

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 61, Route de Mondorf » à Remich, présenté par le bureau d'architecture Boito Architectes de Strassen visant la construction d'un immeuble à 10 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 4 décembre 2019 au 3 janvier 2020 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 5 décembre 2019 jusqu'au 3 janvier 2020 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 4 décembre 2019

Pour le collège échevinal,  
Le Bourgmestre,      Le Secrétaire,



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

LOT / ÎLOT	surface du lot / de l'îlot [ares]		surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]		surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]		type et nombre de logements	nombre de niveaux
	min.	max.	min.	max.	min.	max.		

LEGENDE TYPE DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

DELIMITATION DU PAP ET DES ZONES DU PAG

**PAP** : Délimitation du PAP  
 --- : délimitation de différentes zones du PAG

COURBES DE NIVEAU

--- : courbes de niveau terrain existant  
 - - - : courbes de niveau terrain remodelé

NOMBRE DE NIVEAUX:

I, II, III, ... : nombre de niveaux pleins  
 +1, 2, ...R : nombre de niveaux 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:

oc : constructions en ordre contigu  
 onc : constructions en ordre non contigu  
 x-mi : maisons isolées  
 x-mj : maisons jumelées  
 x-mb : maison en bande

TYPES ET NOMBRE DE LOGEMENTS:

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

FORMES DES TOITURES:

→ : orientation du faite  
 tp : toiture plate  
 tx (y% - z%) : toiture à versants, degré d'inclinaison

GABARIT DES IMMEUBLES:

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

DELIMITATION DES LOTS

--- : lot projeté  
 --- : îlot projeté  
 --- : terrains cédés à la commune

DEGRE DE MIXITE 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 logements par construction  
 x% : pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

ESPACES EXTERIEURS PRIVÉS ET PUBLICS

Evp : espace vert privé  
 Evp : espace vert public  
 ADU : 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

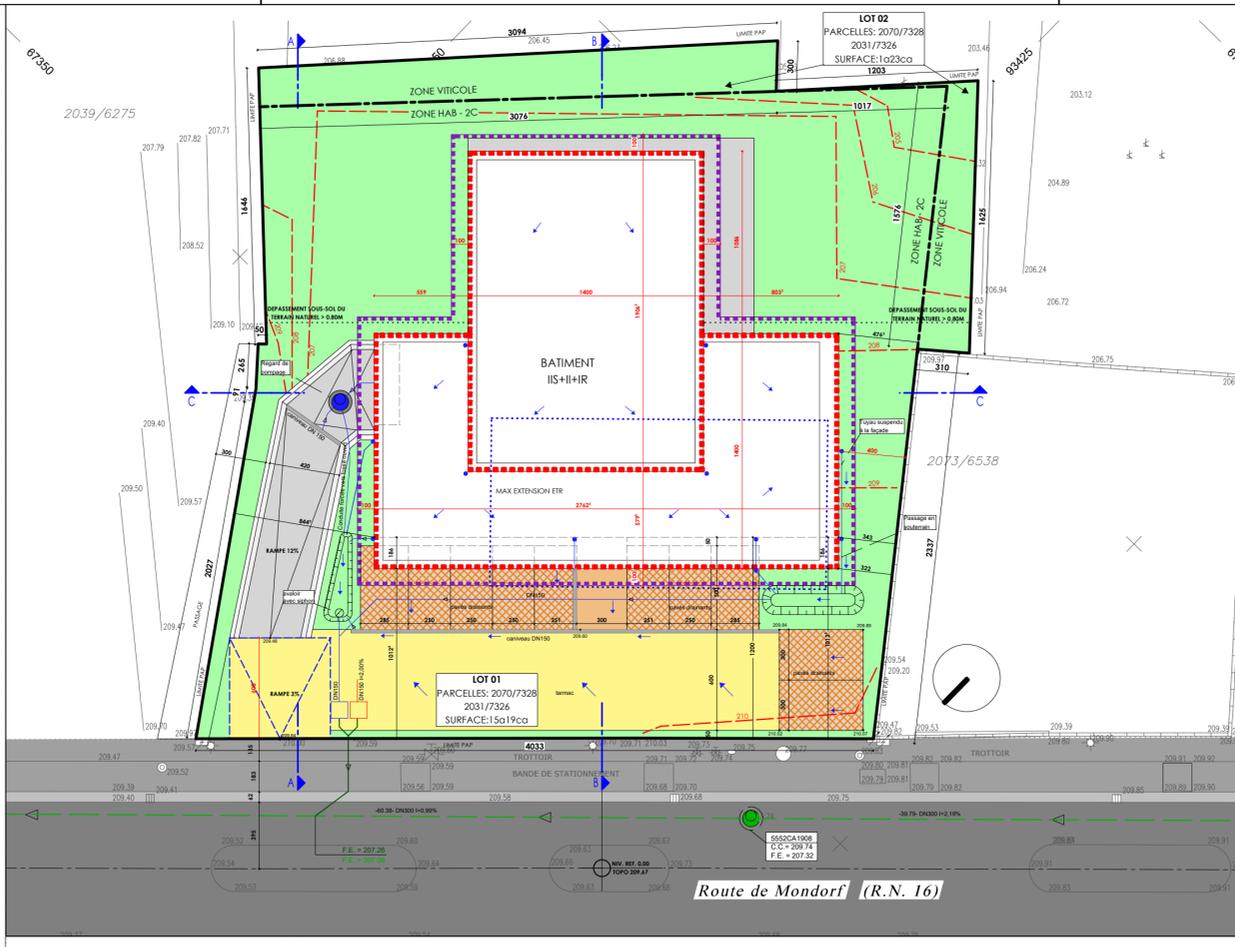
--- : servitude de type urbanistique  
 --- : servitude écologique  
 --- : servitude de passage  
 ● : élément bâti ou naturel à sauvegarder

INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

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

LEGENDE COMPLEMENTAIRE

--- : construction existante à démolir  
 --- : dimensionnement  
 --- : localisation des coupes  
 --- : terrain naturel (coupes - à titre indicatif)  
 --- : direction pente eau pluviale  
 --- : canalisation mixte existante  
 --- : canalisation mixte projetée  
 --- : canalisation E.U. projetée  
 --- : canalisation E.P. projetée

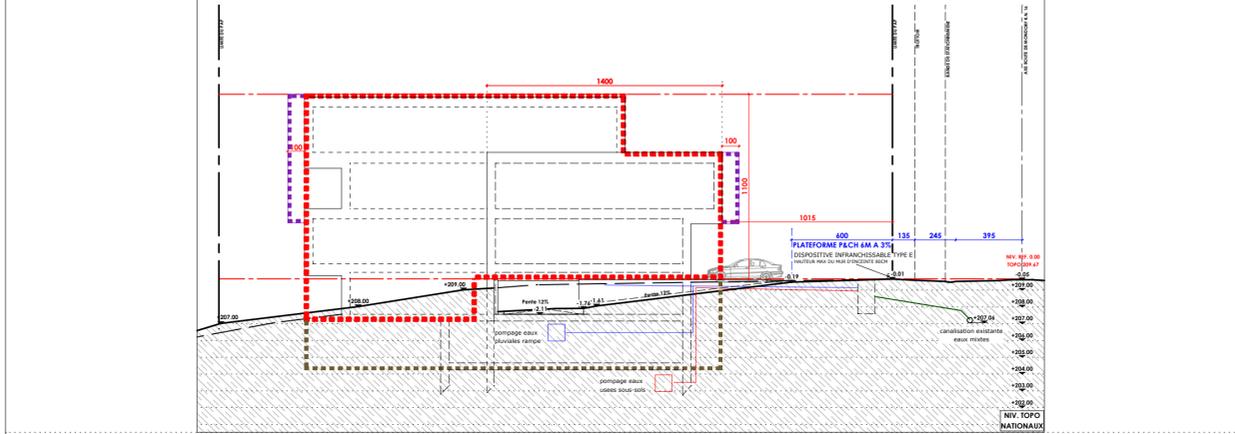


IMPLANTATION ECH:1/250

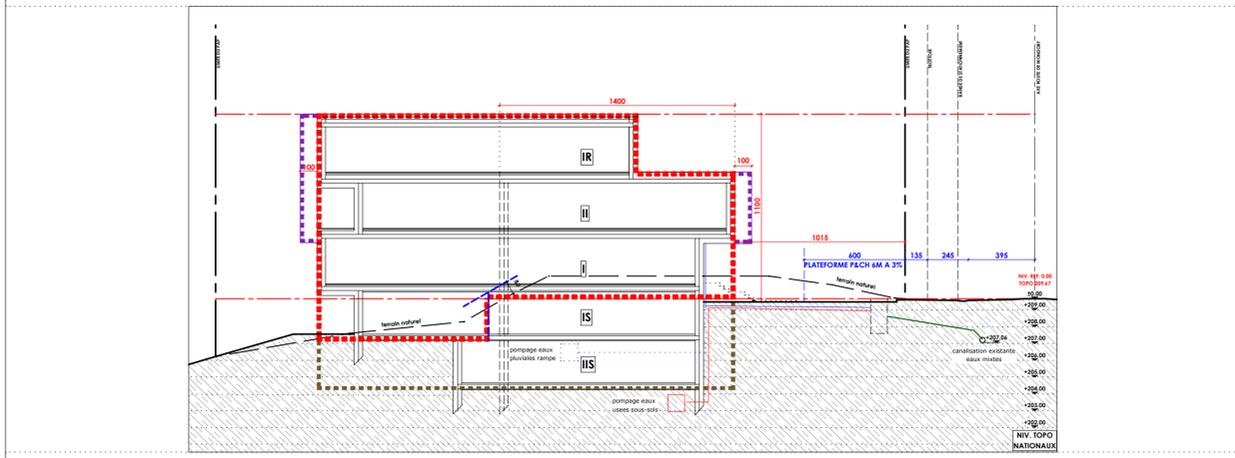


FOND DE PLAN	ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	DEGRE D'UTILISATION DU SOL
--- : limite contractuelle --- : limite parcellaire --- : SMI existant --- : Cours d'eau --- : Ruisseau --- : Courbe de niveau	HAB-1 : Zone d'habitation (art. 6) HAB-2 : zone d'habitation 2 ZMC : Zones mixtes (art. 7) ZMU : Zone mixte à caractère urbain ZML : Zone mixte à caractère rural ZBEP : Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8) ZAE : Zone d'activités économiques (art. 9) ZS : Zone spéciale (art. 10) ZLS : Zone de lotissements avec séjour (art. 11) ZJF : Zone de jardins familiaux (art. 12)	HAB.1 A : 0,3 - 0,4 HAB.2 B : 0,4 - 0,7 C : 0,4 - 0,9 D : 0,4 - 1,0 ZMU E : 0,4 - 0,7 F : 0,4 - 0,9 ZMR G : 0,4 - 0,7 ZMC H : 0,4 - 0,7 ZAE I : 0,4 - 0,7 ZS J : 0,4 - 0,7 K : 0,4 - 0,7 L : 0,4 - 0,7

