

## Avis au Public

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 7, Route de Mondorf » à Remich, présenté par le bureau BEST ingénieurs-conseils de Senningerberg visant la construction d'un immeuble à 5 logements, a été introduit à la commune pour adoption.

Le projet en question est déposé pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 10 juillet 2019 au 9 août 2019 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 11 juillet 2019 jusqu'au 9 août 2019 inclus.**

Le dossier peut être consulté sur le site internet [www.remich.lu](http://www.remich.lu).

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet, les observations et objections contre le projet d'aménagement particulier susmentionné doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 10 juillet 2019

Pour le collège échevinal,  
Le Bourgmestre,      Le Secrétaire,



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

LOT / LOT		surface du lot / de l'lot [m <sup>2</sup> ]		surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]	
max	min	max	min	max	min

surface de scellement du sol [m <sup>2</sup> ]		type et nombre de logements	
max	min	max	min

type de toiture		nombre de niveaux	
max	min	max	min

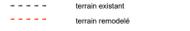
  

type, disposition et nombre des constructions		hauteur des constructions [m]	
max	min	max	min

Délimitation du PAP et des zones du PAG



Courbes de niveau



Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1.2...R nombre d'étages en rez-de-chaussée
- +1.2...C nombre de niveaux sous combles
- +1.2...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- h-c hauteur à la corniche de x mètres
- h-a-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- h-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-emb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

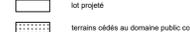
Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (x%>2%) toiture à x versants, degré d'inclinaison

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / lots



Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- obligatoire pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

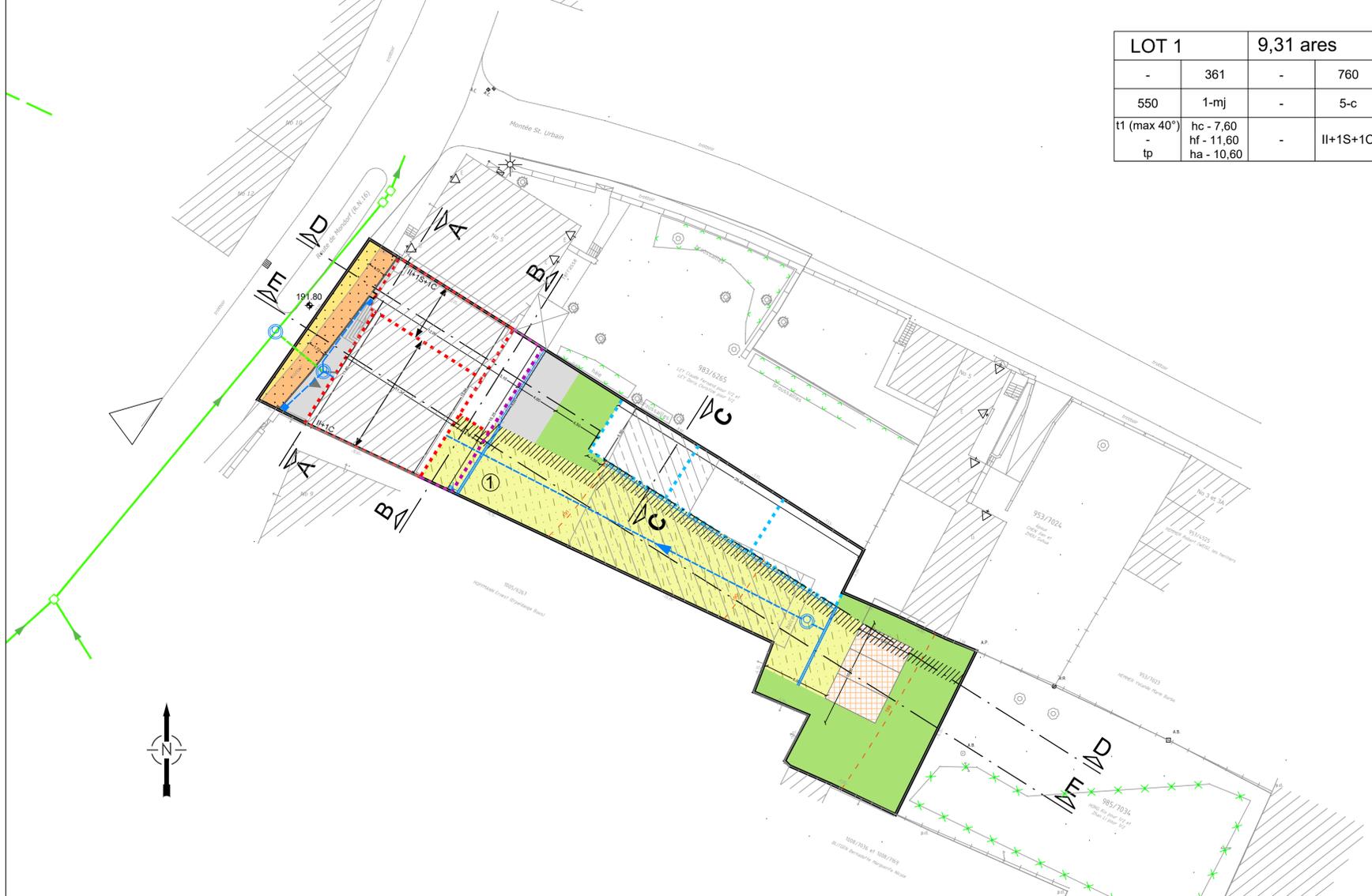
Infrastructures techniques

- rétenion à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

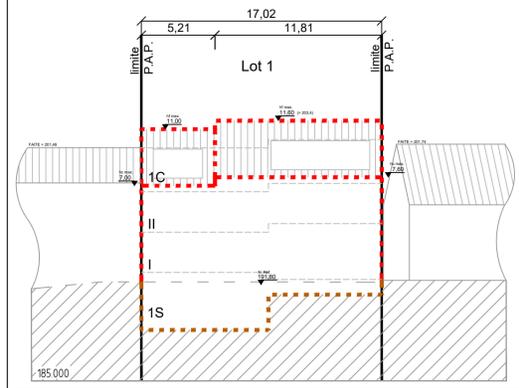
Légende complémentaire

- niveau dalle (à titre indicatif)
- accès vers passage motorisé (à titre indicatif)
- canalisation pour eaux mides existante
- canalisation pour eaux pluviales existante
- canalisation pour eaux usées existante
- construction à démolir
- construction existante
- niveau de référence du projet
- surface drainante obligatoire

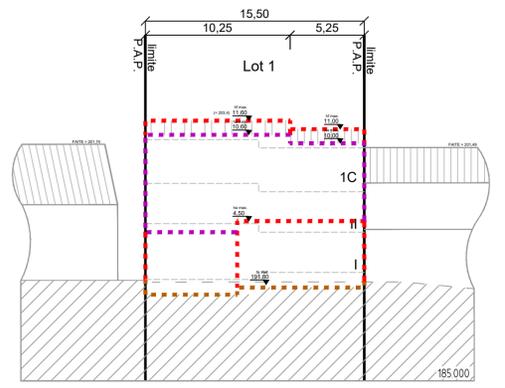
LOT 1		9,31 ares	
-	361	-	760
550	1-mj	-	5-c
t1 (max 40°)	hc - 7,60	-	II+1S+1C
-	hf - 11,60	-	
tp	ha - 10,60	-	



