

**Plan d'aménagement particulier :
"59, rue de Macher" à Remich**

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

B.1 Partie écrite

B.2 Partie graphique

C.1 Documents et pièces annexes

B.1. Partie écrite

B.1.1 Généralités

B.1.1.1 Objet et portée du règlement

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « 59, rue de Macher » à Remich et fait référence au plan n°**119-15-RE-PAP_05** appelés par la suite *partie graphique*.

La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par les règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que par la partie écrite des PAG actuellement en vigueur de la Commune de Remich.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Remich.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP « 59, rue de Macher » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Remich, de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées, ainsi qu'aux espaces extérieurs dans le périmètre du PAP.

En cas de divergence entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.

B.1.1.2 Cession de terrain

Le P.A.P. prévoit de céder une surface totale de 12 m² à la commune ce qui correspond à 4 % de la surface totale du P.A.P. Les frais de l'aménagement du trottoir sont à payer par le maître d'ouvrage du PAP.

B.1.1.3 Fond de plan

Sert comme fond de plan :

- le plan de situation et le levé de Geolux, plan n°: 15-565J41-SIE-1
- le mesurage cadastrale n°912 de Geolux et validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie à l'échelle 1/250.
- Réseaux d'infrastructures de la Commune de Remich

B.1.2 Terminologie et définitions

B.1.2.1 Terminologie

Conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent.

La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimé en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine.

B.1.2.2 Définition du degré d'utilisation du sol

Remarque spécifique à ce PAP : Le rez-de-chaussée ne compte pas dans le calcul du COS et CMU. Dans ce cas, le rez-de-chaussée n'est pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol et surface construite brute sauf les surfaces fermées à quatre murs (ascenseur + cage d'escaliers + autres).

Coefficient maximum d'utilisation du sol [CMU]

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne

formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

B.1.3 Aménagement du domaine privé

B.1.3.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 3a20ca.

La parcelle composant le présent PAP est inscrite au cadastre sous le numéro :

- 1152/7231 - 3a08ca et 1152/7230 - 0a12ca

B. 1.3.2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol entend répondre à la définition des zones mixtes à caractère central (ZMC) destinées, dans le présent PAP, à l'habitation.

B. 1.3.3 Degré d'utilisation du sol

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol sont fixées dans le tableau intégré à la partie graphique du PAP.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 1

Le coefficient maximum d'utilisation (CMU) du sol est de 3

B. 1.3.4 Affectations

Le secteur des zones mixtes à caractère central est réservé à l'habitation. Le PAP prévoit un immeuble d'habitation à 3 unités, c'est-à-dire du logement collectif (BC).

B. 1.3.5 Prescriptions dimensionnelles

B.1.3.5.1 Alignements et recul antérieur

L'implantation de la construction doit respecter l'*alignement* des façades sur rue des bâtiments adjacents existant. Au rez-de-chaussée un recul de 1.30 m par rapport à l'alignement principal est autorisé. Les alignements sont renseignés dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

B.1.3.5.2 Recul latéral et postérieur

Le rez-de-chaussée ne respecte aucun *recul latéral* par rapport aux limites de la parcelle, car le bâtiment est partiellement en mitoyenneté.

Le gabarit constructible s'alignera de par et d'autre des constructions avoisinantes pour définir le *recul postérieur*.

Les distances de ces reculs sont renseignées dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

B.1.3.5.3 Profondeur de la construction

La *profondeur de la construction* suivant niveau (étage) est renseignée dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

B.1.3.5.4 Saillies

Les *balcons* doivent respecter les règles suivantes :

Les *balcons* ne sont autorisés qu'en façade arrière, ils respectent un recul de 2 m sur les limites cadastrales latérales et ne dépassent pas une profondeur de 1.5 m.

Les *auvents, pare-soleil et porches* peuvent faire saillie théorique de 1 m sur l'alignement de façade.

La *corniche* peut faire saillie de 0,50 mètre par rapport au plan des façades.

B.1.3.5.5 Niveaux

On entend par *niveaux pleins*, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur supérieure du brisis de la toiture à la Mansart.

Le projet est composé d'un volume principal et unique à 3 niveaux pleins (non enterré) et un comble. La réalisation d'un niveau en sous-sol n'est pas autorisée.

Le nombre maximum de niveaux pleins habitables est limité à 2. Les combles peuvent être utilisés à 80% de l'étage inférieur. Total 2,8 de niveaux habitables.

Ces niveaux pleins doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres. Dans les combles, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir, sur au moins la moitié de la surface de chaque pièce de vie, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

De par sa situation en zone inondable, le rez-de-chaussée est uniquement réservé au parking collectif, local poubelles, local vélos/poussettes, local entretien, hall d'entrée, ascenseur et cage d'escalier.

Le rez-de-chaussée permettra de laisser circuler librement les eaux en cas de crue et ne sera clôturé que par un concept de grilles ou autre matériaux permettant la libre circulation des eaux.

Les installations techniques sensibles (chauffage, électricité, techniques ascenseur, buanderie, etc) seront installées dans les niveaux supérieurs.

Le 1er niveau plein englobant des parties habitables se trouvera au niveau de environ 3.50 de l'axe de la voirie (niveau de référence=142.44).

Le nombre de niveaux est renseigné dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

B.1.3.5.6 Hauteur de la construction

La *hauteur de la construction* hors sol est composée par la hauteur à la corniche surmontée de la hauteur du toit à la Mansart.

L'implantation des niveaux habitables se situant au-dessus de 3,50 m et afin de créer une surface confortable, une corniche d'une hauteur de 7 m par rapport au niveau de référence est admissible.

