

Partie 3

RAPPORT JUSTIFICATIF



Commune de
Remich

« **Plan d'Aménagement Particulier** pour la construction d'un immeuble résidentiel regroupant 12 habitations et 4 maisons unifamiliales au 20, route de Luxembourg, L - 5551 Remich »

Maître d'ouvrage

FAREI SERVICES

Claude & Ben Famiani
4, ZI am Bruch
L - 3327 Crauthem

Tel. : 36.63.32

Fax : 36.79.20

Courriel: contact@farei.lu



FAREI SERVICES

Maître d'œuvre



STRIKE ARCHITECTS

Adrien Reger
14, rue Edmond Reuter
L - 5326 Contern

Gsm : 691.35.07.10

Fax : 35.07.07.250

Courriel : contact@strike-architects.com

TABLE DES MATIERES

ART. 1.	OBJET	page 2
ART. 2.	ELEMENTS CONSTITUTIFS	page 2
ART. 3.	CONTENU	page 2
3.1.	Etat actuel du site, son milieu environnant et son évaluation	page 2
3.2.	Diagnostic de ses potentialités et de ses contraintes	page 3
3.3.	Principes d'aménagement du PAG de la Commune	page 4
3.4.	Options d'aménagement retenues par le PAP	page 5
3.4.1.	Généralités	page 5
3.4.2.	Environnement urbain et naturel	page 5
3.4.3.	Aménagement parcellaire	page 5
3.4.4.	Tracé des routes	page 5
3.4.5.	Réseaux de transports existants et projetés	page 6
3.4.6.	Zone d'aménagement public	page 6
3.4.7.	Zones de verdure	page 6
3.5.	Evaluation des incidences du PAP	
3.5.1.	Structure de la population	page 6
3.5.2.	Activités économiques	page 6
3.5.3.	Mixité sociale	page 6
3.5.4.	Patrimoine culturel	page 6
3.5.5.	Réseaux de transport existants et projetés	page 7
3.5.6.	Equipements collectifs techniques	page 7
3.5.7.	Equipements collectifs sociaux et culturels	page 7
3.5.8.	Equipements sportifs existants et projetés	page 7
3.6.	Impact du PAP	page 8
ART. 4.	ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	page 8
ART. 5	ANALYSE DE L'APPLICATION DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT RURAL ET URBAIN	page 8

Partie graphique :

- Extrait du plan cadastral (1/2500)
- Extrait du plan topographique (1/5000)
- Plan de mesurage/bornage (1/500)

Annexe :

- Certificat d'architecte délivré par l'OAI
- Partie écrite selon le règlement grand-ducal du 19 juillet 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général de la Commune de Remich



Art. 1^{er} - OBJET

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier au 20, route de Luxembourg à L - 5551 Remich, indique sur base du PAG de la Commune de Remich, de ses éléments constitutifs et de son contenu formant le PAP.

Art. 2 - ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le présent justificatif comporte une analyse de la situation actuelle de la partie du territoire concernée, ainsi qu'une description de la partie urbanistique. Le plan d'aménagement général (PAG) de la localité de Remich fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement, tant au niveau urbanistique et architectural, dans le but de garantir une qualité de vie des futurs habitants. L'ensemble doit s'intégrer dans le haut-quartier du village.

Art. 3 - CONTENU

L'analyse contient la description de l'état actuel du site. L'évaluation du site, son environnement, ses potentialités et ses deux petites contraintes de constructions.

3.1. Etat actuel du site, son évaluation et son environnement

Le terrain du PAP se situe sur le territoire de la Commune de Remich L - 5551 et est divisé en deux parcelles. IL s'étend sur la parcelle cadastrée sous le no. 562/2631 d'une contenance de 28a 48ca et sous le no. 519/2630 d'une contenance de 5a 32ca. Le terrain est situé à l'entrée du village sur les hauteurs de Remich, entre l'axe principale route de l'Europe et celle de la route de Luxembourg. Les deux parcelles en fusion, présentent une superficie totale de 3.380 m². La longueur au niveau de la route de l'Europe est de 40,60 m et celle au niveau de la route de Luxembourg est de 41,50 m. La profondeur du terrain varie entre 62,73 m à 82,62 m.

