface totale de celui-ci sera de 0,3 au maximum.
- d) Les dispositions de l'article 13 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.
- e) Dans cette zone toute construction de maisons comportant plus de deux logements séparés est interdite.

Article 13. - Prescriptions dimensionnelles

Prescriptions	Zones d'habitation		Zone artisanale
	Secteur d'habitation à caractère rural	Secteur de faible densité et maisons servant uniquement à l'habitation dans la zone rurale [1.12.2000]	
a) nombre maximal admissible de niveaux	3 (2+1)	2 (1+1)	
b).profondeur maximale des bâtiments	15 m 14 m [12.11.96]	15 m 14 m [12.11.96]	
c) hauteur maximale admissible à la corniche	8,5 m 6,5 m [12.11.96]	6,5 m	6,0 m
d).marge de recullement minimale sur l'avant	6 m	6 m	6 m
e) marge de recullement latérale minimale	3 m	3 m	6 m
f) rapport maximum entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface totale de la parcelle (Grundflächenzahl)	0,4 0,3 [12.11.96]	0,3	0,5
g) marge de recullement sur l'arrière - <i>dans les lotissements (26/8/92)</i>	5 m	5 m 10 m	
h) rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle			4 m ³ /m ²

2– ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

2.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

Le présent PAP au lieu-dit « Um Weier » se trouve à Dahlem, commune de Garnich, qui est situé dans le canton de Capellen.

Les fonds concernés par le présent plan d'aménagement particulier, se trouvent dans un quartier paisible de la localité de Dahlem. Ce quartier est essentiellement voué à l'habitat.

Les fonds sont constitués de deux parcelles qui sont actuellement inoccupées.

Les environs en images :

Photos route de Schouweiler :



Direction rue des 3 Cantons



Direction Schouweiler



21, route de Schouweiler



N°6,n°4 rue um Paerchen



N°8, n°10 etc... rue um Paerchen



N°2 rue um Paerchen



N°4, n°6 rue op der Bunn

Photos voisins directs:



Vue depuis la rue de Schouweiler



Vue depuis la rue de Schouweiler



Vue du chemin communal, direction Est
Le terrain concerné se trouve à gauche



Vue du chemin communal, direction Sud-Ouest

2.2 EVALUATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

Les parcelles sont actuellement inoccupées.

Le long du chemin communal la végétation est plus importante, cependant le reste du terrain est dégagé et assez plat.



Vue aérienne

2.3 POTENTIALITES ET CONTRAINTES DU SITE

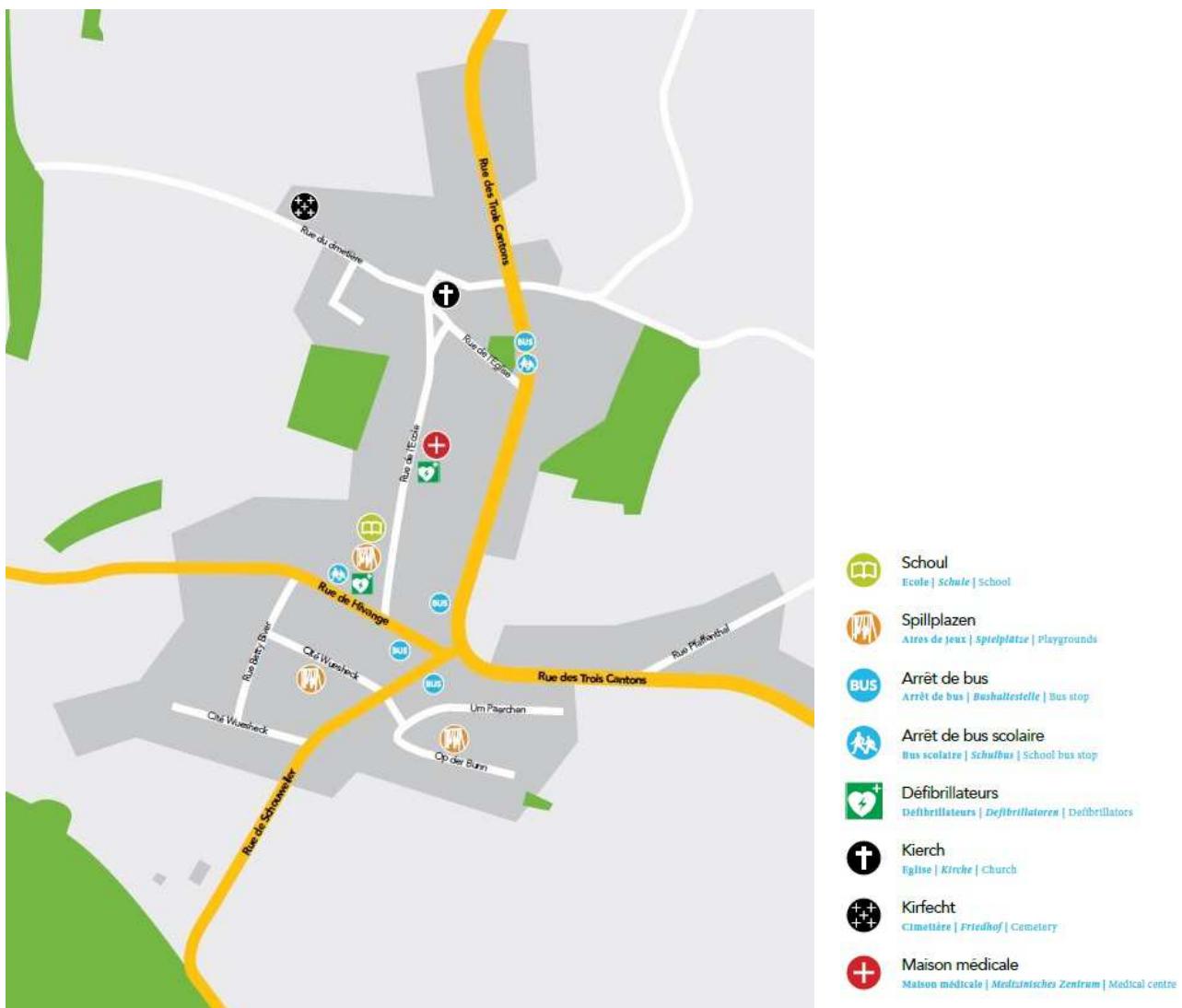
En tant que zone aménageable, ces fonds présentent plusieurs intérêts. La construction de maisons d'habitation unifamiliales dans un lieu calme, convivial et paysager, constitue un atout pour les futurs acquéreurs.