La hauteur maximum du faite est de 13 m.

Les *hauteurs de la construction* sont renseignées dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

B.1.3.5.7 Toitures : formes, pentes, orientation

La *toiture* principale, parallèle à la voirie, sera composée d'un toit à la Mansart, formé d'un brisis et d'un terrasson ne dépassant pas une hauteur de 7 m par rapport à la corniche. La pente du brisis sera comprise entre 75° et 90°, celle du terrasson sera inférieure à 25°. Les versants sont à réaliser en façade antérieure et postérieure.

Les toitures plates secondaires végétalisées complètent les niveaux inférieurs. Les toitures plates ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment.

Les toitures sont représentées dans la *partie graphique* du projet d'aménagement particulier.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires à installer parallèlement aux plans des toitures, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des toits, respectivement des étages en retrait.

B.1.3.5.8 Lucarnes et superstructures

Des saillies dépassant le plan extérieur du toit, telles que *lucarnes*, et autres éléments décoratifs, sont autorisées.

L'aménagement de lucarnes dans le toit à la Mansart doit respecter les règles suivantes :

- Les lucarnes sont autorisées dans le brisis et le terrasson de la toiture et ne le dépassent pas ; elles respectent un recul min. de 0.6 m sur les limites cadastrales latérales et ne dépassent pas les deux tiers de la largeur de la façade,
- en façade arrière, seules les loggias sont autorisées : elles ne dépassent pas le plan de façade ; elles respectent un recul min. de 0.6 m sur les limites cadastrales latérales et ne dépassent pas les deux tiers de la largeur de la façade,
- Les châssis rampants (Velux) sont autorisés en façade avant et arrière.

Les garde-corps des loggias découpées dans les toits peuvent dépasser la hauteur à la corniche. Les loggias découpées dans les toits à la Mansart peuvent être combinées avec des lucarnes.

B.1.3.5.9 Clôtures, remblais, déblais

Des *éléments séparateurs* entre deux terrasses sont admis jusqu'à une hauteur de 2 m. Ces éléments doivent être réalisés en structure légère.

Le projet prévoit de limiter les travaux de *déblais/remblais* au minimum en intégrant le bâtiment au mieux par rapport au terrain naturel.

B.3.1.6 Prescriptions supplémentaires

B.1.3.6.1 Matériaux et teintes

Les *façades* seront soit habillées d'un enduit lisse, soit en bardage bois si le mode de construction choisi pour le bâtiment est en bois. L'utilisation d'autres matériaux est autorisée pour la réalisation des volumes en saillie : l'utilisation de matériaux tels que bois, bardage métallique, verre, etc. est préconisée à cet effet.

Tout emploi d'enduits texturés, de carrelage de parement ainsi que de couleurs criardes est proscrit.

Les *toitures* doivent être recouvertes de métal (zinc, alu) ou d'ardoises (noires ou anthracites).

Les *garde-corps* seront réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teinte similaire aux menuiseries extérieures, soit en verre neutre ou coloré.

Les *menuiseries extérieures* seront de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades.

Les *volets, stores et persiennes* en bois, de teintes neutres ou naturelles, seront préférés, les volets métalliques seront tolérés. Les volets en PVC sont proscrits. Les caissons (pour stores ou volets) visibles en façade sont proscrits.

La *pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément* pouvant altérer l'aspect des façades est interdit, une antenne collective sera installée.

B.1.3.6.2 Emplacement des poubelles

Pour l'immeuble, un local poubelle est à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble. Son emplacement, ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

B.1.3.6.3 Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements requis est de minimum 1,5 emplacements par logement, soit 5 emplacements pour 3 logements prévus. Les emplacements de stationnement seront à aménager à l'intérieur.

B.1.3.6.4 Accès carrossable et accès piétons

La localisation des accès au parking (▷) et aux habitations (▶) est indiquée dans la *partie graphique*.

La pente maximale ne peut excéder 15%.

Le revêtement des accès carrossables peut être réalisé en matière perméable ou imperméable.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

B.1.3.6.5 Espace vert privé

Les espaces verts privés sont interdits de construction.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés.

L'aménagement de zones vertes sera indiqué dans la *partie graphique* du plan d'aménagement particulier.

B.1.3.6 Orientation des unités de logement

Les unités de logement doivent bénéficier des deux orientations différentes sur les façades.

B.1.3.7 Evacuation des eaux pluviales et usées

Les *eaux de pluie* recueillies par les toitures passeront par un bassin de contrôle et seront ensuite raccordées aux canalisations existantes dans la rue de Macher.

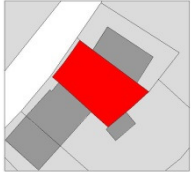
Les *eaux usées* seront raccordées aux canalisations existantes.

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système mixte dans le domaine public. Les eaux de pluie et usées sont représentées dans la partie graphique.

B.1.3.8 Réseaux d’approvisionnement

L’immeuble sera approvisionné (en eau, gaz, électricité, téléphone, TV, internet...) par un réseau existant rue de Macher.

Toutes les prescriptions supplémentaires du règlement des bâtisses de la commune Remich sont à respecter.



Plan d'aménagement particulier : "59, rue de Macher" à Remich

B.2 Partie graphique

- B.2.1 Plan d'aménagement particulier (PAP) échelle 1/250 – n°119-15-RE-PAP_05
- B.2.2 Plan des réseaux existants, échelle 1/1000
- B.2.3 Plan APS, échelle 1/200 – n°119-15-RE-APS_03