

## Plan d'aménagement particulier : "59, rue de Macher" à Remich. PAP Nouveau Quartier

### Objet

Réalisation d'un immeuble d'habitation sur une parcelle sise au 59, rue de Macher à Remich

### Maître d'ouvrage

Mme et M. Sati – Adlakha  
15, Rue Paul Albrecht  
L -1151 Luxembourg  
Tél. : 691 672 323

### Architecte – Urbaniste

Lurdes Nunes  
61, rue Principale  
L -5367 Schuttrange  
Tél. : 37 93 13 / lunarch@pt.lu

### Ingénieurs-Conseils

TR Engineering s.a.  
86-88, rue de l'Egalité  
L -1010 Luxembourg  
Tél. : 49 00 65 1 / e-mail@tr-engineering.lu

### Project Manager

i-SPACE s.à.r.l  
9a, rue du Chemin de Fer  
L -3321 Berchem  
Tél. : 26 44 08 29/621 224 099 / t.senhadji@i-space.lu

<b>N° de référence du projet</b>	<b>11915-RE-PAP_05</b>
<b>Introduction auprès de l'Administration Communale de Remich</b>	
<b>Avis de conformité du Collège Echevinal</b>	
<b>Enquête publique</b>	
<b>Avis de la Cellule d'Evaluation</b>	
<b>Adoption par le Conseil Communal</b>	
<b>PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur</b>	

<b>Modification</b>	<b>Date</b>

## **TABLE DES MATIERES :**

**Le présent dossier se compose comme suit :**

### **A. Rapport justificatif**

- A.1 Introduction
  - A.1.1 Introduction
  - A.1.2 Positionnement territorial
  - A.1.3 Situation cadastrale
- A.2 Cadre réglementaire
  - A.2.1 Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
  - A.2.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur
  - A.2.3 Schéma directeur
- A.3 Descriptif du parti urbanistique
  - A.3.1 Cadre urbain
  - A.3.2 Cadre environnemental
- A.4 Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de Remich
  - A.4.1 Mode d'utilisation du sol
  - A.4.2 Degré d'utilisation du sol
  - A.4.3 Dérogations du PAG en vigueur
- A.5 Exposé des motifs
  - A.5.1 Description du PAP
  - A.5.2 Le projet
  - A.5.3 Déblais/remblais
  - A.5.4 Stationnement privé
  - A.5.5 Réalisation de logements à coûts modérés
  - A.5.6 Aménagement des espaces publics
  - A.5.7 Concept d'évacuation des eaux pluviales – eaux usées
- A.6 Plan et coupe d'illustration du PAP
  - Extrait de la partie graphique du PAP
- A.7 Fiche de synthèse

### **B. Projet d'aménagement particulier**

#### **B.1 Partie écrite**

- B.1.1 Généralités
  - B.1.1.1 Objet et portée du règlement
  - B.1.1.2 Cession de terrain
  - B.1.1.3 Fond de plan
- B.1.2 Terminologie et définitions
  - B.1.2.1 Terminologie
  - B.1.2.2 Définition du degré d'utilisation du sol
- B.1.3 Aménagement du domaine privé
  - B.1.3.1 Délimitation et contenance des parcelles

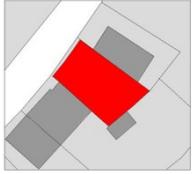
- B.1.3.2 Mode d'utilisation du sol
- B.1.3.3 Degré d'utilisation du sol
- B.1.3.4 Affectations
- B.1.3.5 Prescriptions dimensionnelles
- B.1.3.6 Prescriptions supplémentaires
- B.1.3.7 Évacuation des eaux pluviales et usées
- B.1.3.8 Réseaux d'approvisionnement

## **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

## **C. Documents et pièces annexes**

- C.1 Mandat
- C.2 Extrait du plan topographique
- C.3 Extrait du plan cadastral, y compris relevé parcellaire
- C.4 Plan de mesurage
- C.5 Plan de situation-levé, échelle 1/100 – n°15-565J41-SIE-1
- C.6 Plan du PAG en vigueur de la Commune de Remich
- C.7 Partie écrite et règlements sur les bâtisses de la Commune de Remich
- C.8 Autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau
- C.9 Certificat OAI
- C.10 CD avec rapport justificatif, partie écrite et graphique en format pdf, partie graphique du plan et coupes du PAP en format dwg et documents annexes.



