

GEORGES REUTER ARCHITECTES

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER - PAP
« AN DER UECHT » A REMICH



VILLE DE REMICH

RAPPORT JUSTIFICATIF DU 30 JUILLET 2018

T A B L E D E S M A T I E R E S

Introduction et contexte	3
1. Rapport justificatif	5
1.1. Extrait du PAG en vigueur (Partie graphique)	5
1.2. Extrait du PAG en vigueur (Partie écrite)	6
1.3. Descriptif du parti urbanistique	6
1.3.1. Description du projet	6
1.3.2. Description du milieu environnant / équipements collectifs	7
1.3.3. Motivations urbanistiques du projet d'aménagement particulier	7
1.3.4. Typologie des habitations existantes voisines	8
1.3.5. Arrêts des transports en commun	9
1.3.6. Réseau viaire	9
1.3.7. Équipements collectifs	10
1.4. Orientation du développement urbain	10
1.5. Programmation urbaine	10
1.5.1. Densification du tissu bâti existant	10
1.5.2. Mixité de logements	10
2. Conformité du PAP par rapport au PAG de la Commune de Remich	11
2.1. Mode d'utilisation du sol	11
2.2. Degré d'utilisation du sol	11
3. Exposé des motifs	13
3.1. Implantation des constructions existantes et projetées	13
3.2. Bâtiments à démolir	13
3.3. Implantation des constructions projetées	14
3.4. Délimitation de la fenêtre constructible et reculs	14
3.5. Délimitation des niveaux et hauteurs de la construction	14
3.6. Avant-corps	14
4. Aménagement des espaces extérieurs privés	15
4.1. Esthétique des futures constructions	15
4.2. Aménagement des espaces verts privés	15
4.3. Calcul de la surface de scellement du sol	15
4.4. Stationnements privés	16
5. Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts	16
5.1. Cession au domaine public	16
6. Espaces soumis à des servitudes écologiques	17
7. Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	17
8. Plan et coupes d'illustration du PAP	17
8.1. Extrait de la partie graphique du PAP	17
8.2. Information sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties	18
8.2.1. Environnement naturel	18
8.2.2. Environnement urbain	19
8.3. Modélisation 3D	20
9. Fiche de synthèse	21

Introduction et contexte

A la demande de Immoko s.à.r.l. 4, rue Michel Horman L-6449 Echternach, le bureau d'architecture et d'urbanisme Georges Reuter Architectes s.à r.l. présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 en date du 19.07.2005 et en date du 28.07.2011 et son règlement grand-ducal du 28.07.2011 pour le projet d'aménagement particulier sis route de Mondorf sur le lieu-dit « An der Uecht » à Remich, commune de Remich.

La zone d'étude est située au sud-ouest de la localité de Remich le long de la R.N. 16, route de Mondorf. Les parcelles cadastrales concernées sont : N° 3439/7266 et 3439/7274, section cadastrale B de Remich, commune de Remich.

Superficie totale du PAP : env. 3.340 m²

Le PAP « An der Uecht » a été élaboré en concertation avec les différents ministères, respectivement les différentes administrations concernées, tels que le Ministère de l'Intérieur, l'Administration de la Gestion de l'Eau, le Ministère de l'Environnement et l'Administration des Ponts et Chaussées.



Figure 1 : Localisation du PAP « An der Uecht » Source : Geoportail janvier 2017



Figure 2 : extrait cadastral du site « An der Uecht »
Source : Geoportail janvier 2017



Figure 3 : Image aérienne du site « An der Uecht »
Source : Geoportail janvier 2017



Vue depuis l'Est (route de Mondorf)



Vue depuis l'Ouest (route de Mondorf)



Construction vis-à-vis

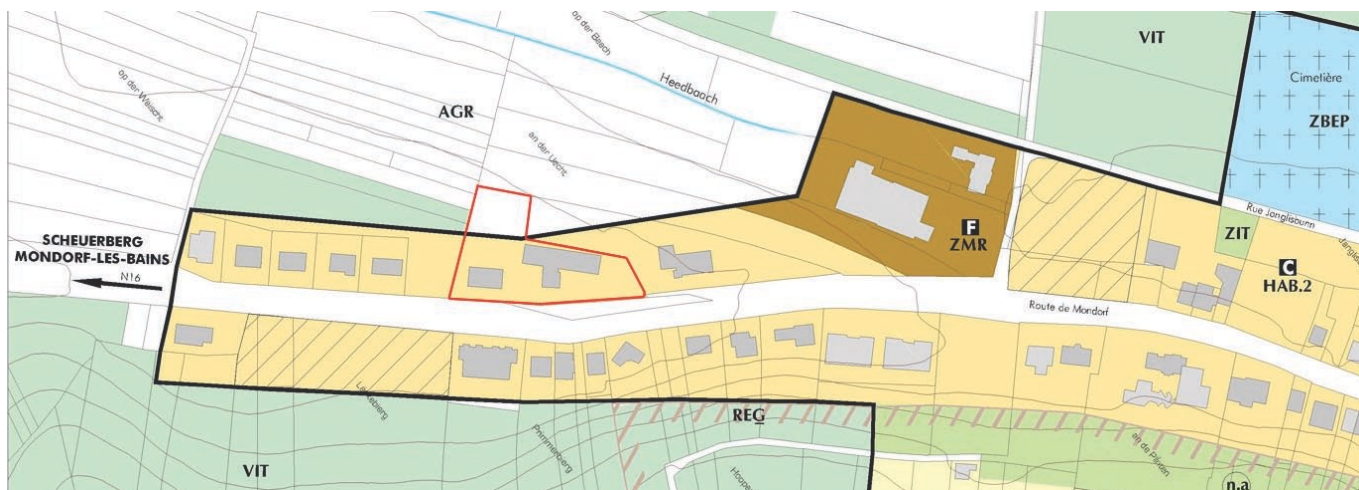


Vue route de Mondorf vers l'Est

Figures 4 : Vues d'ensemble du site
Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., mai 2014

1. Rapport justificatif

1.1.Extrait du PAG en vigueur (Partie graphique)



DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Coefficient d'occupation du sol (COS) =
Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

Coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) =
Surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) =
Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

HAB.1	A	COS 0,3	CMU 0,6	
HAB.2	B	0,4	0,7	
	C	0,4	0,9	
	D	0,4	1,0	
ZMU	E	0,5	1,2	
ZMR	F	0,6	1,2	
ZMC	G	1,0	3,0	
ZAE	H	0,6	1,2	
ZS	I	COS 0,5	CMU 1,0	CUS 3,2