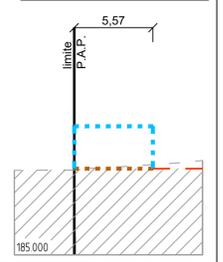
COUPE A - A



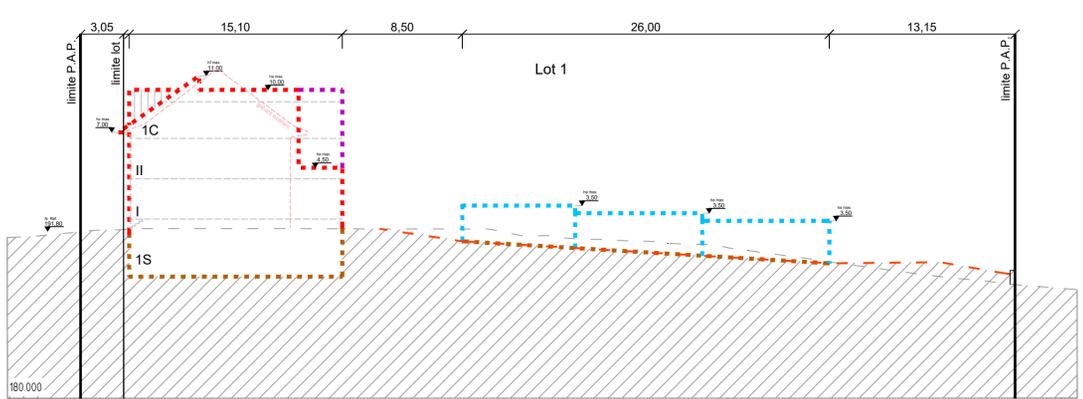
COUPE B - B



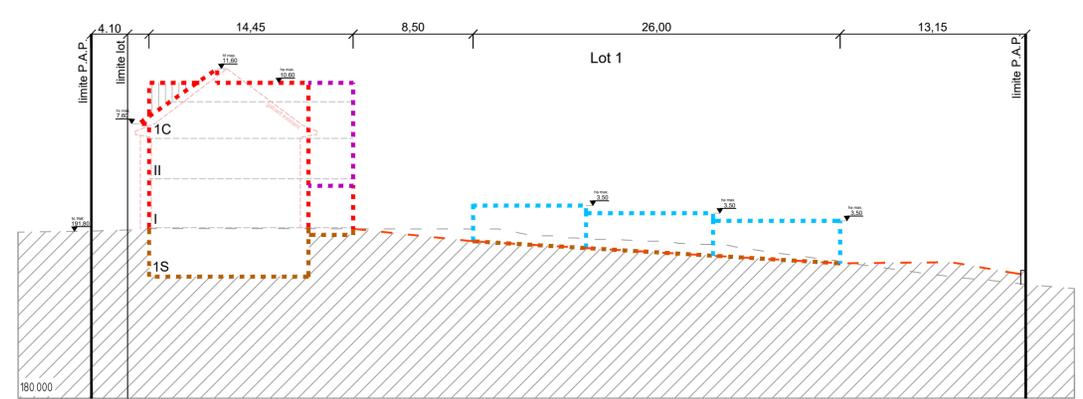
COUPE C - C



COUPE D - D



COUPE E - E



N° CAD: Q:\ROUTE\181074 - P.A.P. 'Rue de Mondorf' à Remich\02 Plaine - Plans\01 PAP\02 Projet PAP\181074-1-01b.dwg

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION
b	TMO	06/06/2019	MUR	Mise à jour (concept eau)
a	TMO	13/05/2019	MUR	Mise à jour (valeurs : surface construite brute et ha)

M.OUVRAGE : D.G.B. S à r.l. Signature: Dessiné par: RHO Date: 24.08.2018 Signature:

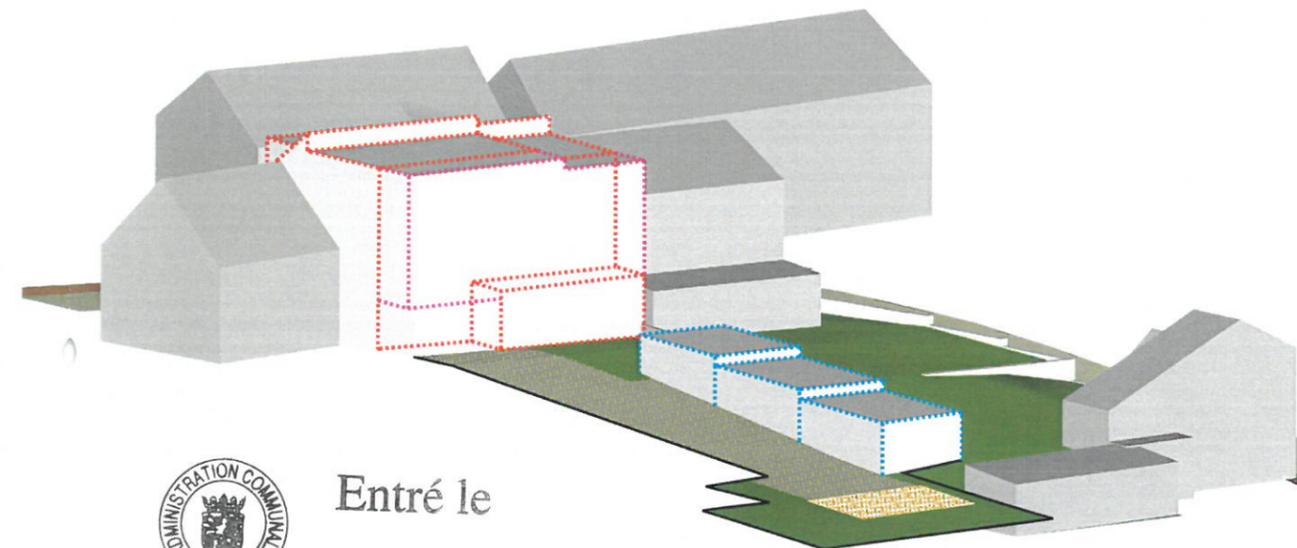
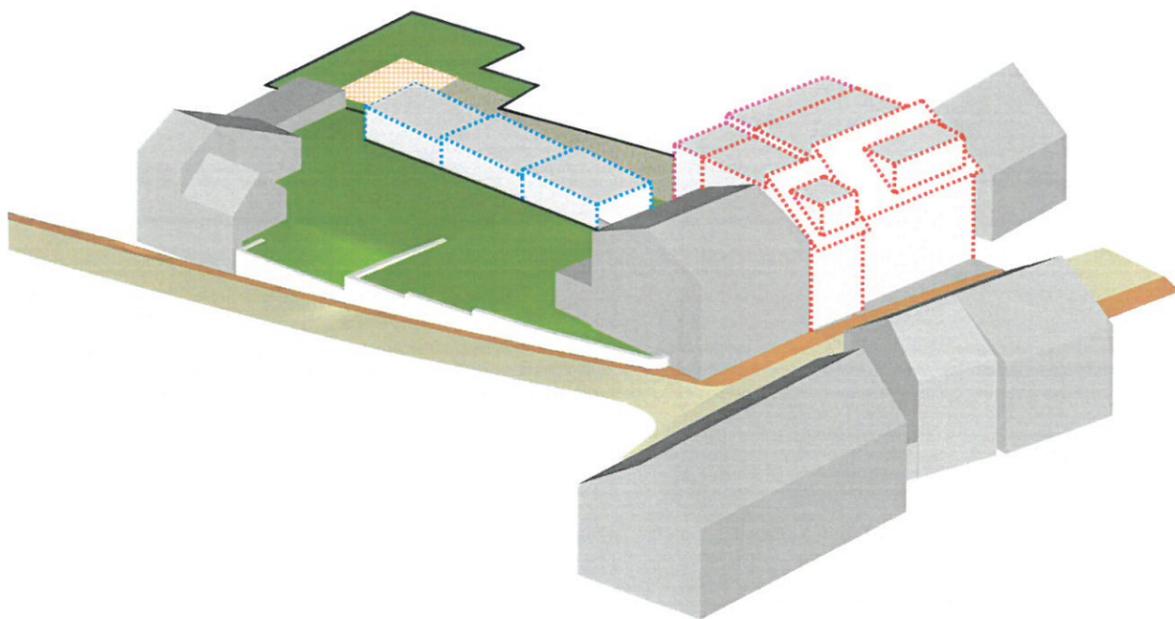
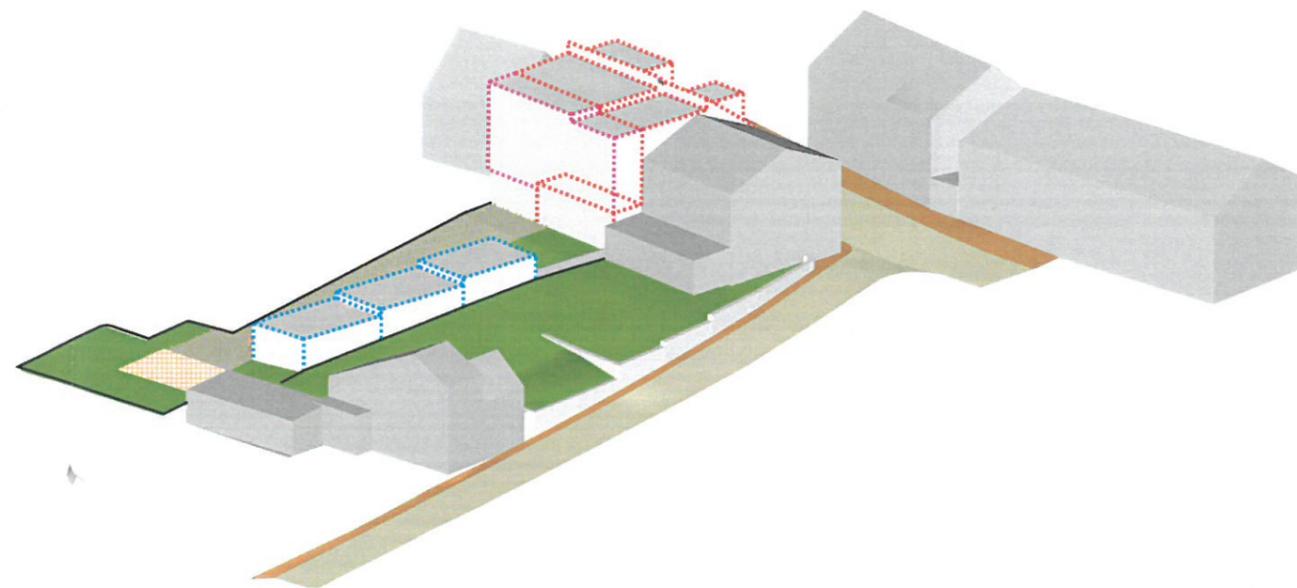
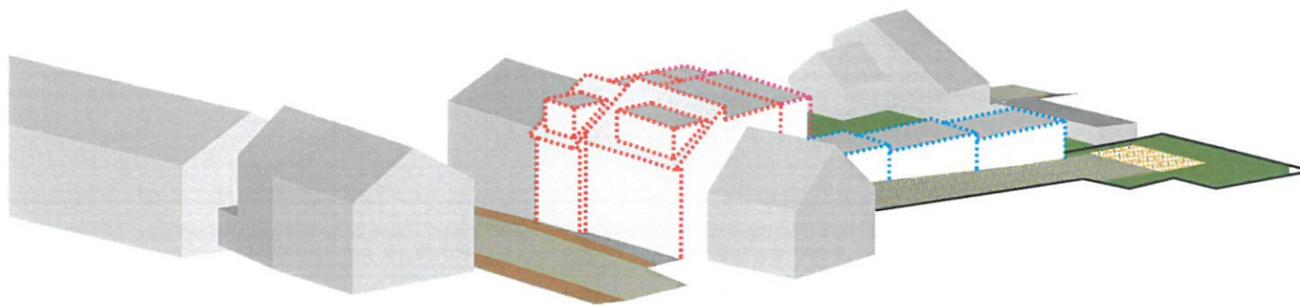
PROJET : P.A.P. "Rue de Mondorf" à Remich Signature: Contrôlé par: TMO Date: 24.08.2018 Signature:

OBJET : PLAN et COUPES Signature: Responsable: MUR Date: 24.08.2018 Signature:

Echelle: 1 / 250

N° DU PLAN: 181074-1/01b

**BEST** Bureau d'Etudes et de Services Techniques  
 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg  
 Tél. : 349090 Fax: 349433  
 INGENIEURS-CONSEILS E-mail : best@best.lu



Entré le

12 JUIN 2019

VILLE DE REMICH

PROJET: P.A.P. "rue de Mondorf" à Remich

Dessiné par: MUR  
Date: 14.11.2018

OBJET: Vues axonométriques (à titre indicatif)

Responsable: TMO  
Date: 14.11.2018

**BEST**  
INGENIEURS-CONSEILS  
2, rue de sapins, L-2513 Senningerberg  
Tél. : (352) 349090 Fax: (352) 349433  
E-mail : best@best.lu

Echelle: -

N° du plan:  
181074-1-03b

## **1. Portée du règlement**

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite et le règlement des bâtisses de la Commune de Remich sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 181074-1-01b).

## **2. Aménagement du domaine privé**

### **2.1. Affectation**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la transformation d'une maison en un immeuble de maximum 5 unités de logement.

### **2.2. Hauteur des constructions**

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant de la construction à partir de la côte d'altitude de 191,80 m.

La hauteur à l'acrotère des garages/carports est de maximum 3,50 m, mesurée par rapport au niveau du terrain remodelé.

### **2.3. Toitures et terrasses**

La partie avant de la construction est couverte d'une toiture à 1 versant dont la pente est comprise entre 30° et 40°. Des lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont admises dans cette toiture. La somme des largeurs de ces dispositifs ne peut pas dépasser les deux tiers de la longueur de la façade.

La partie arrière de la construction est couverte d'une toiture plate.

Les terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

### **2.4. Emplacements de stationnement**

Sont à considérer comme minimum : deux emplacements par logement.

Les emplacements couverts (garages ou carports) sont aménagés dans l'espace défini en tant que "*limites de surface constructibles pour dépendance*" dans la partie graphique du PAP.

En cas d'aménagement de garages fermés, la surface de ces constructions (emprise au sol et construite brute) est prise en compte dans le calcul global des surfaces du PAP.

### **2.5. Aire de manœuvre et parkings**

L'aire de manœuvre et les parkings situés dans le recul postérieur sont exécutés dans un matériau perméable à l'eau tels que pavés non cimentés, gravier, pavés / dalles engazonnées ou matériaux similaires.

### **2.6. Servitude**

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage garantissant un accès vers la parcelle 985/7034.

### **2.7. Travaux de déblai et de remblai**

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

## **3. Cession de terrain**

Le présent projet prévoit la cession de 0,47 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 4,80 % de la surface totale du PAP.

Senningerberg, le 6 juin 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING

## Table des matières

1. INTRODUCTION.....	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Situation cadastrale .....	4
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	5
2.1. Plan d'aménagement général.....	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	8
3.1. Cadre Urbain .....	8
3.2. Cadre environnemental .....	12
4. EXPOSÉ DES MOTIFS .....	14
4.1. Programmation du PAP.....	14
4.2. Aménagement des espaces privés.....	15
4.3. Aménagement des espaces publics .....	18
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	19
6. ANNEXES .....	20



## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils agissant au nom et pour le compte de DBG S.à.r.l., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Route de Mondorf » dans la Ville de Remich, commune de Remich selon la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich afin de permettre la transformation et l'aménagement d'un bâtiment à vocation résidentielle.

### 1.1. Contexte

La Commune de Remich présente une superficie de 5,29 km<sup>2</sup> et est située au sud-est du Grand-duché de Luxembourg, à la frontière allemande, dans la région du Gutland et compte 3646 habitants.

La ville de Remich, qui se situe en rive gauche de la Moselle, se présente comme « *une petite ville touristique prospère, centre commercial et administratif de la commune, nichée dans un sublime panorama de vignobles et de forêts. Au bord de la Moselle, Remich offre un accès à une promenade longue de 3 kilomètres avec une piste cyclable aménagée, incitant à flâner ou de rouler à vélo* »

*Dotées de vieux quartiers pittoresques aux ruelles tortueuses reflétant un passé millénaire, d'un cœur de ville avec ses artères commerciales piétonnes, agrémentées de belles fontaines et de petites places et ruelles, du parc Brill avec son étang. Abritant de nombreuses caves, Remich reste toutefois avant tout le centre nerveux de la viticulture luxembourgeoise avec le siège de l'Institut Viti-Vinicole et de la Marque Nationale des Vins* ». (Source: www.remich.lu, 24.08.2018)

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 9,78 ares et est située « route de Mondorf » à l'extrémité ouest de Remich, ayant une vocation essentiellement résidentielle.

