

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

Partie écrite

Rapport justificatif

Le 22 juin 2022,

COMMUNE

Section D de Dahlem
N° cadastral : 575/1672, 561/1667
561/1669, 561/1671

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

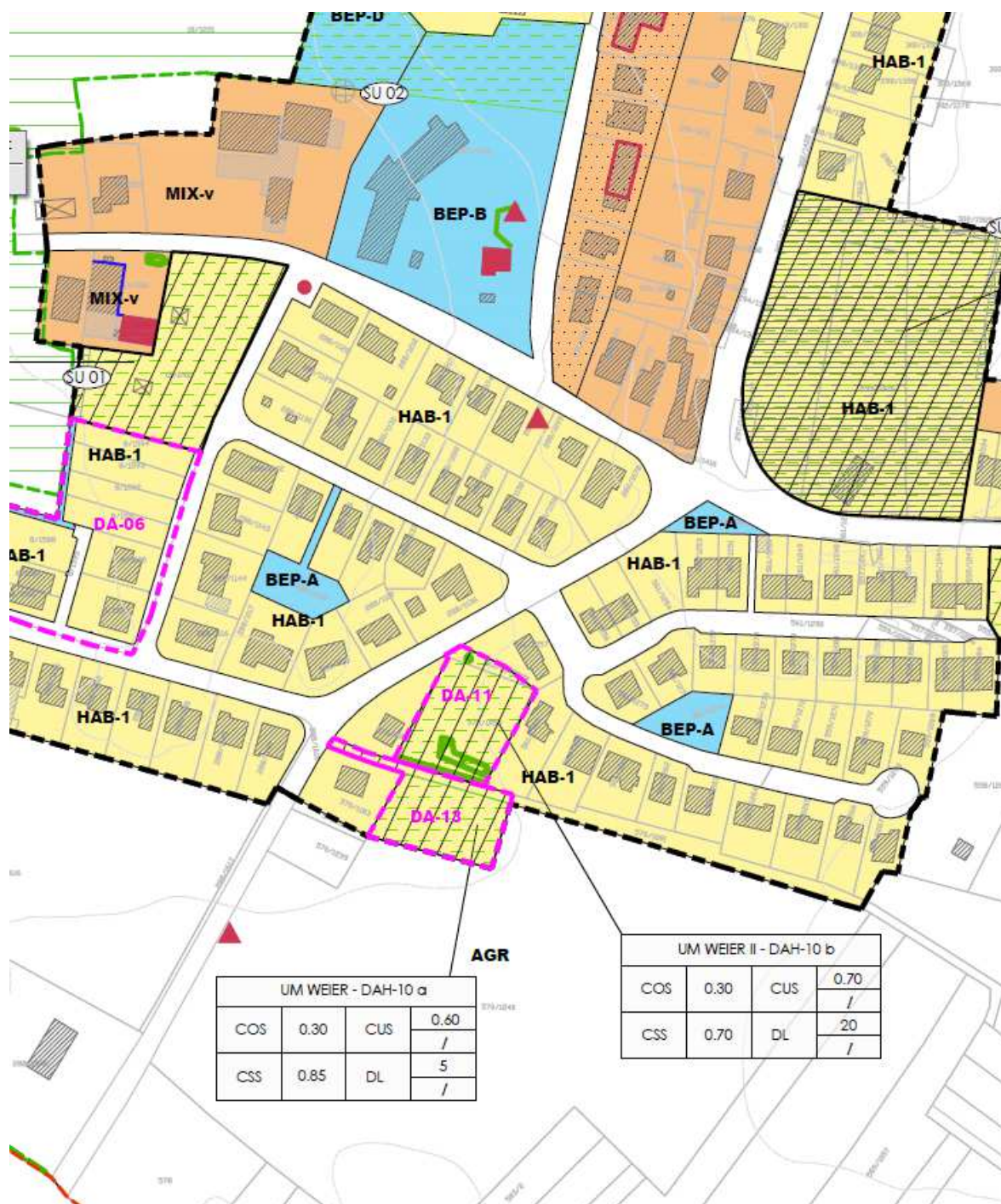
- 3.1 AXE ROUTIER
- 3.2 PLAN RESEAU BUS
- 3.3 AXE FERROVIAIRE

