

Avis au Public

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « Rue des Jardins – Rue de la Gare » à Remich, présenté par le bureau BEST ingénieurs-conseils de Senningerberg visant la construction d'un immeuble à 6 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 30 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 31 octobre 2019 jusqu'au 29 novembre 2019 inclus.**

Le dossier peut être consulté sur le site internet 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 30 octobre 2019

Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre, Le Secrétaire,



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

LOT / IIOT	surface du lot / de l'ilot [ares]	
	min.	max.
surface d'emprise au sol [m ²]	min.	max.
surface de scellement du sol [m ²]	min.	max.
type et nombre de logements		
type de toiture	min.	max.
nombre de niveaux		
type, disposition et nombre des constructions		
hauteur des constructions [m]		

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

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

Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faite de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb 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 (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

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 / ilots

- lot projeté
- ilot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

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
- x% 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

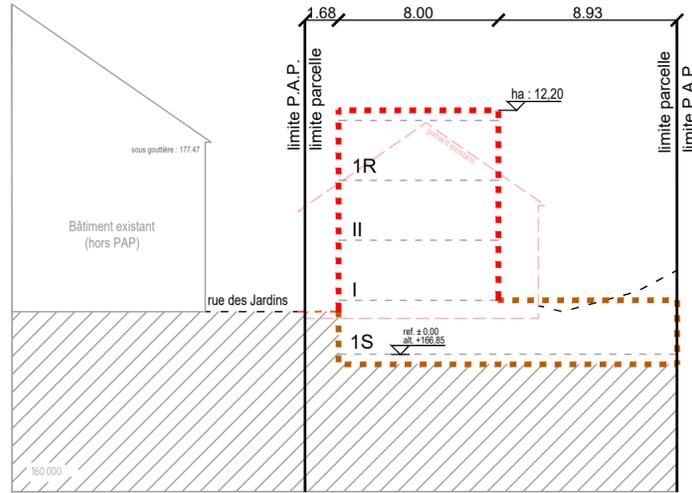
Infrastructures techniques

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

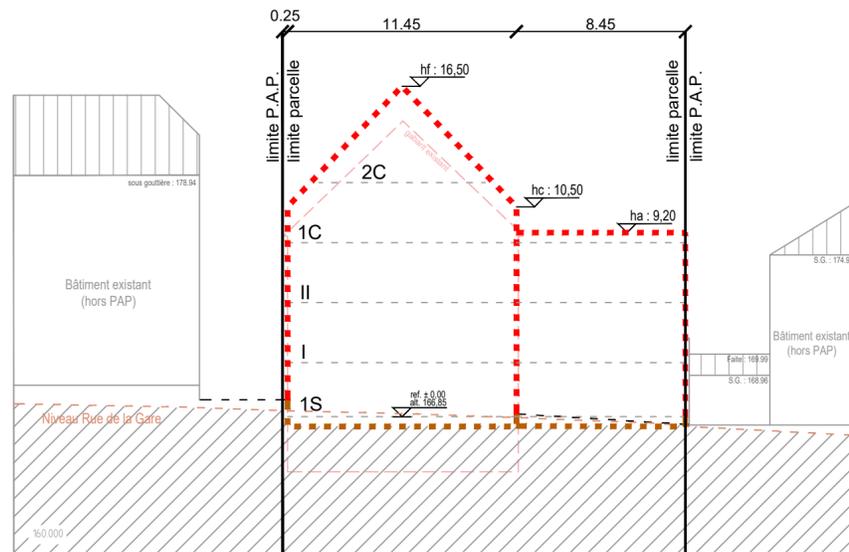
Légende complémentaire

- canalisation pour eaux mixtes existante
- construction à démolir
- construction existante
- dalle bâtiment (à titre indicatif)

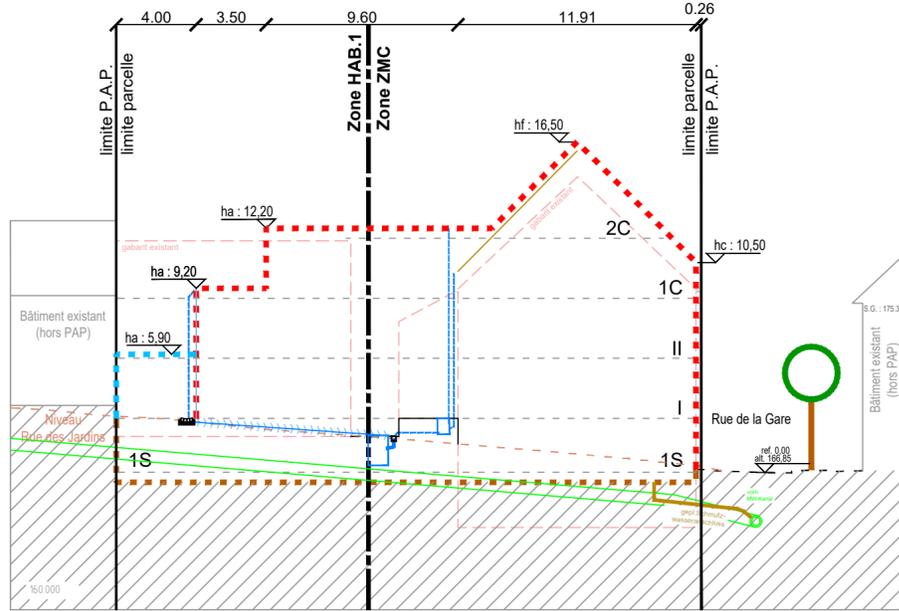
COUPE A - A



COUPE B - B



COUPE C - C



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot

LOT 1		2,36 ares (a) 2,25 ares (b)	
-	236 (a) 67,5 (b)	-	708 (a) 135 (b)
236 (a) 225 (b)	1-mi	-	6-c
T4 (35°-45°) tp	hf-16,50 hc-10,50 ha-12,20	-	1S+II+2C

- (a) terrain situé en ZMC (COS≤1,0 - CMU≤3,0)
- (b) terrain situé en HAB.1 (COS≤0,3 - CMU≤0,6)
- (c) trottoir : 2m² en ZMC.

b	TMO	25.09.2019	MUR	Mise à jour hauteur coupe B-B	
a	TMO	12.09.2019	MUR	Mise à jour hauteur corniche et faîte	
INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	

M. OUVRAGE : DBG S.à r.l.	Signature :	Dessiné par : PLH	Signature :
		Date : 18.09.2018	

PROJET : PAP 'rue de la Gare /rue des Jardins' à REMICH	Contrôlé par : TMO	Signature :
	Date : 18.09.2018	

OBJET : PLAN D'AMENAGEMENT	Responsable : MUR	Signature :
	Date : 18.09.2018	

Echelle :	1 / 250 - 1 / 500
-----------	-------------------

N° DU PLAN :	181080-1-01b
--------------	--------------

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

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° 181080-1-01b).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction d'un immeuble de maximum 6 unités de logement.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant de la construction principale par rapport au niveau de l'axe de la '*rue de la Gare*' (côte d'altitude de 166,85 m).

2.3. Toitures et terrasses

La construction principale est couverte d'une toiture à 4 versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°. Des lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont admises dans cette toiture, sur les versants orientés 'sud-est' et 'nord-ouest'.

Les constructions secondaires sont couvertes de toiture plate. Seule la toiture du niveau II de cette annexe peut être aménagée en terrasse accessible.

Les loggias et 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. Ces garde-corps peuvent dépasser du gabarit de construction maximal défini dans la partie graphique du présent PAP.

2.4. Emplacements de stationnement

Chaque unité de logement doit disposer d'au minimum deux emplacements de stationnement .

2.5. 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.

2.6. Infrastructures et installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont uniquement admis en toitures. Pour les toitures plates, la hauteur de ces dispositifs peut dépasser le niveau de l'acrotère de maximum 1 mètre.

3. Cession de terrain

Le présent projet prévoit une cession 2 m² du terrain privé au domaine public communal.

