

ADMINISTRATION COMMUNALE  
DE GARNICH

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,  
PARTIE GRAPHIQUE,  
FICHE DE PRÉSENTATION

DAHLEM « RUE DE L'ÉCOLE »

Réf.n° :

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions

Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions

DÉCEMBRE 2025



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en  
urbanisme aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Elide Nicotra

M. Sc. Geography and Spatial Planning

## SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>INTRODUCTION</u>	<u>1</u>
1.1	Description/objectif de la modification du PAG	1
1.2	Méthodologie	4
<u>2.</u>	<u>ÉTUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>5</u>
	Chapitre I – Analyse de la situation existante	5
1.	Contexte national, régional et transfrontalier [Art. 3.1. RGD 2017]	5
2.	Démographie [Art. 3.2. RGD 2017]	7
3.	Situation économique [Art. 3.3. RGD 2017]	7
4.	Situation du foncier [Art. 3.4. RGD 2017]	8
5.	Structure urbaine [Art. 3.5. RGD 2017]	9
6.	Equipements collectifs [Art. 3.6. RGD 2017]	10
7.	Mobilité [Art. 3.7. RGD 2017]	11
8.	Gestion de l'eau [Art. 3.8. RGD 2017]	12
9.	Environnement naturel et humain [Art. 3.9. RGD 2017]	13
10.	Plans et projets réglementaires et non réglementaires [Art. 3.10. RGD 2017]	14
11.	Potentiel de développement urbain [Art. 3.11. RGD 2017]	14
12.	Contraintes liées aux dispositions légales et réglementaires [Art. 3.12. RGD 2017]	15
	Chapitre II – Concept de développement	17
1.	Développement urbain [Art. 4. RGD 2017]	17
2.	Mobilité [Art. 4. RGD 2017]	19
3.	Espaces verts [Art. 4. RGD 2017]	19
4.	Concept financier [Art. 5. RGD 2017]	19
	Chapitre III – Schéma Directeur	21
1.	Caractéristiques de la zone d'aménagement	21
2.	Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures (art. 8.(1)1. RGD 2017)	24
3.	Concept d'urbanisme (Art. 8.(1)2. RGD 2017)	24
4.	Mobilité et infrastructures techniques (Art. 8.(1)3. RGD 2017)	26
5.	Concept paysager et écologique (Art. 8.(1)4. RGD 2017)	27
6.	Concept de mise en œuvre (Art. 8.(1)5. RGD 2017)	27
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE</u>	<u>31</u>
3.1	Champs d'application	31
3.3	Partie graphique	33
<u>4.</u>	<u>FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]</u>	<u>37</u>



# 1. INTRODUCTION

## 1.1 Description/objectif de la modification du PAG

La présente modification ponctuelle concerne le reclassement d'une zone de bâtiments et d'équipements publics en zone mixte villageoise. Cette zone sera soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier », afin de permettre la construction de logements à coût de revient par la commune de Garnich.

La zone concernée par la modification ponctuelle, d'une superficie d'environ 0,25 ha, se situe dans le centre villageois de Dahlem à l'Ouest de la « rue de l'école » (cf. Figure 1).



*Figure 1:* Localité de Dahlem avec délimitation de la zone d'aménagement (rouge). Sans échelle, Nord en haut. Source : orthophoto 2024, adapté par CO3, 2025

Le terrain concerné appartient à la Commune de Garnich. Celui-ci était initialement prévu pour un éventuel agrandissement de l'école adjacente. Dans la mesure où la commune projette une centralisation des infrastructures scolaires dans le centre de Garnich, la zone d'étude peut être mobilisée pour le développement résidentiel.

Les autres projets prévus par le Masterplan Garnich (MC Luxembourg, janvier 2025) et par le Plan d'action logement, telle que p.ex. l'installation d'un terrain multisport, ne sont pas mis en question par le reclassement projeté. Le réaménagement du campus scolaire se sera étudié en temps utile et fonctionnera indépendamment de l'habitat projeté.

L'objectif de la Commune est dès lors le reclassement de la zone BEP-B en zone MIX-v afin de pouvoir construire des logements à coût de revient.

La localité de Dahlem fait partie de la commune de Garnich et se situe dans le canton de Capellen au sud-ouest du Luxembourg. Au 1er janvier 2025, la localité de Dahlem comptait 527 habitants.

Au niveau du PAG en vigueur, des habitats d'espèces en fonction de l'art. 17/21 sont représentés à titre indicatif non exhaustif dans la zone d'étude.



*Figure 2:* Panorama de la zone d'étude 1 vers l'Ouest. Source : Streetview de géoportail, adapté par CO3, 2025

Dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG, les mesures réglementaires suivantes sont fixées :

- Reclassement d'une zone de bâtiments et d'équipements publics B en zone mixte villageoise.
- Superposition d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » sur ladite zone mixte villageoise.



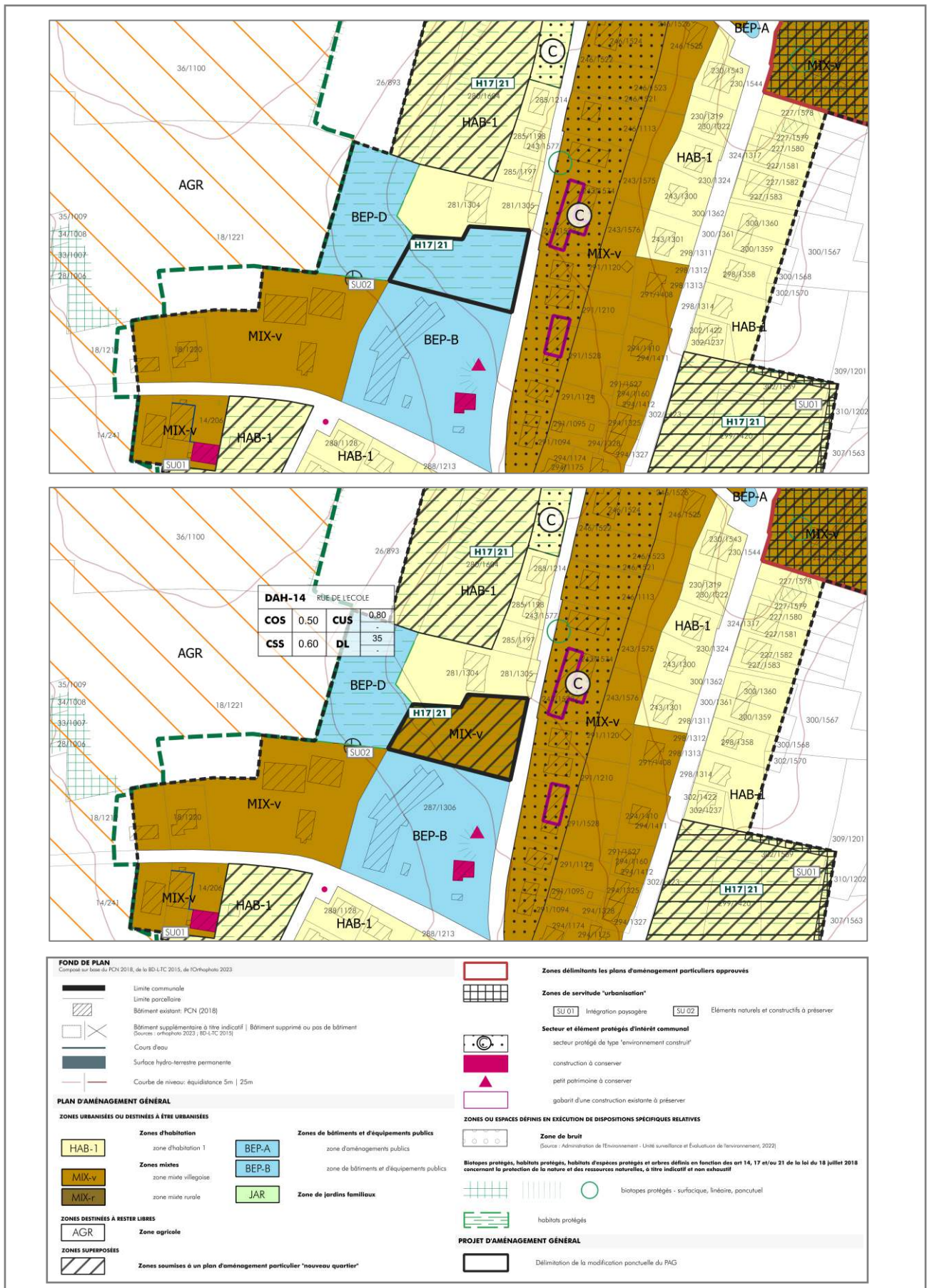


Figure 3: Extrait du PAG en vigueur (en haut) et du PAG modifié (en bas). Sans échelle, Nord en haut. Source : CO3 2025

## 1.2 Méthodologie

Le PAG actuellement en vigueur de la commune de Garnich a été approuvé le 27.09.2021 par le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions et le 25.03.2022 par le ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Le PAG en vigueur se base sur le « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ».