* : les pourcentages indiqués se rapportent à la surface nette des terrains

PROJET D'AMENAGEMENT

FOND DE PLAN

- Cadastre numérique - exercice 2001 - Administration du Cadastre et de la Topographie
- Courbes de niveau - BD topo (2001) - Administration du Cadastre et de la Topographie
- Constructions issues du plan cadastral numérique
- Constructions ajoutées / modifiées sur base de la BD topo (2001) de l'ortho photo (2002) , des relevés de terrain (2006)
- PERIMETRE D'AGGLOMERATION
- LIMITE COMMUNALE
- RUISSEAU
- COURS D'EAU

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

- ZONES D'HABITATION (art.6)
 - HAB.1 Zone d'habitation 1
 - HAB.2 Zone d'habitation 2
- ZONES MIXTES (art.7)
 - ZMC Zone mixte à caractère central
 - ZMU Zone mixte à caractère urbain
 - ZMR Zone mixte à caractère rural
- ZONE DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS (art. 8)
- ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (art. 9)
- ZS ZONE SPECIALE (art. 10)
- ZLS ZONE DE LOISIRS AVEC SEJOUR (art. 11)
- ZJF ZONE DE JARDINS FAMILIAUX (art.12)

Figures 5 : partie graphique du PAG

Source : AC Remich 2009

1.2. Extrait du PAG en vigueur (Partie écrite)

Les parcelles cadastrales N° 3439/7266 et 3439/7274 sont inscrites dans le PAG en vigueur en « zone d'habitation 2 » de type de densité « Zone C ».

Selon la partie écrite du PAG en vigueur (approuvée par le Ministre de l'Intérieur en septembre 2009, l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit :

Art.6 Zones d'habitation

6.1. Destination

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 socio-culturels, 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 des 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.

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

6.2. Degré d'utilisation des sols

Zone C (route de Mondorf) : Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,4 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est de 0,9.

Art.14 Zones soumises à plan d'aménagement particulier

14.2. Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est à priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier.

14.3. Le contenu du dossier de Plan d'Aménagement Particulier est défini par le Règlement grand-ducal du 25/10/2004.

1.3. Descriptif du parti urbanistique

1.3.1. Description du projet

Envergure du projet :

Le plan d'aménagement particulier a une surface totale de 3.340 m².
Il comprend 5 terrains à bâtir.

Répartition des terrains :

Immeuble résidentiel :

Lot N° 5

Maisons jumelées par garage :

Lots N° 1/2 et 3/4

Les maisons et l'immeuble résidentiel ne serviront qu'à l'habitation.

Parcelles à lotir :

Parcelles inscrites à l'Administration du Cadastre sous les numéros : N° 3439/7266 et 3439/7274, section cadastrale B de Remich, commune de Remich.

Surface totale : env. 3.340 m²

Surface terrains privés : env. 3.340 m²

1.3.2. Description du milieu environnant / équipements collectifs :

Le PAP « An der Uecht » se situe dans une zone principalement résidentielle, on y trouve des maisons isolées et des immeubles de logements collectifs.

Le centre de Remich se situe à environ 800 m du PAP concerné. (Eglise)