Senningerberg, le 26 septembre 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	3
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général.....	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	10
3.1. Cadre Urbain	10
3.2. Cadre environnemental	14
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	16
4.1. Programmation du PAP.....	16
4.2. Aménagement des espaces privés.....	17
4.3. Aménagement des espaces publics	20
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	22
6. ANNEXES	23

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils agissant au nom et pour le compte de D.B.G. Sàrl, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « rue de la Gare / rue des Jardins » dans la Ville 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 démolition des deux maisons et l'aménagement d'un bâtiment à vocation résidentielle.

1.1. Contexte

La Commune de Remich présente une superficie de 5,29 km² 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 4,63 ares et est située « rue des Jardins » à l'extrémité ouest de Remich, ayant une vocation essentiellement résidentielle.

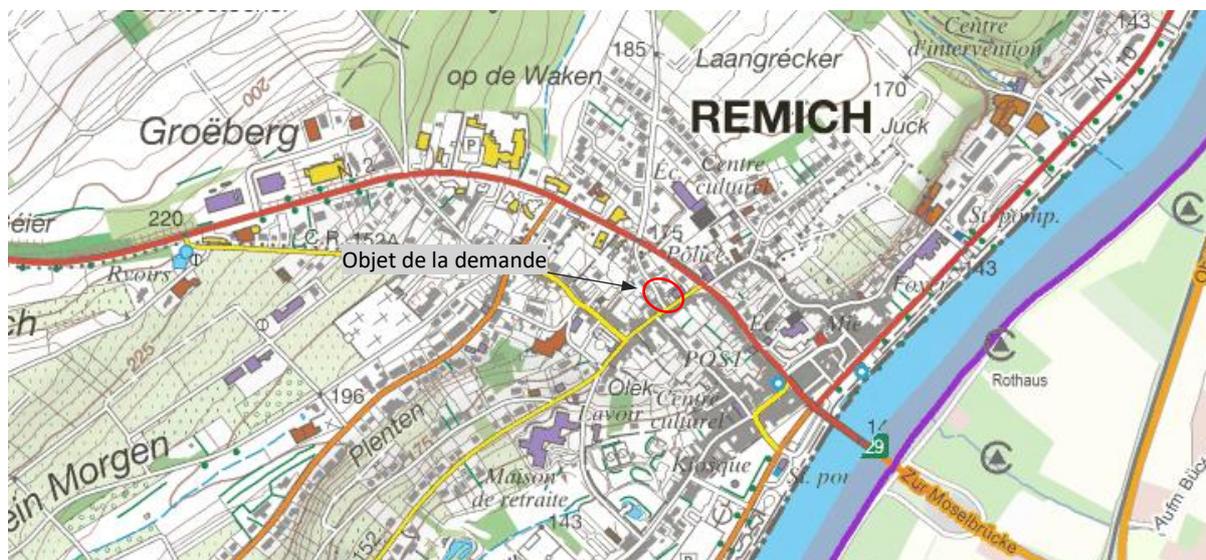


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en partie dans la « zone d'habitation 1 » (HAB.1) et en partie dans la « zone mixte » définies au plan d'aménagement général de la Ville de Remich.

2.1.1. Partie graphique

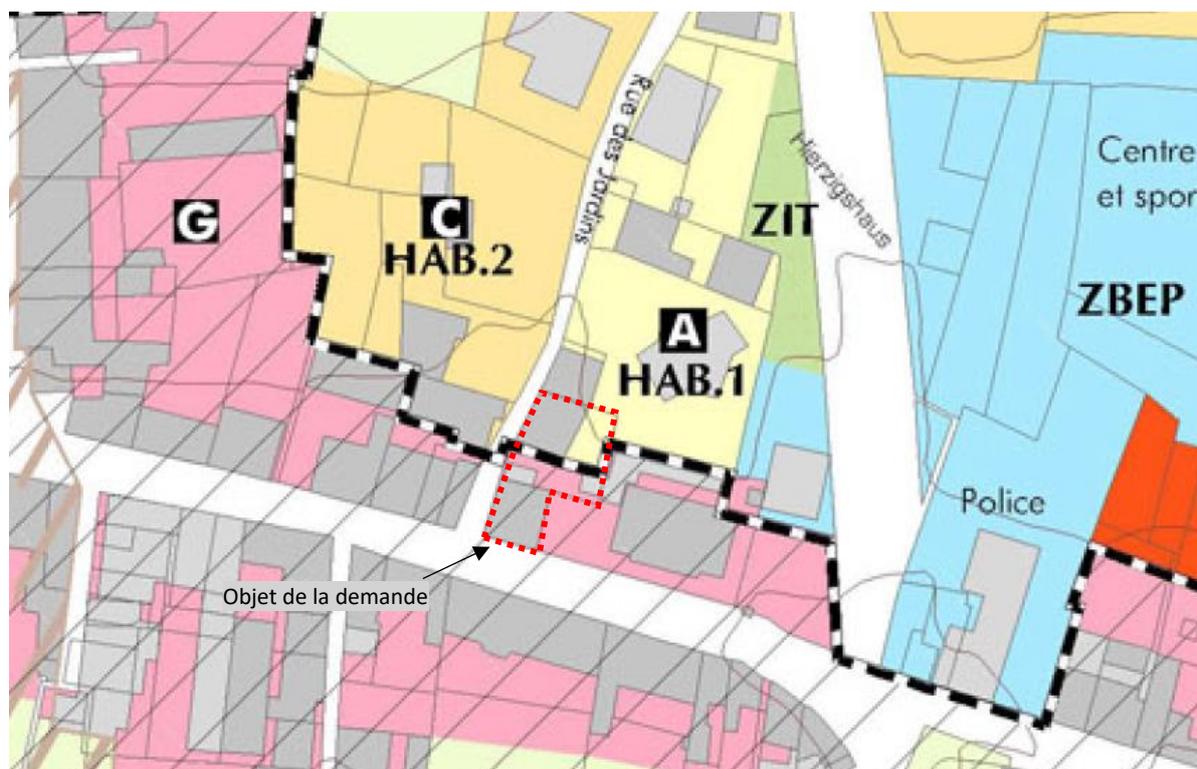


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Administration commune de Remich)

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.1	A	COS	CMU
		0,3	0,6
ZMC	G	1,0	3,0

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 Ville de Remich.

« CHAPITRE II DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Définitions liminaires :

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.

COS = surface d'emprise au sol de la construction implantée / surface du terrain à bâtir net

La surface d'emprise au sol est la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

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.

*Le **terrain à bâtir brut** est constitué par une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.*

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 du 19/01/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

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

La **surface construite brute** la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

(...)

Art.6 : La zone d'habitation HAB-1

6.1. L'affectation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. (...)

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.1 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**

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.

Art.7 : Zones mixtes

7.1 Destination

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

On distingue trois catégories :

- la zone mixte à caractère central (ZMC)
- la zone mixte à caractère urbain (ZMU)
- la zone mixte à caractère rural (ZMR)

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

7.2 Degré d'utilisation des Sols

Zone mixtes à caractère central :

- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 1,00.
- Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 3,00.

Le degré d'utilisation du sol, îlot par îlot, est précisé dans la cadre du plan d'aménagement particulier élaboré dans cette zone.

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

7.3 Prescriptions spécifiques

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0,80 m.

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 centre de la ville de Remich, au croisement de la « rue de la Gare » et la « rue des Jardins ». Ce quartier est caractérisé par une urbanisation plus dense, présentant essentiellement des maisons en bande ainsi que quelques bâtiments multi-résidentiels.

Les rues concernées ont principalement une vocation résidentielle, mais comportent aussi des offres de commerces et de bistros.