Selon l'article 1 du « Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune », seuls les éléments ayant un impact direct sur la modification projetée doivent être étudiés dans le cadre d'une modification du PAG.

La présente modification du PAG se compose comme suit :

- « Étude préparatoire » (selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
  - Chapitre 1 : analyse de la situation existante
  - Chapitre 2 : Concept de développement
- « Plan d'aménagement général » (modification conforme au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).
  - Partie réglementaire : partie écrite et graphique
- « Fiche de présentation » (selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
  - Fiche de présentation

Dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG « rue de l'école », une « version coordonnée » de la partie écrite du PAG et de la partie graphique de la localité de Garnich seront élaborées ultérieurement par suite de l'approbation des différentes modifications ponctuelles soumises simultanément.

La modification du PAG « rue de l'école » a été soumise à une évaluation environnementale stratégique (EES), conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et a été transmise au Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) pour avis conformément à l'article 2.3 de la loi EES.



## 2. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

L'ensemble des éléments à examiner dans le cadre de l'étude préparatoire sont énumérés ci-dessous et analysés en fonction de leur lien avec la planification. Lorsqu'un point n'a pas d'influence directe sur la planification, celui-ci n'est pas décrit plus en détail.

### Chapitre I – Analyse de la situation existante

#### 1. Contexte national, régional et transfrontalier [Art. 3.1. RGD 2017]

1. Contexte national, régional et transfrontalier [Art. 3.1. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
1.1 Commune dans le contexte de l'aménagement du territoire luxembourgeois	-
1.2 „Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“	-
1.3 Le Programme Directeur (PDAT)	✓
1.4 Concept de mobilité et de développement du territoire (IVL)	-
1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels	✓
1.6 Les Plans Directeurs Régionaux	-
1.7 Aménagement du territoire européen	-

#### 1.3 Le Programme Directeur (PDAT)

Le secteur concerné par la présente modification ponctuelle se situe dans le tissu bâti de la localité de Dahlem entre l'école et des zones d'habitat.

Dans le cadre des objectifs du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) – notamment en matière de gestion économe du sol, de réduction de l'imperméabilisation et de densification qualitative – la modification vise à restructurer et à intensifier l'usage du sol dans une logique de développement durable. Le projet propose ainsi une organisation spatiale fondée sur une différenciation typologique des formes d'habitat, et de mixité sociale. Ainsi, le Schéma Directeur oriente le développement de la zone par l'implantation de maisons uni- et plurifamiliales, présentant une densité plus élevée mais toujours modérée et desservie par une route existante et équipée (cf. Schéma Directeur).

Cette approche intégrée permet non seulement d'optimiser l'utilisation du foncier disponible, mais également de concilier qualité de vie, diversité résidentielle et respect des principes énoncés dans le PDAT, contribuant ainsi à une évolution maîtrisée et résiliente du territoire communal.

#### 1.5 Les Plans Directeurs Sectoriels

Les « Plans Directeurs Sectoriels » (PDS) sont prévues par la loi modifiée relative à l'aménagement du territoire du 17 avril 2018.

Au total, quatre « Plans Directeurs Sectoriels Primaires » ont été élaborés, il s'agit des :

- Plan Directeur Sectoriel – Transports,
- Plan Directeur Sectoriel – Logement,
- Plan Directeur Sectoriel – Paysage,
- Plan Directeur Sectoriel - Zones d'activités économiques

Ils ont été approuvés en mars 2021.

La zone d'étude se trouve à l'intérieur de la « zone verte interurbaine » délimitée par le Plan Sectoriel Paysage (PSP). Comme il ne s'agit pas d'une extension de la zone constructible, la modification ponctuelle du PAG n'est pas concernée par les prescriptions du PSP.



*Figure 4:* Situation de la zone d'étude (entourée en rouge) et délimitation du « Plan Directeur Sectoriel – Paysage » (« zone verte interurbaine » = vert clair). Sans échelle. Source : geoportail.lu 2025, modifié d'après CO3 2025

## 2. Démographie [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Démographie [Art. 3.2. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
2.1	L'évolution de la population	✓
2.2	La structure d'âge	-
2.3	Le nombre et la taille moyenne des ménages	-
2.4	Les tendances de développement	-

### 2.1 L'évolution de la population

Au 1er janvier 2025, la localité de Dahlem comptait 527 habitants, la commune de Garnich 2.319 habitants.

La modification ponctuelle du PAG concerne une surface d'environ 0,25 hectare, sur laquelle une densité maximale de 35 logements par hectare est envisagée. Cela permettrait la création de 8 logements. En se basant sur une moyenne de 2,3 personnes par ménage, l'augmentation prévisible de la population serait donc d'environ 18,4 personnes (sans prise en compte de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004).

Cette évolution démographique reste très limitée à l'échelle de la commune et ne génère pas d'impact significatif sur les infrastructures existantes, favorisant une croissance mesurée et bien localisée.

## 3. Situation économique [Art. 3.3. RGD 2017]

3.	Situation économique [Art. 3.3. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
3.1	Développement économique de la commune dans le contexte régional	-
3.2	Activités économiques dans la commune	-
3.3	Marché de l'emploi communal	-

→ Sans objet.

#### 4. Situation du foncier [Art. 3.4. RGD 2017]

4. Situation du foncier [Art. 3.4. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
4.1 les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations	✓

##### 4.1 Les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations

La Commune de Garnich est propriétaire de la zone d'étude. Les terrains adjacents sont en propriété privée.



**Figure 5:** Plan foncier indiquant les propriétaires actuels des terrains (en jaune : propriété communale, en orange : propriété privée). Sans échelle. Source : orthophoto 2024, adapté par CO3, 2025

## 5. Structure urbaine [Art. 3.5. RGD 2017]

5.	Structure urbaine [Art. 3.5. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
5.1	La forme urbaine et l'intégration dans le paysage	✓
5.2	Les fonctions urbaines	-
5.3	Les caractéristiques du tissu urbain existant	✓
5.4	Les ensembles bâtis et les éléments isolés protégés ou dignes de protection	✓
5.5	Les principaux espaces verts et places publics.	-

### 5.1 La forme urbaine des localités et leur intégration dans le paysage

Le périmètre concerné par la modification ponctuelle se situe entre une école existante, présentant un volume bâti conséquent, et une maison unifamiliale. En vis-à-vis se trouvent des volumes plus importants constituées d'anciennes exploitations agricoles reconverties, typique des centres villageois. Par la présence de constructions aux gabarits contrastés, l'implantation d'un ou de plusieurs volumes bâtis plus importants au sein de la zone d'étude ne constitue donc pas une rupture dans le tissu bâti, mais permet d'assurer une transition urbaine fluide.

La volumétrie projetée est donc compatible avec les constructions avoisinantes.

### 5.3 Les caractéristiques du tissu urbain existant

La localité de Dahlem présente un tissu urbain à dominante résidentielle, caractérisé par une implantation régulière des constructions le long des voies principales. Le bâti est majoritairement composé de maisons unifamiliales, jumelées ou en bande, en retrait modéré de la rue. Le nombre de niveaux se situe entre 1 niveau + combles et 2 niveaux + combles.

L'occupation du sol reste relativement contenue, avec des espaces verts privés bien présents à l'arrière des constructions. Les toitures sont traditionnellement à deux versants.

Le tissu bâti existant est peu dense. Le projet de modification ponctuelle prévoit une augmentation modérée de la densité pour permettre la création de logements, tout en respectant les caractéristiques villageoises avec un nombre maximal de niveaux de 2 + combles.

### 5.4 Les ensembles bâtis et les éléments isolés protégés ou dignes de protection

Le périmètre concerné par la présente modification ponctuelle du PAG se situe dans la localité de Dahlem, au sein d'un tissu bâti principalement résidentiel. Selon les données fournies par l'Inventaire national des patrimoines (INPA), aucun monument ou immeuble bénéficiant d'un classement ou d'une inscription au titre de patrimoine culturel national n'est répertorié dans le périmètre direct de la modification. Toutefois, l'environnement immédiat comprend plusieurs constructions à caractère traditionnel ainsi que des gabarits existants à préserver, tels que définis dans le PAG. Aucun impact négatif sur le patrimoine n'est à prévoir.