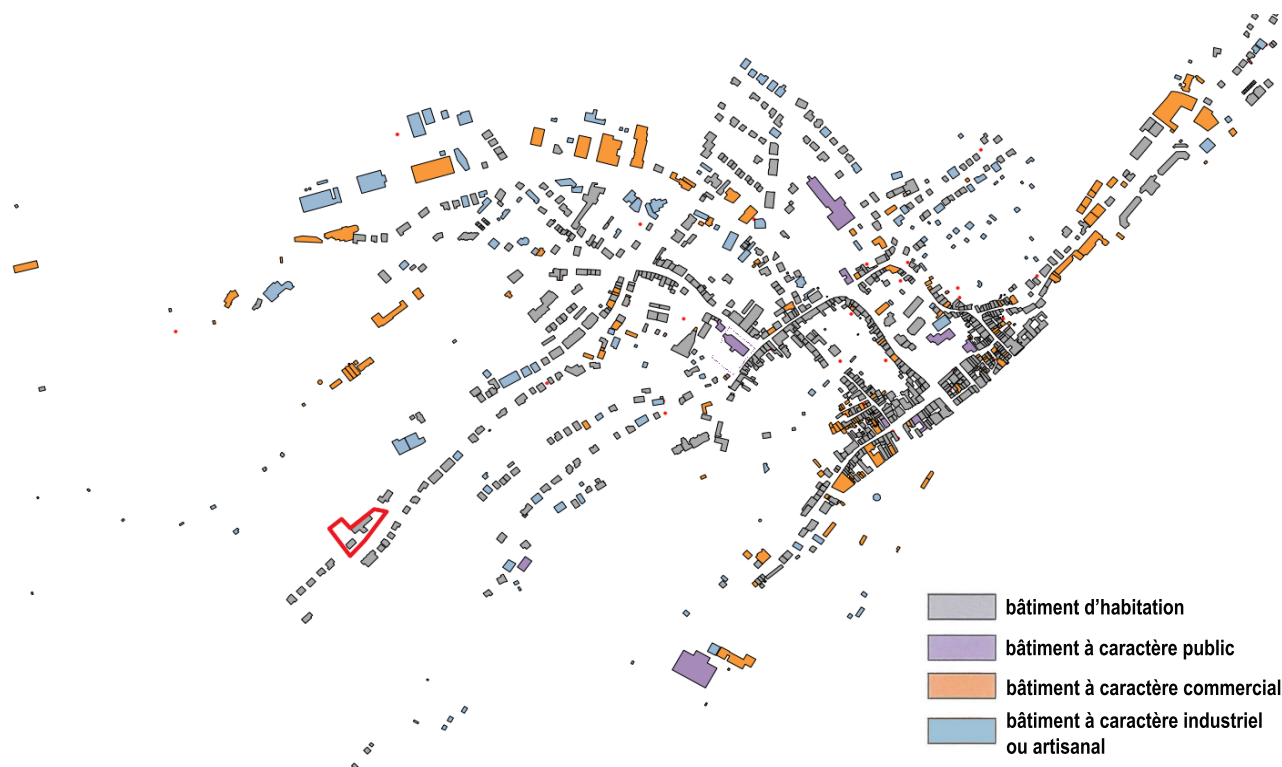


Figure 6 : typologie des immeubles

Source : Geoportail, janvier 2017

1.3.3. Motivations urbanistiques du projet d'aménagement particulier :

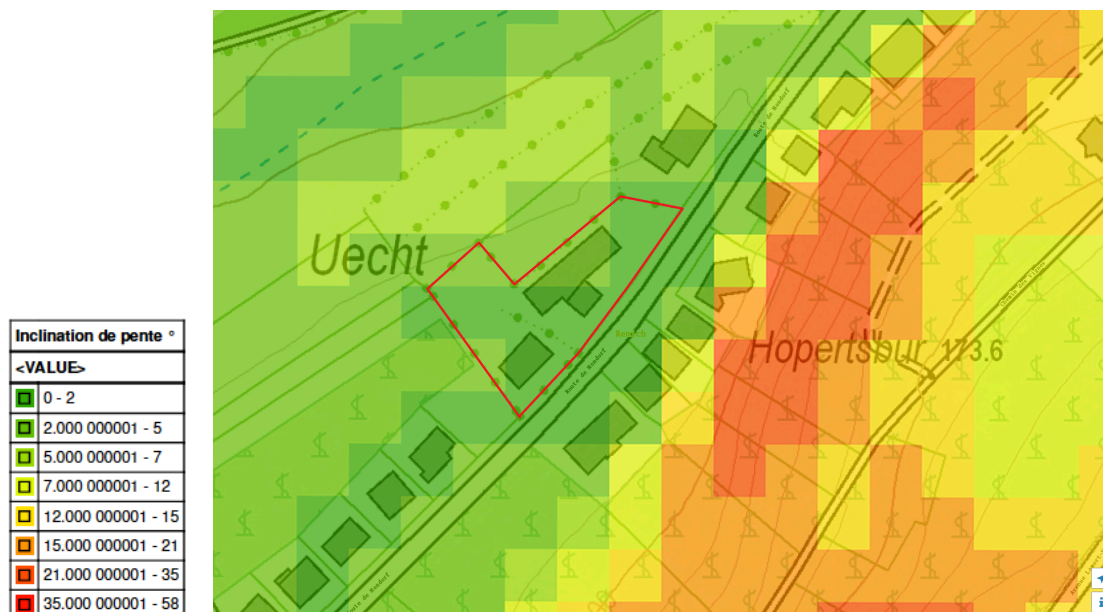
Le PAP « An der Uecht » se situe en périphérie construite de la localité de Remich. Il a été conçu en tenant compte des idées directrices suivantes :

Parti urbanistique :

Topographie

- Intégration du projet dans le site en respectant la topographie environnante. Les maisons et la résidence suivent les courbes de niveau et la pente de la rue existantes. Les terrassements nécessaires à leur construction se limitent aux volumes des sous-sols.

Malgré les faibles contraintes topographiques, le présent PAP « An der Uecht » permet la réalisation de remblais et de déblais en façades sur jardin afin d'assurer la flexibilité des aménagements des terrasses arrières.



Figures 7 : cartographie des pentes

Source : Geoportail, janvier 2017

1.3.4. Typologie des habitations existantes voisines

- Les accès carrossables des maisons et à la résidence se limitent au strict minimum avec une liaison directe à la route de Mondorf.
- Les immeubles suivent l'alignement de la route et auront des jardins orientés à l'ouest.
- Les dégagements entre les maisons permettront de profiter de l'ensoleillement et des vues environnantes.
- Le présent PAP tient compte de l'environnement bâti dans la mesure où il propose une typologie variée de 4 maisons unifamiliales jumelées et d'une résidence avec 8 unités de logement de taille variée.



Figures 8 : typologies des habitations Source : Geoportail, janvier 2017

1.3.5. Arrêts des transports en commun

Lignes régulières de bus

L'arrêt de bus le plus proche de la zone concernée par le projet est l'arrêt "Remich, station Viti-Vinicole" situé sur la route de Luxembourg à environ 200 m par voie motorisée. Cet arrêt de bus est desservi de manière régulière par la ligne de bus.

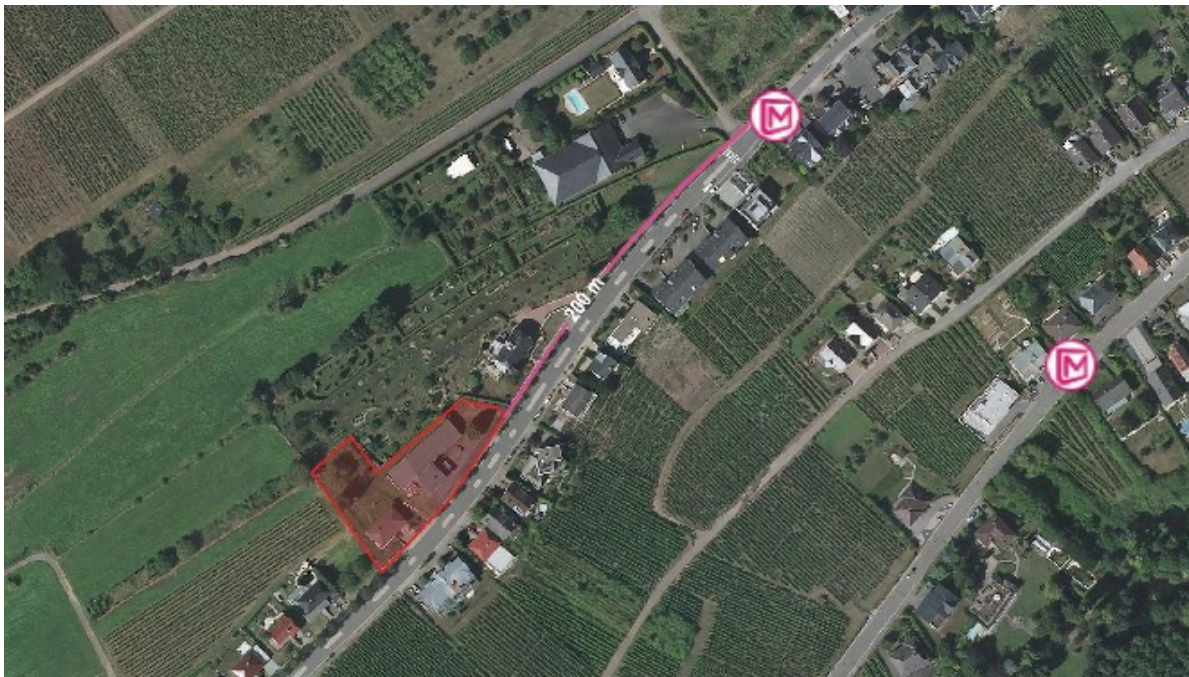


Figure 9 : arrêts des transports en commun

Source : Geoportail, janvier 2017

1.3.6. Réseau viaire

Les parcelles concernées par le présent projet se trouvent dans un quartier résidentiel et sont desservies par une voie de circulation de type route nationale, R.N. 16 la route de Mondorf.