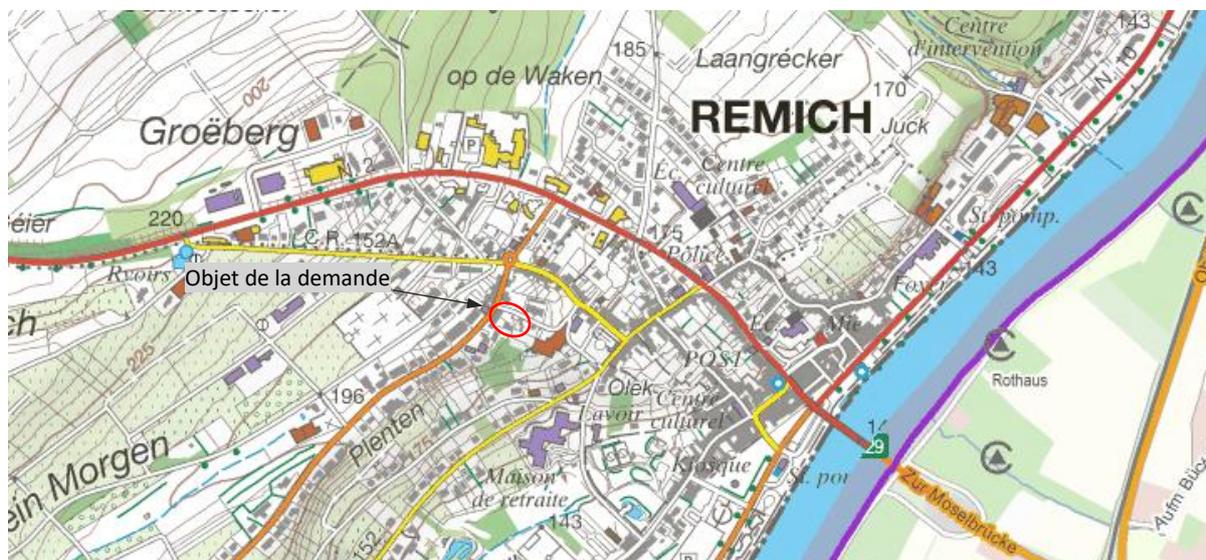


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)



## 2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits dans une « zone d'habitation 2 » au plan d'aménagement général de la Ville de Remich.

#### 2.1.1. Partie graphique

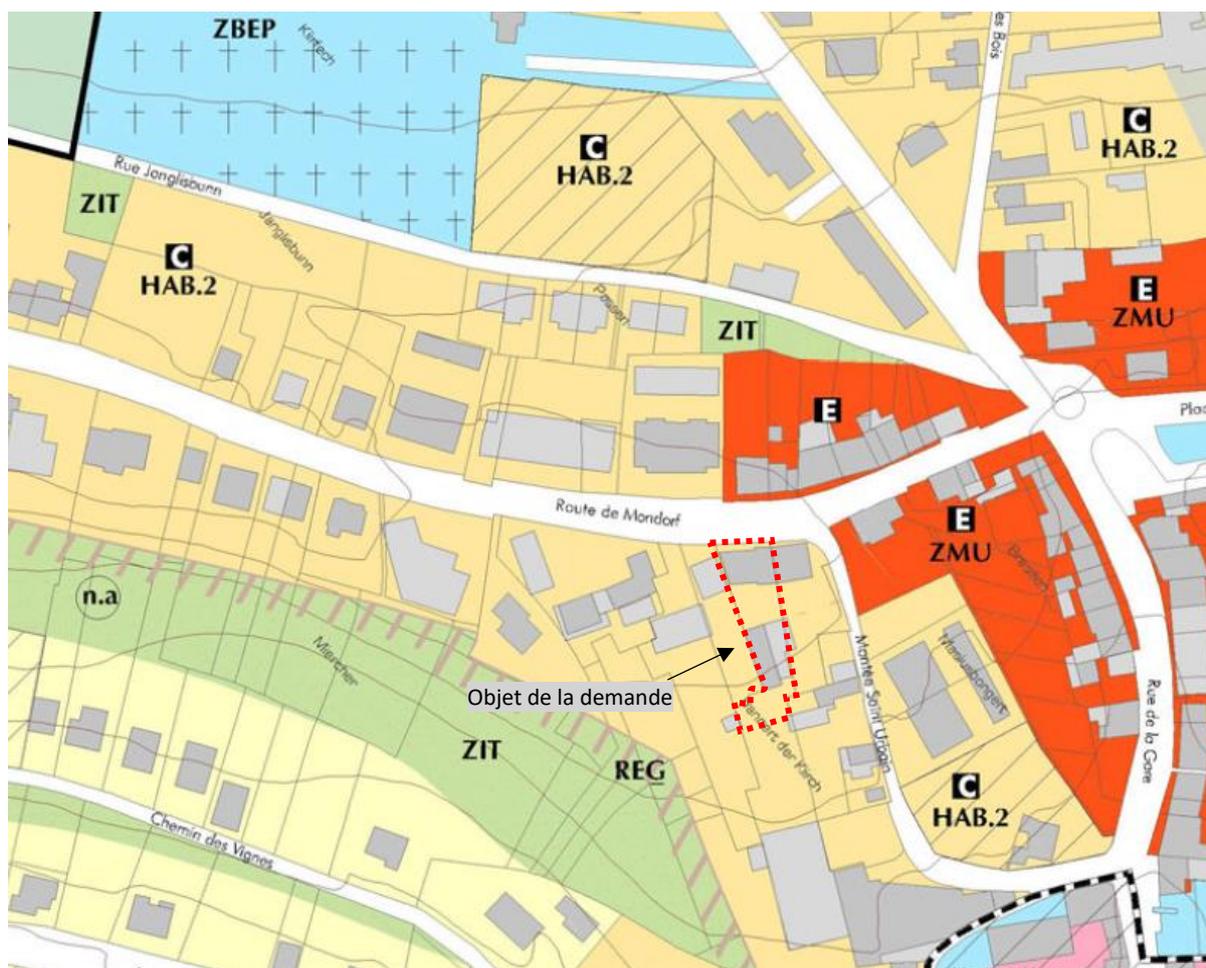


Figure 3: Extrait du PAG (Source : Administration commune de Remich)

#### ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

	ZONES D'HABITATION ( art.6 )
	HAB.1 Zone d'habitation 1
	HAB.2 Zone d'habitation 2
	ZONES MIXTES ( art.7 )
	ZMC Zone mixte à caractère central
	ZMU Zone mixte à caractère urbain
	ZMR Zone mixte à caractère rural
	ZBEP 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 )
	ZJF ZONE DE JARDINS FAMILIAUX (art.12)

#### DEGRE D'UTILISATION DU SOL

HAB.2		0,4	0,7
		0,4	0,9
		0,4	1,0
		0,4	1,0

### 2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG et le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit. Toutes les règles qui ne sont pas explicitement mentionnées dans la partie écrite du PAP sont à renseigner dans le règlement des bâtisses de la Commune de Remich.

#### « **Art.6 : La zone d'habitation HAB-2**

##### **6.1. L'affectation**

*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 (HAB.1)
- Zones d'habitation 2 (HAB.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**

*Le coefficient d'occupation au sol dans la zone HAB.2 est limité à 0,4.*

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

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

##### **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

### **6.3. Prescriptions spécifiques**

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

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

*La possibilité de réaliser ou non une autre forme typologique que celle prévu 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 sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application de CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0,80m.*

*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. »*

**Extrait du PAG de la commune de Remich**

### **2.1.3. Schéma directeur**

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre Urbain

##### 3.1.1. Situation générale

Le terrain concerné par le présent PAP se situe au nord-ouest de la ville de Remich, dans la « route de Mondorf ». Celle-ci est essentiellement composée d'habitations avec une mixité de typologies (maisons unifamiliales isolées et jumelées, maisons en bande, résidences, ...).