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR SANS ECHELLE



COUPE A-A (RAMPE) ECH:1/250



COUPE B-B ECH:1/250

SURFACE BRUTE TERRAIN	16a 42ca
-----------------------	----------

DENSITE DE LOGEMENT TOTAL PARCELLE	= 10/0.1519 = 65.8
------------------------------------	--------------------

$$COS = \frac{\text{SURFACE D'EMPRISE AU SOL}}{\text{SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET}}$$

$$CMU = \frac{\text{SURFACE CONSTRUITE BRUTE}}{\text{SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET}}$$

PAG		PROJET PAP	
COS MAX.	0.4	COS	0.355 (538.80m <sup>2</sup> )
CMU MAX.	0.9	CMU	0.90 (1367.10m <sup>2</sup> )

NOTE DE CALCUL CMU	
ETAGE RETRAIT	- 266.91m <sup>2</sup>
ETAGE 01	- 508.00m <sup>2</sup>
REZ-DE-CHAUSSEE	- 480.22m <sup>2</sup>
SOUS-SOL	- 111.97m <sup>2</sup> (SOUS-SOL CALCULÉ DANS LE CMU A CAUSE DU DEPASSEMENT DU TERRAIN NATUREL)
<b>TOTAL</b>	<b>- 1367.10m<sup>2</sup></b>

LOT 01 (HAB2-C)		15a 19ca	
-	538.80	-	1367.10
1020.00	1-onc	-	10-c
TP	h.c= 11.00	-	IIS+II+1R

LOT 02 - (VITICOLE)		1a 23ca	
---------------------	--	---------	--

**C** C\_04/11/2019 MR\_SB MOD. SUIVANT REMARQUES COMMUNE DU 24/10/19  
 B\_25/09/2019 MR\_SB MODIFICATIONS SUIVANT REMARQUES COMMUNE  
 A\_01/08/2019 MR\_SB MODIFICATIONS PAP