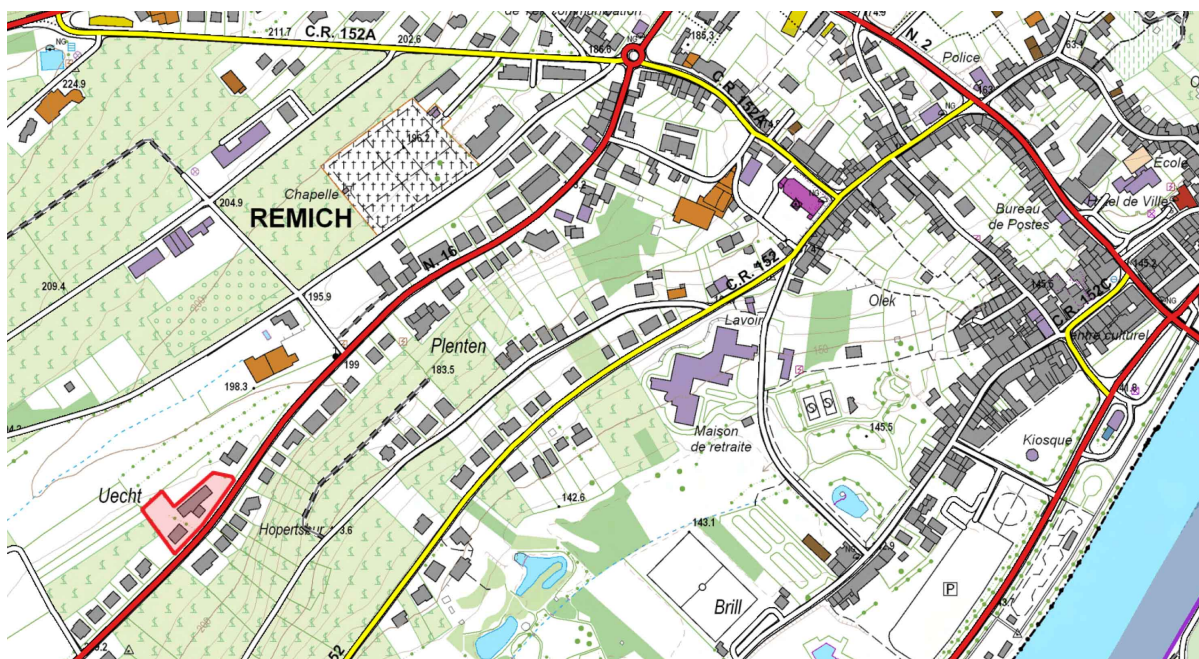


Figure 10 : plan routier

Source : Geoportail, janvier 2017

1.3.7. Equipements collectifs

Le site du présent projet se situe (distances parcourues) à proximité de plusieurs équipements publics dont :

- Administration communale de Remich $\pm$ 470 m;
- Eglise de Remich $\pm$ 800 m;
- Ecole Remich et maison relais à $\pm$ 950 m;
- Maison de retraite à $\pm$ 1050 m;
- Police à $\pm$ 1100 m;
- Poste centrale distribution à $\pm$ 1150 m;
- Commerces de proximité à $\pm$ 1350 m;
- Piscine & terrains de Football à $\pm$ 1400 m;

1.4. Orientation du développement urbain

Le présent développement a pour objectif majeur la densification du tissu urbain existant par l'intermédiaire d'un projet d'habitat dans un endroit stratégique pour le développement urbain de la localité de Remich.

En effet, le présent site fait partie de la zone d'habitation 2 » de type de densité « Zone C » de la localité de Remich.

Le présent site est, à l'heure actuelle, peu valorisé et est occupé par une maison unifamiliale et un garage qui n'est plus en exploitation.

La réalisation du présent projet permettra la mise en valeur du tissu urbain existant qui se trouve idéalement sur une voie principale, sans besoin de créer de nouvelles voies de communication ni de nouvelles infrastructures majeures tout en étant à proximité du centre urbain de la localité de Remich.

1.5. Programmation urbaine

1.5.1. Densification du tissu bâti existant

Le présent projet prévoit la construction de quatre maisons jumelées unifamiliales et d'un immeuble d'habitation collective isolé sur des terrains déjà urbanisés, soit un projet de renouvellement urbain.

La réalisation de ce projet permettra de densifier le tissu urbain existant dans le centre de la localité de Remich conformément à la volonté de la commune de par les dispositions du plan d'aménagement général. En effet, les degrés d'utilisation du sol d'une zone d'habitation 2 (HAB-2) permettent une densification plus importante qu'à l'heure actuelle.

1.5.2. Mixité de logements

Le présent projet prévoit des maisons unifamiliales de moyenne taille, ce qui contribuera à la diversité du parc de logements de la ville et indirectement de la population de la commune.

La mixité de la typologie de logement est également assurée dans le cadre du présent projet avec la réalisation de quatre maisons unifamiliales jumelées ainsi que d'un immeuble d'habitation collective.

2. Conformité du PAP par rapport au PAG de la Commune de Remich

2.1. Mode d'utilisation du sol

Zone de base

Zone d'habitation 2 (HAB-2)

Les parcelles concernées par le présent PAP « An der Uecht » sont inscrites en zone d'habitation 2 (HAB-2) qui est une zone prioritairement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Le présent PAP prévoit la réalisation de quatre maisons unifamiliales ainsi que d'un immeuble d'habitation collective afin de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant de la localité de Remich selon la volonté communale, le parti-pris urbanistique a été de réaliser des maisons unifamiliales et un immeuble collectif sur cette partie du territoire.

Zones de PAP

Art.14 Zones soumises à plan d'aménagement particulier

14.2. Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est à priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier.

14.3. Le contenu du dossier de Plan d'Aménagement Particulier est défini par le Règlement grand-ducal du 25/10/2004.

2.2. Degré d'utilisation du sol

Calcul de la surface nette du site

Selon le mesurage précité, la **surface brute** du présent site est de **3 340 m²**. La **surface nette** du terrain est de **3340 m²**.

Dans le cas présent une cession n'est pas prévue. Elle fera l'objet d'une convention avec la commune de Remich.