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

## **RAPPORT JUSTIFICATIF**

## A. Rapport justificatif

### A.1 Introduction

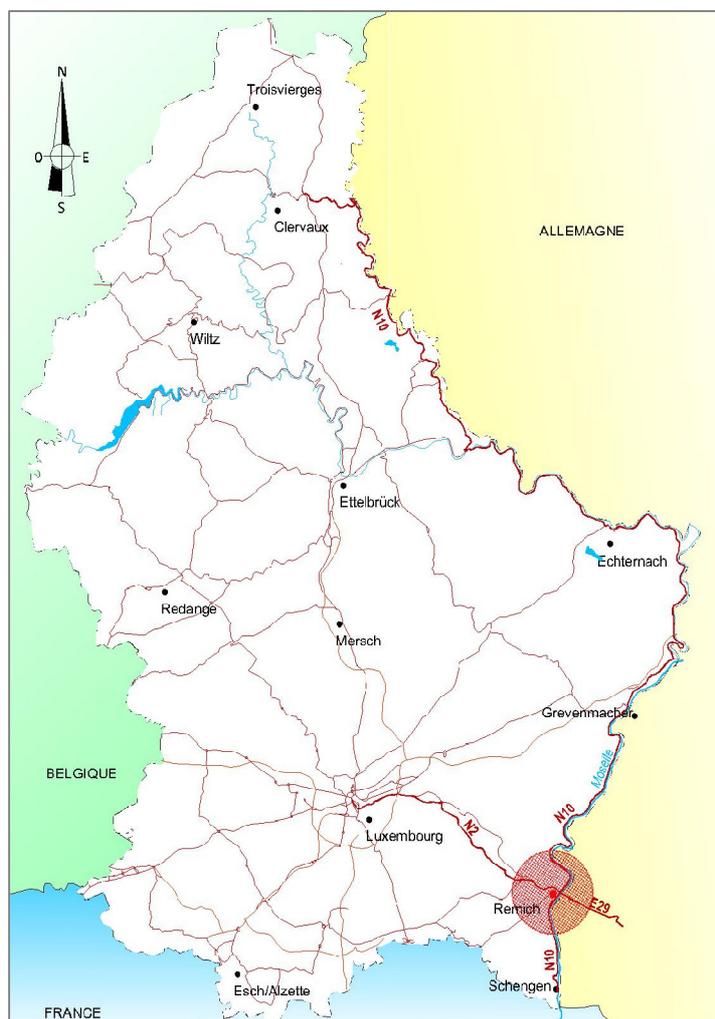
#### A.1.1 Objectif

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier (PAP) "rue de Macher" à Remich. Il expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général. Dans ce cadre, le PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Remich afin de permettre l'aménagement et construction d'un immeuble résidentiel.

Le rapport justificatif est établi conformément au Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

#### A.1.2 Positionnement territorial

La Commune de Remich bénéficie d'un positionnement stratégique au croisement de plusieurs axes reliant le Luxembourg aux deux pays frontaliers: l'Allemagne et la France. Desserte d'importance locale et régionale, la ville est traversée par la N10 et qui longe la Moselle de Schengen à Wasserbillig tout en accentuant la frontière jusqu'au nord-est ; la N2 se profile comme l'axe direct vers la capitale et en enjambant la Moselle, le prolongement de la route européenne 29 vers Sarrebruck.



Nichée aux pieds des vignobles des collines de la Moselle et entourée de forêts, Remich s'est au fil des temps imposée comme un centre administratif, commercial et touristique.

Le terrain concerné par le PAP et desservi directement par le rue de Macher est actuellement libre de toute construction.

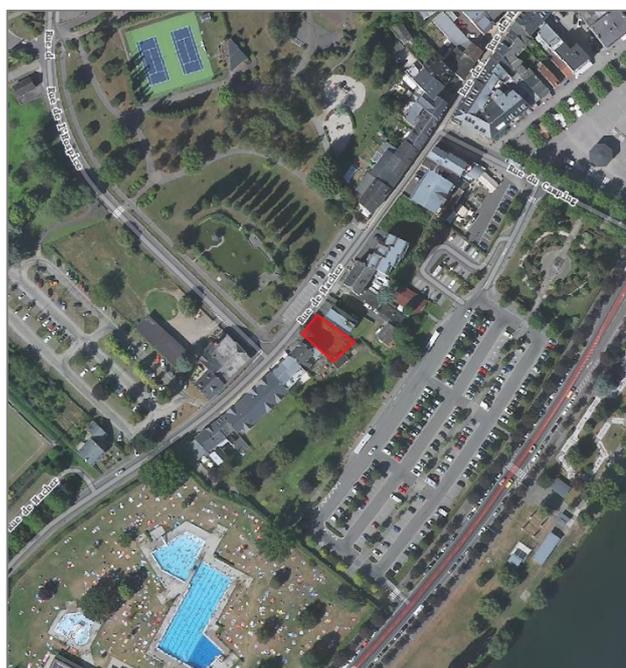
Fig.1: Situation de la commune de Remich au niveau national et implantation du PAP

### A.1.3 Situation cadastrale

Le présent PAP porte sur un bien situé « rue de Macher » à Remich, cadastré Commune de Remich, section B dite de Remich, numéros : 1152/7230 d’une contenance de 0.12 ares et 1152/7231, d’une contenance de 3.08 ares et appartenant à ADLAKHA Veena et SATI Kailash Chander suivant plan de mesurage n°912.