Aucun cours d'eau ne se trouve sur le site en question !



Photo 1 : route de Luxembourg



Photo 2 : route de l'Europe (axe principal)

La parcelle numéro 562/2631 est occupée par une maison d'habitation (marquée en jaune) (*photo 3*). Ce volume sera entièrement démoli pour la réalisation du projet en question.



Photo 3



Photo 4

La parcelle numéro 519/2630 est occupée par un jardin et servira en partie de passage aux résidents de Remich, et donne également accès au Service Technique de la Commune de Remich, reliant la route de Luxembourg à la route de l'Europe (marquée en jaune) (*photo 4*).

3.2. Diagnostic de ses potentialités et de ses contraintes

Potentiel :

- Le terrain, par son positionnement, est situé à l'entrée du village de Remich venant du village de Bous. Il est proche des infrastructures centrales (Post, stations d'essence, supermarché, etc.)
- La position de l'immeuble résidentiel, ainsi que les maisons, représenteront un nouveau caractère d'habitation et s'intégreront parfaitement dans l'existant avec une atmosphère architecturale moderne, donnant un esprit plus convivial.
- L'orientation de l'immeuble résidentiel, est telle que tous les appartements recevront une double orientation, ce qui augmentera une qualité de vie des habitations futures.
- Concernant les quatres maisons conçues deux par deux, celles-ci recevront une triple orientation.
- L'aménagement d'un passage sur la parcelle n° 519/2630 permettra de relier la route de l'Europe à la route de Luxembourg.

Contraintes de constructions :

- Pour la construction du bâtiment résidentiel en question, un terrassement important au niveau de la route de l'Europe sera prévu, à cause de la construction de plusieurs murs de soutènement pour la création du sous-sol.
- Une légère modification au niveau de la chaussée de la route de Luxembourg sera prévu, afin de créer les aménagements des entrées carrossables au niveau des maisons.

3.3. Principes d'aménagement du PAG de la Commune (situation juridique)

Inscription cadastrale :

Le terrain en question est inscrit auprès du cadastre sous les numéros :

- 526/2631
- 519/2630
- Section : A des Bois
- Zone C Zone HAB. 2

Plan d'aménagement général :

Selon le plan d'aménagement général de la commune de Remich, le terrain est défini comme suit :

« Zone d'habitation 2 »

Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites :

D'après le règlement de la commune, la zone C d'habitation 2 est décrite comme suit:

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- Les zones d'habitation 1 (**Hab 1**)
- Les zones d'habitation 2 (**Hab 2**)

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le cas échéant, dans les zones d'habitation 1, le nombre de logements par maison est limité à 2.

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective.

En référence aux degrés d'occupation des sols dans les zones concernées existantes, les niveaux de densité autorisés en zone d'habitation 2 sont les suivants:

Zone C Habitation 2	COS	CMU
	Coefficient maximal	Coefficient maximal
	0,4	0,9



Concernant les prescriptions spécifiques : en zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

La surface prise en compte pour le calcul sera celle de l'îlot, respectivement du quartier d'un seul tenant appartenant à un même type de zone. Cette possibilité reste soumise à la démonstration que le projet s'intègre parfaitement dans le tissu bâti et qu'il n'engendre aucune nuisance d'ordre fonctionnel, esthétique ou autre.

La possibilité de réaliser ou non une autre forme typologique que celle prévue prioritairement sera démontrée dans le cadre d'un PAP le cas échéant ou dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0,80 m.

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de densité.

3.4. Options d'aménagement retenues par le PAP

3.4.1. Généralités

Le projet d'aménagement particulier est établi suivant les critères de la « zone habitable 1 - 2 » du PAG de la Commune de Remich.

3.4.2. Environnement urbain et naturel

Situation :

La zone du PAP « route de Luxembourg » se situe sur le territoire de la Commune de Remich et s'étend sur la parcelle cadastrée sous le numéro 562/2631 et 519/2630 d'une contenance cumulée de 33a 80ca.