INDICES DATE DESSIN CONTRÔLE MODIFICATIONS

LIMITES DU TERRAIN SUIVANT PLAN : N° DU PLAN: 12755.03 DU BUREAU GEOCAD  
 NIVEAUX TOPOGRAPHIQUES SUIVANT PLAN : PLAN N° 12755-01 DU 08/03/19 DU BUREAU GEOCAD

PROJET  
**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER À REMICH**  
 61, ROUTE DE MONDORF, L-5552 REMICH

TYPE DE BÂTIMENT  
 / MAISON 10 APPARTEMENT 20 EMPLACEMENTS 2+R NOMBRE D'ETAGES HORS-SOL

COMMUNE COMMUNE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE REMICH

PLACE DE LA RESISTENCE, B.P.9, L-5501 REMICH  
 TÉL. +352 23 69 21 FAX. +352 ...

POMPIERS POMPIERS

CIS REMICH  
 11, RUE DICKS, L-5521 REMICH  
 TÉL. +352 23 69 84 79

ARCHITECTES ARCHITECTES

**BOITECTES**  
 ARCHITECTES  
 153-155(B) RUE DU KIEM L-8030 STRASSEN  
 TÉL. +352 26 45 99 90 FAX. +352 26 25 99 91

MAITRE D'OUVRAGE MAITRE D'OUVRAGE  
**Breal sàrl**

6, RUE JEAN ENGLING L-1466 LUXEMBOURG  
 TÉL. +352 ..... E-MAIL:.....

OBJET	DATE	ECHELLE
IMPLANTATION, COUPES	22/05/2019	1:250

STADE	PROJET N°	N
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	BS 501	

REF. CADASTRE :	PLAN N°
2070/7328_2031/7326	PAP001

COS MAX :	CMU MAX :	M <sup>2</sup> HORS-SOL	M <sup>2</sup> SOUS-SOL	H. CORNICHE MAX.:
0.4	0.9	/	/	HC: 11m
HAB 2-C VIT. 0.40	0.00	/	/	
0.40	0.00	/	/	

II+R	SURFACE TERRAIN	M <sup>2</sup> SOUS-SOL	M <sup>2</sup> SOUS-SOL	H. FAÎTE MAX.:
	1642 m <sup>2</sup>	/	/	/

ITM - BÂTIMENT	ZONE	ROUTE NATIONALE / CHEMIN REPRIS	BASSIN RÉTENTION
/	HAB 2C VITICOLE	R.N.16	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON

N° UNITÉES	N° PARKINGS :	PARKING / APP	PARKING COMMERCE	PARKING BUREAU
10	20	2	/	/

Le plans de demande d'autorisation de bâtir ne sont nullement des plans d'exécution. Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser un état des lieux contradictoire par une personne compétente avant le début des travaux. Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser des analyses de sol pour l'exécution, aucune modification ne peut-être apportée à ce plan sans autorisation écrite de l'auteur de projet. Chaque nouvelle version respectivement révision de ce plan (nouvel indice) annule et remplace tous les plans précédents. Ce plan reste la propriété de l'architecte et ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. L'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux est tenu de contrôler toutes les côtes avant d'exécuter les travaux. Il devra signaler sans délai à l'architecte toute différence constatée, même si cette dernière ne serait que mineure. Il est strictement interdit de mesurer un dessin non coté en vue d'une exécution prématurée sans consulter l'architecte. Le non-respect de cette note entraîne l'entière et exclusive responsabilité de l'exécutant.

# **PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

## **« 61, ROUTE DE MONDORF »**

COMMUNE DE REMICH

### **PARTIE ECRITE**

<p><b>Objet :</b> Plan d'Aménagement Particulier « 61, ROUTE DE MONDORF » à Remich</p>
<p><b>Commune :</b> Remich Place de la Résistance B. P. 9 L-5501</p>
<p><b>Date :</b> Novembre 2019</p>
<p><b>Parcelle :</b> 2070/7328_2031/7326 section B de Remich</p>
<p><b>Maître de l'ouvrage :</b> BREAL S.à.r.l. 6, Rue Jean Engling L-1466 LUXEMBOURG</p>
<p><b>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :</b> BOITO Architectes sàrl 153-155 B, rue de Kiem L-8030 Strassen Tel : +352/26 45 99 90 Fax : +352/26 25 99 91</p>

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « 61, ROUTE DE MONDORF »

