

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

**« Altwies »
Remich**

4 avril 2019

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

SOMMAIRE

PARTIE 1 – RAPPORT JUSTIFICATIF	
<i>A. Introduction</i>	6
<i>B. PAG en vigueur / schéma directeur</i>	16
<i>C. Tableau récapitulatif</i>	21
<i>D. Concept urbanistique</i>	22
<i>E. Illustration du projet</i>	26
<i>F. Données structurantes relatives au PAP « Altwies » à Remich</i>	28
PARTIE 2 – GENERALITES ET PARTIE ECRITE	
<i>Généralités concernant la partie écrite du PAP</i>	30
<i>PARTIE ECRITE du PAP</i>	31
<i>Partie A - Délimitation du périmètre</i>	31
<i>Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal</i>	31
<i>Partie C – Lots du domaine privé</i>	32
<i>Annexe: Terminologie</i>	35
PARTIE 3 – PARTIE GRAPHIQUE	
<i>Partie graphique (échelle : 1/250)</i>	41

PARTIE 4 – ANNEXES AU PAP

Annexe 1	45
Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP	
Annexe 2	55
Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST-Topo)	
Annexe 3	57
Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)	
Annexe 4	59
Mandat du propriétaire	
Annexe 5	61
Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau	
Annexe 6	63
Extrait du plan cadastral	
Annexe 7	65
Certificat OAI	

PARTIE 1

PAP « Altwies » Remich

RAPPORT JUSTIFICATIF

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

A. Introduction

- **Initiative**

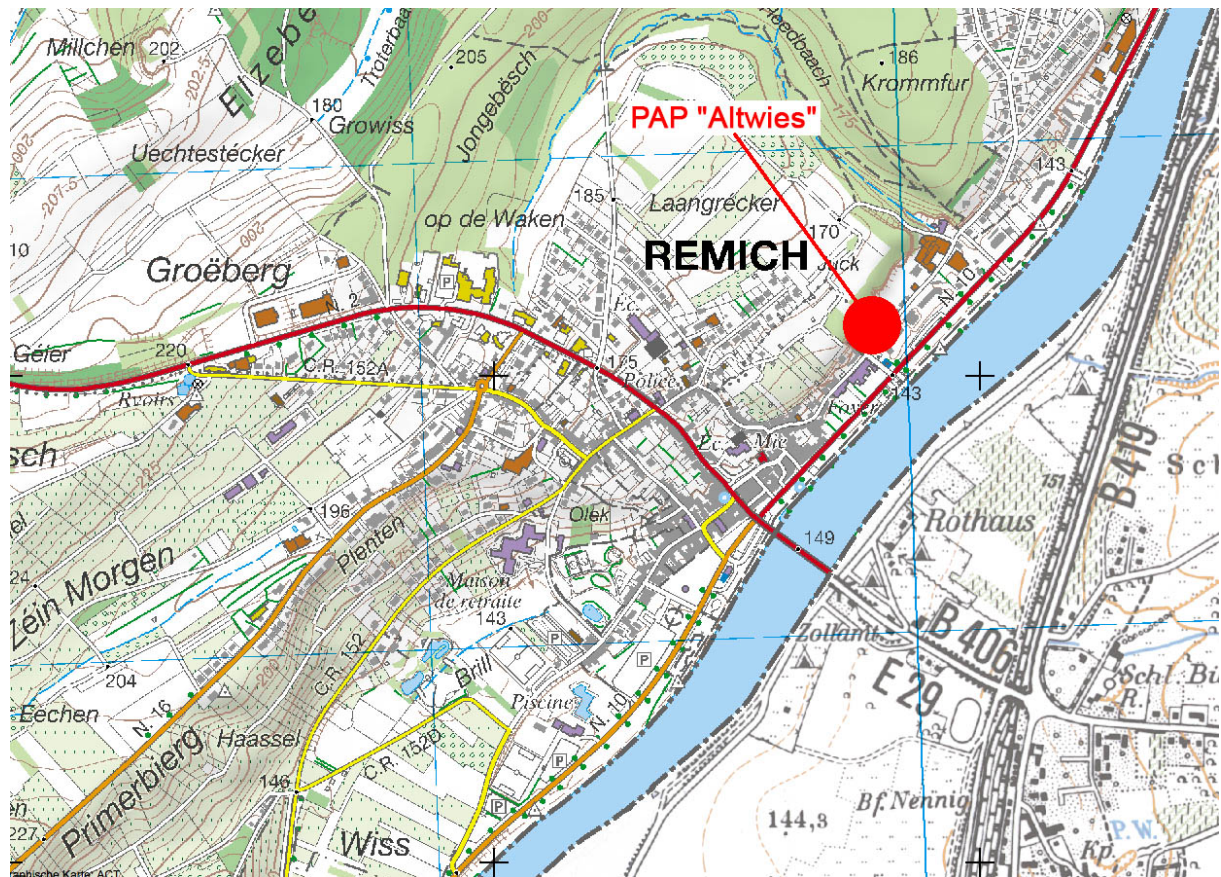
Für das Planungsgebiet besteht die Initiative von Altwies design s.à.r.l. dieses mittels eines PAP zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses zu entwickeln. Bisher wurde die Fläche gewerblich durch die Fliesenbaufirma « Altwies » genutzt.

Mit dieser Planung führt der PAP das Planungsziel des PAG en vigueur aus, der im Planungsgebiet eine Zonenausweisung für Mehrfamilienhäuser („Zone d'habitation 2“) macht. Für die auf der Fläche bestehende Firma wurde zwischenzeitlich ein Umsiedlungsstandort gefunden.

- **Situation existante**

Das Planungsgebiet liegt an der rue Dicks in Remich, etwa 400m nordöstlich des Ortskerns. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Abb. 1 : Lageplan



Fond de plan : Carte topographique - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2010)

Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

[illegible]

Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Topographie :

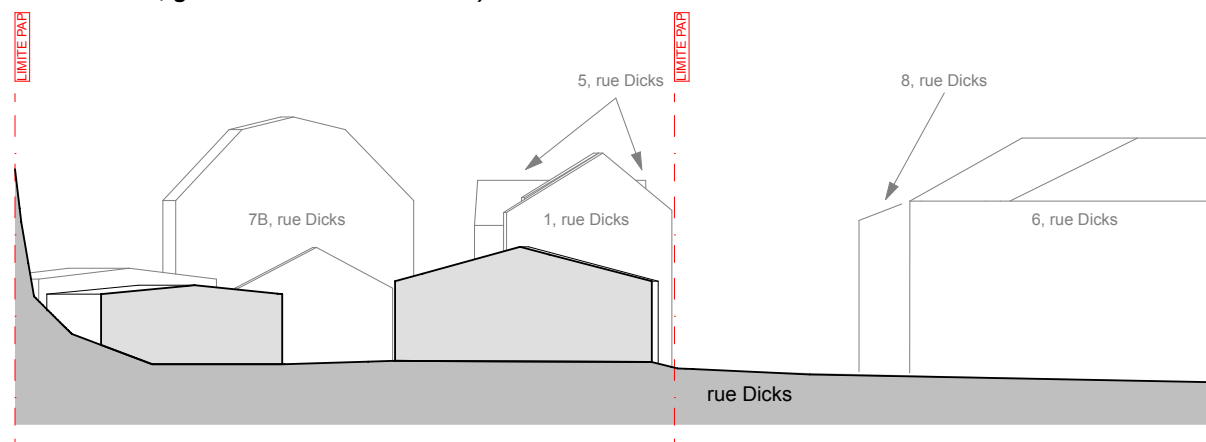
Topographisch zeigt das Planungsgebiet eine nahezu ebene Fläche. Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze wird durch eine etwa 18 m hohe Felswand gebildet, an die das Plateau « Gewännchen » anschließt.