La situation du terrain, proximité d'une crèche, des transports en commun, permet de proposer un programme d'habititations unifamiliales.

Bonne orientation, permettant de terrasses à l'arrière des maisons et jardin avec une exposition au sud.

Situation en retrait par rapport à la route principale, chemin d'accès en cul de sac.

Plan des centres d'intérêts :

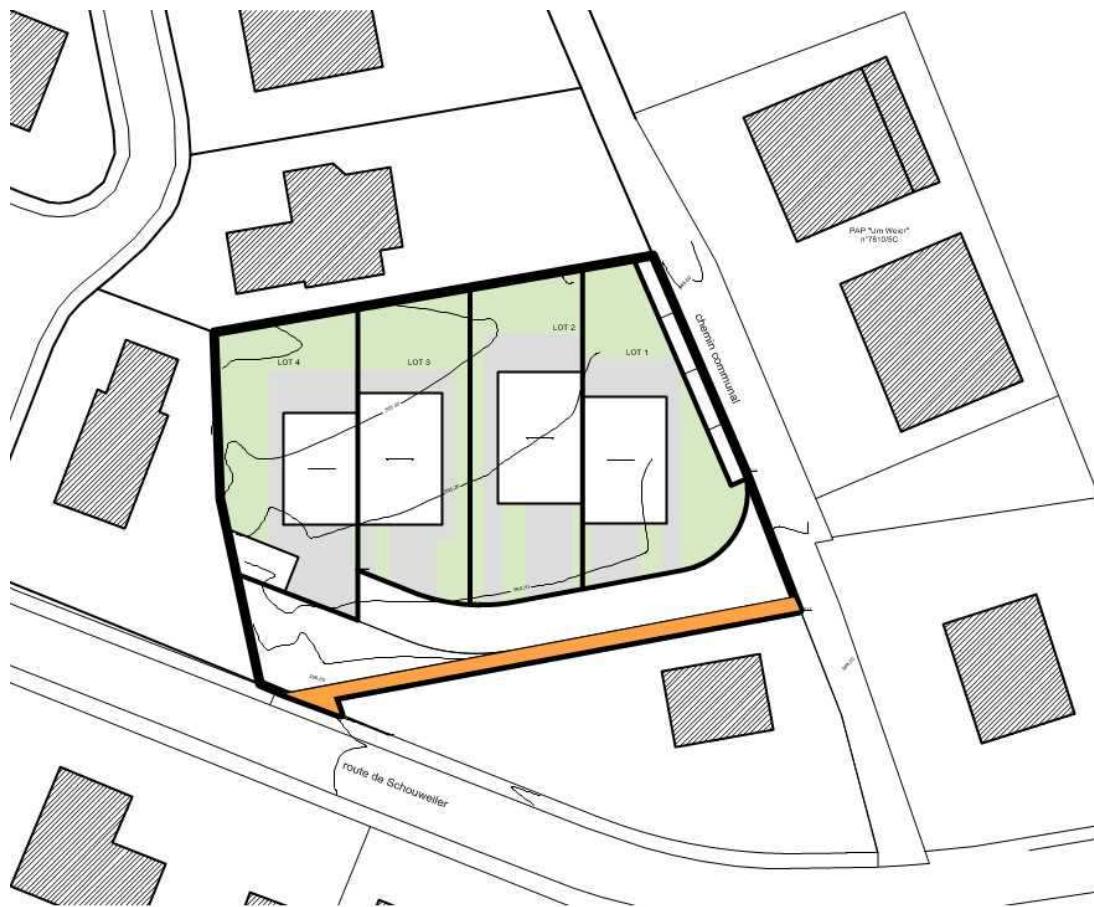


2.4 DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

Le présent PAP réunit deux parcelles ; n°cadastral actuel : 575/1053, 561/1545 (nouveau n°casdastral : 575/1672, 561/1667, 561/1671, 561/1669) et redéfinit une nouvelle limite avec le voisin attenant ; n°cadastral actuel 561/1545 (nouveau n°cadastral : 561/1670).