Figure 4 : Orthophotoplan (Source: ACT – geoportail.lu)



Figure 5 : vue sur l'objet de la demande depuis l'est (Source : Google Street View, 27.08.2018)



Figure 6 : vue sur l'objet de la demande depuis l'ouest (Source : Google Street View, 27.08.2018)

### 3.1.2. Mobilité et transport en commun.

#### a. Axe routier

La Ville de Remich se situe au croisement des routes nationales N2 (« route de l'Europe ») et N10 (« route de Stadtbredimus »). La N10 s'étend le long de la frontière avec l'Allemagne et relie la ville de Remich entre autres avec les localités de Schengen, Grevenmacher, Echternach ou Vianden. Celle-ci relie la ville à l'autoroute de la Sarre (A13). Cependant, Remich ne dispose pas de gare ferroviaire.

En outre la N2 assure une connexion de Remich avec la ville de Luxembourg, tandis que la « route de Mondorf » (N16) relie la ville à Mondorf-les-Bains.

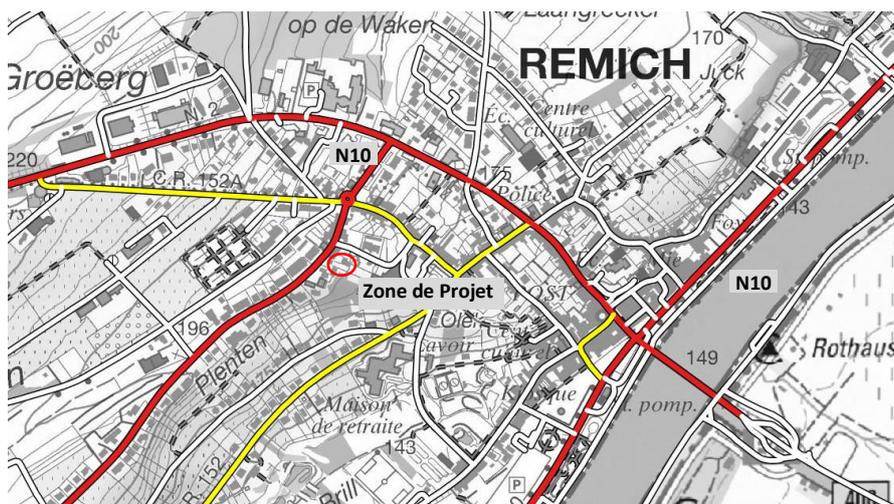


Figure 7 : Le réseau routier (Source : www.geoportail.lu)

b. Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Place Nico Klopp » se situe à 150 m du site, sur la « route de Mondorf », et dessert les lignes :

- 162 : Luxembourg – Remich
- 175 : Luxembourg – Mondorf - Remich
- 177 : Luxembourg – Mondorf – Erpeldange - Remich
- 180 : Mondorf – Dalheim – Remich
- 184 : Remich – Moutfort - Kirchberg
- 304 : Bettembourg – Mondorf – Ellange (Remich)

De plus, le projet est situé à proximité des arrêts « Janglisbunn » et « rue de la Gare », qu'y sont desservis par une navette, qui est offerte gratuitement par la Ville de Remich pour les déplacements intra-urbain, du lundi au vendredi selon un horaire défini. (Source : [www.remich.lu](http://www.remich.lu))

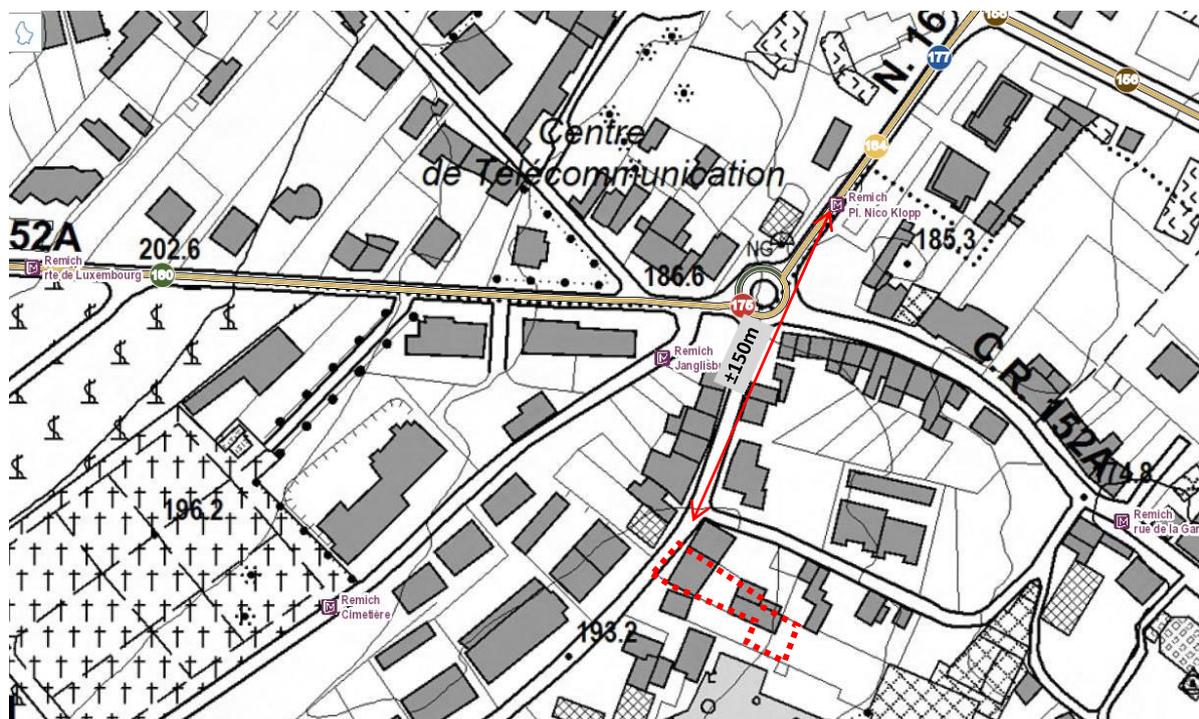


Figure 8 : Localisation des lignes et des arrêts de Bus (Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu))

Cependant, il n'y existe pas de gare ferroviaire dans un rayon de cinq km autour du PAP. Les prochaines gares se trouvent à Oetrange et à Sandweiler-Contern, à une distance de 10-12 km.

### c. Mobilité douce

La ville de Remich est traversée par la piste cyclable n°3 (PC des Trois Rivières) qui s'étend le long de la frontière allemande entre la localité de Schengen et la Ville de Vianden.

Remich est également traversée par un sentier de Grandes Randonnées, ainsi que d'un sentier autopédestre.