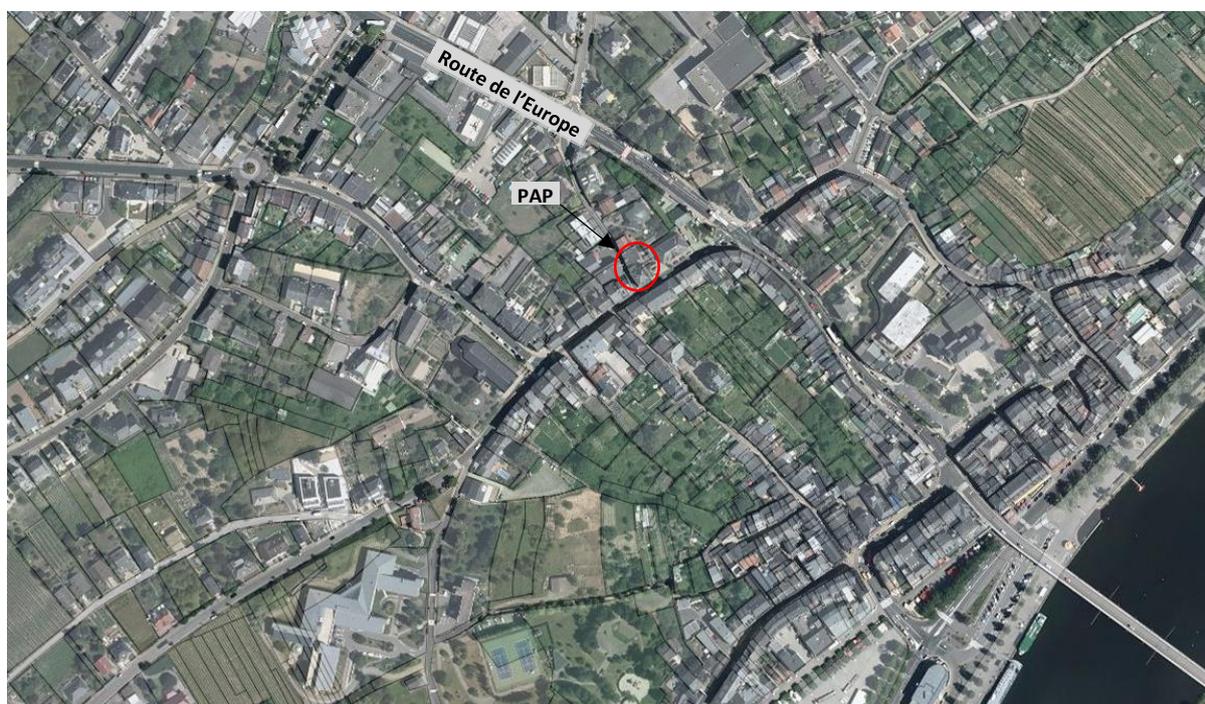


Figure 4 : Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)



Figure 5 : vue sur l'objet de la demande depuis la rue de la Gare (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 « Rue de Mondorf » (N16) relie la ville quant à elle avec Mondorf-les-Bains.

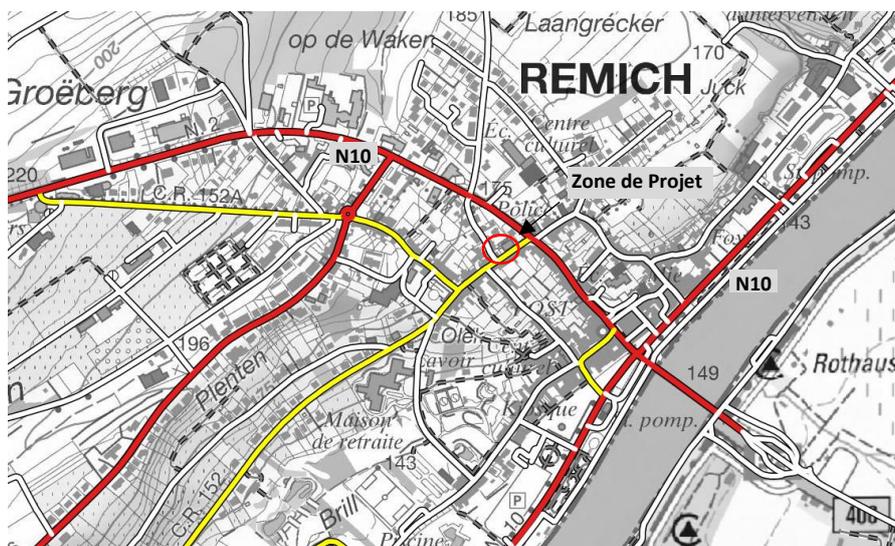


Figure 6 : Le réseau routier (Source : www.geoportail.lu)

b. Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Police » se situe à 100 m du site, dans la « route de l'Europe », 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)

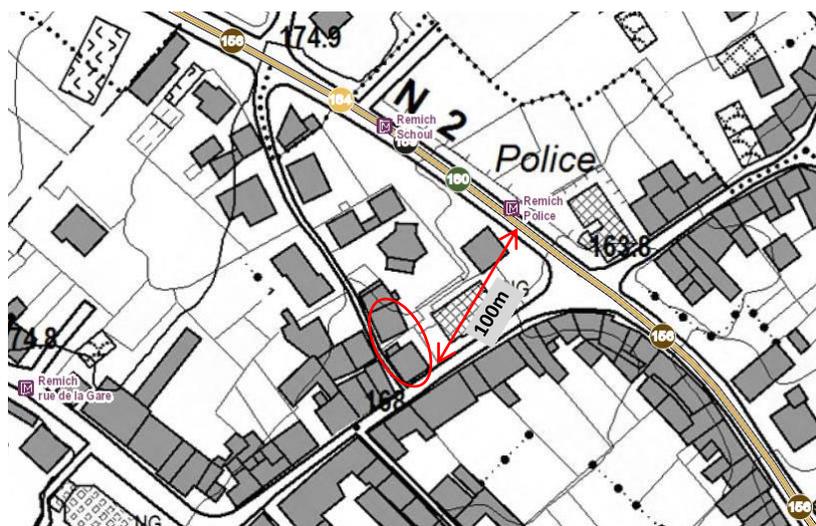


Figure 7 : Localisation des lignes et des arrêts de Bus (Source : www.geoportail.lu)

De plus, les arrêts « rue de la Gare » se trouvent à proximité. Ceux-ci sont desservis par la navette qui est offert gratuitement par la Ville de Remich afin de se déplacer à l'intérieur de la ville, circulant du lundi au vendredi selon un horaire défini. (Source : www.remich.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.

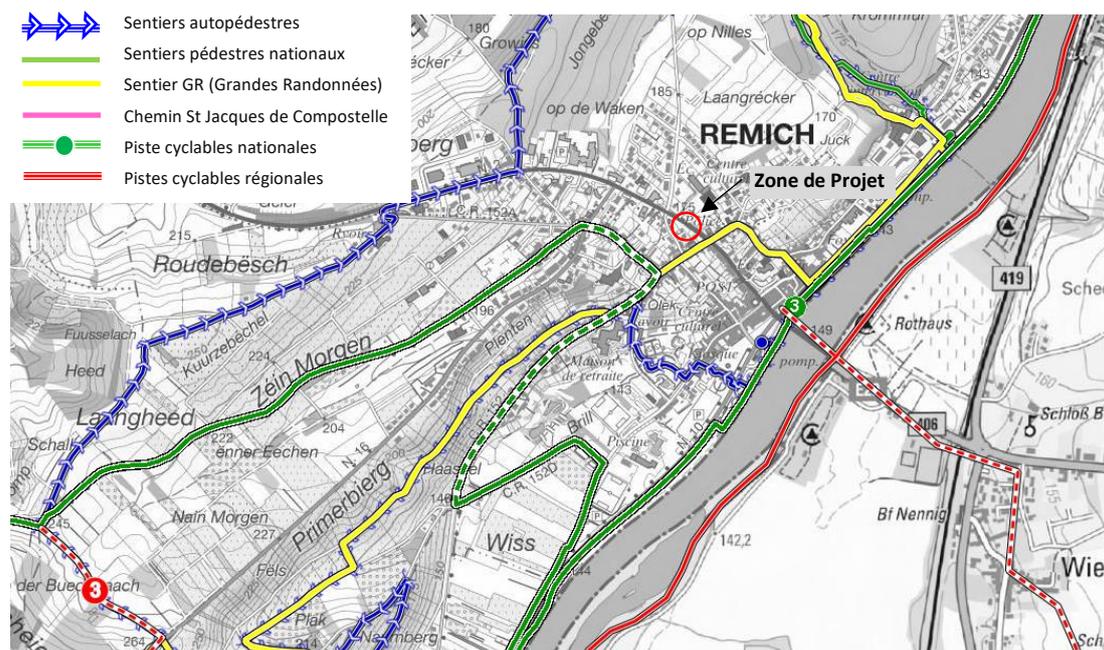


Figure 8 : Localisation des chemins de randonnées (Source : ACT-geoportail.lu)

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 et que le Casino 2000.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP est presque entièrement bâtie. La parcelle accueille une première maison donnant sur la « rue de la Gare » et une seconde sur la « rue des Jardins ».