**Fig.2:** Extrait cadastral  
 Source : *geoportail.lu*, 2016



**Fig.3:** Vue aérienne du site  
 Source : *geoportail.lu*, 2016

## A.2 Cadre réglementaire

### A.2.1 Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur

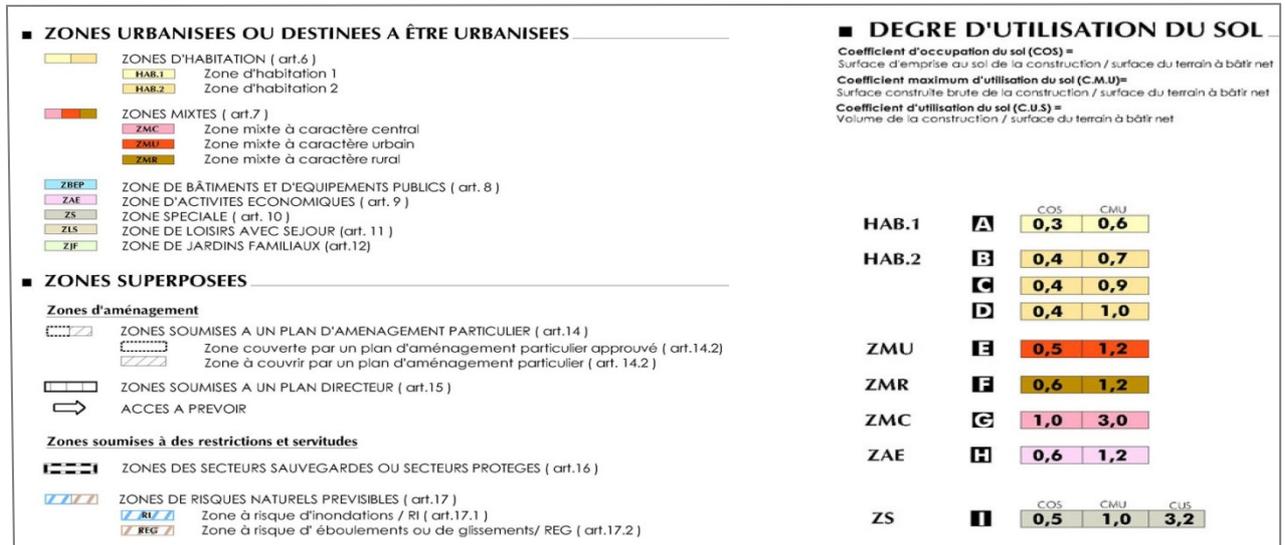
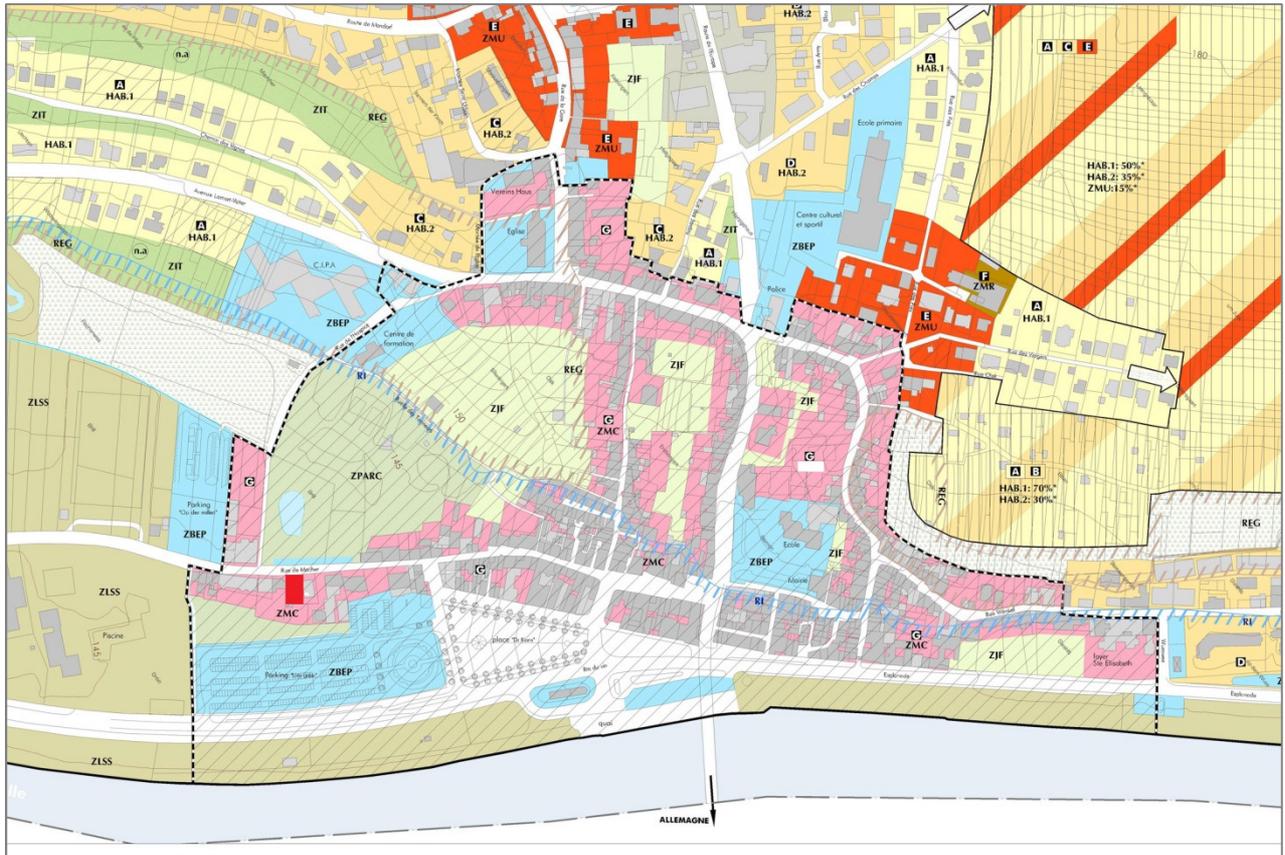