Abb. 3 : Geländere relief im Planungsgebiet und dessen Umgebung mit dem baulichen Bestand



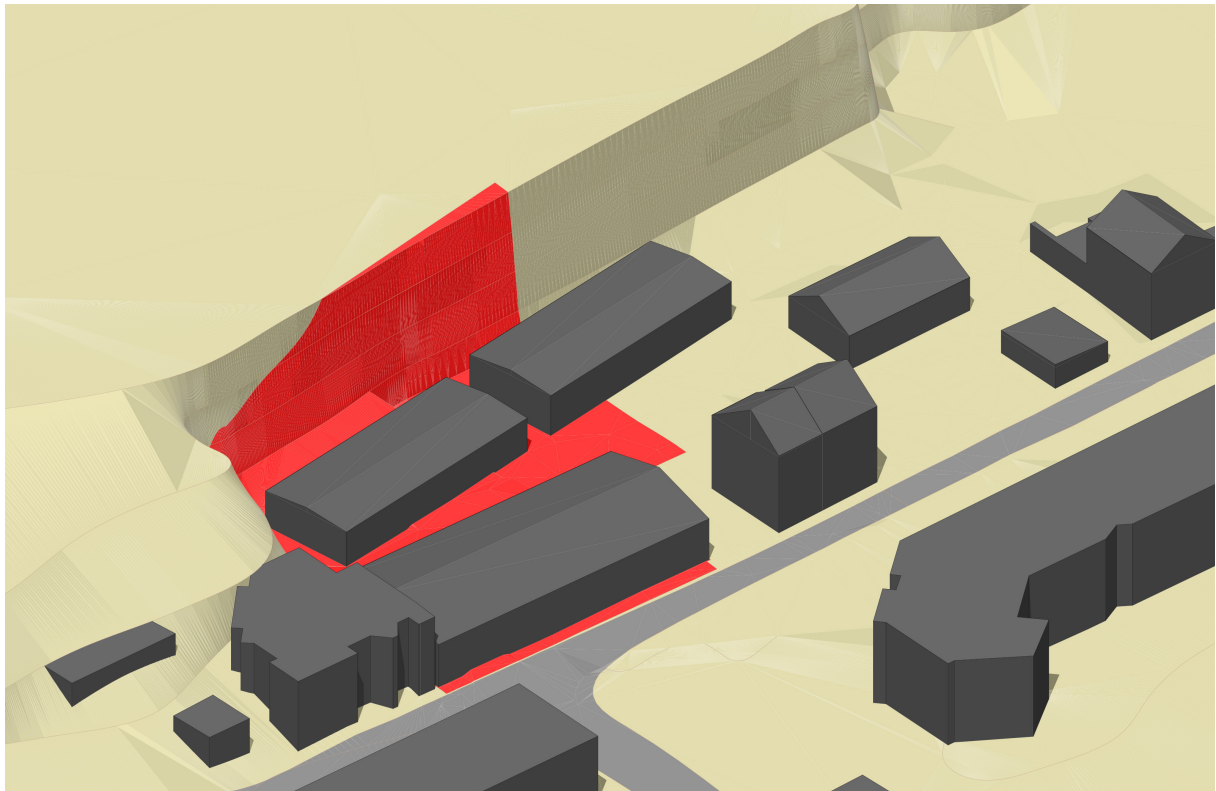
IVD (2018)

Abb. 4 : Schnitt durch das Planungsgebiet und dessen Umgebung mit dem baulichen Bestand (Lage des Schnitts: rote, gestrichelte Linie in Abb. 3)



IVD (2019)

Abb. 5 : Dreidimensionale Modelldarstellung des baulichen Bestands im Planungsgebiet und dessen Umgebung (rote Fläche: Abgrenzung des PAP)



IVD (2018)

Hydrologische Grundlagen :

Da sich das Gebiet in geringer Distanz zur Mosel befindet, sind die von der « Administration de la gestion de l'eau » ausgewiesenen und im PAG der Gemeinde Remich übernommenen Überschwemmungsgebiete zu beachten.

In der folgenden Abbildung ist das laut dem Szenario „HQ 100“ modellierte Hochwasser, wie in der EU-Wasserrahmenrichtlinie gefordert, dargestellt. Der ermittelte Wasserstand bei einem solchen Hochwasser, das im Mittel alle 100 Jahre eintritt, würde im Planungsgebiet etwa 50 cm betragen.

Abb. 6 : Überschwemmungsgebiet der Mosel (HQ 100) (Geltungsbereich des PAP in rot)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Um zu verhindern, dass die im Rahmen dieses PAP geplanten Baukörper von diesem hundertjährigen Hochwasserszenario betroffen sind, ist das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an der Tiefgaragenzufahrt, eine umlaufende Mauer in entsprechender Höhe sowie wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 heraus zu nehmen. Schwelle und umlaufende Mauer müssen eine Höhenlage von mindestens 145,79 m (référentiel NG95) aufweisen. Des Weiteren sind Rückschlagklappen einzubauen. Die Anordnung von Wohnräumen sowie der Heizungsanlage im Kellergeschoss sind unzulässig.

Erschließung und Versorgung :

Straßenanschluss und Fußwege

Die Straßenerschließung des Gebiets wird derzeit über die rue Dicks sichergestellt. Innere, öffentliche Erschließungsstraßen bestehen nicht. Die überörtliche Straßenerschließung wird durch die nahen Nationalstraßen N10, N2 und N16 ermöglicht.

Abb. 7 : Straßennetz (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen in Richtung Ortskern bestehen keine Fußwegeverbindungen mit Relevanz für das Planungsgebiet.

Öffentlicher Transport:

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Transport erfolgt durch regionale RGTR-Buslinien und einen Lokalbus, der von der Gemeinde betrieben wird.

Haltestelle „Remich, Maatebiërg“, Entfernung vom Planungsgebiet: 290 m (Luftlinie)	
Linie 160 nach Ville de Luxembourg über Stadtbredimus	Takt: stündlich
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 1 mal täglich hin, 2 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: stündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gare routière“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 600 m (Luftlinie)	
Linie 155 nach Ville de Luxembourg (über Kirchberg)	Takt: 1 mal täglich hin und zurück (häufigere Verbindungen von der Haltestelle Remich – Op der Kopp: mindestens halbstündlich)
Linie 160 nach Ville de Luxembourg über Stadtbredimus	Takt: stündlich
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 1 mal täglich hin, 2 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 180 Mondorf-les-Bains über Dahlheim	Takt: halbstündlich
Linie 185 Mondorf-les-Bains über Schengen	Takt: stündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: stündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Wueswee – Foyer Ste Elisabeth“ , Lage unmittelbar am Planungsgebiet	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Place de la Résistance“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 420 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Police“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 500 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gewännchen“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 540 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Abb. 8 : Haltestellen des Öffentlichen Transports (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2013)

Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Wasser/Abwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Abwasserentsorgung (Mischkanal) wird derzeit über Leitungen in der rue Dicks sichergestellt.

Bezüglich der geplanten Ableitung des Regenwassers in diesem PAP siehe Kapitel D.3.5 „Evacuation des eaux pluviales“ dieses „rapport justificatif“.

Baulicher Bestand im Planungsgebiet:

Der derzeitige bauliche Bestand des Gebiets sind die Gebäude der Fliesenbaufirma « Carrelages Altwies S.A. », die am Standort seit etwa 150 Jahren besteht, aber hier keine Erweiterungsmöglichkeiten hat, so dass der Firmensitz an einen anderen Standort verlagert werden soll.

Fotos der Bestandssituation im Planungsgebiet :



Blick in die rue Dicks in nordöstlicher Richtung, links Gewerbehallen innerhalb des Planungsgebiets



Bestandsgebäude nordöstlich des Planungsgebiets an der rue Dicks



Gebäudebestand « Carrelages Altwies » 1



Gebäudebestand « Carrelages Altwies » 2

Bauliche Umgebung des Planungsgebiets:

Der bauliche Bestand der Umgebung des Planungsgebiets entlang der rue Dicks besteht im Wesentlichen aus 2 bis 3-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. In Richtung Ortskern liegt zudem das Altenheim « Foyer Ste Elisabeth ».