La pente générale du terrain présente une orientation sud-est. L'altitude varie de 169,55 m sur la limite nord de la parcelle à 167,25 m au niveau de la « rue de la Gare », ce qui représente une pente de l'ordre de 7,7 %.

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

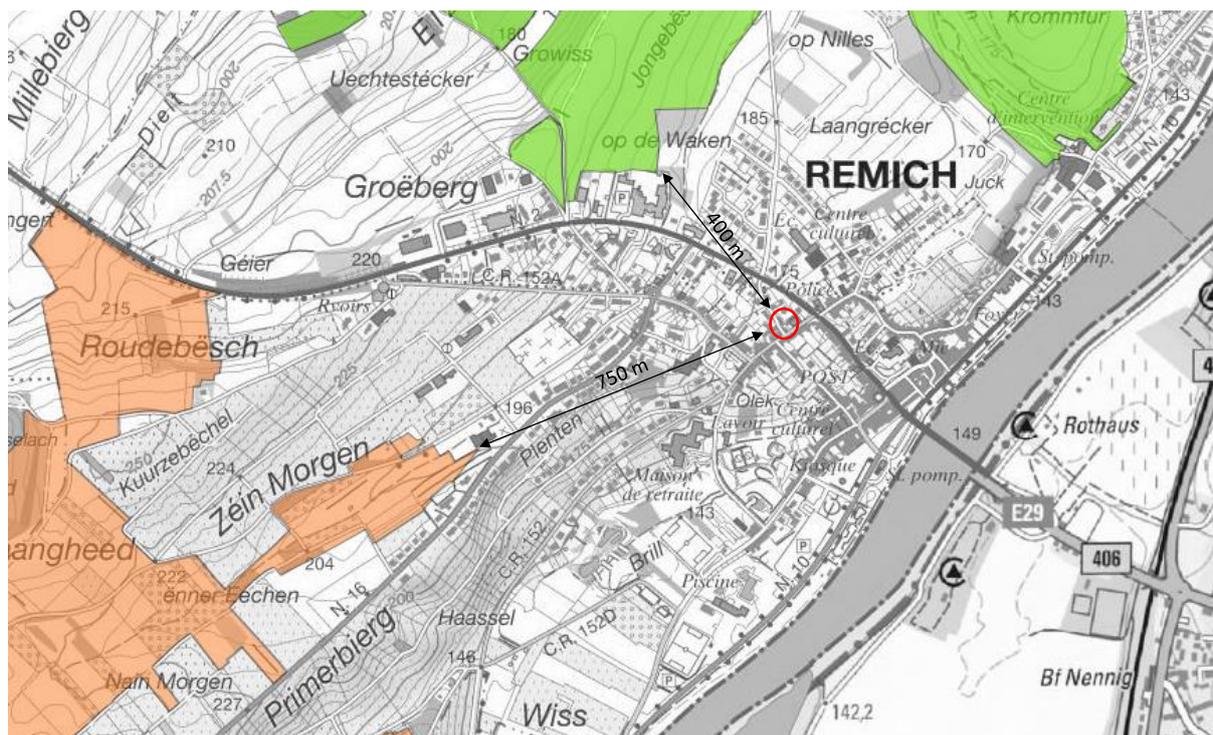


Figure 9 : Localisation des Bois et zones protégées (Source : BEST)

La zone de projet est située à une distance de ± 400 mètres d'une forêt public de la commune de Remich. De plus, la Zone de protection d'intérêt national (ZPIN) à déclarer « Scheierbiërg / Maachergrouf » (N°59) se trouve à une distance de ± 750 mètres.

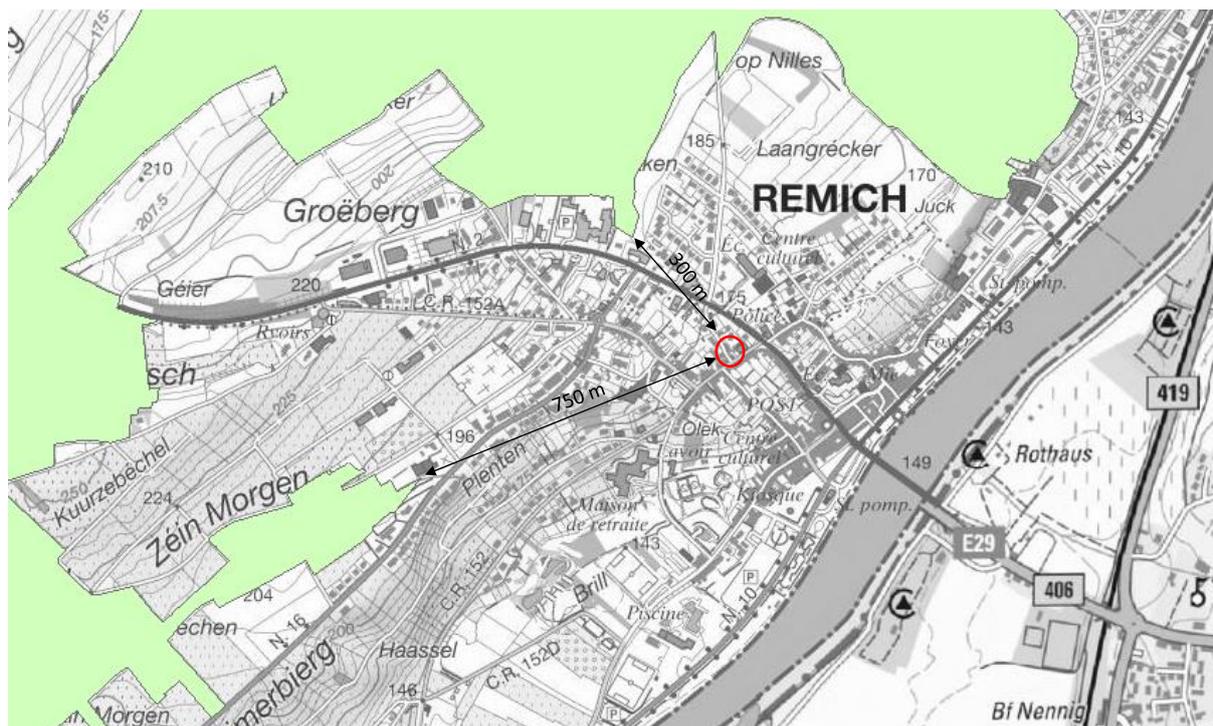


Figure 10 : Localisation de la zone Natura 2000 (Source : BEST)

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 750 mètres.