Terrain à bâtir net : 3 340m ²

Calculs sur base du PAG

Pour la zone d'habitation 2 (HAB-2), le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) est limité à 0,4, et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est limité à 0,9.

Selon les définitions de la partie écrite du PAG de la commune de Remich, le COS et le CMU sont calculés de la manière suivante :

Zone C :	COS :	0.4	CMU :	0.9
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

- centre de la zone Gewännchen
- route de Luxembourg,
- route de Mondorf,
- montée St Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins
- rue des Bois
- rue Janglisbunn

COS : - surface d'emprise au sol / surface du terrain à bâtir net

CMU : surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

Zone constructible : 26,92a

Les degrés d'utilisation du sol imposés par la partie écrite du PAG de la commune de Remich pour le présent site en termes de m2 permettent de définir les surfaces comme suite :

Parcelle	Surface nette	Emprise au sol	Surface constructible brute
Site couvert par le PAP	3 340 m2	max. 985 m2	max. 2238 m2

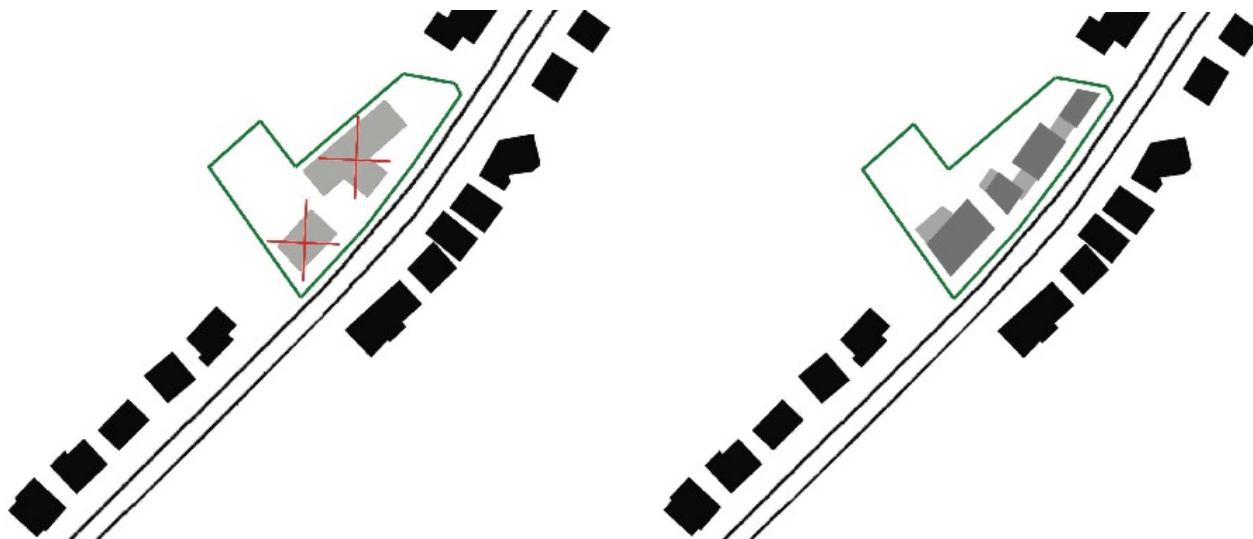
Mise en œuvre dans le PAG

Les surfaces sont réparties de la manière suivante dans les différents lots du présent PAP :

Parcelle	Surface nette	Emprise au sol	Surface constructible brute
LOT 1	449 m2	142,00 m2	320,00 m2
LOT 2	324 m2	137,00 m2	315,00 m2
LOT 3	360 m2	137,00 m2	315,00 m2
LOT 4	490 m2	174,00 m2	365,00 m2
LOT 5	1717 m2	395,00 m2	923,00 m2
TOTAL	3.340 m2	985,00 m2	2.238,00 m2

3. Exposé des motifs

3.1. Implantation des constructions existantes et projetées



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., janvier 2017

3.2. Bâtiments à démolir

La maison unifamiliale existante et un garage sur le présent site sont à démolir dans le cadre du PAP « An der Uecht ». Ces constructions n'ont pas de grande valeur patrimoniale.

Le présent site n'est à l'heure actuelle pas occupée par un bâtiment de la liste des bâtiments soumis à des servitudes spéciales en raison de leur valeur historique, architecturale et esthétique de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Remich et ne se trouve pas adjacent à un bâtiment sur cette liste.

maison existante « n°42, route de Mondorf » (bâtiment à démolir)



garage existant « n°40, route de Mondorf » (bâtiment à démolir)



3.3. Implantation des constructions projetées

Les constructions existantes présentes sur les parcelles N° 3439/7266 et 3439/7274 (n°40 et 42 route de Mondorf) sont implantées de manière hétéroclite par rapport au parcellaire et à la voirie.

Les futures constructions qui seront situées le long de la route de Mondorf prévoient un recul minimum de 5m à l'avant pour pouvoir y stationner des voitures afin d'améliorer et de contribuer à une qualité de vie des futurs résidents.

Le trottoir se trouvant à l'heure actuelle le long de la route de Mondorf fait partie du domaine public. Il sera maintenu et prolongé jusqu'à la limite du présent PAP « An der Uecht ». (voir partie graphique)

3.4. Délimitation de la fenêtre constructible et reculs

Les fenêtres constructibles du présent projet sont de moyenne taille en raison de la surface disponible, des reculs, de l'accessibilité du site, du degré d'utilisation du sol mais surtout de la volonté communale de proposer des typologies de logement (isolé et jumelé) à caractère unifamilial et de renforcer le tissu urbain de Remich.

3.5. Délimitation des niveaux et hauteurs de la construction délimitation des niveaux

Le rez-de chaussée (I) et le 1er niveau (II) sont considérés comme des niveaux pleins hors sol et auront une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m.

L'étage en retrait destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé. L'étage devra avoir également une hauteur minimale sous plafond de 2,50m.

Afin de respecter l'harmonie du quartier et de garantir une surface construite brute minimale répondant au PAG en vigueur, la réalisation de deux niveaux pleins avec étage en retrait (II+R) sont considérés comme un minimum pour les constructions principales du présent PAP.

La réalisation d'un niveau en sous-sol est autorisée.

3.6. Avant-corps

Implantation

Une surface constructible pour avant-corps est définie à l'avant des constructions et sur les limites latérales.