Bei dem Gebäude 1, rue Dicks handelt es sich um das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude des Fliesenbaubetriebs. Sowohl dieses als auch das weiter nordöstlich liegende Gebäude 5, rue Dicks stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und besitzen eine ortstypische Volumetrie. Beide Gebäude weisen keinen vorderen Abstand zur Straße auf und prägen das Straßenbild.

Bei den umliegenden Mehrfamilienhäusern handelt es sich um wenig repräsentative, weil ortsuntypische und gestalterisch wenig ansprechende Architekturbeispiele.

Die Einfamilienhäuser an der südwestlichen PAP-Grenze in Verlängerung der rue Dicks zeigen sich recht individuell (Garagengeschoss n° 33, rue Wénkel und das sehr hoch in den Hang gebaute Haus 31, rue Wénkel).

Des Weiteren wird das Planungsgebiet insbesondere durch die an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze liegende Felswand sowie die Sicht auf die Mosel geprägt.

Fotos der näheren Umgebung des Planungsgebiets :



Gebäude 1, rue Dicks (grüne Fassade)



Gebäude 5, rue Dicks



Mehrfamilienhaus 6, rue Dicks



Mehrfamilienhaus 8, rue Dicks



Mehrfamilienhaus 7B, rue Dicks



Einfamilienhaus 33, rue Wénkel



Einfamilienhaus 31, rue Wénkel



Im Hintergrund : Felswand am Rand des Planungsgebiets

Grundbesitz :

Die Verteilung des Grundbesitzes innerhalb der Abgrenzung des PAP « Carrelages Altwies » stellt sich wie folgt dar :

Parzellennummer	Eigentümer	Flächengröße laut ACT
200/7146	Nesser, Marc	888 m ²
219/2609	Nesser, Marc	1.293 m ²

Natürliche Umwelt :

Im Geltungsbereich dieses PAP sind keine nach dem luxemburgischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope bekannt.

Denkmalschutz :

Innerhalb des Planungsgebiets des vorliegenden PAP sind keine Gebäude formell geschützt oder als schützenswert eingestuft (weder national noch kommunal).

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung :

Alle öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Grundschule, öffentliche Sporteinrichtungen, Altenwohnheim) befinden sich im Gemeindehauptort Remich. Zudem werden die Einrichtungen durch den Lokalbus bedient, so dass die Erreichbarkeit vom Planungsgebiet aus gegeben ist.

Weiterführende Schulen befinden sich in Grevenmacher sowie in Luxemburg-Stadt. Beide Orte sind über direkte Busverbindungen zu erreichen. Daneben besteht in Perl (D) das deutsch-luxemburgische Lyzeum, das mit der Bahn von Nennig (Nachbarort von Remich auf deutscher Moselseite) erreichbar ist.

Die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs wird in Remich durch einen ansässigen Supermarkt und weitere Fachgeschäfte sichergestellt.

Daneben besteht ein großes gastronomisches und kulturelles Freizeitangebot.

B. PAG en vigueur / schéma directeur

Art.2.1 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Der aktuell geltende PAG der Gemeinde Remich besteht aus einem grafischen und einem schriftlichen Teil, genehmigt durch den Innenminister am 09/09/2009. In der Zwischenzeit war dieser PAG Gegenstand von punktuellen PAG-Änderungen, diese betrafen aber nicht das Planungsgebiet.

Extrait de la Partie graphique et écrite du PAG en vigueur

1. Extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en vigueur

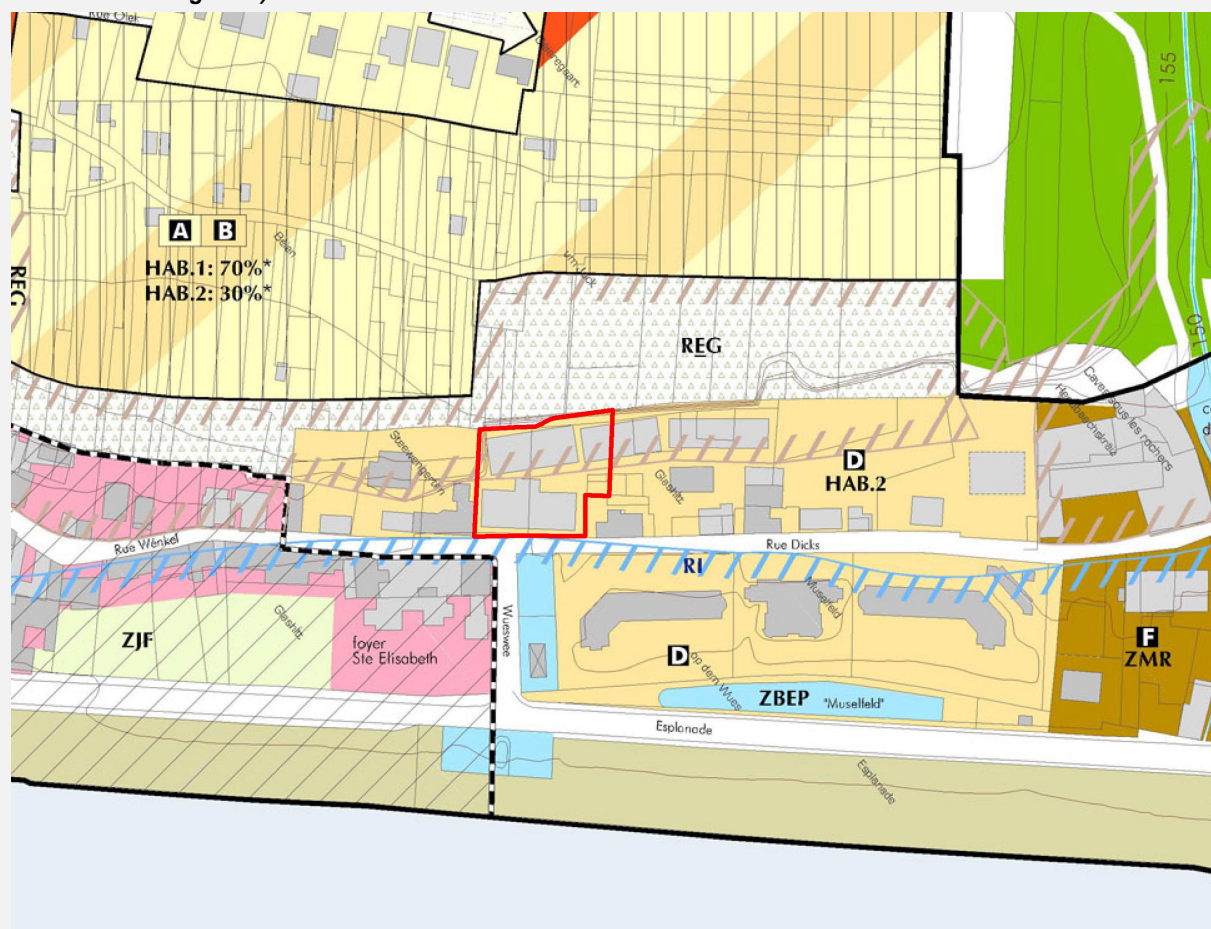
Laut grafischem Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 wird das Planungsgebiet des vorliegenden PAP von zwei Zonen betroffen :

- der « Zone d'habitation 2 D » (CMU : 1,0 und COS : 0,4) sowie
- der überlagernden Zone « Zone à risque d'éboulements ».

Partie graphique du PAG en vigueur (extrait) :

Die nachfolgenden Auszüge aus dem grafischen und dem schriftlichen Teil des PAG en vigueur zeigen das im Planungsgebiet geltende gemeindliche Planungsrecht. Dieses wird vom vorliegenden PAP respektiert.