## 6. Equipements collectifs [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Equipements collectifs [Art. 3.6. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
6.1	La localisation et les capacités des équipements collectifs communaux et nationaux	✓
6.2	Les capacités en termes d'équipements scolaires communaux	✓

### 6.1 La localisation et les capacités des équipements collectifs communaux et nationaux

La localité de Dahlem dispose d'un réseau équilibré d'équipements collectifs, assurant un cadre de vie fonctionnel et attractif. L'école préscolaire, située rue de l'École, comprend trois classes ainsi qu'une aire de jeux accessible en dehors des heures scolaires. Deux salles polyvalentes sont implantées aux n°1 et 3 de la même rue, dont la salle « Am Keller », inaugurée en 2015, qui accueille diverses activités associatives, culturelles et éducatives.

Deux aires de jeux supplémentaires sont localisées rue Op der Bunn et dans la Cité Wuesheck. Sur le plan patrimonial et culturel, Dahlem abrite une chapelle datant de 1806 et un cimetière.

Ce dernier, mis en service en 1982, dispose de concessions disponibles jusqu'en 2200, garantissant une capacité suffisante à long terme (source : étude préparatoire PAG, Andrea Weier).

### 6.2 Les capacités en termes d'équipements scolaires communaux

L'école préscolaire de Dahlem dispose de quatre salles pouvant accueillir jusqu'à 25 élèves chacune, ce qui permettrait d'absorber un doublement de la population préscolaire à court terme. Initialement, la zone concernée par la présente modification ponctuelle avait été identifiée comme réserve pour un éventuel agrandissement de cette école. Cependant, dans le cadre d'une nouvelle stratégie communale, la centralisation des infrastructures scolaires est désormais prévue au centre de Garnich, rendant cette emprise disponible pour un développement résidentiel.

Pour l'année scolaire 2024/2025, le nombre d'enfants inscrits s'élève à Dahlem est de 64 (source : Schoulbuet Garnich 2024-2025).

La présente modification ponctuelle s'inscrit dans la logique du Masterplan Garnich (MC Luxembourg 2025), qui prévoit la centralisation des infrastructures scolaires dans le chef-lieu de la commune et qui a été présenté à la population le 28/01/2025.

## 7. Mobilité [Art. 3.7. RGD 2017]

7. Mobilité [Art. 3.7. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
7.1 Réseaux de transport	✓
7.2 L'offre en transport collectif	✓
7.3 La localisation des principales aires de stationnements ouvertes au public	✓

### 7.1 Les réseaux de transport

La localité de Dahlem dispose d'une bonne accessibilité, tant au niveau du transport individuel que collectif. Située à environ 4 km d'un accès autoroutier, elle permet de rejoindre le réseau autoroutier national en quelques minutes, avec un temps de trajet estimé à 20 minutes vers Luxembourg-Ville et 15 minutes vers la frontière belge.

### 7.2 L'offre en transport collectif

En matière de transports en commun, la zone concernée par la modification ponctuelle est desservie par deux arrêts de bus proches, dont l'arrêt 'Dahlem – Um Eck', qui constitue un nœud de correspondance local bien équipé, notamment pour les lignes scolaires RGTR desservant la commune de Garnich et les environs.

L'arrêt situé à proximité immédiate 'Dahlem – Rue de Hivange' permet un accès à la ligne 750, en direction de Belvaux (vers le sud-ouest du pays) et de Steinfort – Um Quai (environ 10 minutes). Cette ligne offre également une connexion directe vers Luxembourg-Ville avec une arrivée au quartier Stäreplaz–Étoile en environ 30 minutes, facilitant l'accès aux pôles d'emploi, d'enseignement et de services de la capitale.

Cette offre de transport, combinée à la proximité du réseau autoroutier, témoigne d'une desserte multimodale satisfaisante et en adéquation avec les objectifs de mobilité définis dans les documents stratégiques de la commune.



**Figure 6:** Localisation du réseau routier et des arrêts de transports publics dans les environs immédiats de la zone concernée par le plan. Sans échelle, Nord en haut. Source : Géoportail 2025, orthophoto 2021, adapté par CO3.

### 7.3 La localisation des principales aires de stationnements ouvertes au public

La localité de Dahlem dispose d'un espace de stationnement ouvert au public situé le long de la rue de l'École, directement adjacent à l'établissement préscolaire (EP de Dahlem). Cet espace de stationnement longitudinal et en épi, comprend environ 24 places. Il constitue la principale aire de stationnement publique de proximité, utilisée notamment lors des périodes scolaires ainsi que pour l'accès aux équipements communaux situés à proximité.

## 8. Gestion de l'eau [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Gestion de l'eau [Art. 3.8. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
8.1	L'approvisionnement en eau et assainissement	✓
8.2	Les zones protégées et les zones inondables	✓

### 8.1 L'approvisionnement en eau et assainissement

La localité de Dahlem est raccordée, tout comme les localités de Hivange et Garnich, à la station d'épuration intercommunale de Mamer, située dans la commune voisine. Un nouveau bassin-déversoir est en cours de construction à Dahlem, dans le cadre d'un projet porté par le SIDERO (Syndicat intercommunal pour l'assainissement dans la région de l'ouest). Ce bassin vise à optimiser la gestion des eaux mixtes (eaux usées et eaux pluviales) sur le territoire de la commune.

À l'heure actuelle, une canalisation d'eaux mixtes se trouve dans la Rue de l'École.

Le projet de modification ponctuelle ne génère qu'un impact limité en matière de charge hydraulique, et reste compatible avec les capacités actuelles et projetées des infrastructures d'assainissement et d'approvisionnement en eau.

### 8.2 Les zones protégées et les zones inondables

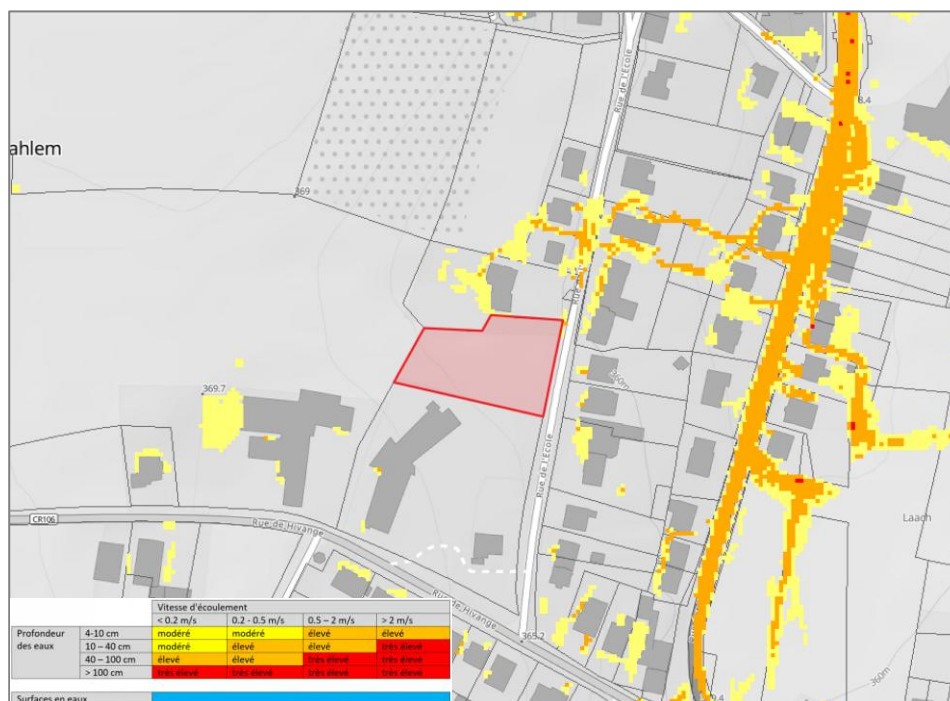


Figure 7: Carte de danger de fortes pluies 2022. Situation de la zone d'étude entourée en rouge. Sans échelle, Nord en haut. Source : Géoportail.lu. Adaptée par CO3, 2025.

La zone d'étude ne se trouve dans aucune des zones identifiées comme sujettes à un risque de crues subites.

La lecture croisée avec la légende confirme que l'ensemble du terrain est situé hors des secteurs d'aléa identifié, qu'il soit faible, modéré ou élevé.

## 9. Environnement naturel et humain [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	Environnement naturel et humain [Art. 3.9. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
9.1	Les formations géologiques et reliefs	-
9.2	Biotopes, habitats et habitats d'espèces protégés	✓
9.3	Maillage écologique	-
9.4	Les ensembles et éléments paysagers marquants	-
9.5	Les nuisances relatives à l'environnement humain	-

### 9.2 Biotopes, habitats et habitats d'espèces protégés

Extrait de la demande selon l'article 2.3 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Laut Biotopkartierung (EFOR-ERSA, 2019) bestehen auf der Fläche keine nach Art. 17 NatSchG geschützten Strukturen.