Fig.4: Extrait du PAG de la Commune de Remich et légende

Site : remich.lu

Suivant le PAG de la Commune de Remich les parcelles sont situées en zone mixte à caractère central, superposées d'une « zone soumise à un PAP », d'une «zone des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés» et d'une «zone de risques naturels prévisibles».

### A.2.2 Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Remich (PAG-partie écrite-réf. 008C/001/2007).

Le PAG en vigueur inscrit la parcelle concernée par le présent site en :

#### **Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

(...)

##### **▪ Zones mixtes (art.7 du PAG en vigueur)**

###### **a) destination**

*Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie e à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.*

(...)

###### **- zones mixtes à caractère central (ZMC)**

*La ZMC est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'aux commerces et aux logements. Elle correspond à la zone du centre historique pour laquelle les prescriptions réglementaires spécifiques sont définies par un PAP.*

###### **b) degré d'utilisation des sols**

*Zones mixtes à caractère central :*

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

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

*Le degré d'utilisation du sol, îlot par îlot, est précisé dans le cadre du PAP élaboré pour cette zone.*

(...)

*Les PAP correspondant à ces zones devront spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.*

###### **c) Prescriptions spécifiques**

*Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du 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 0m80.*

*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.*

## **Zones superposées - les zones d'aménagement**

### **▪ Zones soumises à plan d'aménagement particulier (art.14)**

*Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une partie du territoire communal, ou encore une zone ou partie de zone, arrêtées par le plan d'aménagement général en fonction de son mode et degré d'utilisation.*

*Les plans d'aménagement particuliers spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.*

*Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier. Dans le cas de projet de grande envergure couvrant des terrains non encore viabilisés, un plan directeur couvrant l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement potentiel est requis conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.*

*Deux catégories de Plan d'Aménagement Particulier sont représentées dans la partie graphique :*

- *Zones couvertes par un Plan d'Aménagement Particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général.*
- *Zones à couvrir par un Plan d'Aménagement Particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au Plan d'aménagement particulier.*

*Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004.*

*Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic,...), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.*

### **▪ Zones soumises à un plan directeur (art. 15)**

*Les zones soumises à un plan Directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des Plans d'aménagement particuliers concernés conformément à l'article 29 (3) de la loi du 19 juillet 2004.*

*(...)*

## **Zones superposées - les zones soumises à des restrictions et servitudes**

### **▪ Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés (art. 16)**

*Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.*

*Au centre de Remich, la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est couverte par un Plan d'aménagement particulier.*

*La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé comprend les bâtiments, éléments de bâtiments, espaces-rue, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par la composition urbaine (silhouette) et l'intégration du bâti dans le terrain naturel (site) expriment un caractère typique à conserver.*

La protection et la réhabilitation de la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé doivent tenir compte de la substance bâtie existante et des caractéristiques de sa composition, principalement déterminée par :

- Le tracé des rues et l'espace rue ;
- L'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'exposition ;
- Le rapport entre espace bâti et espace non bâti ;
- La volumétrie et la dimension des constructions ;
- Les matériaux utilisés traditionnellement.

La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est à ce titre soumise à une réglementation spéciale, qui fait l'objet du Plan d'aménagement particulier. Cette réglementation prime par ailleurs sur toute autre prescription à laquelle seraient soumises les zones auxquelles appartient le secteur protégé. Son périmètre figure sur le plan général (n°E02424-24 B) et sur le plan d'aménagement particulier du centre.

(...)

#### ▪ **Zones de risques naturels prévisibles (art. 17)**

Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit parce qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

##### - **Zones à risque d'inondations**

Les zones susceptibles d'être inondées en cas de crue et ne faisant pas l'objet du plan d'aménagement partiel « zones inondables et zones de rétention » tel que pris sur base de la législation relative à l'aménagement du territoire, sont marquées de la surimpression RI dans la partie graphique.