Abb. 9 : Auszug aus dem grafischen Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 (Planungsgebiet des PAP rot umgrenzt)



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 ETRE 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
- ZBP** ZONE DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS (art. 8)
- ZAE** ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (art. 9)
- ZS** ZONE SPECIALE (art. 10)
- ZLS** ZONE DE LOISIRS AVEC SEJOUR (art. 11)
- ZP** ZONE DE JARDINS FAMILIAUX (art.12)

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

- ZONES SOUMISES A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (art.14)**
 - Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art.14.2)
 - Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)
- ZONES SOUMISES A UN PLAN DIRECTEUR (art.15)**
- ACCES A PREVOIR**

Zones soumises à des restrictions et servitudes

- ZONES DES SECTEURS SAUVEGARDES OU SECTEURS PROTEGES (art.16)**
- ZONES DE RISQUES NATURELS PREVISIBLES (art.17)**
 - Zone à risque d'inondations / RI (art.17.1)
 - Zone à risque d'éboulements ou de glissements/ REG (art.17.2)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- AGR** ZONE AGRICOLE (art.18)
- FOR** ZONE FORESTIERE (art.19)
- VIT** ZONE VITICOLE (art.20)
- ZLS** ZONE DE LOISIRS SANS SEJOUR (art.21)
- ZPARC** ZONE DE PARC (art.22)
- ZP** ZONE D'ISOLEMENT ET DE TRANSITION (art.23)
- non aedificandi**
- ZONE VERTE NATURELLE (art.24)**

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.S.) =
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

		COS	C.M.U.S.
HAB.1	A	0,3	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	C.M.U.S.
		0,5	1,0
			3,2

Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2000);
BD-L-TC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (1997)
Source : Commune de Remich

Partie écrite du PAG en vigueur (extrait) :

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 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

zones d'habitation 1 (**Hab1**)

zones d'habitation 2 (**Hab2**)

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.

6.2 Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

Le **coefficient d'occupation au sol** est limité à 0,3

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** est de 0,6

On distingue un seul type de densité repris dans la partie graphique sous **zone A**.

Zone A:	COS 0,3	CMU 0,6
---------	---------	---------

- zone Gewännchen,
- cité Buschland,
- avenue Lamort-Velter
- rue des Jardins

Zones d'habitation 2

Le **coefficient d'occupation au sol** est limité à 0,4

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** est de 0,7 à 1,0

On distingue trois types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique:

Zone B:	COS 0,4	CMU 0,7
---------	---------	---------

- sud et nord de la zone Gewännchen

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

Zone D:	COS 0,4	CMU 1,0
---------	---------	---------

- rue des Champs
- rue Anny Blau,
- rue Dicks,
- rue de Stadtbredimus

6.3 Prescriptions spécifiques

En zones 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 autorisées 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 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.

Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles

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.

17.1 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'inondation qui affectent le(s) terrain(s) concerné(s) et des mesures qu'il convient de prendre afin de prévenir tout dégât du 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.

17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones à risque d'éboulements ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression **REG** sur la partie graphique.
- **Les zones à risques d'éboulement** sont localisées principalement au droit des falaises rue Dicks, rue Wenkel et rue de la Corniche.
- **Les zones à risques de glissements de terrain** sont localisées principalement sur les versants situées au sud de la ville entre l'aval de la route de Mondorf et l'aval de l'avenue Lamort-Velter jusqu'à la rue de la Gare et le chemin des Tanneurs.
- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.

2. Conformité aux parties graphique et écrite du PAG en vigueur

Der vorliegende PAP ist konform zu den geltenden Regelungen des PAG en vigueur.

3. Conformité au schéma directeur

Es besteht kein « schéma directeur », da der dem PAP zugrundeliegende PAG en vigueur nach dem « loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004) » erstellt wurde.

C. Tableau récapitulatif

Art.2.2 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾											
Zone d'habitation 2 (art. 6 PAG en vigueur)											
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée											
Coefficients du PAG "mouture 2004"		CMU	minimum / maximum	1,00	COS	minimum / maximum	0,40	CUS	minimum / maximum	maximum	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,218027		ha							
Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"											
Lot		surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾			
		minimum maximum		minimum maximum		minimum maximum		minimum maximum			
1		1987,73 m²		/ 1900 m²		/ 610 m²		/ m³			
Total		1987,73 m²		/ 1900 m²		/ 610 m²		/ m³			
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽³⁾		0,95586423		COS ⁽³⁾		0,30688273		CUS ⁽³⁾	minimum / maximum

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

D. Concept urbanistique

Art.2.3 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

1. Affectation

Das Ziel des vorliegenden PAP « Altwies » besteht in der Umnutzung eines heute als Gewerbefläche genutzten Bereichs am östlichen Rand des Ortskerns von Remich in ein Baulos zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses. Die Bestandsgebäude innerhalb des PAP werden im Vorfeld der Umsetzung des PAP abgerissen.

Die in diesem PAP vorgesehene Gebäudenutzung ist festgelegt durch die im PAG ausgewiesene Zonierung („Zone d’habitation 2 D“), das heißt Wohnen sowie untergeordnet mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, soweit diese dem Bedarf der Wohnzone dienen. Nutzungen, die nicht kompatibel mit der Wohnnutzung sind, sind nicht zulässig.

In der Partie écrite des vorliegenden PAP wird ein Maximalwert für die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen von 80% der « surface construite brute » festgesetzt.

Da es sich bei dem vorliegenden Planungsgebiet um eine „Zone d’habitation 2 D“ handelt, die prioritär für Mehrfamilienhauswohnen vorgesehen ist, wird im PAP die Erstellung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt.

2. Forme urbaine

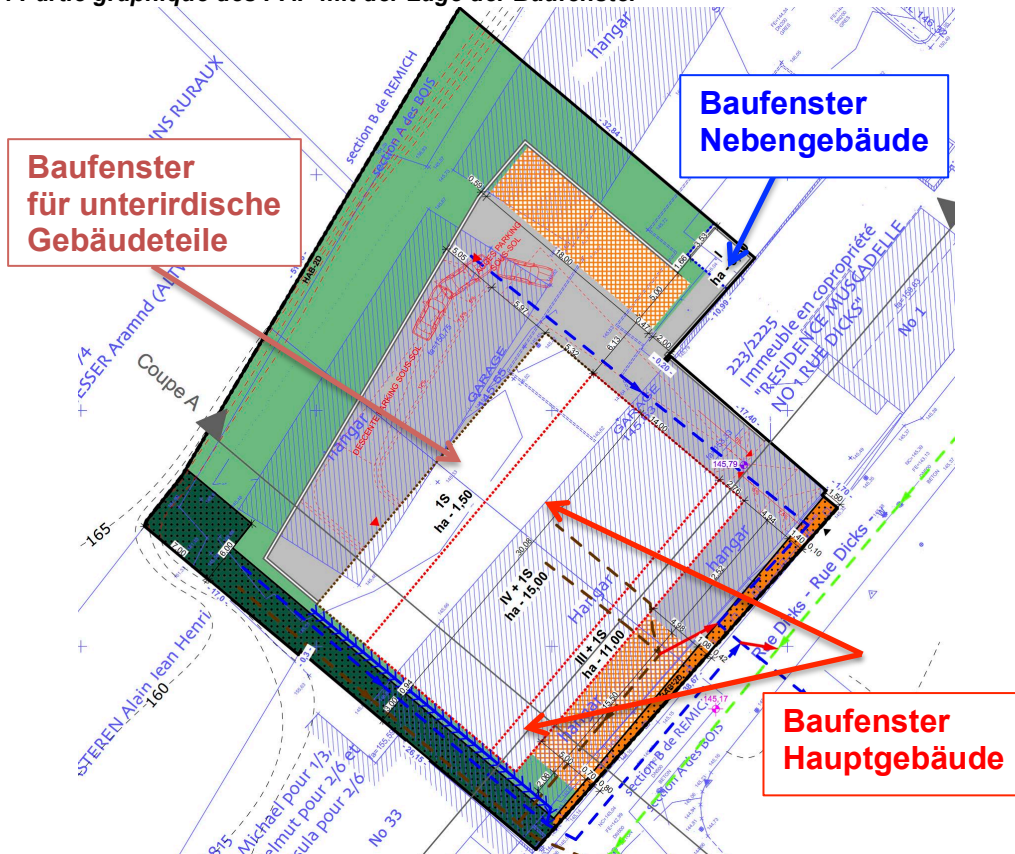
2.1 Implantation des constructions projetées

Die städtebauliche Lösung sieht daher für das Baufenster für Hauptgebäude ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 13 Wohnungen vor. Als alternative Funktionen können, wie erwähnt, bis zu einem gewissen Grad mit dem Wohnen konforme Nutzungen untergebracht werden. In den ausgewiesenen Baufenstern für unterirdische Gebäudeteile sollen vor allem Tiefgaragen und Kellerräume aber auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Hauswirtschaftsräume untergebracht werden. Im Baufenster für Nebengebäude kann beispielsweise ein überdeckter Platz zur Aufstellung der Mülltonnen errichtet werden (Lage der Baufenster: siehe Abb. 10 und partie graphique).