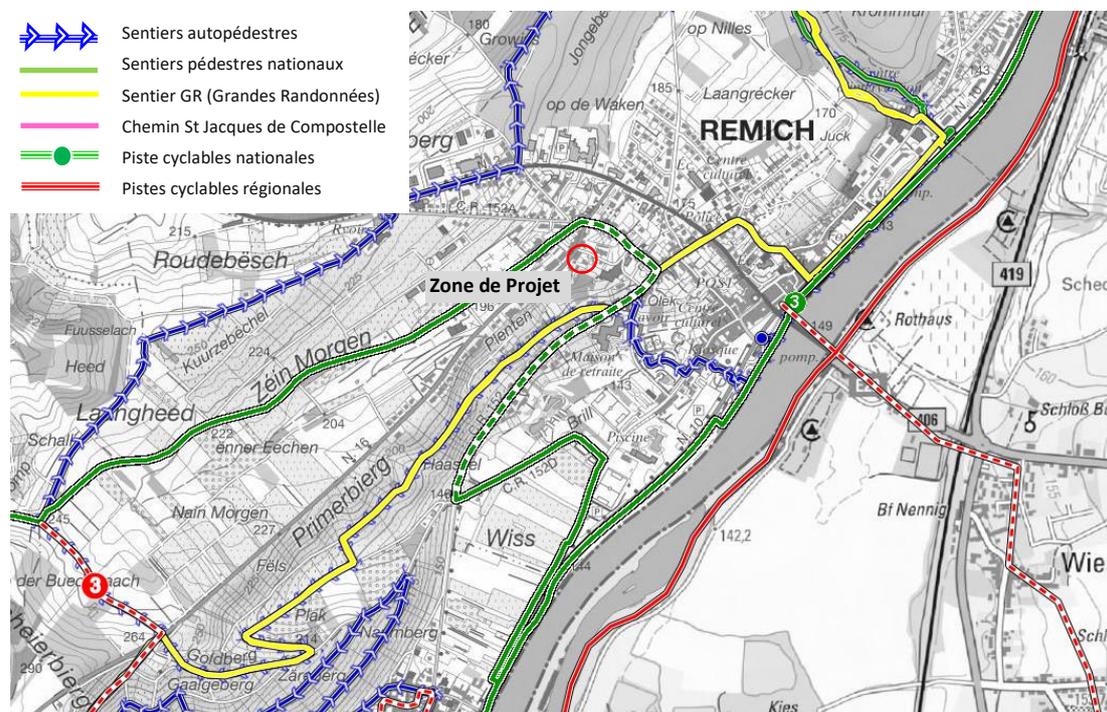


Figure 9: Localisation des chemins de randonnées (Source : ACT-geoportail.lu)

#### 3.1.3. Équipements publics et services

En sa qualité de centre de développement et d'attraction régional, la Ville de Remich dispose d'une offre étendue d'équipements et de services (mairie, école, école de musique, maison relais, piscine en plein air, une grande Esplanade avec terrasses et des aires de jeux, centre culturel, maison des jeunes, terrains de foot, ...).

De plus, à une distance d'environ 7 km se trouve la ville de Mondorf-les-Bains qui offre quant à elle, aussi une large gamme d'équipements et de services, comme entre autres le centre thermal ainsi que le Casino 2000.

## 3.2. Cadre environnemental

### 3.2.1 Topographie et affectation

La partie avant de la zone couverte par le présent PAP est actuellement construite, tandis que la partie arrière présente une affectation de jardin qui est couverte d'herbes et de quelques arbustes. En outre, il y existe un ancien entrepôt qui sera démolé dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

La pente générale du terrain présente une orientation sud-est. Le terrain présente une pente de l'ordre de 8,5 % sur une longueur de 120 mètres du nord-ouest au sud-est.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

### 3.2.2 Biotopes existants

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

### 3.2.3 Bois et zones protégées

La zone de projet est située à une distance de  $\pm 400$  mètres d'une forêt public de la commune de Remich. De plus, la Zone de protection d'intérêt national (ZPIN) à déclarer « Scheierberg / Maachergrouf » (N°59) se trouve à une distance de  $\pm 500$  mètres.

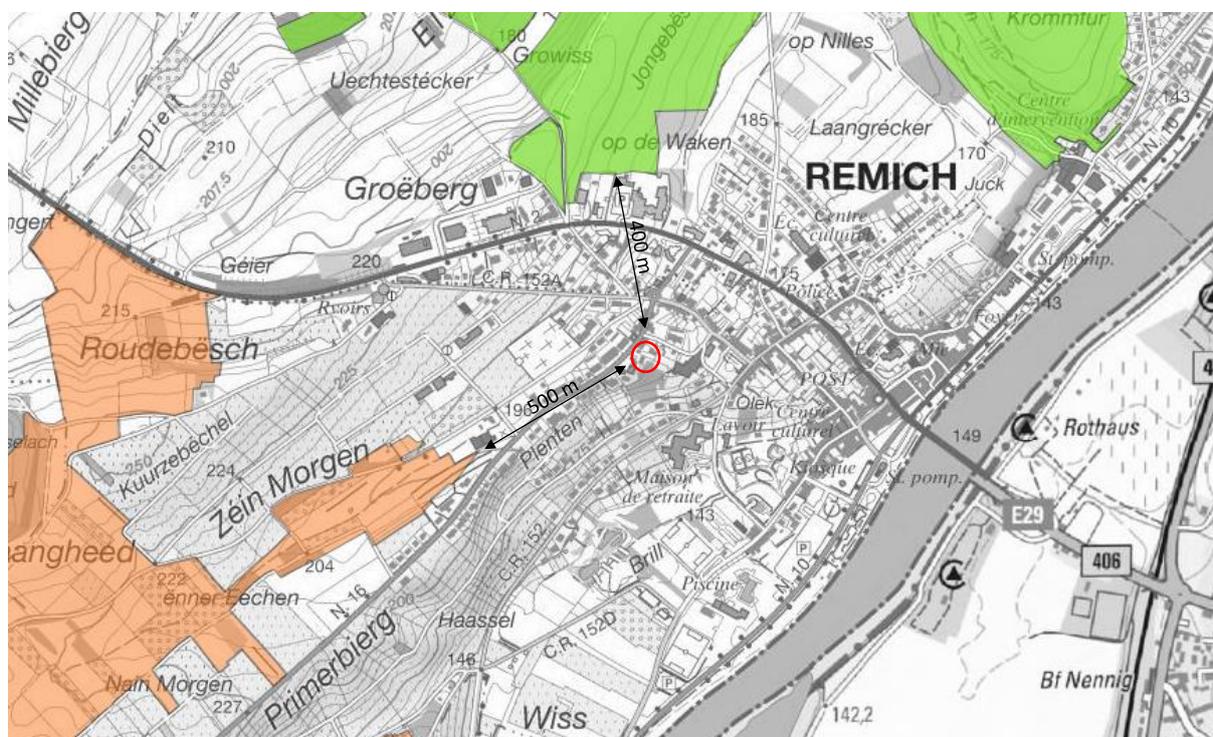


Figure 10 : Localisation des Bois et zones protégées (Source : BEST)

En outre, la localité de Remich est entourée de la zone protégée Habitat Natura 2000 « Région de la Moselle supérieure » (LU0001029), avec une distance minimale de  $\pm 500$  mètres.

Au vu de son éloignement, le présent projet n'aura qu'un impact négligeable sur ces zones de protections environnementales.