Topographie :

Le site constitue un ensemble de terrain bâti avec une présence d'arbres et/ou de buissons négligeables à l'avant et à l'arrière du terrain.

Voir point 3.1 / photos

3.4.3 Aménagement parcellaire

Comme indiqué sur les plans, le terrain fusionné sera rassemblé en 5 lots :

Un bâtiment résidentiel (12 appartements/unités) et 4 maisons unifamiliales :

- Le bâtiment résidentiel dispose d'un sous-sol commun avec un accès carrossable et d'une zone piétonne accessible depuis le trottoir.
- Celui-ci est muni d'un total de 20 emplacements de parking.



- Au rez-de-chaussée, on y retrouve une entrée séparée/sas et une cage d'escalier avec un ascenseur. Y sont projetés cinq appartements.
- Au premier étage, le bâtiment comporte également 5 appartements.
- Le deuxième étage en retrait, est muni de deux appartements, appelées plus communément « appartement-terrace ».
- Une totalité de 12 appartements avec une grandeur variant de 50 m² à 150 m².
- Quant aux 4 maisons regroupées deux par deux, celles-ci reprennent le même gabarit et la même répartition des espaces.
- Seule l'aspect des façades frontales, latérales et postérieures changent.
- Leur recul frontal par rapport à la route de Luxembourg diffère, afin de créer une perspective originale.

Les constructions et l'aménagement du terrain seront exécutés conformément au règlement des bâtisses de la Commune de Remich en vigueur.

3.4.4 Tracé des routes

La circulation routière existante sera maintenue telle quelle.

3.4.5 Zones de verdure

Le terrain existant présente une légère couverture végétale diversifiée, tel que des arbres, haies et arbustes. Une bonne partie de la végétation disparaîtra pour l'exécution du projet et sera remplacée par une végétation appropriée devant et derrière les bâtiments futurs.

3.4.6 Zones d'aménagement public

Tenant compte que le plan d'aménagement particulier porte sur un site destiné à accueillir un immeuble regroupant 12 habitations et quatre maisons, des zones d'aménagements publics ne sont pas projetées.

3.5. Evaluation des incidences du PAP

3.5.1. Structure de la population

Grande diversité existante de la population. Appelée « Perle de la Moselle » Remich compte environ 3.470 habitants et se trouve en croissance continue.

3.5.2. Activités économiques

La zone en question profitera de l'augmentation d'environ une quarantaine d'habitants ou plus.

3.5.3. Mixité sociale

On découvre dans cette partie Remich une moyenne mixité de fonctions, soit des maisons unifamiliales, des résidences, des immeubles à appartements. Cette partie est plutôt réservée à l'habitation et non aux commerces. La mixité sociale est du type rural où l'on retrouve les couches sociales moyennes.

3.5.4. Patrimoine culturel

La maison existante sur le site qui sera démolie, ne représente pas un patrimoine culturel nécessitant sa conservation.



3.5.5 Réseaux de transports existants et projetés

Un arrêt de bus sis devant le site au niveau de la route de l'Europe, permettra l'utilisation facile du transport public et restera intacte.



arrêt de bus - route de l'Europe (axe principal)

3.5.6. Equipements collectifs et techniques

Réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales

Le réseau de canalisation existant garantit l'évacuation des eaux usées du projet. Le site sera évacué en système mixte et sera raccordé au réseau existant de la route de l'Europe et de la route de Luxembourg.

Evacuation des eaux de drainage

Les eaux de drainage seront versées dans le réseau des eaux pluviales.

Alimentation en eau potable

Le site sera alimenté en eau potable via le réseau existant alimentant la zone.

Réseau Cegedel / Télécommunications / Antenne collective

Le site sera alimenté via les réseaux existants alimentant la zone en question.

Alimentation en gaz

Le site sera alimenté en gaz naturel par une conduite au niveau de la route de l'Europe, à la hauteur du milieu du terrain/rue.