Nationale Schutzgebiete sind nicht von der Flächenausweisung betroffen.

Westlich der Fläche befindet sich das internationale Vogelschutzgebiet LU0002017 „Région du Lias moyen“.

Im FFH-Screening zum PAG (EFOR-ERSA, 2015) wurde das Plangebiet nicht flächenspezifisch betrachtet. Die Fläche wurde jedoch in einem aktualisierten FFH-Screening (CO3, Juli 2019) analysiert. In diesem wird angemerkt, dass keine Überschneidung mit dem Schutzgebiet besteht. Da es sich um einen Extensionsbereich in Richtung des Schutzgebietes gehandelt hat, wurde die Fläche gemeinsam mit der nördlich angrenzenden Fläche Dah-5 behandelt. Ein Vorkommen von Zielarten des Vogelschutzgebietes (insbesondere Garten- und Offenlandarten) kann auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden. Die Habitatsignung ist zumindest für störungsempfindliche Offenlandarten durch die umliegend bestehende Bebauung eingeschränkt. Auf der Fläche werden keine Teilhabitate von besonderer Bedeutung für die Zielarten außerhalb der Schutzgebietsgrenzen erwartet. Bei Einhaltung der Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidung eines direkten Flächenverlustes, Verringerung von Störungen, bautechnische Auflagen, Erhalt/Kompensation Lebensraumverlustes) wurden durch die Ausweisung der Fläche keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet prognostiziert.

Das Avifaunascreening (COL, 2019), das im Rahmen der PAG-Neuaufstellung erstellt wurde, besagt, dass in unmittelbarer Nähe ein Brutgebiet der Schleiereule (*T. alba*) und der Rauchschnalbe (*H. rustica*) bekannt ist und daher eine Nutzung der Fläche durch die Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Ansicht der COL könnte eine Bebauung entlang der Straße erfolgen, wenn der Bereich, der an das Offenland angrenzt, erhalten bleibt, was durch die Ausweisung einer „BEP-D“ Zone im PAG gewährleistet ist. Diese Ausweisung bleibt im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung bestehen.

In den Fledermaus-Screenings von ProChiro (2014 u. 2015) fand keine Beurteilung der Fläche statt. Auf Grund der Weidenutzung und vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich kann eine Nutzung der Fläche durch Fledermäuse (z. B. Großes Mausohr) nicht ausgeschlossen werden.

Laut MNHN-Datenportal (Abfrage 12/06/2025) bestehen unmittelbar im Plangebiet keine Nachweise streng geschützter Arten (Anhänge 2, 3, 4 und 5) des luxemburgischen NatSchG.

In der Umgebung des Plangebiets wurden folgende Arten nachgewiesen: Mehlschnalbe (2020) östlich und westlich der Schule, Rotmilan (2020) nordwestlich und südwestlich der Schule, Bluthänfling (2018) westlich der Schule, Schleiereule (2011, 2012, 2017) nordöstlich und nordwestlich der Schule.

Eine Betroffenheit essenzieller (Teil-)lebensräume nach Art. 21 NatSchG wird nicht erwartet. Auf Grund der Nutzung der Fläche kann eine regelmäßige Nutzung als Lebensraum nach Art. 17 geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wurde daher im PAG als mögliches Habitat nach Art. 17 / 21 NatSchG gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung beibehalten.

Im Vorfeld der Projektumsetzung (PAP NQ) ist eine Biotop- und Habitatwertermittlung durchzuführen, diese wurde bereits von der Gemeinde in Auftrag gegeben.

Im Zuge der geplanten punktuellen PAG-Änderung werden unter Berücksichtigung der im Rahmen der Neuaufstellung des PAG bereits definierten Maßnahmen keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna und Habitate erwartet.

## 10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Plans et projets réglementaires et non réglementaires [Art. 3.10. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
10.1	Forces et faiblesses du PAG en vigueur	-
10.2	Les plans et projets d'aménagement particulier approuvés ou en cours de procédure	-

→ Sans objet.

## 11. Potentiel de développement urbain [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Potentiel de développement urbain [Art. 3.11. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
11.1	Potentiel constructible dans les zones destinées à l'habitat	✓
11.2	Potentiel constructible dans les zones destinées aux activités économiques	-

### 11.1 Potentiel constructible dans les zones destinées à l'habitat

La localité de Dahlem dispose encore d'un potentiel constructible relativement important, notamment dans des zones soumises à PAP NQ, dont les terrains appartiennent à des promoteurs ou des personnes privées.

La présente modification ponctuelle vise à mobiliser du potentiel constructible à court terme par la Commune de Garnich, afin de proposer de l'habitat à coût de revient à la population de la commune.

Dans ce contexte, un terrain situé actuellement en zone BEP-B sera reclassé en zone MIX-v et superposé d'une zone soumise à PAP NQ proposant une densité de logement de 35 logements/ha. Vu la surface de 0,25 ha, la construction de maximum 8 unités de logement sera possible (sans prise en compte de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2025).

Le projet de modification ponctuelle met à disposition à court terme des terrains constructibles, voire des logements durables et à coût de revient pour la population de Garnich.





## 12.2 La protection des sites et monuments nationaux

La zone concernée par le plan se trouve dans une « sous-zone de la zone d'observation archéologique », mais entièrement en dehors de la « zone d'observation archéologique » selon la classification de l'INRA.

La modification ponctuelle du PAG n'aura pas d'impact significatif sur les biens culturels et matériels protégés.



**Figure 9:** Situation de la zone d'étude (entourée en rouge) et délimitation de la « Zone d'observation archéologique (ZOA) » (« Sous-zone » = vert clair, « ZOA » = orange). Sans échelle, Nord en haut. Source : Géoportail.lu. Adaptée par CO3, 2025

## Chapitre II – Concept de développement

### 1. Développement urbain [Art. 4. RGD 2017]

1.	Développement urbain [Art. 4. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
1.1	La détermination des espaces prioritaires d'urbanisation	✓
1.2	La détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers	✓
1.3	La mixité des fonctions et les densités de construction	-
1.4	La mixité des typologies de logement	✓
1.5	La mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection	-
1.6	Le phasage du développement urbain	-

#### 1.1 La détermination des espaces prioritaires d'urbanisation

Dans le cadre du concept communal de développement urbain, le territoire de la commune de Garnich s'inscrit dans une stratégie de « campagne résidentielle », visant à assurer un développement démographique maîtrisé et équitablement réparti entre les localités. Cette approche repose sur l'optimisation des potentiels fonciers existants, la consolidation des tissus bâtis et des extensions ponctuelles, tout en garantissant une insertion harmonieuse dans le paysage rural. À ce titre, Dahlem est reconnu comme second pôle communal, aux côtés de Garnich.



Figure 10: Concept de développement urbain (sans échelle, Nord en haut) Source : Etude préparatoire PAG, Andrea Weier 2019

Le concept de développement élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG en 2019 prévoyait de maintenir Dahlem comme deuxième pôle de la commune pour soutenir la localité de Garnich au niveau scolaire et associatif.



Cependant, dans le cadre de la nouvelle stratégie communale : Masterplan Garnich (MC Luxembourg 2025), le pôle des infrastructures scolaires est prévue au centre de Garnich, rendant la zone d'étude disponible pour un développement résidentiel au centre de la localité de Dahlem.

La présente modification ponctuelle s'inscrit dans la logique du Masterplan Garnich (MC Luxembourg 2025), qui prévoit la centralisation des infrastructures scolaires dans le chef-lieu de la commune et la création de logements le long de la rue de l'École.