Dans ces zones, toute nouvelle construction de bâtiment, même à des fins agricoles, est interdite, de même que tous les ouvrages, installations et activités susceptibles de nuire au libre écoulement des eaux ou de réduire la capacité de rétention des zones inondables. En particulier tous travaux d'imperméabilisation, de remblaiement et de décharge de matériaux sont proscrits.

L'entreposage localisé de matériaux pour les besoins d'un chantier peut être autorisé par l'Administration Communale, sous réserve que cet entreposage ait un caractère temporaire et qu'il ait lieu en dehors de la période habituelle de crue des cours d'eau, à savoir la période de novembre à mars inclus.

L'estimation du caractère temporaire est laissée à l'appréciation du Bourgmestre.

Toutefois, dans les zones constructibles couvertes par une zone inondable, une construction nouvelle pourra être autorisée dans la mesure où elle comble une lacune dans le tissu bâti existant. Il en est de même pour ce qui concerne les travaux de voirie et d'infrastructures qui seraient liés à cette construction.

L'Administration Communale informera par écrit le demandeur des risques d'inondations qui affectent le(s) terrain(s) concerné(s) et des mesures qu'il convient de prendre afin de prévenir tout dégât au bâtiment et à l'environnement, notamment :

- Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer au minimum à 1m00 au-dessus de la cote maximale de crue définissant le périmètre de la zone inondable.
- Les niveaux en sous-sol sont autorisés sous réserve qu'ils ne comportent pas de pièces affectées au séjour de personnes, au stockage de produits polluants (combustibles, peintures, solvants, engrais etc.), ni d'installations fixes contenant ces produits ou susceptibles, en cas de dégâts, d'affecter la sécurité du bâtiment
- (installation électrique).

- *Les surfaces planes (revêtements de terrasse, cour, accès, etc. ...) doivent être*
- *traitées, dès lors que leur usage l'autorise, à l'aide de matériaux perméables, à coefficient d'infiltration compris entre 0,7 et 1.*

*Des prescriptions spécifiquement destinées à compenser la perte de volume de rétention d'eau ou à prévenir les dommages éventuels occasionnés par des crues seront, le cas échéant, imposées par l'Administration Communale dans l'autorisation de bâtir.*

(...)

### A.2.3 Schéma directeur

*Aucun schéma directeur ne prédéfinit l'aménagement du secteur soumis à l'étude.*

## A.3 Descriptif du parti urbanistique

### A.3.1 Cadre urbain

Située au carrefour de trois pays, la commune de Remich fait partie des centres de développement et d'attraction régionaux. Il s'agit de centres urbains ou de localités dans lesquels se concentrent les équipements et les services destinés à couvrir les besoins courants.

#### ▪ Réseau viaire

Le site du présent PAP se trouve à proximité immédiate en retrait des axes de communication majeurs de la localité de Remich. En effet, la rue de Macher donne directement sur les CR 152C et CR 152D se prolongeant sur la N2, axe direct vers la ville de Luxembourg, respectivement N10, axe longeant la Moselle et reliant plusieurs villages, dont Schengen au point frontalier sud-est et Grevenmacher/Wasserbillig au point frontalier nord-est.

Par conséquent, le présent site est facilement accessible par voie motorisée car la trame viaire est bien développée tout en restant en retrait des grands axes de communication à l'abri des nuisances sonores

importantes émanant de celles-ci.