Longueur par rapport à la longueur totale de la façade où ils se trouvent

Pour des raisons d'esthétique et de qualité urbaine du projet, la longueur de tous les avant-corps ne peut pas dépasser de plus d'un tiers la longueur totale de la façade où ils se trouvent.

4. Aménagement des espaces extérieurs privés

4.1. Esthétique des futures constructions

Les constructions présentes actuellement sur le site sont dans un état moyen et n'ont pas de grande valeur patrimoniale.

Le présent PAP « An der Uecht » permettra de réaliser des bâtiments contemporains répondant aux normes actuelles de construction, garantissant ainsi une qualité et efficacité énergétique et mettant en valeur le tissu urbain et la qualité de vie des futurs occupants tout en contribuant au maintien et au renforcement de la localité de Remich.

4.2. Aménagement des espaces verts privés

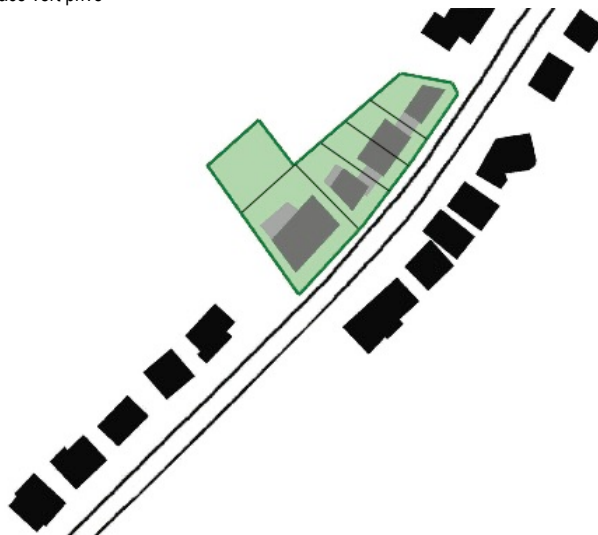
Le présent PAP garantira une intégration du projet au site et une qualité de vie aux habitants des futures constructions ainsi qu'aux habitants des constructions existantes à proximité. En effet, les espaces verts privés seront traités de manière à assurer des structures vertes de qualité avec des plantations indigènes.

Des haies pourront être plantées le long des limites arrières et latérales de plusieurs lots et pourront être complétées par d'autres haies. Deux essences sont imposées afin de garantir une certaine qualité environnementale du projet.

En raison de la taille limitée des lots, d'autres plantations ne sont pas imposées. Toutefois, la plantation d'autres éléments verts indigènes sont permis.

La hauteur des haies est également règlementée pour des raisons de sécurité routière à l'avant des constructions et pour éviter de cloisonner l'espace entre les lots.

Espace vert privé



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., janvier 2017

4.3. Calcul de la surface de scellement du sol

La surface de scellement du sol est calculée en additionnant la "limite de surface constructible pour construction destinée au séjour prolongé", la "limite de surface constructible pour dépendance", l' "espace extérieur pouvant être scellé" (surface grisée) et l' "espace pouvant être dédié au stationnement (surface orange carrée) et la voie de circulation de type zone résidentielle ou de rencontre (surface jaune / orange) > dans la partie graphique du PAP.

Les parties scellées de l'espace pouvant être scellé devront être réalisés sur des surfaces semi-perméables afin de permettre une infiltration maximale des eaux de pluie.

4.4. Stationnements privés

Implantation des dépendances

Le présent PAP prévoit un minimum de deux emplacements de stationnement privé pour voitures par unité d'habitation lot 1, lot 2, lot 3, et lot 4.

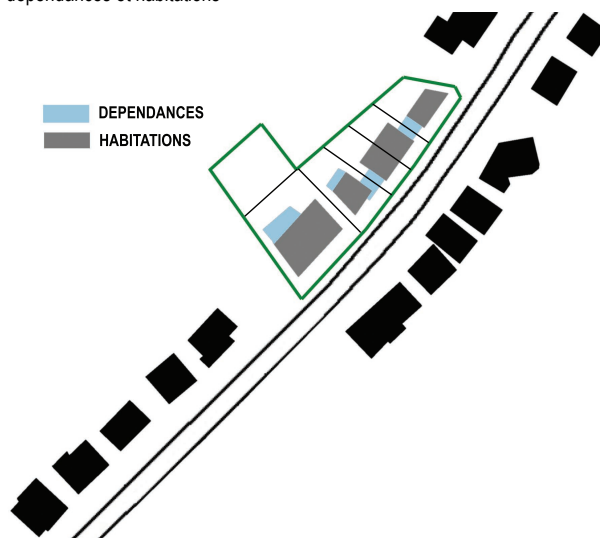
Une taille minimale est imposée afin d'assurer la manœuvrabilité et la facilité de stationnement garantissant une certaine qualité de vie et du projet.

Afin de garantir la qualité de vie des futurs habitants et de créer une façade principale continue plus importante contribuant au caractère urbain du site, les emplacements de stationnement privé pour voitures seront réalisés à l'extérieur de la construction principale à l'intérieur de la "limite de surface constructible pour dépendance" accolées aux maisons.

Pour la construction du lot 5, le premier emplacement est prévu à l'intérieur de la construction principale en raison du nombre d'emplacements requis. Le deuxième emplacement sera réalisé à l'extérieur de la construction dans le recul postérieur.

La hauteur maximale des dépendances est limitée afin de garantir une structure urbaine de qualité, évitant des grands blocs monotones et restreignant l'utilisation de cette partie du lot essentiellement pour le stationnement.

Les dépendances et habitations



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., janvier 2017

5. Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

5.1. Cession au domaine public

Dans le cas présent une cession n'est pas prévue. Elle fera l'objet d'une convention avec la commune de Remich. Le tronçon du trottoir existant de la route de Mondorf sera à prolonger jusqu'à la limite du présent PAP « An der Uecht ».

6. Espaces soumis à des servitudes écologiques

Le présent site n'est pas concerné par un espace soumis à des servitudes écologiques.

7. Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

Les précipitations seront récoltées par des rigoles ouvertes sur les terrains privés qui seront reliées au réseau des eaux usées et connectés à la canalisation de la route de Mondorf.