Ferner liegen folgende Überlegungen der PAP-Planung zugrunde:

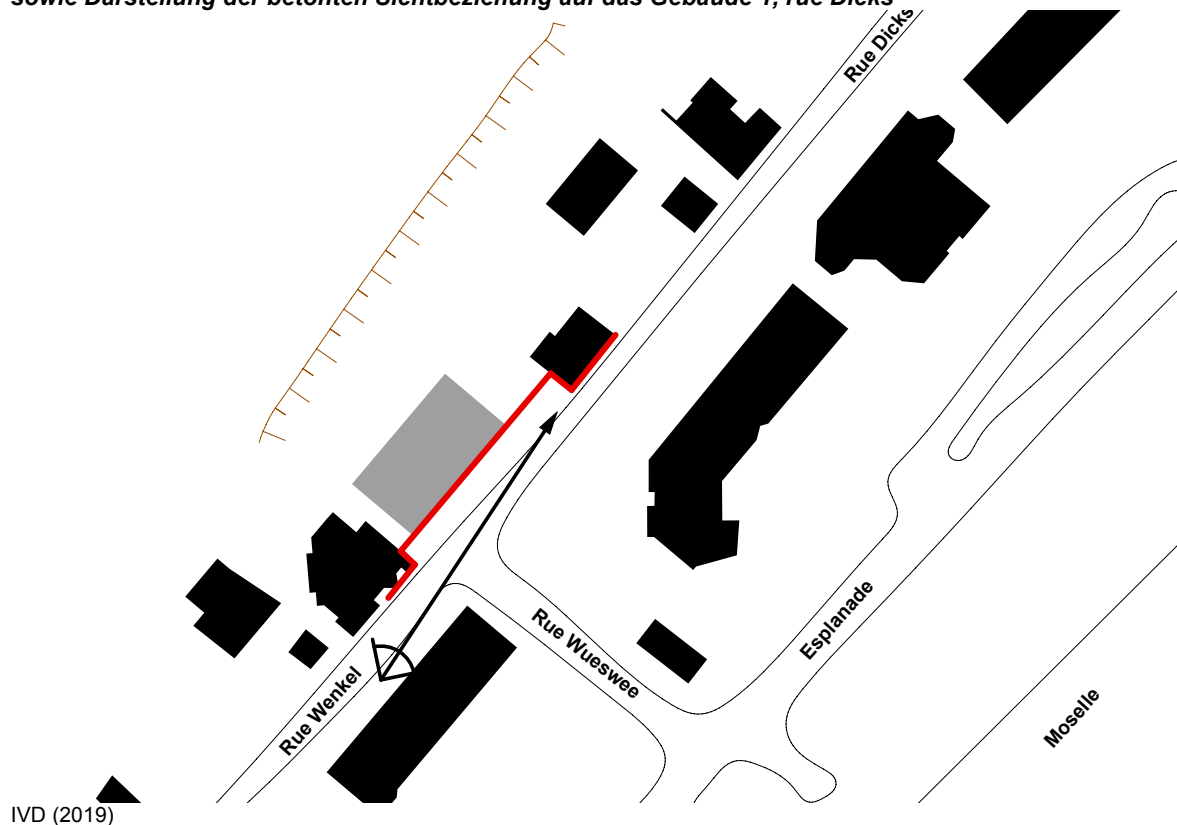
- Die Sichtbarkeit des für den Straßenraum identitätsstiftenden Gebäudes 1, rue Dicks soll durch einen leichten Rücksprung sowie entsprechende Festsetzungen zur Höhe des geplanten Gebäudes gesichert werden (siehe auch Schwarzplan Abb. 11), auch Vorbauten wie Balkone sind zur rue Dicks hin daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Die geplante Bebauung soll sich in Bezug auf Höhenentwicklung und Geschossigkeit dem umgebenden Bestand anpassen, daher soll mindestens das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung zur Straße erstellt werden. Die durch Gebäuderücksprünge entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen genutzt und gestaltet werden, was den zukünftigen Bewohnern zugute kommt.
- Durch die gewählte Ausrichtung des Baukörpers (Südost – Nordwest) werden zu jeder Tageszeit Teilbereiche des Gebäudes oder der Freiflächen (private Balkone oder gemeinschaftliche Freiflächen) gut zur Sonne orientiert.
- Die Sichtbarkeit der charakteristischen Felswand sowie die nötige Sicherheit gegen Felssturz soll durch einen angemessenen baulichen Abstand der geplanten Hauptgebäude erreicht werden. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind nach Erstellung einer geotechnischen Studie zu entscheiden.
- Anordnung der für die Wohnungen nötigen Stellplätze in den Kellergeschossen in Form von Tiefgaragen
- Der Hochwasserschutz soll durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleistet werden, dies wird insbesondere in der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt. Des Weiteren wird das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an der Tiefgaragenzufahrt, eine umlaufende Mauer in entsprechender Höhe sowie wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 herausgenommen. Ferner sind Rückschlagklappen einzubauen.

Abb. 10 : Partie graphique des PAP mit der Lage der Baufenster



Fond de plan : Mesurage cadastral n° 110191-7/01 (BEST Topo) und projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)

Abb. 11 : Schwarzplan mit bestehenden und geplanten Gebäuden (in rot: Prinzip der geplanten Bauflicht) sowie Darstellung der betonten Sichtbeziehung auf das Gebäude 1, rue Dicks



IVD (2019)

2.4 Nombre de logements

Um eine angemessene Mischung von Wohnungstypen zu ermöglichen, wird zum einen eine maximale Anzahl von Wohnungen festgesetzt, zum anderen werden zusätzlich minimale Anteile für durchgängige Wohnungen („logements traversants“) und Wohnungen mit mehr als 2 Schlafzimmern festgesetzt. Dies dient der Sicherung einer guten Wohnqualität und Sicherstellung einer Durchmischung mit verschiedenen Wohnungstypen und – größen. Folgende Werte werden daher festgesetzt:

- Maximal 13 Wohnungen
- Mindestens 50% der Wohnungen als durchgängige Wohnungen

3. Aménagement des espaces publics

3.1 Voiries

Im Rahmen des PAP „Carrelages Altwies“ werden entlang der rue Dicks Flächen für die Erweiterung der öffentlichen Straße abgetreten. Diese Flächen werden zur Anlage eines durchgehenden Gehwegs genutzt. Die Wahl der Materialien obliegt der Gemeinde.

3.2 Places

Gegenstandslos

3.3 Aires de jeux

Ein öffentlicher Spielplatz wird im Rahmen dieses PAP nicht erstellt, gleichwohl kann innerhalb der „Espaces verts privés“ (EVP) ein privater Spielplatz für die Kinder der Bewohner angelegt werden.