Le tout sera morcelé afin d'obtenir 4 parcelles permettant la construction de 4 maisons unifamiliales.

Une nouvelle route sera créée, une ramification du chemin communale du PAP n°17810/5C, avec un trottoir permettant ainsi d'accéder aux différentes habitations. La route sera réalisée en cul de sac tandis que le trottoir sera prolongé et rejoindra celui de la route de Schouweiler, permettant une continuité.



Les nouvelles infrastructures seront prévues sous le trottoir et raccordées directement à la route de Schouweiler.

Les eaux pluviales seront raccordées à un nouveau réseau séparé EP qui sera relié à celui existant se trouvant dans la rue des trois Cantons.

L'enjeu prioritaire du présent projet d'aménagement est d'étendre le tissu villageois existant et d'en assurer la continuité, tant formelle que fonctionnelle.

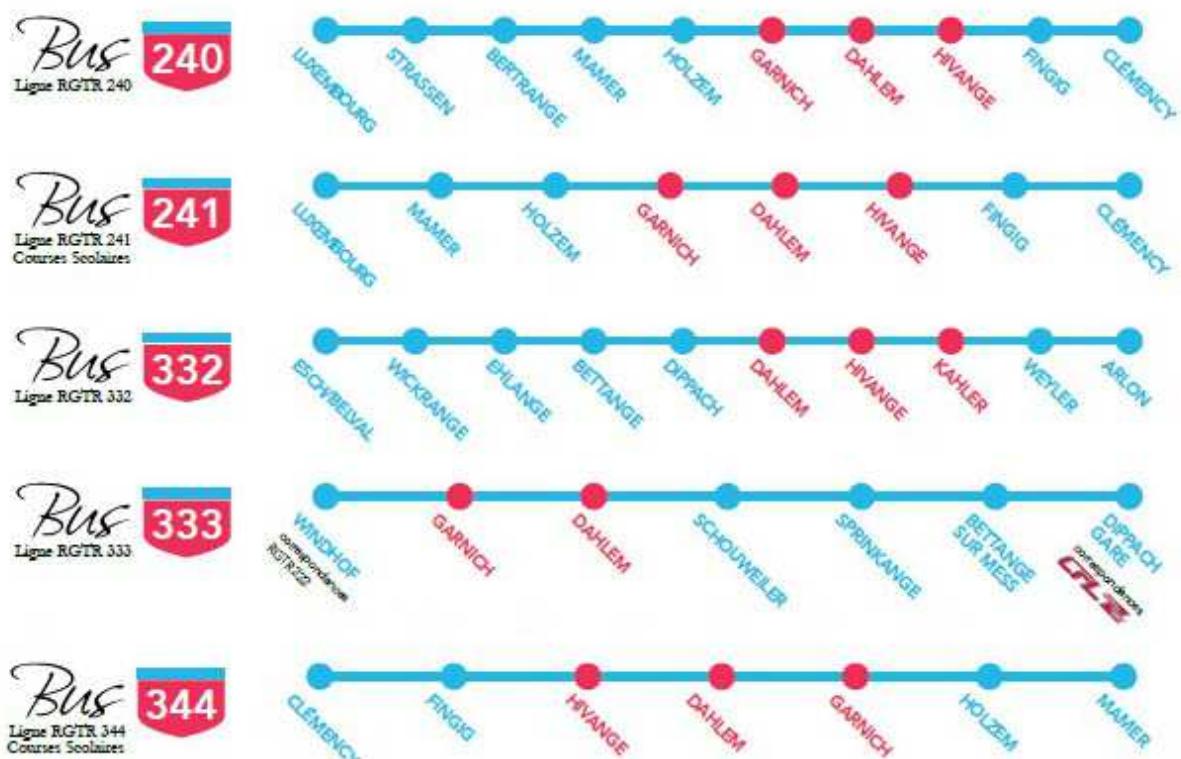
Par la petite taille du projet, aucun aménagement particulier n'est prévu pour le quartier.

3 – MOBILITE ET TRANSPORT EN COMMUN

3.1 AXE ROUTIER

Dahlem se trouve au croisement des routes N13 (rue des 3 Cantons), CR 106 (route de Schouweiler-rue de Hivange)

3.2 PLAN RESEAU BUS



www.mobiliteit.lu

3.3 AXE FERROVIAIRE

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Dippach, joignable via la ligne de bus 333.

La gare de Dippach assure les connexions vers Luxembourg, Pétange et Rodange (ligne 70)