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

3.2.4 Zone de bruit

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

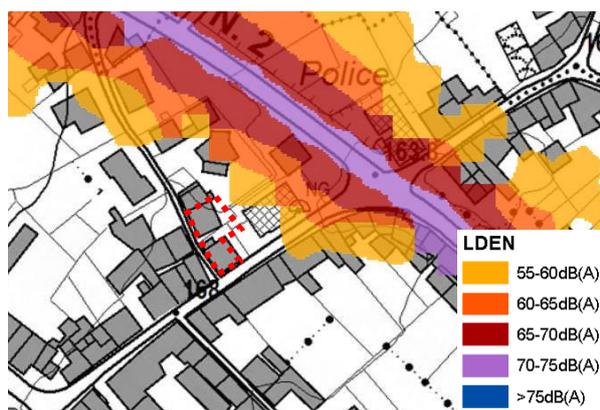


Figure 11 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

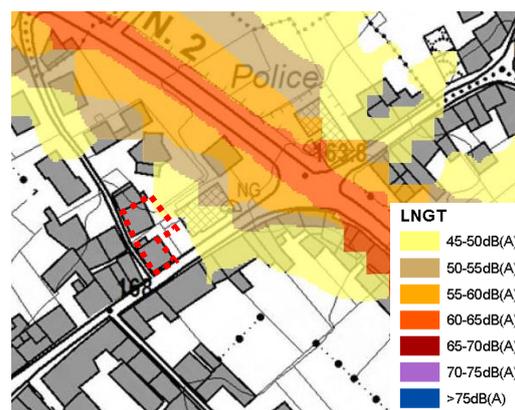


Figure 12 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain présente une superficie de 4,63 ares et est situé en partie dans la « zone d'habitation 1 » (HAB.1) et en partie dans la « zone mixte central » (ZMC) au plan d'aménagement général de la Ville de Remich.

Le projet propose la démolition de 2 maisons existantes pour permettre l'aménagement d'un nouveau bâtiment multi-résidentiel de maximum 6 unités de logement.

Il prévoit une cession de 2 m² de terrain brut au domaine public communal.

La densité est de 129,59 unités de logement par hectare brut.

La Ville de Remich compte 3645 habitants en 2018 (Source : Statec). Les 6 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 14 habitants (2,4 hab. /ménage), ce qui correspond à une augmentation de 0,38 % de la population de la Ville.

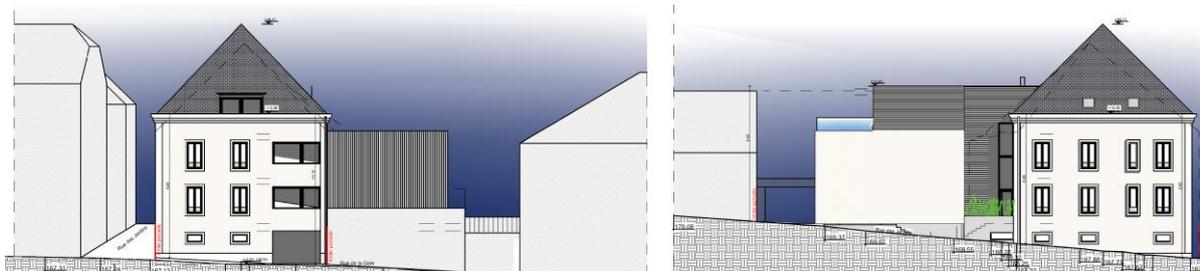


Figure 13 : Proposition de mise en œuvre du PAP. (Source : Cabinet Anna Ivanova S. à r.l.)

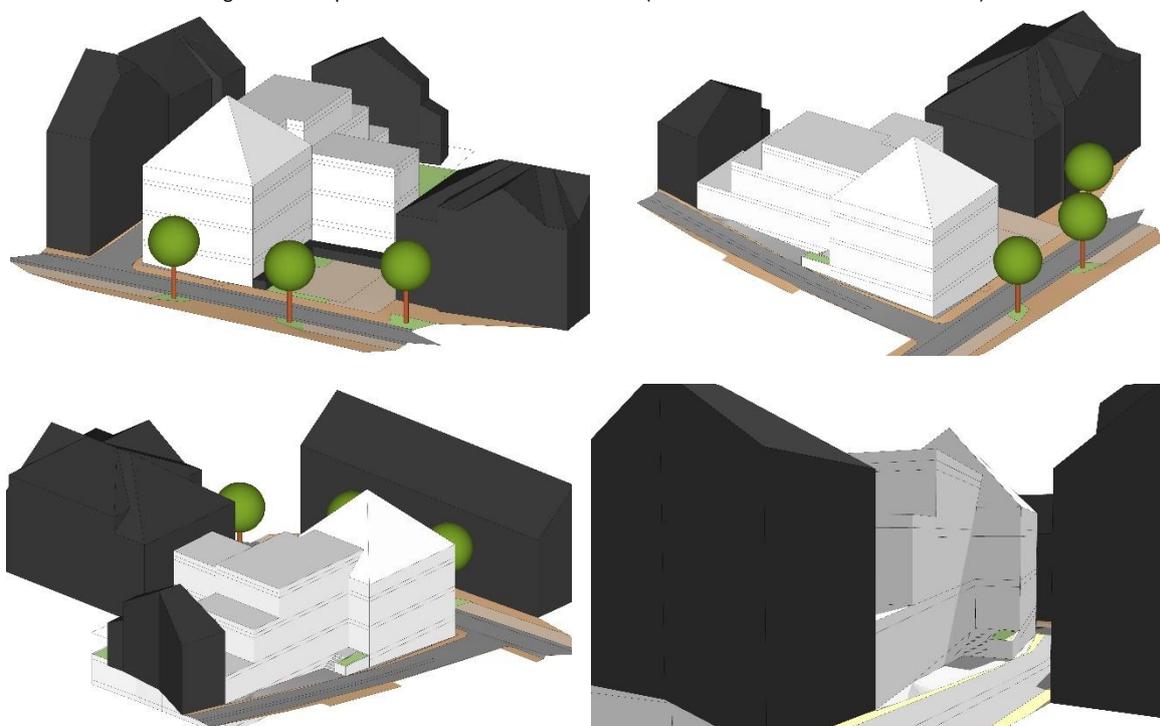


Figure 14 : Vues axonométriques du projet. (Source : BEST)

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet porte sur la démolition de deux maisons existantes, qui seront remplacées par un nouveau bâtiment multi-résidentiel pouvant accueillir jusqu'à 6 unités de logement.

a. Morphologie

Le volume implanté à l'angle des rues 'de la gare' et 'des Jardins' adoptera une morphologie identique à celle du bâtiment existant, à savoir un bâtiment de 3 niveaux hors sol avec toiture à 4 versants, afin de préserver l'identité bâtie du quartier.

Ce bâtiment sera complété par une construction annexe de 3 niveaux hors-sol (2 niveaux plein et 1 en retrait) qui s'étendra le long de la 'rue des jardins'. Cette portion du bâtiment sera, en partie, aménagée dans la zone d'habitations 1 du PAG

Les caves, locaux techniques et parkings seront aménagés dans le sous-sol de l'immeuble. Celui-ci sera accessible depuis la 'rue de la gare' et s'étendra sur l'ensemble de la parcelle.

Le projet prévoit également l'aménagement d'un carport dans la partie nord de la zone de projet. En plus de fournir un emplacement de stationnement, celui-ci garantira un accès aisé vers le jardin. De plus, il permettra de compléter le front de bâtisse de la rue.

En vue de créer des espaces privés en plein air, les logements pourront disposer soit d'un jardin privé, soit de loggias.

Le sous-sol a été dimensionné pour accueillir l'ensemble des emplacements de stationnement, ainsi que les divers locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (poubelles, vélos, techniques, caves individuelles et buanderie).