4 – ANNEXE(s)

DONNEES STRUCTURANTES RELATIVES AU PLAN PAP
« NOUVEAU QUARTIER »

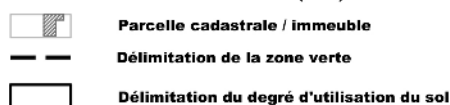
1 – PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

1.1 EXTRAIT PARTIE GRAPHIQUE DU PAG



1.2 EXTRAIT LEGENDE PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) - LEGENDE

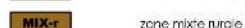
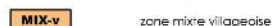


Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

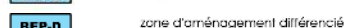
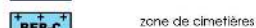
Zones d'habitation



Zones mixtes



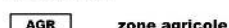
Zone de bâtiments et équipements publics



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			/
CSS	max.	DL	max.
			/

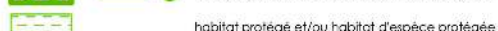
Zone verte :



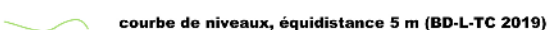
Zones superposées :



Biotopes protégés, habitats protégés, habitats d'espèces protégés et arbres définis en fonction des art 14, 17 et /ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif



Légende complémentaire (à titre indicatif et non exhaustif)



PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application

Ref. PAP	Nom PAP	N° dossier	Approbation du Ministre	Ref. PAP	Nom PAP	N° dossier	Approbation du Ministre
GA-11	Rue des Trois Cantons	16287	07.07.2011	DA-07	Hanner Peitesch	16962	03.02.2014
		16909	16.01.2014	DA-08	Rue des Trois Cantons	17245	15.07.2015
GA-12	Merzel II	18139	08.02.2018	DA-11	Um Weier II	18254	11.09.2018
GA-13	Merzel III	18140	26.07.2018	DA-12	Op de Steng	17654	21.09.2016
KA-01	Burwiss	13821	18.03.2004	DA-13	Um Weier	17810/PA1	13.11.2020
DA-06	Brommersmierchen	16850	30.10.2013				

1.3 EXTRAIT DE LA PARTIE ECRITE DU PAG

Les terrains se situent dans le quartier d'habitation HAB-1.

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

1.1.Type des constructions

Sont admises les **maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales**.

Les constructions principales peuvent être en bande, isolées ou jumelées.

Le groupement en bande est uniquement admis s'il résulte de l'accolement à un ou plusieurs pignons nus existants.

Des nouvelles constructions en bande sont uniquement admises si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément. Dans ce cas, un **maximum de 3** maisons en bande est admis.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

Art. 1. Quartier d'habitation « HAB-1 »

Résumé des prescriptions du quartier existant « HAB-1 » à titre indicatif :

Type de prescriptions		Prescriptions
Type des constructions		maison unifamiliale et bifamiliale, isolée, jumelée ou en bande (max. 3)
Bande de construction		max. 25,00 m
Alignement de la façade		respecter les reculs
Profondeur de construction		max. 15,00 m
Recul avant		min. 5,00 m ou bande d'alignement
Recul latéral		min. 2,50 m, sauf accolé
Recul arrière		min. 5,00 m
Niveaux		max. 2 (R+1+1C/ER+1SS)
Hauteur	Corniche	max. 7,00 m
	Faîtage	max. 11,75 m
	Acrotère	max. 7,00 m
Unités de logement		max. 2
Emplacements / logement		min. 1 couvert parmi ceux requis par logement
Dimensions façade principale		min. 7,50 m max. 20,00 m

2– ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

2.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON MILIEU ENVIRONNANT

Le présent PAP au lieu-dit « Um Weier II» 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 quatre 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 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

2.4 DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

Le présent PAP réunit quatre parcelles ; n°cadastral actuel : 575/1672, 561/1667, 561/1671, 561/1669).

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

Une nouvelle route adjacente sera créée, une ramification de la route de Schouweiler CR106, avec une limitation de vitesse à 20km/h.

Un trottoir traversant créera un lien avec la route de Schouweiler. La route sera réalisée en cul de sac et sera longue d'une bande de stationnement.



Les nouvelles infrastructures seront prévues sous la route 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 de Dippach assure les connexions vers Luxembourg, Pétange et Rodange (ligne 70)