3.5.7. Equipements collectifs sociaux et culturels

Tenant compte que le plan d'aménagement particulier porte sur un site destiné à accueillir un immeuble regroupant 12 habitations, des équipements collectifs, sociaux et culturels en dehors de l'établissement ne sont pas projetés.

3.5.8. Equipements sportifs et scolaires existants et projetés

Les équipements sportifs, ainsi que les écoles resteront inchangés.

3.6. Impact du PAP

Viabilisation, occupation et exploitation d'un terrain vague déjà classé dans une zone.

Art.4 – ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Néant

Art.5 – ANALYSE DE L'APPLICATION DES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT RURAL ET URBAIN

Introduction

Le présent plan d'aménagement particulier porte sur la création de nouvelles surfaces habitables. Or, il n'a pas une réelle importance sur le développement économique au sens propre pour la zone en question.

5.1. Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives

5.1.1. Créer des villes attractives et dynamiques comme fondement d'un développement économique durable

Pas d'application pour le présent PAP.

5.1.2. Renforcer la structure économique des régions par la diversification et le développement du potentiel endogène local

Pas d'application pour le présent PAP.

5.1.3. Créer des milieux économiques innovateurs et garantir la présence des ressources humaines indispensables à l'animation de ces milieux

Pas d'application pour le présent PAP.

5.2. Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable

5.2.1. Promouvoir une agriculture multifonctionnelle sur l'ensemble du territoire par la diversification des activités agricoles

Pas d'application pour le présent PAP

5.2.2. Développer un tourisme rural doux

Pas d'application pour le présent PAP

5.2.3. Renforcer l'économie régionale en améliorant le tissu économique au niveau des PME

Pas d'application pour le présent PAP

5.2.4. Favoriser le développement de synergies par des stratégies de coopération et de développement rural intégré



Pas d'application pour le présent PAP

5.3. Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable

5.3.1. Définir une politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants et non sur une consommation supplémentaire d'espaces encore vierges en périphérie

Le fait que le PAP porte sur l'aménagement de terrains et l'implantation d'immeubles dans une zone d'habitation existante, répond parfaitement au critère d'utilisation prioritaire de surfaces de construction à l'intérieur d'une structure urbaine/rurale existante.

5.3.2. Réduire à l'indispensable l'utilisation d'espace non encore bâti à des fins de construction

Dans les limites prédéfinies par le règlement des bâtisses en vigueur de la Commune de Remich, toutes les mesures possibles ont été appliquées, afin de réduire au minimum la consommation de terrain. La maison existante sur le terrain sera remplacée par un bâtiment et de quatre maisons à des fins d'habitation avec une qualité de vie meilleure. Les coefficients COS et CMU n'ont pas été exploités au maximum.

5.3.3. Créer des structures urbaines et rurales permettant de limiter les déplacements et d'encourager l'utilisation des transports en commun.

Le maintien de l'arrêt de bus, sis devant la construction projetée, offre un transport en commun adéquat aux résidents pour desservir la zone périphérique.

5.3.4. Réduire la consommation d'énergie et promouvoir une meilleure efficacité énergétique en développant des structures urbaines respectueuses

Pour garantir une bonne gestion de la consommation d'énergie des bâtiments projetés, il a été prévu d'obtenir de meilleures valeurs énergétiques selon la réglementation en vigueur.

Les bâtiments projetés ont été conçus d'aborder le sujet d'énergie renouvelable et l'aspect écologique :

- Toiture plate avec des protections contre le soleil.
- Toiture verte avec une éventuelle installation de panneaux solaires invisibles à partir du niveau de la rue.
- Abris de soleil en forme de balcons : les balcons du 1^{er} étage sont conçus de la manière à servir comme abri de soleil pour l'étage ci-dessous.
- Les grandes baies vitrées des appartements garantiront une entrée maximale de lumière naturelle passive (diffuse).

5.3.5. Mieux intégrer les exigences de l'écologie urbaine dans le développement des villes et villages

Sans incidence significative dans le cadre du présent PAP.