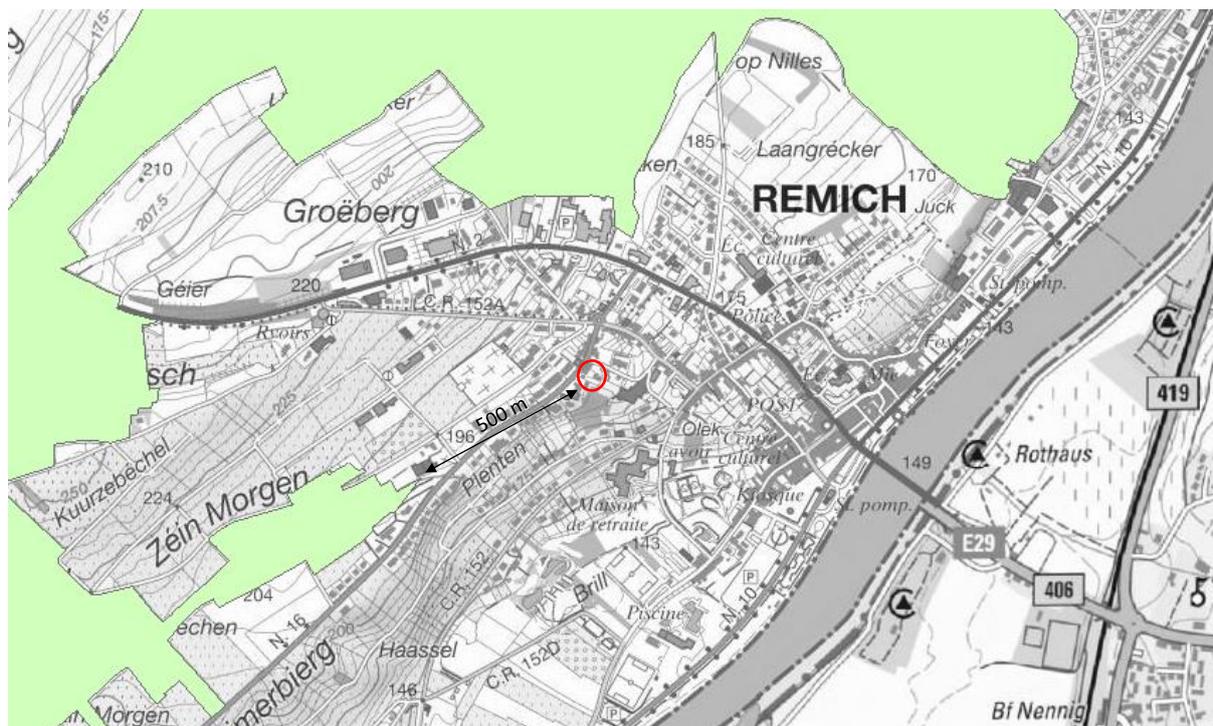


Figure 11 : Localisation de la zone Natura 2000 (Source : BEST)

### 3.2.4 Zone de bruit

La zone de bruit de la « Route de l'Europe » (N2) se situent à 250 m du futur projet, mais n'affectera pas la qualité de vie des futurs occupants.

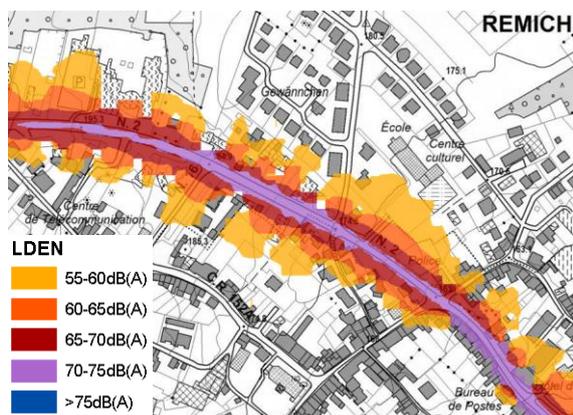


Figure 12 : Zone de bruit LDEN (Source : ACT – Geoportail.lu)

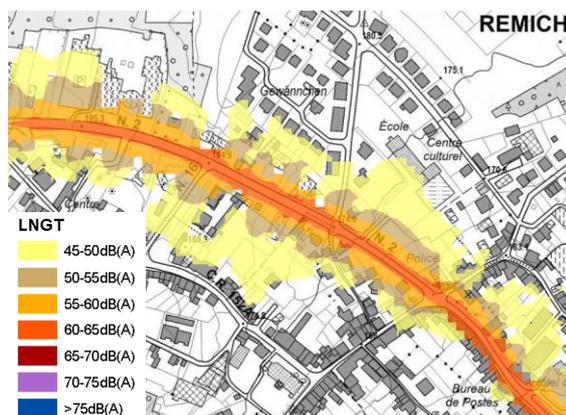


Figure 13 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

### 3.2.5 Zones inondables

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

#### 3.2.1. Espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à une servitude écologique.

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 9,78 ares, est situé dans la « zone d'habitation 2 » (HAB-2) au plan d'aménagement général de la Ville de Remich.

Le projet propose la transformation d'une maison existante et de ces annexes en immeuble destiné à l'aménagement de maximum 5 unités de logement.

Il prévoit la cession de 0,47 are du terrain brut au domaine public communal, soit 4,80 % de la surface totale du PAP.

La densité de logement est de 51,12 unités de logement par hectare brut.

La Ville de Remich compte 3645 habitants en 2018 (Source : Statec). Les 5 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 12 habitants (2,4 hab. /ménage), ce qui correspond à une augmentation de 0,33 % de la population de la Ville.



Figure 14 : proposition de mise en œuvre du PAP. (Source : Cabinet Anna Ivanova S.à r.l.)

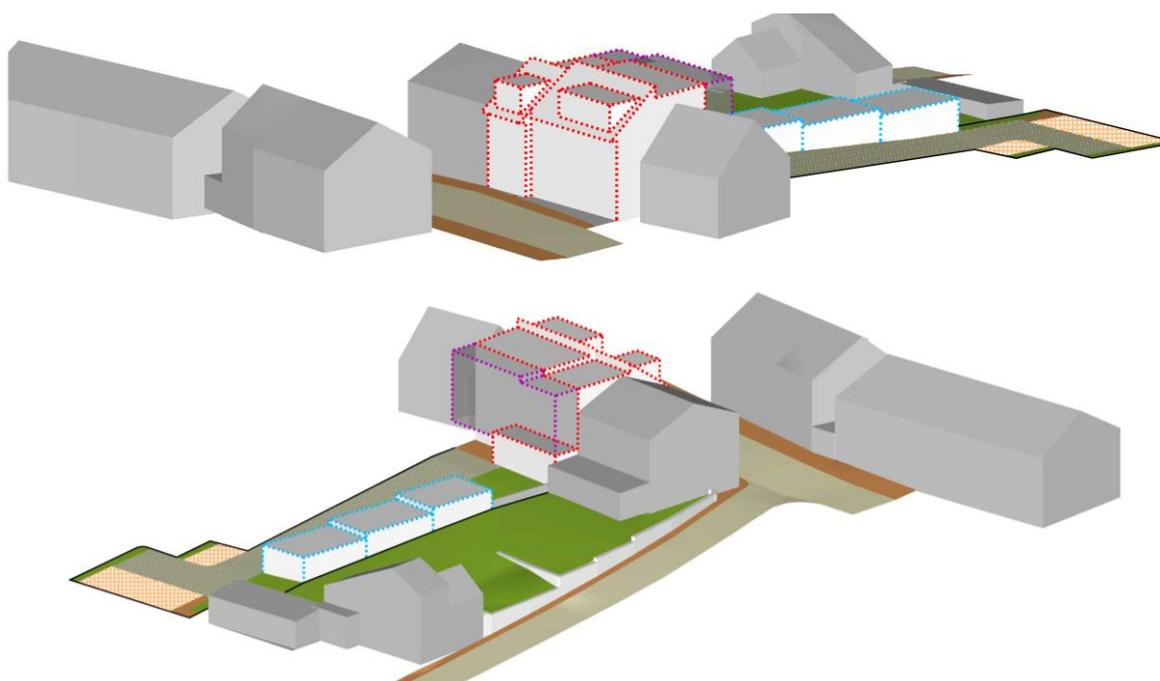


Figure 15 : Vues axonométriques du projet. (Source : BEST)

## **4.2. Aménagement des espaces privés**

### **4.2.1. Projet**

Le projet propose la transformation de la maison unifamiliale existante et de ses annexes en vue d'aménager un nouveau bâtiment multi-résidentiel de 5 unités de logement.

#### **d. Détail des constructions à préserver ou démolir**

A l'exception de la toiture, le PAP propose de préserver l'ensemble de la construction principale, ce qui permettra de préserver l'identité visuelle dans l'espace-rue de la « route de Mondorf ». Dans cet esprit, la construction sera pourvue d'une toiture à versant en façade avant.

Les diverses constructions annexes qui avaient été construites au fil du temps dans le recul arrière, ne présentent aucune valeur patrimoniale et seront supprimées.

#### **e. Morphologie**

Le projet propose de transformer le bâtiment existant en modifiant le niveau sous-combles.

Ainsi, côté rue, le bâtiment sera couvert d'une toiture en pente dans laquelle seront aménagées deux lucarnes. Du côté jardin, la construction sera couverte d'une toiture plate afin d'optimiser la surface habitable de ce niveau.