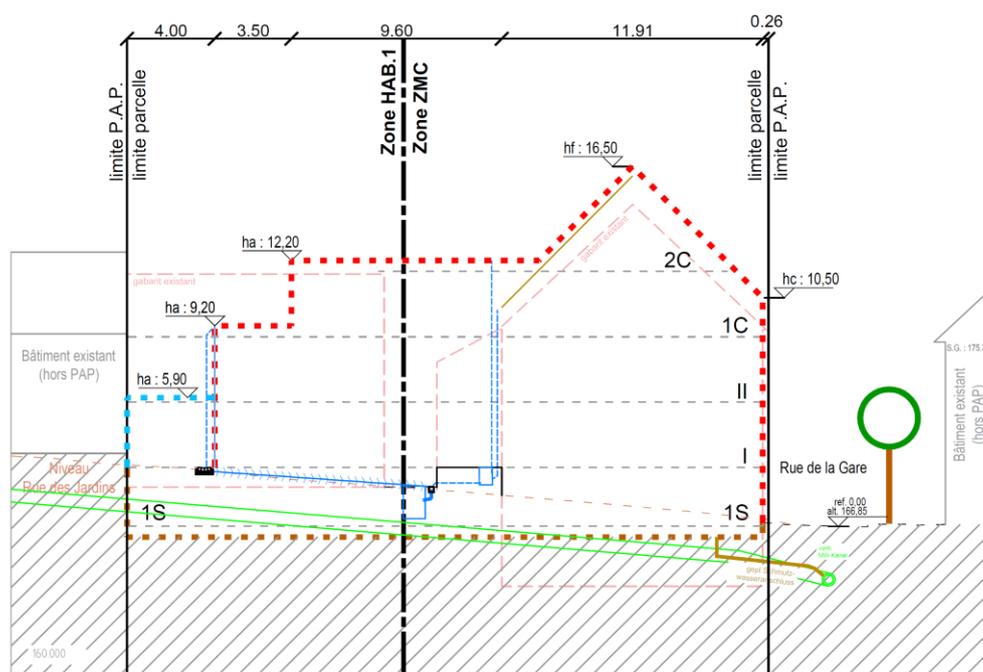


Figure 15 : Coupe C-C du PAP. (Source : BEST)

b. Hauteur

Pour l'ensemble du projet, la hauteur des différentes parties de la nouvelle construction est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la 'Rue de la Gare'. Le niveau de référence du projet est ainsi fixé à la cote d'altitude **166,85 m**. La hauteur maximale à la corniche de la future construction ne pourrait pas dépasser la cote de 177,35 mètres, ce qui correspond à une hauteur maximale de 10,50 mètres.

La hauteur à l'acrotère des constructions secondaires sera de maximum 12,20 m pour l'étage en retrait et de maximum 9,20 m pour le niveau plein.

La hauteur à l'acrotère du carport sera quant-à-elle limitée à maximum 5,90 m (par rapport à la 'rue de la Gare'.) Cela correspond à une hauteur de 3,20 m par rapport à la 'rue des jardins'.

c. Surface construite brute

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

	COS	CMU
Zone mixte centrale (ZMC) - Zone C	1,0	3,0
Zone d'habitation 1 (HAB.1) - Zone A	0,3	0,6

La difficulté du présent projet réside dans le fait que la parcelle et surtout le futur immeuble s'étendent sur deux zones distinctes du PAG disposant de coefficients d'utilisation du sol très différents.

Les surfaces appartenant à ces deux zones ont été déterminées sur base de la version digitale du PAG fournie par le bureau d'étude TR-Engineering.

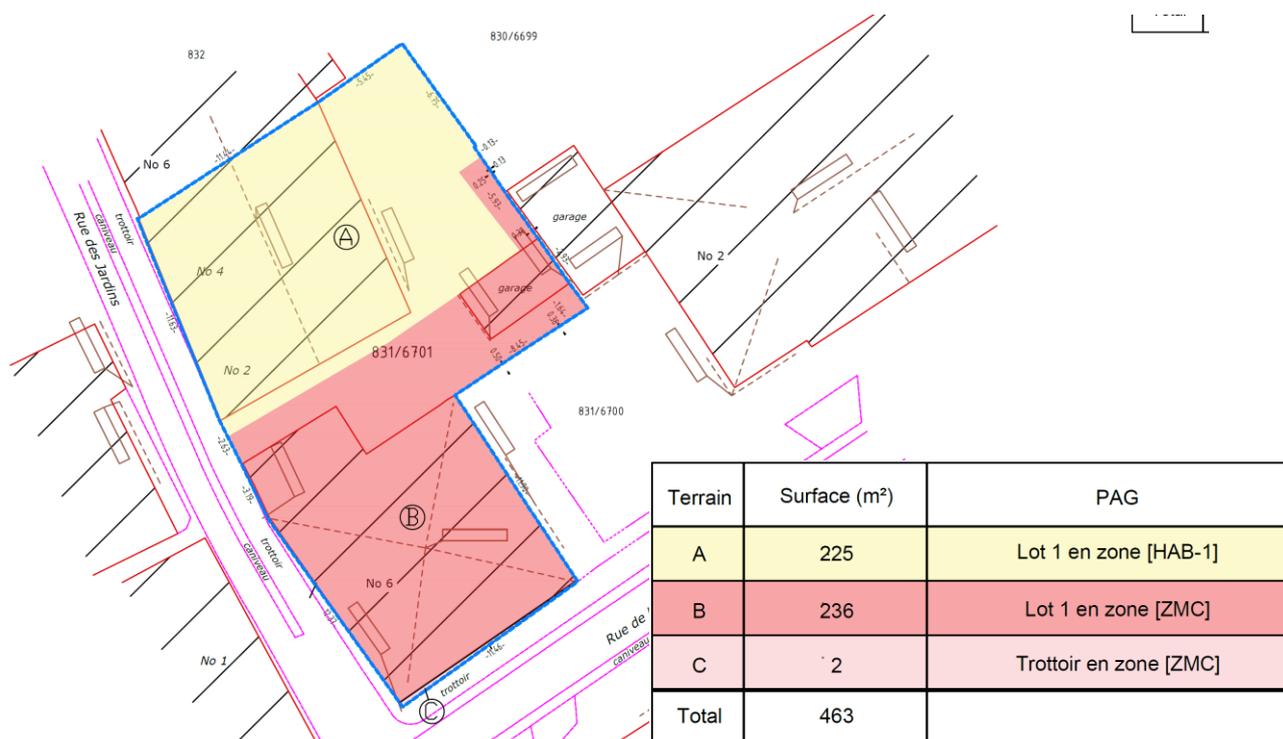


Figure 16 : Détermination des surfaces parcellaire en fonction du PAG. (Source : fond de plan PAG de TR-Engineering)

a) Zone mixte centrale

La zone mixte centrale couvre une surface de 238 m².

La bande de terrain qui sera cédée à la commune pour l'aménagement du trottoir, d'une superficie de 2 m², ne sera pas prise en compte dans le calcul de la surface construite brute.

Ainsi, la surface construite brute de tous les niveaux sera de maximum 708 m² tandis que la surface d'emprise au sol ne pourra pas excéder 236 m².

b) Zone d'habitation 1

La zone d'habitation 1 couvre quant-à-elle une surface de 225 m².

Ainsi, la surface construite brute de tous les niveaux sera de maximum 135 m² tandis que la surface d'emprise au sol ne pourra pas dépasser 67,5 m².

Il est à noter que suivant la définition de ces coefficients dans le PAG (de 2004), ces valeurs correspondent à la surface hors œuvre du bâtiment.

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone mixte centrale [ZMC]									
Degrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
Coefficients du PAG "mouture 2004"		min	max	min	max	min	max	min	max
CMU	- /	3.0	COS	- /	1.0	CUS	- /	-	-
Surface du terrain brut de la zone concernée :		0,0238 ha							
Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"									
Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾	Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface d'emprise au sol			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	236 m ²	- /	708 m ²	- /	236 m ²	- /	-	- /	-
Total	236 m²	- /	708 m²	- /	236 m²	- /	-	- /	-
Coefficients résultant du PAP									
Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾	CMU ⁽³⁾		COS ⁽³⁾		CUS ⁽³⁾			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	236 m ²	- /	3.000	- /	1.000	- /	-	- /	-

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone d'habitation 1 [HAB.1]									
Degrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
Coefficients du PAG "mouture 2004"		min	max	min	max	min	max	min	max
CMU	- /	0.6	COS	- /	0.3	CUS	- /	-	-
Surface du terrain brut de la zone concernée :		0,0225 ha							
Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"									
Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾	Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface d'emprise au sol			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	225 m ²	- /	135 m ²	- /	67.5 m ²	- /	-	- /	-
Total	225 m²	- /	135 m²	- /	67.5 m²	- /	-	- /	-
Coefficients résultant du PAP									
Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾	CMU ⁽³⁾		COS ⁽³⁾		CUS ⁽³⁾			
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	225 m ²	- /	0.600	- /	0.300	- /	-	- /	-

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

L'implantation des constructions a été pensée dans l'objectif de minimiser les travaux de terrassement.