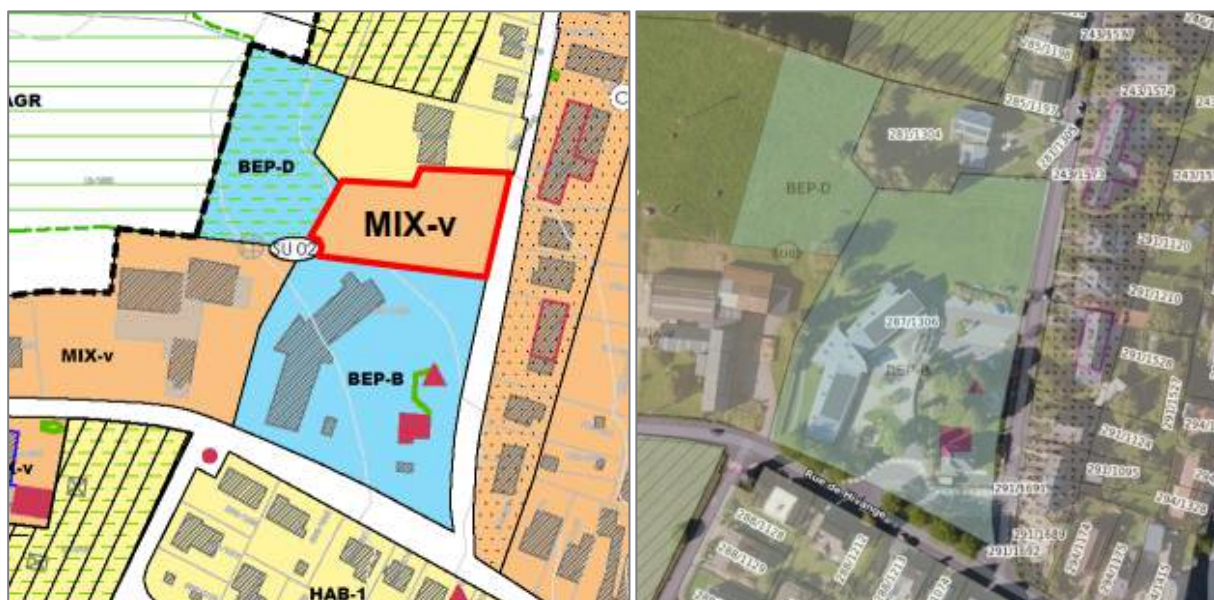


Figure 11: Extrait Masterplan Garnich – Logement communal – Plan d'action (sans échelle, Nord en haut). Source : Masterplan Garnich, MC Luxembourg, 2025

Les autres projets prévus par le Masterplan Garnich (MC Luxembourg, janvier 2025) et par le Plan d'action logement, telle que p.ex. l'installation d'un terrain multisport ne sont pas mis en question par le reclassement projeté. Le réaménagement du campus scolaire se sera étudié en temps utile et fonctionnera indépendamment de l'habitat projeté.

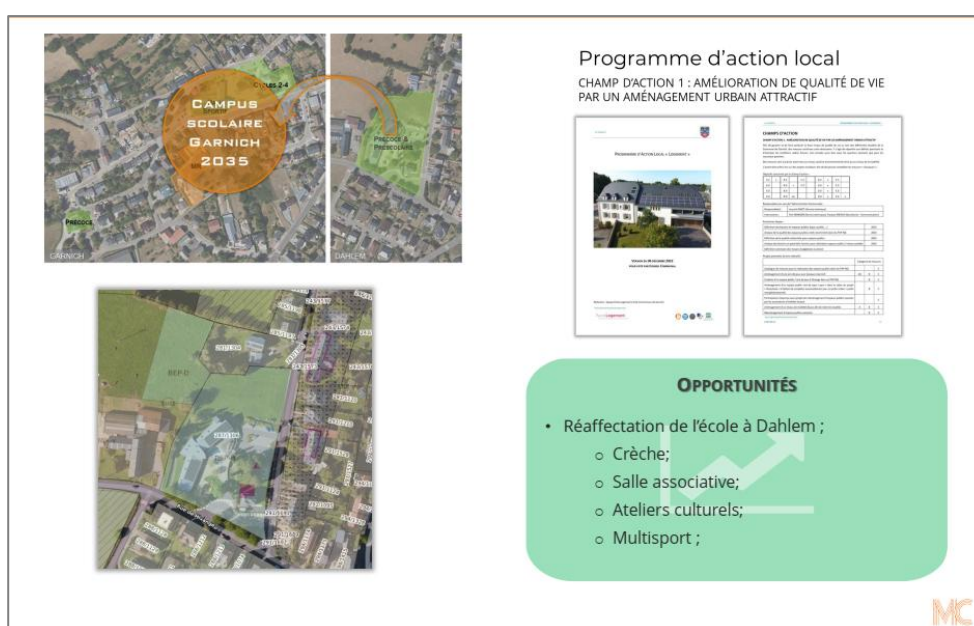


Figure 12: Extrait Masterplan Garnich – Logement communal – Plan d'action (sans échelle, Nord en haut). Source : Masterplan Garnich, MC Luxembourg, 2025

## 1.2 La détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers

Dans le PAG en vigueur de la commune de Garnich, toutes les surfaces situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération et destinées à être urbanisées sont affectées soit à un « PAP - Quartier existant », soit à un « PAP - Nouveau Quartier ». Ainsi, toutes les surfaces urbanisées ou destinées à être urbanisées disposent de règles d'urbanisme adaptées à leur situation.

Sont soumises à PAP QE, les zones équipées et viabilisées. Les règles d'urbanisme sont fixées dans le « PAP - Quartier existant », établi par la Commune.

Les « PAP Nouveau Quartier » (PAP NQ) sont définis, en général, lorsqu'il s'agit de surfaces qui ne sont pas entièrement viabilisées ou lorsqu'il s'agit de surfaces qui nécessitent des règles spécifiques.

La superposition d'un « PAP Nouveau Quartier » s'impose pour la zone d'étude afin de garantir une exploitation durable du terrain, une bonne gestion de l'espace et un urbanisme adapté au site.

## 1.4 La mixité des typologies de logement

Le projet prévoit le développement d'un nouveau quartier d'habitation dans le centre de la localité de Dalhem.

La mise à disposition de différentes typologies de logements poursuit l'objectif d'établir une structure de quartier socialement équilibrée, qui s'adresse à différents groupes sociaux et favorise des conditions de logement intégratives.

## 2. Mobilité [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilité [Art. 4. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
2.1 Le transport collectif et son accessibilité	-
2.2 Le réseau de mobilité douce	-
2.3 Le réseau de circulation motorisée	-
2.4 La gestion du stationnement privé	-

## 3. Espaces verts [Art. 4. RGD 2017]

3. Espaces verts [Art. 4. RGD 2017]	« Rue de l'école », Dahlem
3.1 La mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains	-
3.2 Les zones d'intérêt écologique et paysager	-
3.3 Les éléments naturels à protéger	-
3.4 Le maillage écologique	-

→ Sans objet.

## 4. Concept financier [Art. 5. RGD 2017]

Il n'y a pas d'incidence directe sur la planification.





## Chapitre III – Schéma Directeur

### 1. Caractéristiques de la zone d'aménagement

Taille	Environ 0,25ha
Contexte urbain	Le terrain concerné se trouve au centre-ouest de la localité de Dahlem, commune de Garnich. À l'est de la zone se trouvent des maisons individuelles isolées et des maisons bifamiliales. En limite sud du terrain se situe l'École Préscolaire de Dahlem, tandis qu'à l'Ouest, le terrain est bordé par des espaces ouverts.
Type d'utilisation de la construction	Zone résidentielle (MIX-v) ; densité d'habitation max. 35 UL/ha (SD A 1a)
Accès aux transports	La zone d'aménagement est desservie par la route communale « Rue de l'Ecole ».
Drainage/canalisation	Un collecteur d'eaux mixtes est présent dans le tracé de la « Rue de l'Ecole ».
Contexte naturel	<p>À l'ouest, le terrain est délimité par des espaces verts agricoles. Au nord-ouest, se trouve le jardin privé d'une maison d'habitation.</p> <p>La zone d'aménagement est renseignée comme habitat potentiel au sens des articles 17 / 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (NatSchG).</p> <p>Avant la mise en œuvre du projet (PAP NQ), une évaluation des biotopes et des habitats est à réaliser.</p>

### Situation de la zone de planification

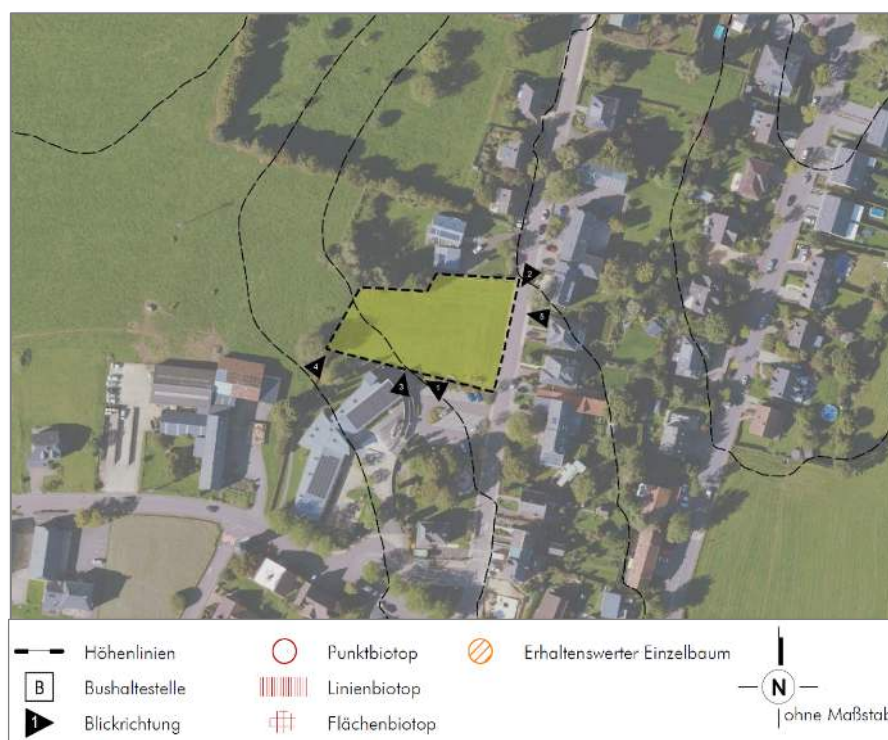


Figure 13: Plan de la zone de planification. Zone concernée en jaune. Sans échelle, Nord en haut. Source : orthophoto 2024, adapté par CO3, 2025.