Ainsi, la construction disposera de deux niveaux pleins, d'un comble et d'un sous-sol.

Ce réaménagement permettrait la création de maximum cinq unités de logement, répartis sur les différents étages. Ces appartements seront de préférence traversants (ouvertures vers l'avant et l'arrière), afin de garantir une bonne qualité de vie aux futurs occupants.

Chaque unité de logement pourra disposer d'une terrasse (rez-de-chaussée) ou d'un balcon ouvert vers le jardin.

La construction principale présentera une profondeur maximale de 12,00 m conformément au gabarit du bâtiment existant. Le PAP prévoit également, la possibilité d'aménager une annexe d'un seul niveau et d'une profondeur de maximum 3,10 m sur la moitié nord de la parcelle.

Enfin, le projet prévoit l'aménagement de terrasses/balcons, à l'arrière du bâtiment, sur une profondeur de maximum 3,10 m. L'espace dans lequel sont admis ces dispositifs est représenté dans la partie graphique par le trait "*limites de surface constructibles pour avant-corps*".

Afin de contribuer à créer un cadre de vie de qualité pour les futurs résidents, le PAP prévoit l'aménagement d'un local à poubelles et d'un local à vélo au rez-de-chaussée. De plus, chaque appartement disposera d'une cave individuelle. Le sous-sol accueillera également une buanderie commune ainsi que les locaux techniques.

L'ancien entrepôt situé dans le jardin sera démolé afin de permettre l'aménagement de garages ou carports (8 emplacements), d'une aire de manœuvre pour voiture et de 3 emplacements de stationnement extérieurs. Cet espace devra être réalisé au moyen de matériaux drainant pour éviter une imperméabilisation trop importante du terrain.

La desserte du site se fera via la « route de Mondorf » sur l'avant du bâtiment. L'accès aux parkings et garages/carports se fera par le passage situé au rez-de-chaussée du bâtiment, qui donnait accès à l'ancien entrepôt.

f. Hauteur

La hauteur à l'acrotère est mesurée du niveau de l'axe de la voirie existante « route de Mondorf ». Le PAP propose de fixer le niveau de référence du projet à la cote d'altitude de 191,80 m. Ainsi, la hauteur maximale à la corniche de la future construction ne pourrait pas dépasser la cote d'altitude de 199,40 mètres, ce qui correspond à une hauteur maximale de 7,60 mètres.

g. Surface construite brute

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation dans la zone de projet comme suit :

	COS	CMU
<b>Zone d'habitation 2 (HAB.1) - Zone C</b>	0,4	0,9

Compte tenu des surfaces totales du terrain à bâtir brut (978 m<sup>2</sup>) et net (931,1 m<sup>2</sup>) :

- La surface construite brute de tous les niveaux sera de maximum 837,9 m<sup>2</sup> ;
- La surface d'emprise au sol sera de maximum 361,0 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la surface constructible dessinée dans la partie graphique du PAP.

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs de la manière suivantes :

<b>Annexe I : Tableau récapitulatif</b>									
<b>Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> : Zone d'habitation 2</b>									
<b>Dégrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée</b>									
Coefficients du PAG "mouture 2004"		min	max	min	max	min	max	min	max
	<b>CMU</b>	-	0.9	<b>COS</b>	-	0.4	<b>CUS</b>	-	-
Surface du terrain brut de la zone concernée :		0,0978 ha							
<b>Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"</b>									
Lot	Surface du terrain à bâtir net <sup>(3)</sup>	Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Volume de la construction			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	931 m <sup>2</sup>	-	760 m <sup>2</sup>	-	361 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>931 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>760 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>361 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Coefficients résultant du PAP</b>									
Lot	Surface du terrain à bâtir net <sup>(3)</sup>	CMU <sup>(3)</sup>		COS <sup>(3)</sup>		CUS <sup>(3)</sup>			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	931 m <sup>2</sup>	-	0.816	-	0.388	-	-	-	-
<p><small>(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.</small></p> <p><small>(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.</small></p> <p><small>(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.</small></p> <p><small>(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"</small></p>									

#### h. Niveau de sous-sol

Dans la mesure où le sous-sol dépasse de moins de 80 cm (au point le plus élevé) le niveau du terrain naturel (trottoir), celui-ci n'est pas pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU.

#### **4.2.2. Dérogation**

Le présent projet ne prévoit pas de dérogation au plan d'aménagement général de la commune de Remich.

#### **4.2.3. Logements à coût modérés**

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la Loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.* »

Le nombre d'unité de logement étant inférieur à 26 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

#### **4.2.4. Déblais / remblais**

Le projet visera une implantation des constructions de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Vu la déclivité du terrain, des travaux de terrassement seront nécessaires pour l'aménagement de la future cour et des emplacements de stationnement en arrière de la parcelle. Ceux-ci sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux (terrain remodelé) dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 50 centimètres par des remblais ou des déblais.

### **4.3. Aménagement des espaces publics**

#### **4.3.1. Cession des terrains**

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le projet prévoit la cession de 0,47 are du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 4,80 % de la superficie totale du PAP.

#### **4.3.2. Évacuation des eaux**

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Cependant, les eaux usées et pluviales issues du projet seront rejetées ensemble dans la canalisation pour eaux mixtes de la « route de Mondorf ».

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée	9,31 ares (95,20 %)
Surface publique (surface cédée)	0,47 ares (4,80 %)
Surface totale du lotissement	9,78 ares (100,0 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Lot 1	1 habitation collective
Total parcelles	1
Total logements	5
Logements par hectare	51,12 logements par ha

## 6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite du PAP ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Plan périmètre PAP ;
- Extrait du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich ;
- Accord de principe des Ponts & Chaussées – N° 3899-18-01 et 02
- Avant-projet d'architecture dressé par le Cabinet Anna Ivanova S.à r.l. (à titre indicatif) ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'OAI ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°181074-1/01b) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°181074-1/02a) ;
- Vues axonométriques (plan n° 181074-1/03b).

Senningerberg, le 7 juin 2019

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING

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

<b>Projet</b> initié par élaboré par	DBG S.à r.l.	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	
	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils	Date de l'avis du Ministre	
		Date d'approbation ministérielle	

<b>Situation géographique</b>	<b>Organisation territoriale</b>
Commune Localité Lieu-dit	CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
REMICH REMICH route de Mondorf	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Mairie, école, infrastructures sportives, centre d'intervention des pompiers, église, nombreux commerces et services (restaurants, café, boulangerie, crèche, ...).

<b>Données structurantes du PAG</b>	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>
N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)	<u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres
8C/001/2007 HAB-2	 460 m <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement	
minimum maximum 1,5 0,4	

<b>Terrain</b>		
Surface brute Surface nette	0.0978 ha 0.0931 ha	100 % 95.19 %
Surface cédée au domaine public communal Taux de cession	0.0047 ha 4.81 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0017 ha 0.0000 ha 0.0030 ha 0.0000 ha 0.0000 ha 0.0000 ha	   0.00 %  0.00 %
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>	<b>0.0047 ha</b>	
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	0.055 ha 59.076 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
		1 9.31 a.

<b>Constructions</b>	<i>minimum maximum</i>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute Emprise au sol Nombre de logements Densité de logements / hectare brut Personnes estimées / logement Nombre d'habitants	 760 m <sup>2</sup> 361 m <sup>2</sup> 5 51.12 u./ha 2.4 12	Nombre de logements de type: <i>minimum maximum</i> unifamilial bifamilial collectif (>2 log/bât.)  Surf./ nbre de log. à coût modéré
Surface de vente maximale	0 m <sup>2</sup>	 0 0 5  0 0 m <sup>2</sup>

<b>Axe(s) de desserte</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités habitat
Route Nationale Chemin Repris Chemin communal	publics privés (min.) privés (max.) total (max.)
N. 16 - route de Mondorf   4870 vh/j vh/j vh/j	 0 12 14 14
	14

<b>Offre de transports en commun</b>	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	150 m
<b>Infrastructures techniques</b>	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	2 m 60 m
Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	10000 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>