Les modifications apportées au terrain naturel seront modélisées via 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 une cession de 2 m² du terrain privé au domaine public communal en vue d'élargir le trottoir de la « rue de la Gare » à 1,50 m.

4.3.2. Évacuation des eaux

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

Les eaux usées seront évacuées dans la canalisation pour « eaux mixtes » situées dans la '*rue de la gare*' tandis que les eaux pluviales seront évacuées dans la canalisation pour « eaux mixtes » situées dans la '*rue des jardins*'.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée dont :	4,61 ares (99,57 %)
- Partie en ZMC	- 2,36 ares
- Partie en HAB-1	- 2,25 ares
Surface publique dont :	0,02 are (0,43 %)
- Surface à céder	0,02 are
Surface totale du PAP	4,63 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Lot 1	1 résidence
Total parcelles	1
Total logements	6
Logements par hectare	129,59 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 de mesurage / périmètre PAP ;
- Extrait du plan d'aménagement général de la Ville de Remich ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'OAI ;
- Accord de principe des Ponts & Chaussées – N° 3896-18-01 et 02
- Accord de principe AGE – EAU/ACP/19/0030
- Avant-projet d'architecture dressé par le Cabinet Anna Ivanova S.à r.l. (à titre indicatif) ;
- Vues axonométriques ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°181080-1/01b) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°181080-1/02a) ;

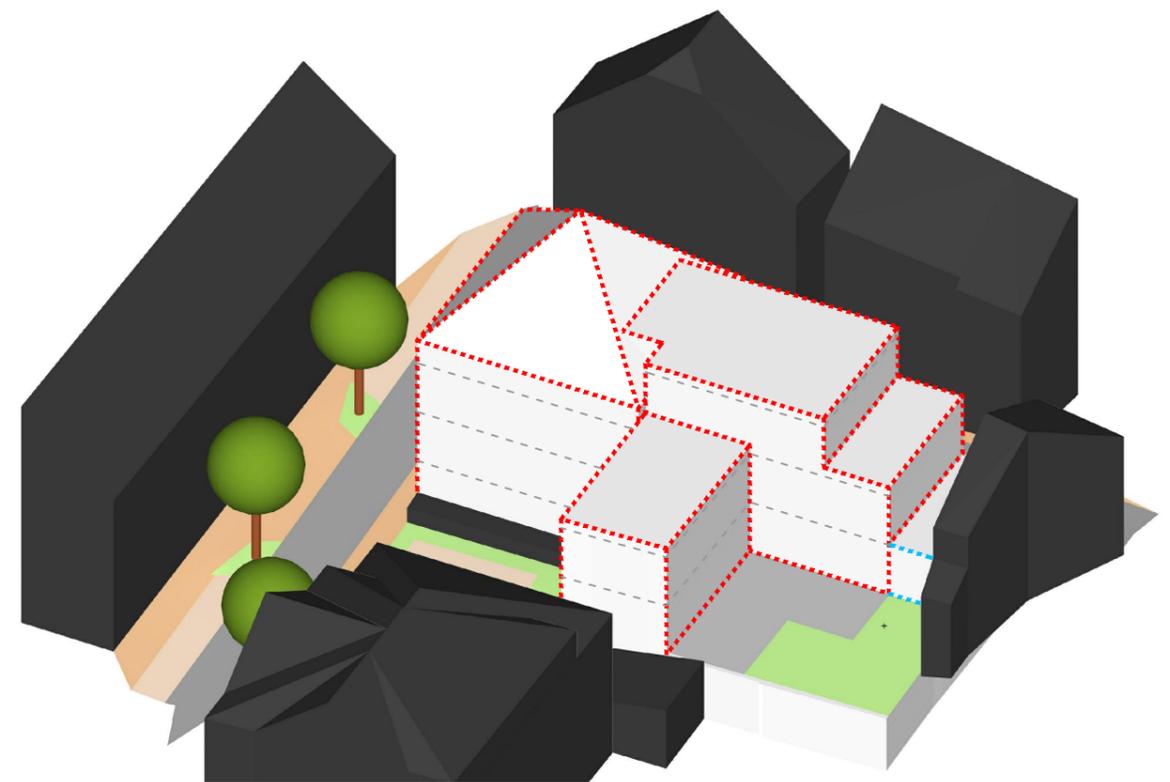
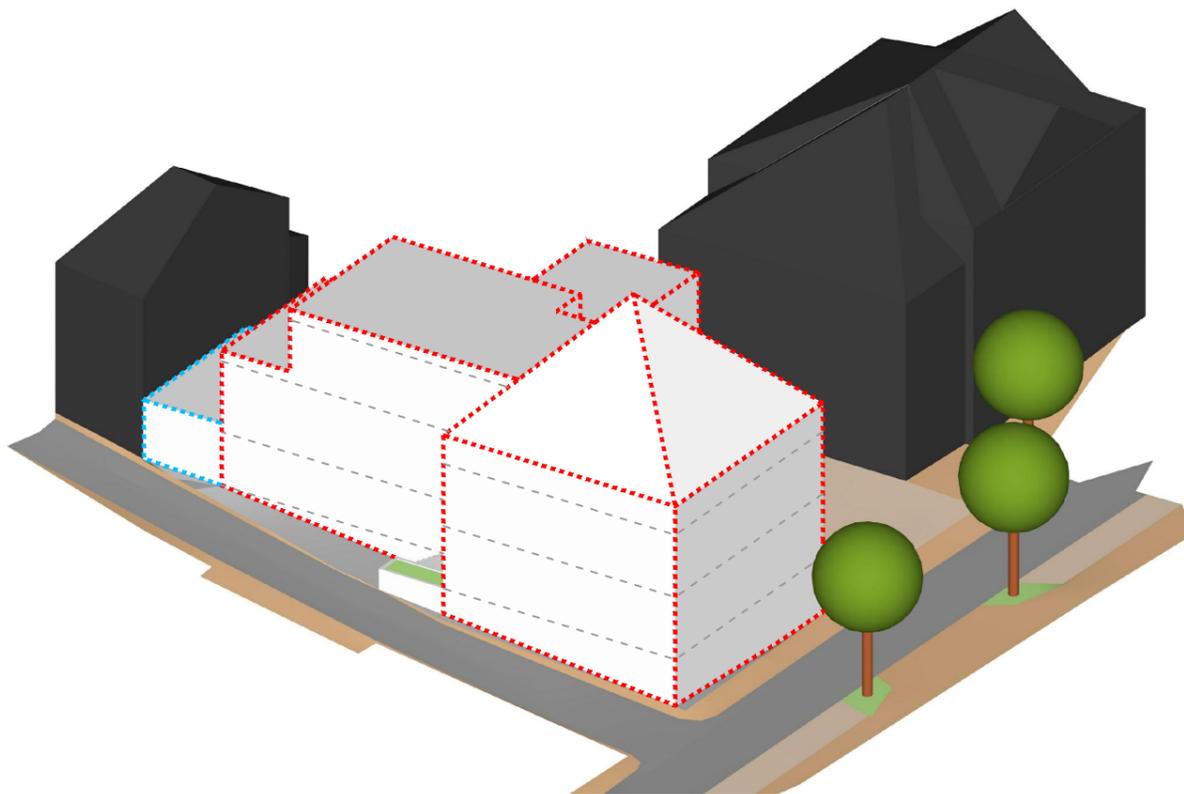
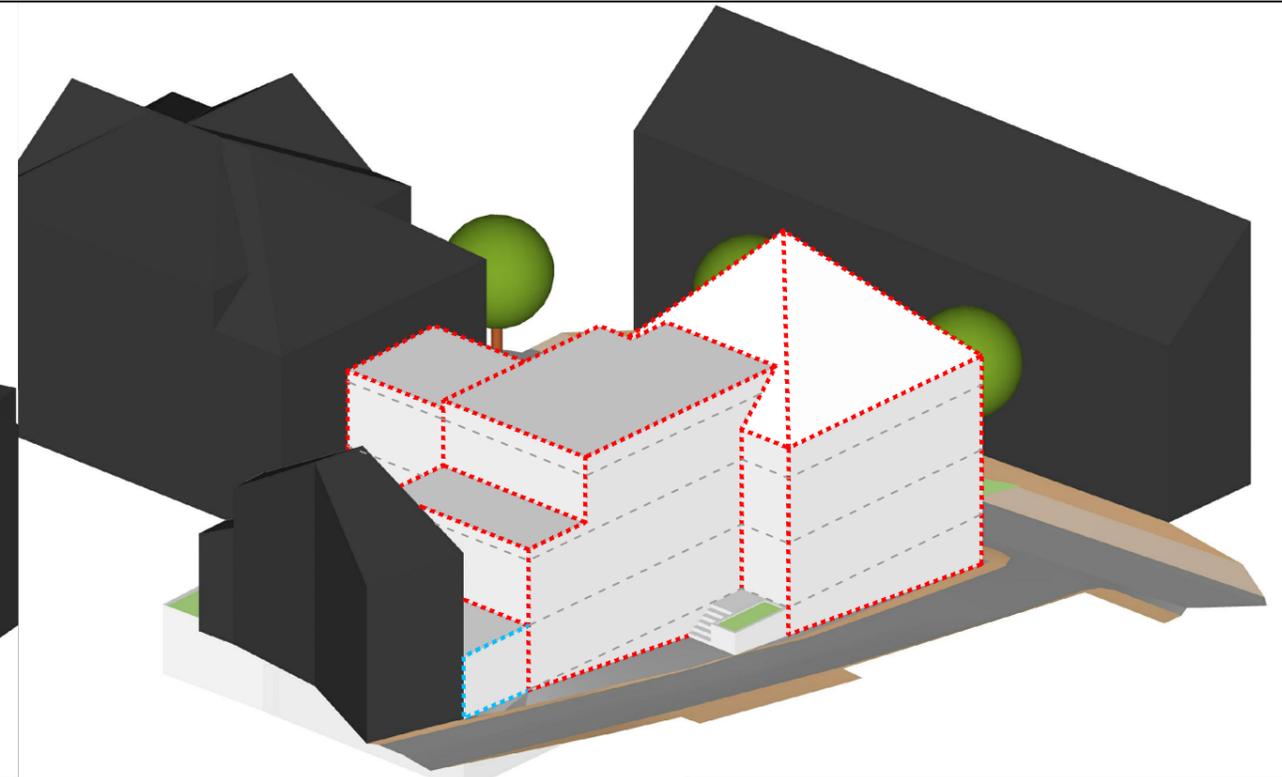
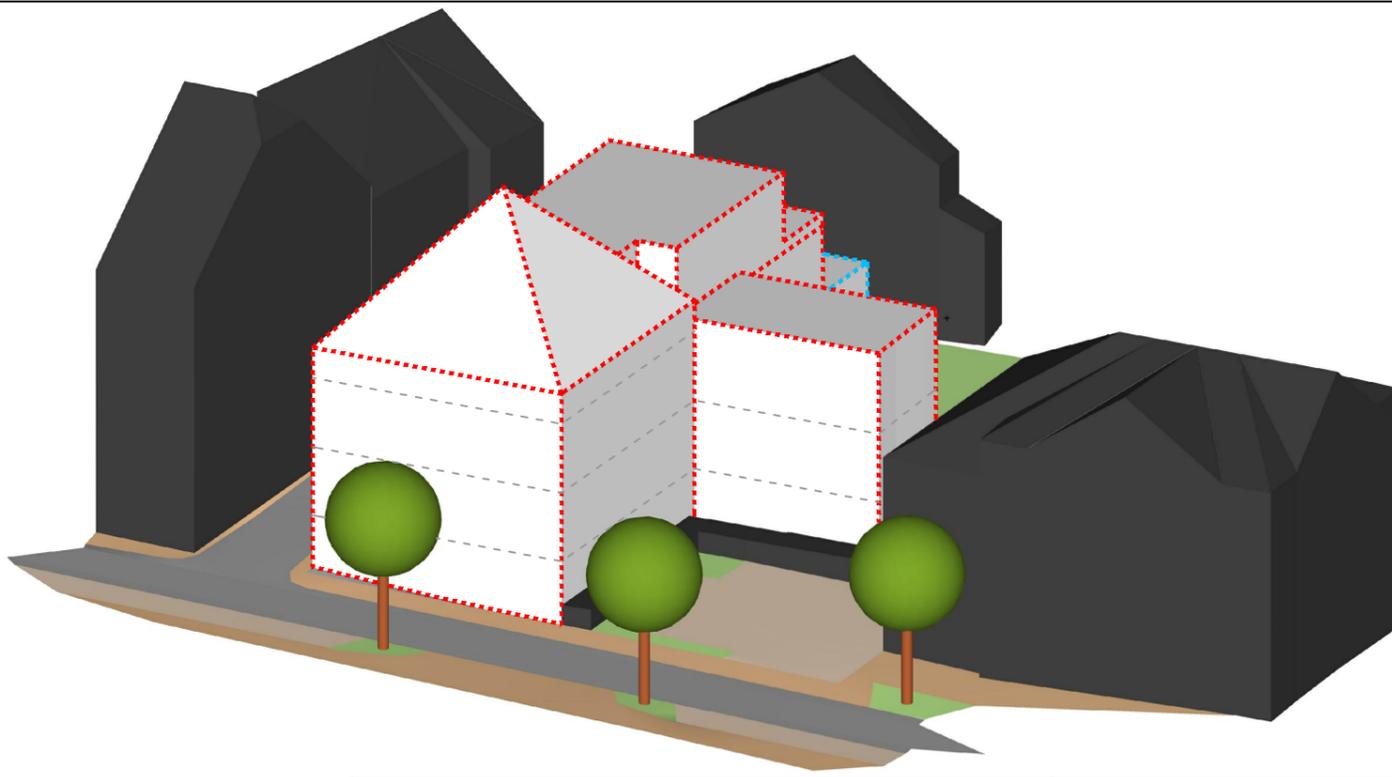
Senningerberg, le 26 septembre 2019