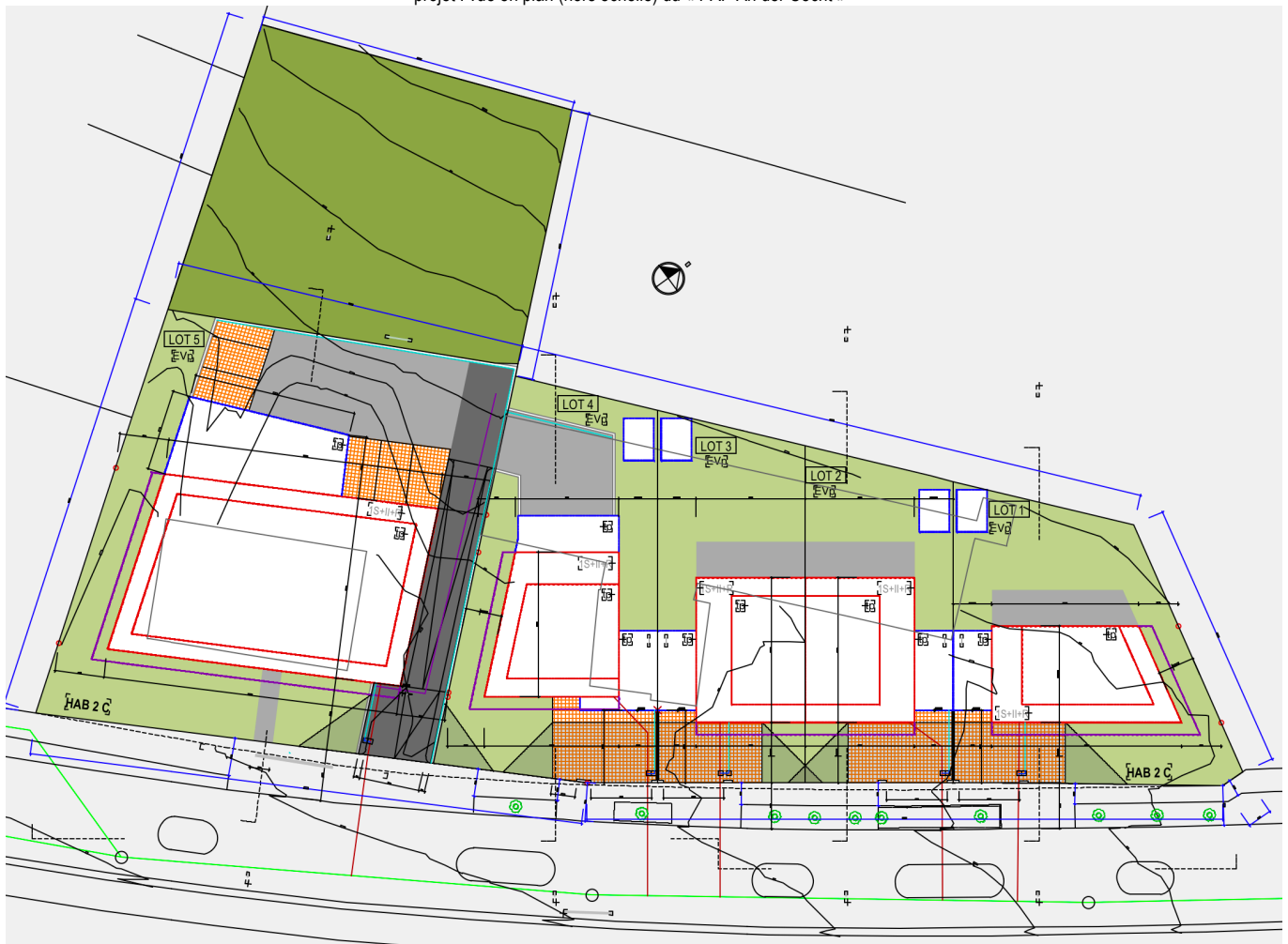
Les précipitations récoltées à l'arrière du lot 5 seront pompées dans une rigole ouverte reliées au réseau des eaux usées et connectés à la canalisation de la route de Mondorf. Un bassin de rétention des eaux pluviales n'est pas nécessaire en raison d'un volume d'eau peu élevé.

Les eaux usées seront directement reliées aux canalisations des eaux usées existantes de la route de Mondorf.

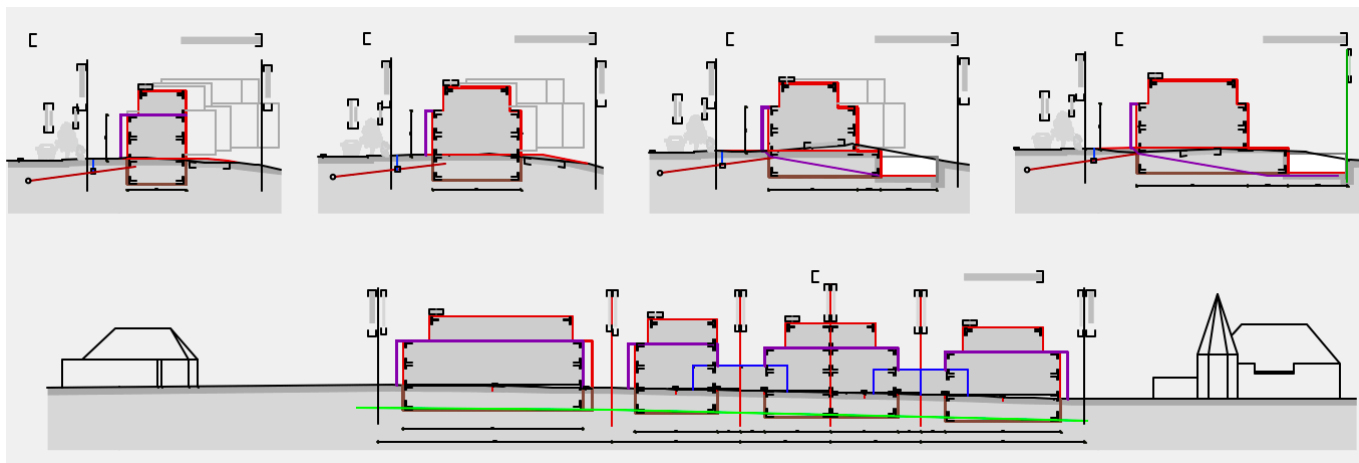
8. Plan et coupes d'illustration du PAP « An der Uecht »

8.1. Extrait de la partie graphique du PAP

projet : vue en plan (hors échelle) du « PAP An der Uecht »



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l.,



Coupes (hors échelle) du « PAP An der Uecht »
Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l.,

8.2. Information sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

8.2.1. Environnement naturel

Le site étant déjà construit, situé au centre de la localité de Remich et les environs déjà urbanisés, le PAP « An der Uecht » a pour objectif le renouvellement et la densification du tissu bâti de la localité de Remich en maintenant et en renforçant le centre de celle-ci. Par conséquent et de par la taille du site, les jonctions fonctionnelles avec l'environnement naturel sont limitées.