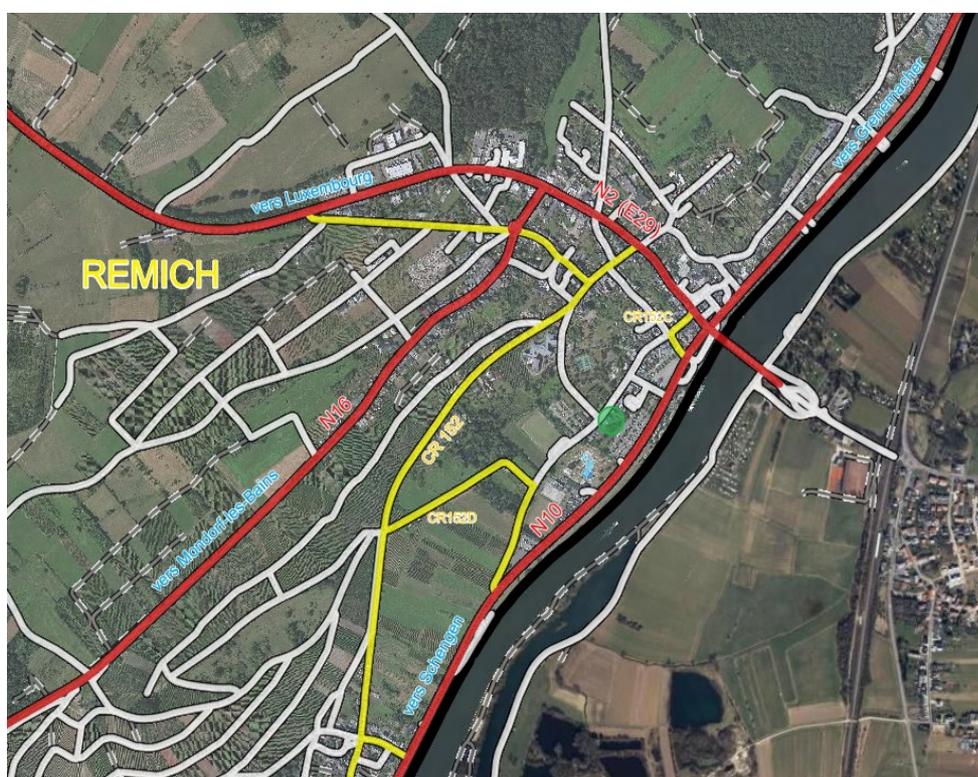


Fig.5: Réseau viaire  
Source : geoportail.lu, 2016

#### ▪ Equipements collectifs et services

Plusieurs équipements et services publics se trouvent au cœur de la Commune de Remich et à proximité du site :

- Un centre scolaire et sportif, une maison relais, une crèche
- un centre intégré pour personnes âgées
- Une piscine en plein air
- Des aires de jeux, mini-golf, minicars, promenades bateau
- Une église, un musée, des banques, un bureau de poste
- Un supermarché, d'autres commerces
- Des stations-service, un centre de recyclage
- Des hôtels, des restaurants, etc

▪ **Transports en commun**

L'arrêt de bus le plus proche du site et le mieux desservi (gare routière) par la plupart des lignes de bus se situe sur la Route du Vin. Plusieurs lignes desservent la capitale (lignes 155, 156, 160, 162, 175, 177, 180, 184, 185), mais aussi Stadtbredimus, Mondorf, Erpeldange, Dalheim, Schengen, Ellange, Bettembourg, Greiveldange, Saarlouis et Losheim.

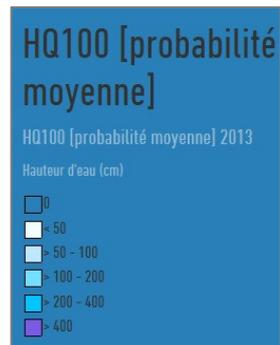


Fig.6: Transports en commun  
Source : geoportail.lu, 2016

A.3.2 Cadre environnemental

Le terrain, libre de construction, n'est pas entretenu et est dominé par une végétation buissonnante.

▪ **Zone inondable**



La ville est aux prises avec des inondations dues aux crues de la Moselle. Le site se trouve en zone inondable.

Fig.7: Zones inondables HQ100  
Source : geoportail.lu, 2016

## A.4 Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de Remich

### A.4.1 Mode d'utilisation du sol

Le terrain du présent PAP est inscrit en zones mixtes, notamment zone mixte à caractère central, destinées entre autre à l'habitation.

Le projet proposant l'aménagement d'une résidence à trois unités d'habitation, celle-ci est conforme au mode d'utilisation du sol prévu par le PAG pour la zone concernée.

### A.4.2 Degré d'utilisation du sol

#### ▪ **Calcul de la surface nette du site**

Selon le mesurage 912 en annexe, la **surface brute** et **nette** du présent site est de **320 m<sup>2</sup>**. Il s'agit de la surface totale du site déduction faite de toutes les surfaces publiques.

**Terrain net : 320 m<sup>2</sup>**

#### ▪ **Calculs sur base du PAG**

Le PAG en vigueur dispose de coefficients d'utilisation du sol qui se calculent comme suit :

$COS = \text{Surface d'emprise en sol} / \text{surface totale du terrain à bâtir net}$

$CMU = \text{Surface construite brute} / \text{surface totale du terrain à bâtir net}$

Selon le PAG en vigueur et pour la zone mixte à caractère central, le COS et le CMU sont à définir dans le cadre du PAP, sans toutefois dépasser un coefficient de **1 pour le COS** et **3 pour le CMU**.

#### ▪ **Mise en oeuvre dans le PAP**

Les coefficients imposés par le PAG de la commune de Remich pour ce site sont respectés dans le cadre du présent PAP.

### A.4.3 Dérogations au PAG en vigueur

Depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et dès la mise en conformité du PAG, les prescriptions dimensionnelles et autres conditions relatives aux différentes zones du PAG incombent aux PAP. Celui-ci ne prévoit pas de dérogations par rapport au règlement sur les bâtisses de la commune de Remich.

## A.5 Exposé des motifs

### A.5.1 Description du PAP

Le terrain d'une superficie de 3.20 ares, est situé sur une zone mixte à caractère central et est superposé d'une « zone soumise à un PAP », d'une «zone des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés» et d'une «zone de risques naturels prévisibles».