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S.à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING



PROJET : P.A.P. "rue de la Gare / rue des Jardins" à Remich

Dessiné par: MUR
Date : 14.11.2018

OBJET: Vues axonométriques (à titre indicatif)

Responsable: TMO
Date : 14.11.2018



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

Echelle:

-

N° du plan:

181080-1-03

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone mixte centrale [ZMC]

Degrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

Coefficients du PAG "mouture 2004"	min		max		min		max		min		max	
	CMU	- /	3.0	COS	- /	1.0	CUS	- /	-	-	-	

Surface du terrain brut de la zone concernée : 0,0238 ha

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface d'emprise au sol				
	min	max	min	max	min	max	min	max			
1	236	m ²	- /	708	m ²	- /	236	m ²	- /	-	m ²
Total	236	m²	- /	708	m²	- /	236	m²	- /	-	m²

Coefficients résultant du PAP

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		CMU ⁽³⁾		COS ⁽³⁾		CUS ⁽³⁾	
	min	max	min	max	min	max	min	max
1	236	m ²	- /	3.000	- /	1.000	- /	-

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone d'habitation 1 [HAB.1]

Degrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

Coefficients du PAG "mouture 2004"	min		max		min		max		min		max	
	CMU	- /	0.6	COS	- /	0.3	CUS	- /	-	-	-	

Surface du terrain brut de la zone concernée : 0,0225 ha

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface d'emprise au sol				
	min	max	min	max	min	max	min	max			
1	225	m ²	- /	135	m ²	- /	67.5	m ²	- /	-	m ²
Total	225	m²	- /	135	m²	- /	67.5	m²	- /	-	m²

Coefficients résultant du PAP

Lot	Surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		CMU ⁽³⁾		COS ⁽³⁾		CUS ⁽³⁾	
	min	max	min	max	min	max	min	max
1	225	m ²	- /	0.600	- /	0.300	- /	-

(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.

(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.

(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.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