5.3.6. Optimiser l'affectation des sols à l'échelle régionale et nationale



Le fait que les bâtiments sont projetés dans une zone d'habitation existante, sera le choix approprié du développement. Ceci permettra aussi bien du point de vue décentralisation, d'accessibilité et d'environnement.

L'utilisation de zones existantes a été parfaitement optimisée sur le territoire de Remich par le développement du site en question.

5.3.7. Améliorer la coordination entre instruments existants en matière d'orientation du développement urbain, rural afin de promouvoir la sensibilité et la consultation de la population.

Le développement du site n'a pas d'influence sur quelque coordination entre instruments existants.

5.4. Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie excellente en soutenant la politique d'intégration sociale

5.4.1. Assurer un niveau de vie équivalent à chacun, tout en respectant les besoins et droits fondamentaux de chaque individu

Le bâtiment résidentiel et les quatre maisons projetées, seront agencés et planifiés avec le plus grand soin, afin d'assurer une qualité de vie excellente.

- Les balcons garantissent d'un côté une certaine vivacité entre les habitants et de l'autre côté une qualité d'habitation très élevée, puisque la demeure n'est pas restreinte qu'à l'intérieur.
- L'habitant peut profiter au maximum d'une lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment, ce qui lui donne un espace plus éclairé et plus spacieux.
- Le jeu de recul au niveau des façades donne un aspect plus attractif et leur permet des libertés de mouvement adéquates avec une façade de conception traditionnelle.

5.4.2. Promouvoir un développement urbain et rural ainsi qu'une nouvelle qualité d'habitat adaptée aux exigences sociales

Les bâtiments projetés sont élaborés de façon à assurer une qualité de vie maximale à leurs résidents. C'est-à-dire, l'accent sera mis sur les aspects tel que la luminosité, la surface et le domaine privé.

5.4.3. Améliorer les conditions de vie de la population et encourager l'identification du citoyen à son lieu de résidence

La conception des façades, c'est-à-dire la mise en valeur de la résidence dans son environnement, sera du type à mettre en évidence une certaine individualité tout en respectant les alentours.

5.4.4. Maintenir et améliorer les attraits sociaux et culturels des espaces ruraux

Pas d'application pour le présent PAP

5.4.5. Assurer une large participation des différents acteurs et groupes sociaux au développement local et régional

Pas d'application pour le présent PAP



5.5. Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée

5.5.1. Maintenir un équipement satisfaisant dans les régions périphériques

Pas d'application pour le présent PAP

5.5.2. Promouvoir le système des centres de développement et d'attraction par le lancement d'une politique active de décentralisation

Pas d'application pour le présent PAP

5.5.3. Orienter la répartition de la population résidente, actuelle et future, en fonction du système des centres de développement et d'attraction

Pas d'application pour le présent PAP

5.6. Développer un partenariat ville – campagne dans l'esprit d'un développement durable

5.6.1. Renforcer les centres urbains et leurs activités

Pas d'application pour le présent PAP

5.6.2. Promouvoir au sein des agglomérations urbaines la complémentarité et la coordination entre communes urbaines à fonction centrale et communes périphériques

Pas d'application pour le présent PAP

5.6.3. Développer un partenariat entre les régions urbaines et les régions rurales

Pas d'application pour le présent PAP

5.7. Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre communes

5.7.1. Développer des projets territoriaux à l'échelle intercommunale et régionale

Pas d'application pour le présent PAP

5.7.2. Développer la coopération transfrontalière

La coopération à l'échelle transfrontalière est applicable pour le présent PAP.

Le développement d'une coopération étroite entre les différents acteurs concernés par un projet est une nécessité absolue pour sauvegarder notamment un équilibre entre le développement urbain et rural, le transport et l'environnement.

Pas moins de 5 Ministères et Administrations sont directement concernés par le présent projet :

- 1) Administration Communale de Remich
- 2) Ministère du Développement durable et des Infrastructures
- 3) Ministère des Finances
- 4) Administration de la gestion de l'eau
- 5) Administration des Ponts et Chaussées