Ce PAP porte sur la création d'un lot pour un **immeuble à 3 unités d'habitation**. Il a pour objectif de compléter le tissu urbain en comblant une lacune entre les constructions existantes de la rue de Macher.

La densité de logement s'élève à 93.75 unités de logement par hectare brut.

Remich compte environ 3500 habitants. Les 3 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 12 habitants (4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,34 % de la population de la localité.

### A.5.2 Le projet

#### ▪ **Situation et répercussions**

De par sa situation en zone inondable de la HQ100 (crue de probabilité moyenne). Le niveau pour la crue centenaire de la Moselle se situe aux abords du projet à 145.97, c'est-à-dire environ 3.50 au-dessus de l'axe de la voirie (niveau de référence=142.44). A cet égard et afin de réduire les risques d'inondation des parties habitables, le 1er niveau plein pourvu de logements se trouvera au-dessus de la HQ100 pour cette zone. De même, toutes les installations techniques sensibles (chauffage, électricité, techniques ascenseur, buanderie, etc) seront installées dans les niveaux supérieurs.

Le niveau inférieur (d'une hauteur approximative de deux mètres soixante quinze, respectivement trois mètres quarante cinq) sera réservé au parking, local poubelles, local vélos/poussettes, hall d'entrée, ascenseur et cage d'escalier. A l'exception de la cage d'ascenseur et son accès strict, considéré comme espace étanche, et en cas de crues, les eaux devront pouvoir circuler librement dans le rez-de-chaussée du bâtiment. Le parking ne sera clôturé que par des ouvrages permettant la libre circulation des eaux (grilles,...).

#### ▪ **Fenêtres constructibles et reculs**

Les fenêtres constructibles résultent non seulement de la surface disponible et du degré d'occupation du sol, mais également des reculs nécessaires afin de garantir une implantation d'une structure bâtie continue et complète, s'intégrant dans le tissu urbain existant.

#### ▪ **Délimitation des niveaux et hauteurs des constructions**

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

L'implantation des *niveaux habitables* se situent au-dessus de 3.50 m. Toutefois et afin de s'adapter aux bâtiments environnants, la *corniche* s'aligne à 7 m et le dernier niveau plein et les combles seront partiellement intégrés dans une toiture à la Mansart. La hauteur maximum du *faite* est de 13 m. La corniche peut faire saillie de 0,50 mètre par rapport au plan des façades.

Tenant compte de l'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau (référence : EAU/AUT/16/0213) concernant les volumes de rétentions d'eau perdus à compenser et des pentes admissibles vers le parking, le niveau du rez-de-chaussée parking est fixé à 141.99, le niveau de l'entrée au bâtiment (ascenseur, cage d'escalier, local vélos/poussettes) à 142.69. Le niveau de référence correspond à 142.44.

#### ▪ **Toiture**

Le présent PAP prévoit la réalisation d'une construction avec une toiture à la Mansart et des toitures plates à pourvoir de toitures végétalisées suivant les indications de la partie graphique et de la partie écrite. Les toitures plates ne seront autorisées qu'à l'arrière du bâtiment afin de s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le faite de la toiture à versants sera parallèle à la voirie.

### A.5.3 Déblais/Remblais

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

#### A.5.4 Stationnement privé

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

#### A.5.5 Réalisation de logements à coûts modérés

Conformément à l'article 29 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.* ».

Le projet présente une superficie inférieure à un hectare et ne nécessite donc pas la création de logements à coût modéré.

#### A.5.6 Aménagement des espaces publics

##### ▪ **Cession au domaine public**

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions et aménagements publics destinés au fonctionnement du plan d'aménagement particulier, doivent être cédés au domaine public de la commune.

Lors du PAP, ca. 4% (0.12 a) du terrain brut sont cédés à la commune pour l'aménagement d'un trottoir. Les frais de l'aménagement du trottoir sont à payer par le maître d'ouvrage du PAP .

#### A.5.7 Concept d'évacuation des eaux pluviales – eaux usées

Conformément à l'autorisation de l'Administration de la Gestion de l'Eau (référence : EAU/AUT/16/0213), « *les eaux pluviales de toutes surfaces scellées (toitures, accès garages, etc.), ainsi que toutes les eaux pluviales issues d'un éventuel drainage sont à raccorder au réseau d'eaux pluviales et doivent impérativement passer par une rigole à ciel ouvert jusqu'à la limite de la propriété privée avant de rejoindre le domaine public.*»

« *Les eaux ménagères usées doivent être raccordées au réseau des eaux usées pour se brancher à la canalisation pour eaux mixtes existante de la rue de Macher. L'acheminement des eaux usées vers une station d'épuration biologique existante d'une capacité réservée suffisante devra être garanti.* »