3.4 Espaces verts

Im Rahmen des PAP „Carrelages Altwies“ wird an der südwestlichen Grenze des PAP ein Streifen von etwa 3,00 m Breite zugunsten einer öffentlichen Grünfläche abgetreten. Diese Fläche soll zur Unterbringung von Kanalisationsachsen aus dem Bereich „Laangrécker“ genutzt werden.

3.5 Evacuation des eaux pluviales

Infrastrukturbaumaßnahmen im Umfeld des vorliegenden PAP:

- Ausbau der Rue Wenkel und Erneuerung des bestehenden Mischwasserkanals
- Planung neuer Regen- und Schmutzwasserachsen, um weitere Baugebiete im Bereich Laangrécker zu erschließen. An diese kann auch der vorliegende PAP angeschlossen werden.
- Erneuerung des benachbarten Pumpwerks „Wueswee“, an welches die geplanten Kanalachsen angeschlossen werden sollen (Abschluss 2021).

Der vorliegende PAP wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund Bemessung liegt das notwendige Retentionsvolumen bei 25m³. Da dieser Wert unterhalb der seitens der Wasserverwaltung vorgesehenen Grenze von 40m³ liegt, wird keine Rückhaltung vorgesehen.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine offene Pflasterrinne auf privatem Grund. An der Grundstücksgrenze wird an dem auf öffentlichem Grund liegenden geplanten Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrt wird je nach Höhenlage teilweise in einen zweiten Regenwasserkanal auf privatem Grund oder mittels Pumpanlage und Druckleitung in die geplante Pflasterrinne abgeleitet.

Die neuen Regen- und Schmutzwasserachsen, die im Rahmen des vorliegenden PAP geplant werden, müssen bis zum Abschluss der Infrastrukturbaumaßnahmen im Umfeld provisorisch an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Nach Beendigung dieser Baumaßnahmen werden die provisorischen Anschlüsse außer Betrieb gesetzt.

E. Illustration du projet

Art.2.4 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Abb. 13 : Vorderansicht eines Residenzhauses mit 13 Wohnungen (Hauptfassade), konform zu den Festsetzungen des PAP-Projekts



Bureau Theisen architectes (2018)

Abb. 14 : Hinteransicht eines Residenzhauses mit 13 Wohnungen, konform zu den Festsetzungen des PAP-Projekts



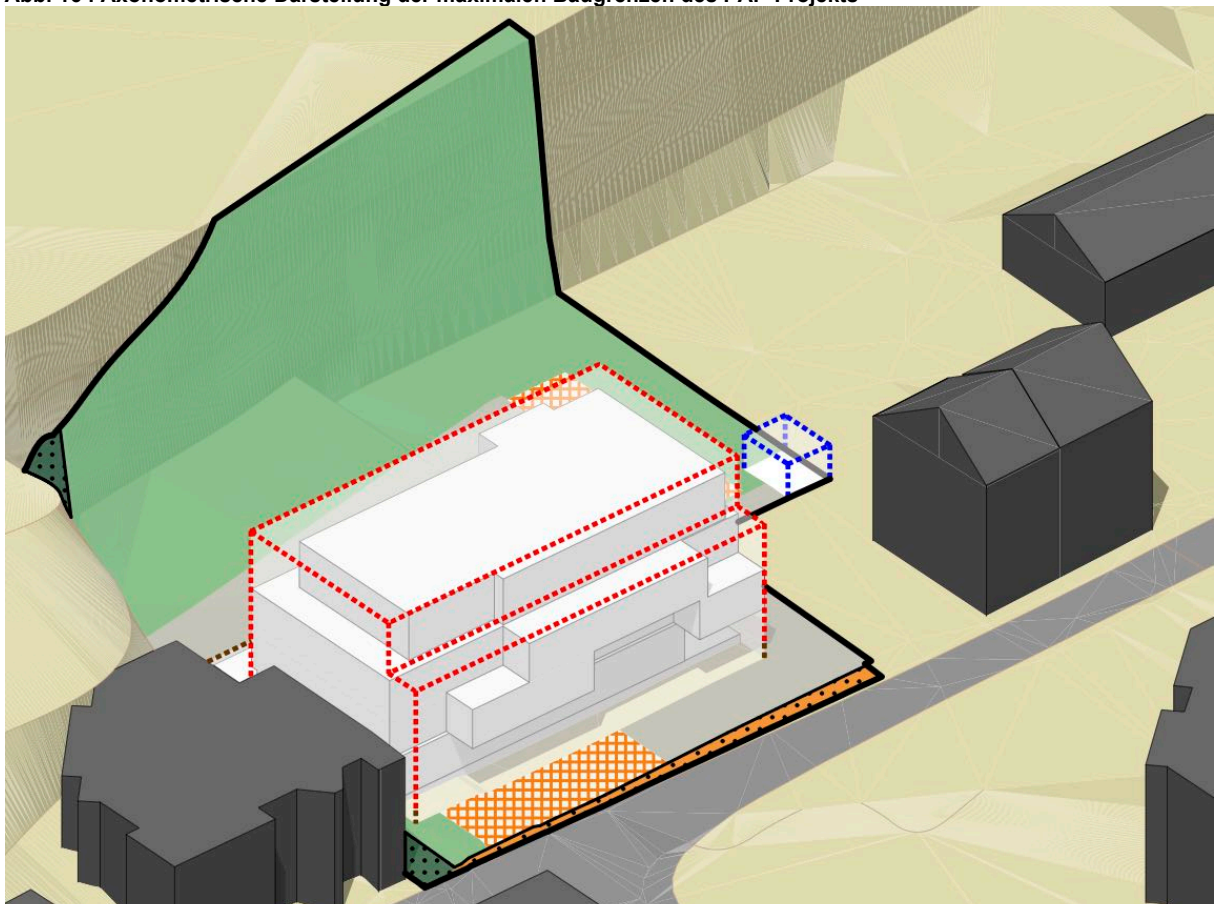
Bureau Theisen architectes (2018)

Abb. 15 : Lageplan eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen, konform zu den Festsetzungen des PAP-Projekts



Bureau Theisen architectes (2018)

Abb. 16 : Axonometrische Darstellung der maximalen Baugrenzen des PAP-Projekts



IVD (2019)

F. Données structurantes relatives au PAP « Altwies » à Remich

Art.2 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Projet initié par _____ Altwies design s.à.r.l. élaboré par _____ Isabelle Van Driessche		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
---	--	---	--

Situation géographique Commune _____ Remich Localité _____ Remich Lieu-dit _____ Glashëtt/rue Dicks Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____ Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
--	--	---	--

Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ 8C/001/2007 Zone(s) concernée(s) _____ <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> COS _____ 0,00 CUS _____ CMU 0 CSS _____ - DL _____ - Emplacements de stationnement _____ 1,5 par log </div> <div> minimum : maximum 0,00 : 0,40 CMU 0 : CMU 1,00 - : - - : - 1,5 par log : - </div> </div>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> 160 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input checked="" type="checkbox"/> (HQ100) <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> <input type="checkbox"/>	
--	--	---	--

Terrain Surface brute _____ 0,218026 ha Surface nette _____ 0,198773 ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0,000000 ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0,000000 ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0,003772 ha Surface destinée au stationnement public _____ 0,000000 ha Surface destinée à l'espace vert public _____ 0,015481 ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0,000000 ha Surface destinée à la rétention des eaux pluviales (publique ou privée) _____ 0,000000 ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0,019253 ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0,137 ha _____ 69 %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0,019253 ha Taux de cession _____ 9 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 19,8773 a.	
---	--	---	--

Constructions <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Surface constructible brute (définition PAG) _____ 0 Emprise au sol (définition PAG) _____ 610 m² Nombre de logements _____ 13 Densité de logements / hectare brut _____ 0 Personnes estimées / logement _____ 1,6 Nombre d'habitants _____ 21 Surface de vente maximale _____ - m² </div> <div> minimum : maximum 0 : 1900 m² 610 m² - : 13 0 : 60 u./ha 1,6 : 2,6 21 : 34 - : m² </div> </div>		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ 0 bifamilial _____ 0 collectif (>2 log/bât.) _____ - Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ 0 Surface brute de bureaux maximale _____ - m ²	
---	--	---	--

Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ Chemin Repris _____ Chemin communal rue Dicks _____		Emplacements de stationnement <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> publics _____ 0 privés (min.) _____ 0 privés (max.) _____ 0 total (max.) _____ 26 </div> <div> activités : habitat 0 : 26 0 : - 0 : 26 </div> </div>	
---	--	--	--

Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) _____ 0 m		Proximité gare (distance parcourue) _____ - m	
---	--	---	--

Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 79,52 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 83,53 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 13,88 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²	
---	--	--	--

PARTIE 2

PAP « Altwies » Remich

- **GENERALITES concernant la PARTIE ECRITE du PAP**
- **PARTIE ECRITE du PAP**

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

• **Généralités concernant la partie écrite du PAP**

Cadre légal et réglementaire

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur la partie graphique et la partie écrite du PAG du 09 septembre 2009.