Actuellement, le présent site est occupé par une maison unifamiliale et par son jardin et un garage. Il s'agit d'une végétation composée par des potagers, du gazon, quelques arbres et des buissons sans valeur écologique particulière. Aucun élément n'est repris dans le cadastre des biotopes de la commune de Remich.

Jardin existant de la maison « n°42, route de Mondorf »



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., janvier 2017

Le présent projet prévoit la réalisation de lots en partie délimités par des haies indigènes et comportant de petits jardins. La plantation d'autres essences indigènes est permise.

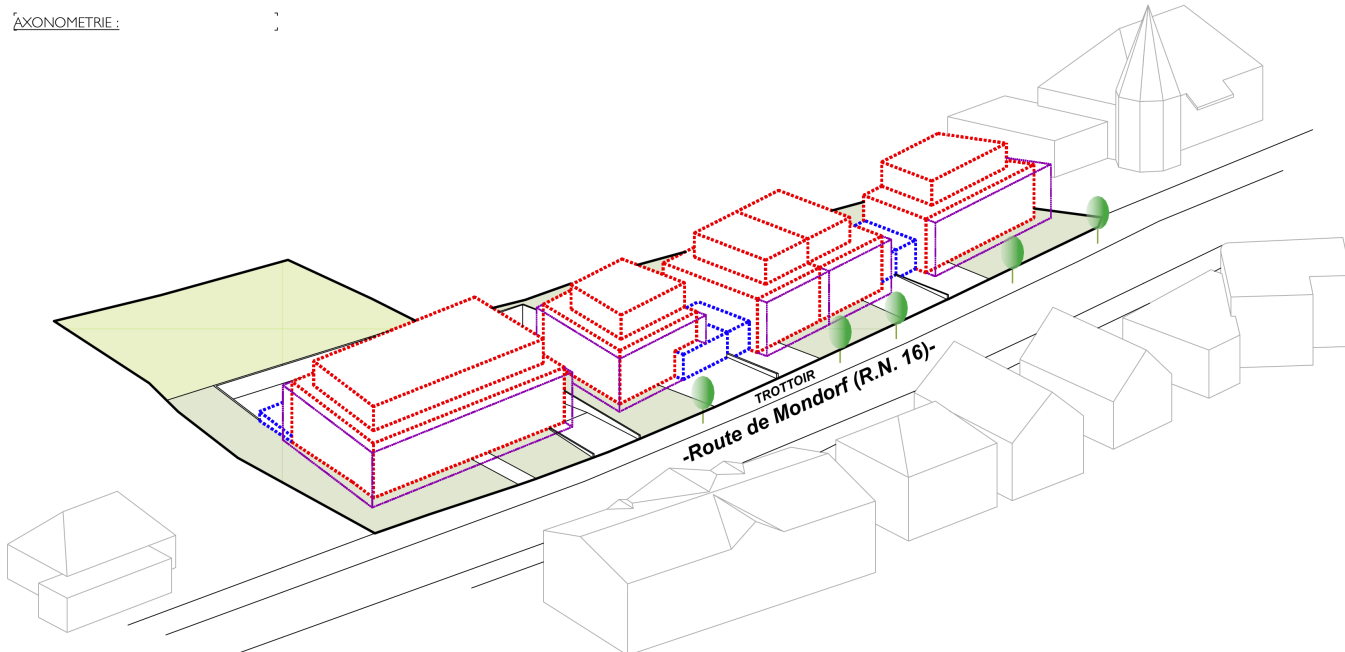
Ces éléments contribueront aux itinéraires verts intra-urbains permettant les échanges entre différentes espèces végétales et animales dans les zones urbanisées de Remich.

8.2.2. Environnement urbain

Les jonctions fonctionnelles avec l'environnement urbain sont assurées dans le cadre du présent projet.

L'implantation des futures constructions longeant la route de Mondorf suivront l'orientation de la construction existante présente actuellement sur le site et l'alignement du n°46 route de Mondorf limitrophe. Un recul par rapport à la voie est nécessaire afin de garantir une certaine qualité de vie aux futurs résidents.

8.3. Modélisation 3D



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., novembre 2017

9. Fiche de synthèse du PAP « An der Uecht »

FICHE DE SYNTHÈSE

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
inité par	Commune de Remich	Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	Georges Reuter Architectes sarl	Date d'approbation ministérielle	

Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Remich	CDA	X
Localité	Remich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	X
Lieu-dit	Route de Mondorf	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		commune de Remich; école primaire de Remich; maison relais; maison de retraite; église et cimetière; piscine; divers commerces de proximité; banques; terrain de football; terrain de tennis; etc...	

Données structurantes du PAG		Servitude découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	8C/001/2007	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-2	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts >1ha	
	Zones de PAP	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	
		Présence de biotope(s)	
		Zone de bruit	
		Voirie nationale (permission de voirie)	X
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	
		Sites et Monuments	
		Inventaire suppl.	
		Monument national	
		Zone SEVESO	
		Autres	

Terrain			
Surface brute	33,4 are	100 %	0 ha
Surface nette	33,4 are	100 %	0 %
		Taux de cession	
Surface destinée aux voiries de desserte (public ou ouverte au public)		0 are	0 m2 0 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20km/h)		0 are	0 m2 0 %
Surface destinée au stationnement public		0 are	0 m2 0 %
Surface destinée à l'espace vert public		0 are	0 m2 0 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0 are	0 m2 0 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0 are	0 m2 0 %
		0 are	0 m2 0 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		17,9 are	
		53,6 %	
		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	5
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	6,68 are

Construction		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum maximum	Nombre de logements de type	minimum maximum
Surface constructible brute	0 2238,00 m2	unifamilial	0 4
Emprise au sol	0 985,00 m2	bifamilial	0 0
Nombre de logements	0 12	U/are collectif (>2logements / bâtiment)	0 8
Densité de logements / are net	0 0,45		
Personnes estimées / logement	0 3,58		
Nombre d'habitations	0 43	Surf / nombre de log. à coût modéré	0 0
Surface de vente maximale	0 m2	Surface brute de bureaux maximale	0 m2

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		activités habitat	
Route Nationale	R. de Mondorf (RN 16)	publics	0 0
Chemin repris	/	privés (min.)	0 26
Chemin communal	/	privés (max.)	0 34
		total (max.)	34 34

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	200 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	/ m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	27 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	45 m2
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	27 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m2