*Figure 14 : Vue vers l'Ouest depuis la limite Sud du plan, le long de la limite avec l'École Préscolaire.*



*Figure 15 : Vue le long de la « Rue de l'Ecole » à la limite orientale du plan.*



*Figure 16 : Vue vers le Nord depuis la limite Sud du plan, le long de la limite avec l'École Préscolaire.*

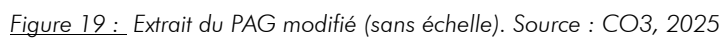


*Figure 17 : Vue vers le Nord depuis la limite Sud-Ouest du plan, le long de la limite avec l'École Préscolaire.*



*Figure 18 : Vue vers le Nord-Ouest depuis la limite Sud-Est du plan, le long de la rue de l'Ecole.*





## 2. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures (art. 8.(1)1. RGD 2017)

Les principales lignes directrices pour l'urbanisation et l'aménagement de la zone sont énumérées ci-dessous :

- ▶ Comblen les lacunes à l'intérieur du corps de l'agglomération afin de favoriser la densification du centre urbain.
- ▶ Intégration des constructions en fonction de la situation existante (constructions environnantes, nouveau quartier à l'est de la zone de planification...), et en tenant compte de la topographie.
- ▶ Création d'une zone mixte villageoise avec une structure d'offre diversifiée (typologies de construction, découpages des terrains).
- ▶ La conception sur laquelle repose le « Schéma directeur » peut être adaptée au cours de la mise en œuvre du PAP pour des raisons urbanistiques ou en raison de contraintes nouvelles identifiées en cours de procédure.

## 3. Concept d'urbanisme (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

### Identité du quartier

La zone concernée est située au centre-ouest de Dahlem et se caractérise par sa situation à proximité directe du campus scolaire de Dahlem. Le quartier d'habitation prévu vient combler un espace vide existant au sein de l'agglomération.

Les constructions prévues doivent s'orienter sur l'environnement urbain existant et s'intégrer dans le paysage par la mise en œuvre de principes d'aménagement spécifiques (p. ex. constructions aux hauteurs graduées, conçues pour épouser la topographie du site).



Figure 20 : Une proposition de représentation exemplaire de l'intégration des bâtiments d'habitation dans le tracé du terrain (en ordre, sans échelle). Source : CO3, 2025



Chaque logement disposera de deux emplacements de stationnement privés. Une partie de ces emplacements sera couverte par un carport. Sur la base de l'esquisse, les emplacements à ciel ouvert situés le long de la rue seront principalement utilisés par les résidents des maisons bifamiliales, tandis que les emplacements sous carport seront affectés à la fois aux logements unifamiliaux et bifamiliaux, assurant une organisation lisible des accès et une réduction de l'imperméabilisation en cœur d'îlot. Les carports seront végétalisés en toiture, participant à l'intégration paysagère et à une gestion douce des eaux pluviales.

Une placette multifonctionnelle est également prévue au centre-nord de la zone. Pensée comme un espace de manœuvre et de retournement pour les véhicules, elle joue également un rôle d'espace de rencontre et de lien social pour les résidents. Cette placette garantit également l'accessibilité aux logements en bande situés en fond à l'ouest de parcelle.

### Type et mesure de l'utilisation de la construction

Les points suivants doivent être pris en compte lors de la construction des bâtiments :

<b>Types de logements</b>	Maisons unifamiliales en bande et maisons bifamiliales. D'autres typologies pourront être admises sous réserve d'une justification appropriée dans le cadre du PAP et en conformité avec le PAG.
<b>Niveaux</b>	Deux étages pleins + étages sous les combles (II+1C)
<b>Distances de recul</b>	Le PAP devra définir les distances aux limites. En principe, les prescriptions suivantes sont à respecter : aucune exigence à l'avant, un recul minimum de 5,00 m à l'arrière, et latéralement entre 2,00 m et 3,00 m, ou construction mitoyenne.

Une orientation favorable à l'ensoleillement est essentielle pour maximiser l'efficacité énergétique des constructions (maisons passives).

### Aménagement de l'espace public

Environ 23% de la surface totale sera affectée à l'aménagement d'espaces publics directement liés à la viabilisation du quartier. Cela comprend notamment la voirie interne, la placette, les chemins piétons, les espaces verts publics (haies, mesures d'intégrations). Ces aménagements garantiront une desserte efficace, une gestion claire des flux et une intégration harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

## 4. Mobilité et infrastructures techniques (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

### 4.1. Concept de mobilité

Le périmètre du plan est desservi par une voie en impasse (zone 20) se raccordant à la rue de l'École. Un chemin piéton permettra d'assurer la liaison avec le campus scolaire situé à l'ouest.

Les places de stationnement privées peuvent être réalisées à l'intérieur des bâtiments d'habitation, dans des garages ou des carports situés sur les parcelles privées, ou sous forme regroupée.

L'arrêt de bus le plus proche se trouve sur la « Rue de Hivange » en direction sud, à une distance d'environ 200 mètres de la zone d'aménagement. Il est desservi par diverses lignes RGTR à destination de la Commune et, entre autres, de Belvaux, Steinfort et Luxembourg-Ville.

### 4.2. Infrastructures techniques

#### ► **Eaux usées**

Les eaux usées peuvent être acheminées vers le canal d'eaux mixtes existant dans le tracé de la rue de l'École.

Les points de raccordement possibles à la canalisation existante sont à définir dans le cadre de l'élaboration du PAP.

#### ► **Eaux pluviales**

Compte tenu de la surface du projet (0,25 ha) et du degré d'imperméabilisation attendu, la construction d'un bassin de rétention ne sera, le cas échéant, pas nécessaire, le volume de rétention prévu devant rester inférieur à 40 m<sup>3</sup>. Cette question devra être examinée plus en détail dans le cadre de l'élaboration du PAP.

L'évacuation des eaux pluviales devrait être possible via le canal d'eaux mixtes existant dans le tracé de la rue de l'École, pour autant que celui-ci ne soit pas surchargé au moment de l'élaboration du PAP.

Cette question doit être définitivement examinée dans le cadre de la procédure PAP avec le service de gestion des eaux (AGE) et l'administration communale.

En ce qui concerne le dimensionnement/les capacités des autres infrastructures techniques, celles-ci doivent être examinées dans le cadre de l'élaboration des plans d'aménagement (PAP NQ).

## 5. Concept paysager et écologique (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

La zone d'aménagement est située à l'intérieur de la « zone verte interurbaine » délimitée par le Plan Sectoriel Paysage (PSP). Elle se trouve en légère pente et directement adjacente au paysage ouvert.

Afin de garantir l'intégration paysagère, la plantation d'un écran d'arbres et d'arbustes, composé d'espèces non invasives et adaptées à la station et à prévoir du côté Ouest.

Il convient également d'intégrer les constructions dans la topographie, notamment du côté de la rue de l'Ecole ou il faut également veiller à s'adapter dans le contexte urbain environnant, notamment en ce qui concerne les hauteurs projetées.

Afin de minimiser l'impact sur le paysage, il convient encore de choisir une conception harmonieuse des façades et d'utiliser des matériaux et des couleurs typiques du lieu.