Le présent PAP « Altwies » respecte le PAG.

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Remich de juillet 2010 restent en vigueur pour toutes les parties non définies dans la présente partie écrite.

Toutes les surfaces, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever topographique « BEST-Topo » N° 110191-7/01 (voir annexe 2) et projet de morcellement n°119224-2 du bureau BEST GO (voir annexe 3) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

• **Partie écrite du PAP « Altwies »**

Partie A – Délimitation du périmètre

Le périmètre du PAP « Altwies » est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu. Il concerne les parcelles cadastrales n° 200/7146 de la section B de REMICH et 219/2609 de la section A des BOIS. Il couvre une superficie totale d'environ 2.180 m² (selon levé topographique BEST Topo n° 110191-7/01 et projet de morcellement n°119224-2 du bureau BEST GO), répartie comme suit :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - Lots constructibles privés : | ± 1.987,73 m ² |
| - Surfaces publiques** : | ± 192,53 m ² |

Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Article 1 - Contenances fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1))

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de 192,53 m² réparties comme suit :

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| • Mobilité douce | 37,72 m ² |
| • Espace vert public | 154,81 m ² |

Les fonds à céder à la Commune nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de 192,53 m², et sont répartis comme suit :

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| • Mobilité douce | 37,72 m ² |
| • Espace vert public | 154,81 m ² |

Les fonds destinés à être cédés à la Commune sont couverts dans la partie graphique d'une surface ponctuée de points noirs.

Article 2 - Espaces verts

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.1))

La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones.

Article 3 – Voies de circulation

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.2))

Les chemins piétons à réaliser sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP. La Commune se réserve le droit de choisir l'aménagement de ces zones.

Article 4 – Emplacements de stationnement

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.3))

Sans objet

Article 5 – Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.4))

Les eaux pluviales et les eaux usées du présent PAP sont à déverser dans les axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique.

Ces axes de canalisation projetés sont à raccorder provisoirement à la canalisation mixte existant dans la rue Dicks. Après finalisation des travaux de réaménagement de la station de pompage « Wueswee » les axes projetés sont à raccorder aux nouveaux axes de canalisation et à la station de pompage.

Article 6 – Modelage du terrain

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.5))

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m.

Partie C – Lots du domaine privé

Article 7 – Délimitation et contenance des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le périmètre du PAP « Altwies » comprend 1 lot privé projeté, classé comme terrain à bâtir.

La surface du lot est le suivant :

Lot n°1 : $\pm 1987,73 \text{ m}^2$

Article 8 – Mode d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le mode d'utilisation du sol réglementé dans le PAG en vigueur est appliqué dans le présent PAP.

Le PAG en vigueur, qui prévoit sur le site du PAP « Altwies » une zone d'habitation 2, réserve les terrains concernés par la zone en question principalement au logement. Y sont également admis d'autres fonctions compatibles avec l'habitat. Les fonctions incompatibles avec une zone d'habitation y sont exclues.

En cas de création de fonctions autres que le logement, la surface construite brute dédiée au logement est au minimum de 80%.

Au minimum 50% des logements sont à réaliser comme logements traversants.

Il n'est pas admis d'aménager les niveaux en sous-sol en tant que surface habitable.

Article 9 – Degré d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier dans la vignette « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot ».

Surface construite brute par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.1))

Voir Partie graphique.

Surface d'emprise au sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.1))

Voir Partie graphique.

Surface de scellement du sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.1))

Voir partie graphique

Espaces verts privés

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.1))

Les surfaces privées, destinées à recevoir des plantations, sont indiquées dans la partie graphique du PAP avec l'étiquette (EVp). Elles ont pour vocation d'être aménagées prioritairement comme jardins collectifs pour la copropriété, avec des surfaces perméables.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

Limites des surfaces constructibles et reculs des constructions par rapport aux limites des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.2))

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont définis dans la partie graphique par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », par les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » et par les « limites de surfaces constructibles pour dépendances ». Toutes les constructions (sauf balcons sur la façade nord-ouest, infrastructures techniques, aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les terrasses, les murs de soutènement et les aires de jeu) doivent être implantées à l'intérieur de ces limites, sans les dépasser.

Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.3))

Le nombre de niveaux est indiqué dans la partie graphique par des chiffres romains indiquant le nombre de niveaux pleins et le nombre de niveaux en sous-sol pour chaque corps de bâtiment.

Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.4))

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique. Ce niveau de référence est à vérifier sur place avant le début des travaux.

Les hauteurs des constructions sont inscrites dans la partie graphique pour chaque corps de bâtiment et ne doivent pas être dépassées.

La hauteur à l'acrotère des constructions est de 15,00 m au maximum pour les corps de bâtiments avec quatre niveaux pleins (+ un niveau en sous-sol), de 11,00 m au maximum pour les corps de bâtiments avec trois niveaux pleins (+ un niveau en sous-sol), de 1,50 m au maximum pour les constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal et de 3,50 m au maximum pour les dépendances.

L'altitude minimale du rez-de-chaussée est de 145,79 m (référentiel NG95).

Entre deux toits-terrasses, des murs séparatifs sont admis jusqu'à une profondeur de 2,00m à partir du nu de la façade. La hauteur maximale de ces murs est la hauteur du niveau fini du plancher du niveau supérieur.

Des systèmes de pare-soleil jusqu'à une profondeur de 2,00m à partir du nu de la façade sont admissibles. Ces systèmes doivent être intégrés au concept architectural et ne doivent pas enclore d'espace.

Nombre d'unités de logement

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.5))

Le Lot 1 est destiné à accueillir une maison plurifamiliale avec 13 logements au maximum, dont

- au moins 50% d'appartements traversants.

Type des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.6))

Voir Partie graphique.

Formes des toitures

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.7))

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates. Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.

Les parties des constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal doivent être végétalisées sur au moins 50% de l'emprise.

Modelage du terrain

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.8))

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m (sauf pour l'accès au garage en sous-sol).

Une partie de l'accès au garage en sous-sol doit s'élever à une altitude de 145,79 m (référentiel NG95). Ce point est indiqué dans la partie graphique.

Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2.9))

Voir article 45 du « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » et partie graphique du présent PAP.

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser en surface et à l'intérieur des constructions doit s'élever à 26 (dont 13 emplacements couverts) en cas de réalisation du nombre maximal des logements admissibles par le présent PAP (13 logements), emplacements visiteurs inclus.

Protection contre les inondations de la Moselle

L'aménagement des niveaux en sous-sol en tant que surface habitable n'est pas admis.

La chaudière n'est pas admise en sous-sol.

Des murs protégeant contre les inondations de la Moselle sont à aménager sur le lot 1. Leur sommet doit dépasser l'altitude de 145,79 m (référentiel NG95). Leur localisation est indiquée dans la partie graphique.

Des clapets anti-retour doivent être installés.