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

A.6 Plan et coupe d'illustration du PAP

Extrait de la partie graphique du PAP

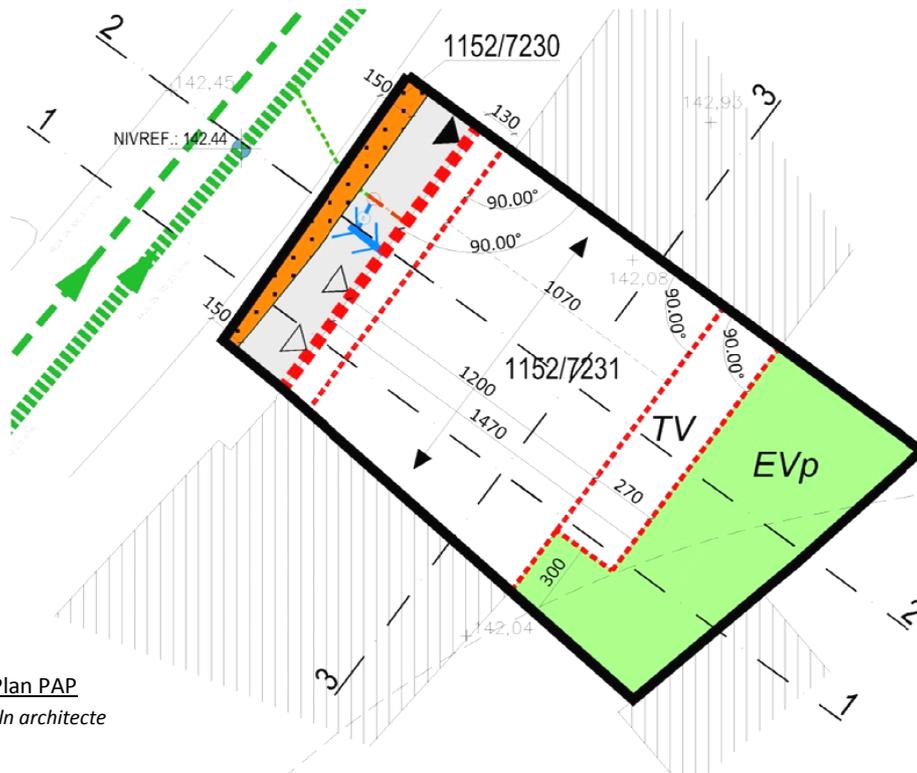


Fig. 8 : Plan PAP  
Source : In architecte

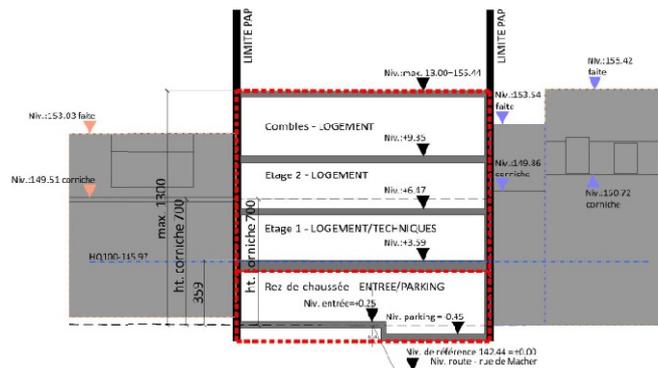
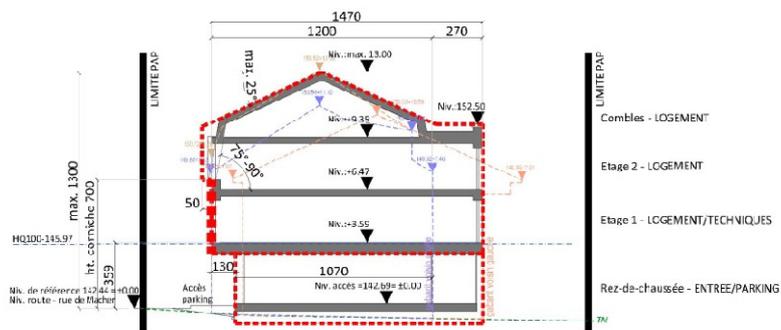


Fig. 9 : Coupes PAP  
Source : In architecte

A.7 Fiche de synthèse

## Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par _____ élaboré par _____		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		<b>Organisation territoriale</b> CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____	
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ _____ _____ COS minimum maximum _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____	
<b>Terrain</b> Surface brute _____ ha 100 % Surface nette _____ ha _____ % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha _____ % Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha _____ % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ %		Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession _____ % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ a.	
<b>Constructions</b> Surface constructible brute _____ m <sup>2</sup> Emprise au sol _____ m <sup>2</sup> Nombre de logements _____ Densité de logements / hectare brut _____ u./ha Personnes estimées / logement _____ Nombre d'habitants _____ Surface de vente maximale _____ m <sup>2</sup>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (>2 log/bât.) _____ Nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m <sup>2</sup>	
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> activités habitat publics privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (max.) _____	
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ m <b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup>	