## 6. Concept de mise en œuvre (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

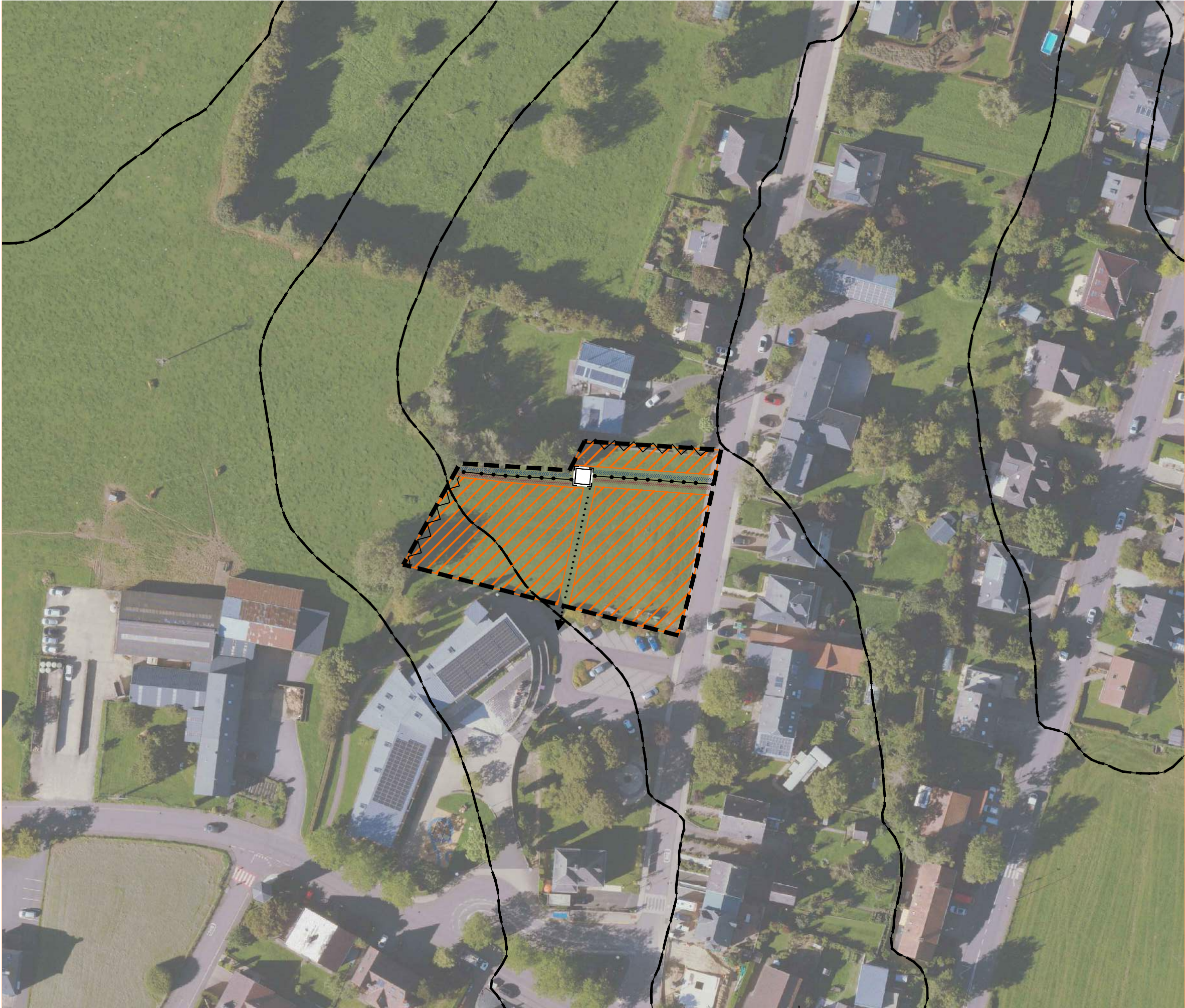
Lors de la mise en œuvre du « Schéma directeur », les restrictions sont à prendre en compte afin de garantir un développement de qualité répondant aux critères de durabilité :

- ▶ Selon la cartographie des biotopes (EFOR-ERSA, 2019), ils n'existent pas de structures protégées au titre de l'art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (NatSchG).
- ▶ Dans le cadre de l'élaboration du PAG, la zone d'aménagement a été renseignée en tant qu'habitat en fonction des art. 17/21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (NatSchG). Une évaluation des biotopes et habitats est à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PAP.
- ▶ La zone d'étude est située à environ 40m à l'Est de la zone de protection oiseaux LU0002017 „Région du Lias moyen“. Si les mesures de limitation des dommages sont respectées (éviter une perte directe de surface, réduire les perturbations, imposer des conditions techniques de construction, maintenir/compenser la perte d'habitat), aucun impact significatif n'a été prévu sur la zone de protection des oiseaux suite à la désignation de la surface.
- ▶ La zone concernée par le plan se trouve dans une « sous-zone de la zone d'observation archéologique », mais entièrement en dehors de la « zone d'observation archéologique » selon la classification de l'INRA.






Schéma Directeur 04\_02 - "Rue de l'Ecole" Dahlem



## Legende





-  Délimitation du schéma directeur  
 Courbes de niveaux du terrain existant

## Concept de développement urbain

## 1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  |  |  | logement                             |
|  |  |  | commerce / services                  |
|  |  |  | artisanat / industrie                |
|  |  |  | équipements publics / loisir / sport |
| <i>faible</i>   | <i>moyenne</i>  | <i>forte densité</i>  |                                      |

## 2. Espace public

- 

 espace minéral cerné / ouvert
- 

 espace vert cerné / ouvert

### 3. Centralité



#### 4. Élément identitaire à préserver



## 5. Mesures d'intégration spécifiques






## 6. Séquences visuelles

- axe visuel
- ==::== seuil / entrée de quartier, de ville, de village

## Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



## 7. Connexions



-  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)  
 mobilité douce (interquartier, intraquartier)  
 zone résidentielle / zone de rencontre





## 8. Aire de stationnement

-   parking couvert / souterrain  
 P P<sub>p</sub> parking public / privé



### 9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

## 10. Infrastructures techniques

-  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales  
 axe principal du canal pour eaux usées

## Concept paysager et écologique



## 11. Coulée verte



## 12. Biotopes à préserver

Caractéristiques de la zone d'étude  
Localisation: au Centre-Ouest de la localité de Dahlem  
Taille: ca. 0,25 ha



ADM. COMMUNALE DE GARNICH  
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
Localité de Dahlem  
Schéma Directeur 04\_02 - "Rue de l'Ecole"

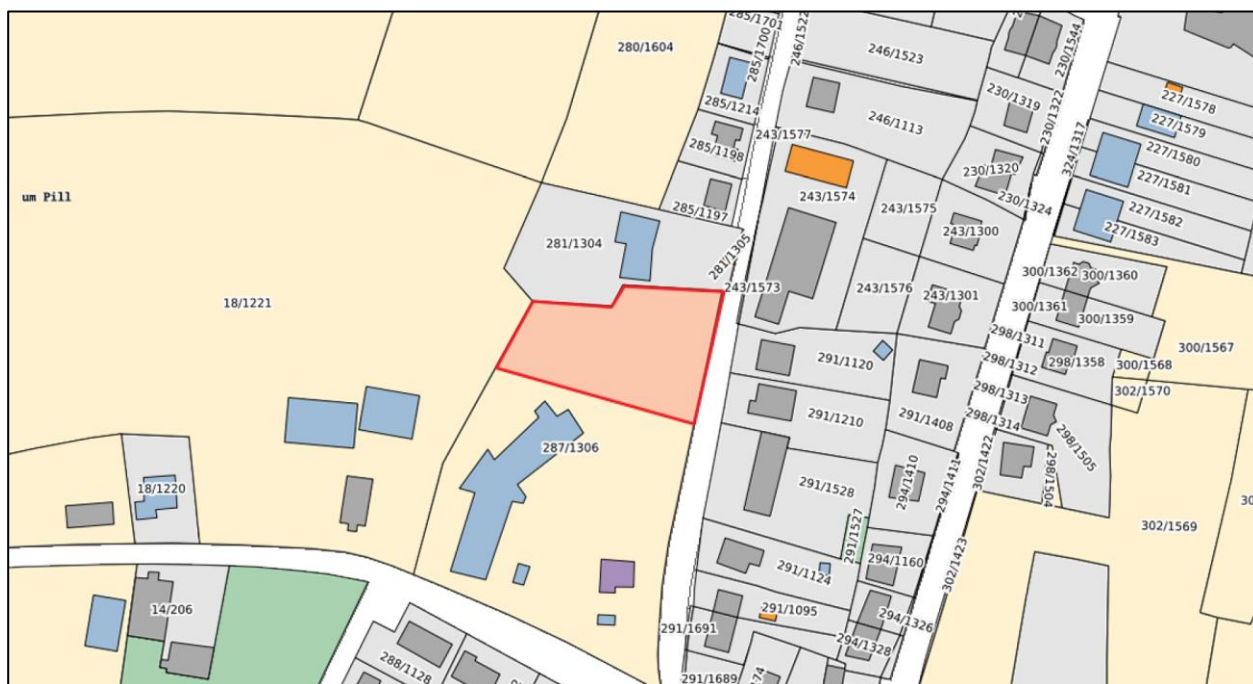
ECH.: 1 / 1.000  
fond de plan: orthophoto (2025)  
2501\_04\_02