Annexe : Terminologie

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et dans l'annexe II « Terminologie » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont à respecter dans le présent PAP.

Cependant il y a lieu de s'assurer que ces définitions ne contredisent pas le PAG en vigueur du 09/09/2009.

En annexe 1 un tableau compare les définitions du PAG en vigueur et du RGD-PAG 2017 resp. RGD PAP 2017 (colonnes 1 et 2) et indique lesquelles sont à respecter dans le PAP « Altwies » (colonne 3).

L'ensemble de la terminologie regroupant les différentes définitions, est présenté ci-dessous.

Les articles en grisé ne concernent pas le présent PAP.

Les définitions provenant du RGD-PAG/PAP 2017 sont indiquées *en italique*.

Celles correspondant au PAG en vigueur sont indiquées en écriture normale.

Celles précisées par le présent PAP sont indiquées en **gras** (hors titres).

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

A1. Coefficient maximum d'utilisation du sol [CMU]

Le CMU – coefficient maximum d'utilisation du sol – est 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.

CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

Prescriptions spécifiques pour les Zones d'habitation 1 et 2 :

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.

B. 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.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute (RGD PAG 2011)

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

G1. Surface constructible brute

Voir G1+G2.

G2. Surface construite brute (RGD PAG 2004 + PAG en vigueur)

La surface construite brute est la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.). **Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.**

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 ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80. (art 6.3 PAG en vigueur)

H. 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.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels 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.

J. Surface d'emprise au sol (RGD PAG 2011)

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

J2. Surface d'emprise au sol (PAG en vigueur, modifié par le présente PAP)

La surface d'emprise au sol est la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. **Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.**

La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0m60.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

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.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

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.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

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, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etages courants

On entend par étage courant tout étage situé au dessus du rez-de-chaussée sauf l'étage en retrait.

Etage 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.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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 la corniche 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.

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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

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.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

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.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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

PARTIE 3

**PAP « Altwies »
Remich**

PARTIE GRAPHIQUE du PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

PARTIE 4

**PAP « Altwies »
Remich**

ANNEXES au PAP

Annexe 1 : Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP

1	2	3
PAG en vigueur du 09/09/2009	RGD PAG 2017 Annexe II	PAP « Altwies »
<p>Le CUS – coefficient d'utilisation du sol – exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.</p> <p>CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p>	<p>A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS] On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.</p>	<p>Les définitions du CUS diffèrent. Le PAP « Altwies » n'étant pas concerné par ce dernier, la définition ne sera pas utilisée.</p>
<p>Le CMU – coefficient maximum d'utilisation du sol – est 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.</p> <p>CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p> <p><i>Prescriptions spécifiques pour les Zones d'habitation 1 et 2 :</i> <i>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.</i></p>	<p>Non défini</p>	<p>La définition du PAG en vigueur sera utilisée.</p>
<p>Le COS – coefficient d'occupation du sol - est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.</p> <p>COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE CONSTRUCTION IMPLANTEE / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p>	<p>B. 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.</p>	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>C. Coefficient de scellement du sol [CSS] On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>

Non défini	D. 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 exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand- ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Le terrain à bâtir brut est constitué par une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.	E. 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.	Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.
Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi modifiée du 19/01/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.	F. 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.	Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.
La surface construite brute est la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.) Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante. <i>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. (art 6.3 PAG en vigueur)</i>	G. Surface construite brute On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.	La définition du PAG 2009 sera utilisée car elle est plus restrictive.
La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. La surface constructible constitue un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.	Pas défini.	La surface constructible du PAG 2009 correspond à la définition de la surface d'emprise au sol du RGD-PAG 2017 La surface constructible brute indiquée à l'annexe 1 légende type du RGD-PAP 2017 est une surface théorique apparentée à la surface construite brute définie dans le RGD-PAG 2017. Définition à utiliser : surface d'emprise au sol

Non défini	<p>H. Surface non aménageable Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:</p> <p><i>a. hauteur des locaux:</i> Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p><i>b. affectation des locaux</i> 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.</p> <p><i>c. Solidité et géométrie des locaux</i> 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.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	<p>I. Surface hors oeuvre Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels 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.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

<p>La surface d'emprise au sol est la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.</p> <p><i>La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0m60.</i></p>	<p>J. Surface d'emprise au sol On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.</p>	<p>Le COS qui a été fixé dans le cadre du PAG en vigueur (0,40 pour le site du présent PAP) a été calculé en fonction de la définition de l'emprise au sol dudit PAG. C'est pourquoi cette définition est à prendre en compte dans le cadre de ce PAP.</p> <p>La définition du PAG 2009 sera utilisée.</p>
Non défini	<p>K. Surface scellée Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
Non défini	<p>L. Surface de vente Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>

PAG en vigueur du 09/09/2009 resp. Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (juillet 2010) (RSBVS)	RGD PAP 2017 Annexe II	PAP « Altwies »
Non défini	Acrotère On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Alignement de voirie On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Auvent On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Car-port On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

<p>Art 44 RSBVS</p> <p>Murs extérieurs, haies et clôtures (Note de bas de page)</p> <p>« Une clôture a pour objet de séparer deux fonds voisins, d'obstruer un passage ou d'enclore un espace, et, en conséquence, un tel ouvrage à l'intérieur d'une même propriété (sauf si elle est divisée en parcelles louées à des personnes différentes) n'est pas pris en considération. En second lieu, une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et les fossés. Répondent à cette définition les murs, les portes et portails, les clôtures à claire-voie, les treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices, les échaliers, etc. »</p>	<p>Clôture</p> <p>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.</p> <p>On distingue trois types de clôtures:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Comble</p> <p>On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Art 5 RSBVS</p> <p>Cadre légal (Note de bas de page)</p> <p>On entend par construction, tout ou partie de tout bâtiment, bâtisse, édifice, immeuble, maison, monument, ouvrage ou installation, même provisoire, dont les clôtures, murs de soutènements, antennes sur pylônes, gradins, attractions de fête foraine, etc.</p>	<p>Construction</p> <p>On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.</p>	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Cote de niveau</p> <p>On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Art 27 RSBVS</p> <p>Constructions annexes ou dépendances</p> <p>(a) Les constructions annexes sont des constructions qui ont un caractère accessoire par rapport à la construction principale et dont les dimensions sont réduites (garage, carport, atelier, piscine couverte, remise, etc.). Sont exclus de la présente définition les volumes secondaires faisant corps avec la construction principale et de même destination que celle-ci.</p> <p>(b) L'implantation des constructions annexes n'est autorisée que si celles-ci restent en dehors de l'angle formé par l'aplomb de la façade de tout bâtiment sis sur un fonds voisin et un plan fictif incliné à 45° au droit d'un seuil de porte ou de fenêtre dudit bâtiment.</p> <p>(c) Les constructions annexes ne remplissant pas les conditions d'habitabilité ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé de personnes (cf. Art. 19, Protection contre l'humidité ; Art. 21, Pièces destinées au séjour prolongé de personnes).</p>	<p>Dépendance</p> <p>On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les carports.</p>	<p>L'art 27 du RSBVS est constitué d'un mélange de définitions et de dispositions. Etant donné que les définitions n'entrent pas en contradiction, les définitions du RGD 2017 seront utilisées.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Étage en retrait</p> <p>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.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>

Non défini	Faîte/Faîtage On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Hauteur à la corniche On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), 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 la corniche 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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Hauteur du socle On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Ilot On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Logement de type collectif On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Logement intégré On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Lot On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison bi-familiale On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison en bande On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison jumelée On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison plurifamiliale On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison unifamiliale On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Nombre d'étages On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Nombre de niveaux On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Niveau en sous-sol Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Parcelle On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Profondeur de construction On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	Voie desservante On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Voie publique On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Annexe 2 : Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST Topo)

Annexe 3 : Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)

Annexe 4 : Mandat du propriétaire

Annexe 5 : Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Annexe 6 : Extrait du plan cadastral

Annexe 7 : Certificat OAI