- 287/1306



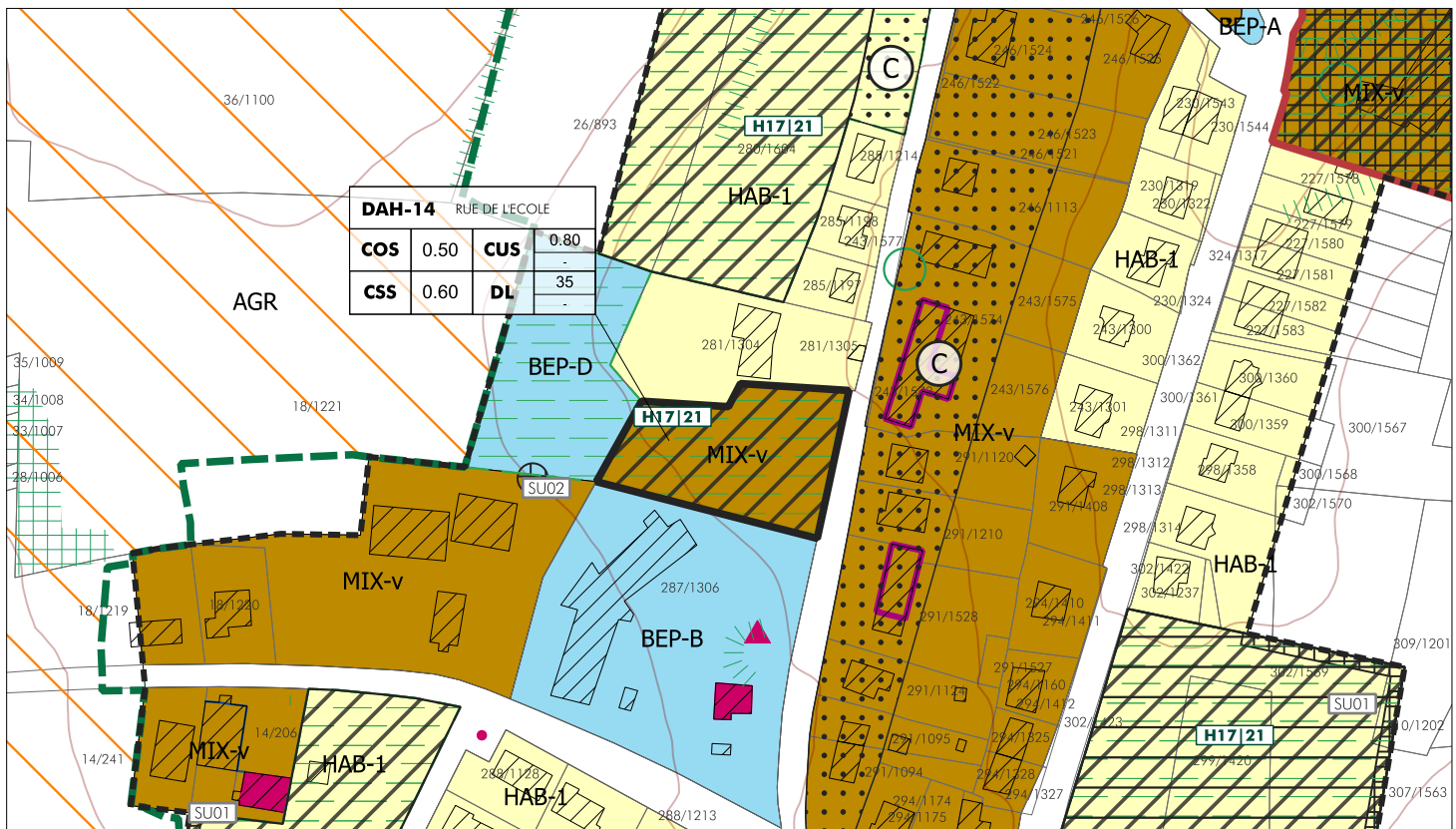
La modification ponctuelle concerne la partie graphique et écrite du PAG :

- Reclassement d'une zone de bâtiments et d'équipements publics B en zone mixte villageoise.
- Superposition d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » sur ladite zone mixte villageoise.

### 3.3 Partie graphique







#### FOND DE PLAN

Composé sur base du PCN 2018, de la BD-LTC 2015, de l'Orthophoto 2023

	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâtiment existant: PCN (2018)
	Bâtiment supplémentaire à titre indicatif   Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (Sources : orthophoto 2023 ; BD-LTC 2015)
	Cours d'eau
	Surface hydro-terrestre permanente
	Courbe de niveau : équidistance 5m   25m

#### PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

##### ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

<b>Zones d'habitation</b>	<b>Zones de bâtiments et d'équipements publics</b>
HAB-1 zone d'habitation 1	BEP-A zone d'aménagements publics
<b>Zones mixtes</b>	BEP-B zone de bâtiments et d'équipements publics
MIX-v zone mixte villageoise	<b>Zone de jardins familiaux</b>
MIX-r zone mixte rurale	JAR

##### ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR	Zone agricole
-----	---------------

##### ZONES SUPERPOSÉES

	Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zones délimitant les plans d'aménagement particuliers approuvés
	Zones de servitude "urbanisation"
SU 01	Intégration paysagère
SU 02	Éléments naturels et constructifs à préserver
	Secteur et élément protégés d'intérêt communal
	secteur protégé de type "environnement construit"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

##### ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

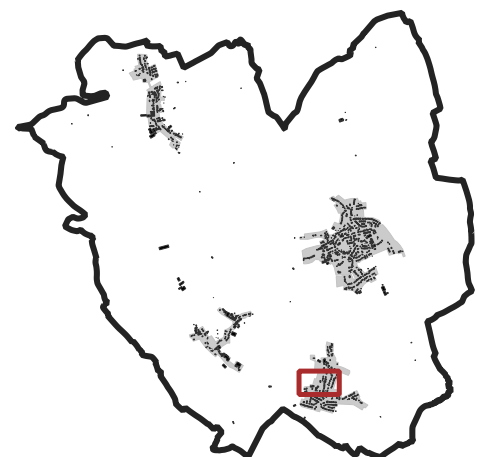
	Zone de bruit
(Source : Administration de l'Environnement - Unité surveillance et Évaluation de l'environnement, 2022)	

Biotores 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

	biotores protégés - surfacique, linéaire, ponctuel
	habitats protégés

#### PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

	Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
--	---



CO3 s.à r.l.

en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

3, bd de l'Albatre  
L-1124 Luxembourg  
Tel.: (+352) 26 68 41 29  
Fax: (+352) 26 68 41 27  
Mail: info@co3.lu

Administration communale de Garnich

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général

Extrait du PAG modifié - localité de Dahlem, 'rue de l'école'

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Ref. n°:	
Saisine du Conseil Communal	-
Avis de la Commission d'Aménagement	-
Avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	-
Vote du Conseil Communal	-
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	-
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-

PCN 2018 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG		COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES	
Echelle:	1 / 2.500	Plan n°:	2501_04_02_II
Indice:		Date:	05.12.2025
Elaboré:	E. Nicotra	Contrôlé:	U. Truffner
		Validé:	U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur.  
Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, collage, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.



4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1<sup>ER</sup> RGD 2017]

## LOCALITE DE DAHLEM

## Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Garnich	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Dahlem	Avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	"Rue de l'école"	Vote du conseil communal	
		surface brute	0,25ha	Approbation ministérielle	
		surface modification ponctuelle			

## Organisation territoriale de la commune

## La présente fiche concerne:

Région	Centre-Ouest	Commune de		Surface du territoire	3.605,83 ha*
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Dahlem	Nombre d'habitants	541 hab.**
Membre du parc naturel		Quartier de		Nombre d'emplois	empl.***
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation				
	* Surface cadastrale, PCN 2018, D de Dahlem				
	** CTIE				
	***				

## Potentiels de développement urbain (estimation)

## Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement		hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>							
tous quartiers existants							
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>							
y compris ZAD							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres (JAR)							
<b>TOTAL [NQ]</b>							
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>							

## Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

## Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles isolés protégés		u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha			
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"		ha			