COMMUNE DE REMICH

## SOMMAIRE

PAGE

1.	Portée du règlement	4
2.	Mode d'utilisation du sol	4
3.	Degrés d'utilisation du sol	4
4.	Type et disposition des constructions	4
5.	Nombre d'unité de logement	5
6.	Reculs et saillies	5
7.	Niveaux	5
8.	Hauteur des constructions	5
9.	Toitures	5
10.	Places de stationnement	5
11.	Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	5
12.	Surfaces scellées	6
13.	Remblais/déblais	6
14.	Gestion des eaux usées et pluviales	6
15.	Cession de terrain	6

## **1. Portée du règlement**

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

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Les terrains situés à l'intérieur du présent plan d'aménagement particulier sont classés dans la zone d'habitation 2 – C ( $COS \leq 0,4$  /  $CMU \leq 0,9$ ) et zone viticole dans le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Remich

La présente partie est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° PAP-001 du PAP).

## **2. Mode d'utilisation du sol**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un immeuble d'habitation collectif comprenant 10 unités de logement (lot 1). Il s'établira sur base du morcellement suivant la partie graphique.

## **3. Degrés d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du présent PAP.

La surface d'emprise au sol de la construction envisageable est de maximum 538.80m<sup>2</sup> [ $COS = 0,355$ ] dans la zone d'habitation 2-C.

La surface d'emprise au sol de la construction envisageable est de maximum 0m<sup>2</sup> [ $COS = 0,00$ ] dans la zone viticole.

La surface constructible brute est de maximum 1367.10m<sup>2</sup> [ $CMU = 0,90$ ] dans la zone d'habitation 2-C.

La surface constructible brute est de maximum 0 m<sup>2</sup> [ $CMU = 0,00$ ] dans la zone viticole.

## **4. Type et disposition des constructions**

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un immeuble d'habitation.

## **5. Nombre d'unité de logement**

Le nombre maximum d'unité de logement est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

## **6. Reculs et saillies**

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) et dimensions maximales sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de 1.00m.

Les balcons ne peuvent pas dépasser une saillie de 2.00m.

## **7. Niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

## **8. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale du bâtiment est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur à l'acrotère est mesurée à partir du niveau de la voie desservante : Reference topographique 209.67 (à vérifier sur place).

## **9. Toitures**

Les toitures plates sont admises et peuvent accueillir des installations techniques liées au bâtiment.

## **10. Places de stationnement**

Le projet du PAP prévoit 10 emplacements intérieurs et 10 emplacements extérieurs

## **11. Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

Les constructions existantes à démolir sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

## **12. Surfaces scellées**

Les surfaces scellées sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

## **13. Remblais / déblais**

Le niveau du terrain projeté peut être modifié de manière harmonieuse vis-à-vis des parcelles voisines.

## **14. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages ainsi que les eaux usées sont évacuées dans la canalisation située dans la « route de Mondorf ».

Un avis a été demandé à l'AGE sur base du document graphique PAP 001. Cf. plan TECNA

## **15. Cession de terrain**

Le PAP se situe sur des fonds uniquement privés et raccordables aux infrastructures existant dans la route de Mondorf, le PAP ne prévoit pas de cession de terrain à la commune.

<p><b><i>Vote définitif du conseil communal- Commune de Remich</i></b></p>	<p><b><i>Approbation du Ministre de l'intérieur</i></b></p>
--	---

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**  
**« 61, ROUTE DE MONDORF »**  
COMMUNE DE REMICH  
**RAPPORT JUSTIFICATIF**

<b>Objet :</b> Plan d'Aménagement Particulier « 61, ROUTE DE MONDORF » à Remich
<b>Commune :</b> Remich Place de la Résistance B. P. 9 L-5501
<b>Date :</b> Novembre 2019
<b>Parcelle :</b> 2070/7328_2031/7326 section B de Remich
<b>Maître de l'ouvrage :</b> BREAL S.à.r.l. 6, Rue Jean Engling L-1466 LUXEMBOURG
<b>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :</b> BOITO Architectes sàrl 153-155 B, rue de Kiem L-8030 Strassen Tel : +352/26 45 99 90 Fax : +352/26 25 99 91

## INTRODUCTION

A la demande de la société BREAL S.à.r.l., le bureau BOITO Architectes sàrl présente ci-après les documents nécessaires à la procédure, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 et le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, concernant le projet d'aménagement particulier visant la construction d'un immeuble d'habitation à 10 unités aux abords du 61, route de Mondorf dans la commune de Remich.

Le projet se situe sur les parcelles privée 2070/7328\_2031/7326 Section B commune de Remich, ayant une contenance de 16a42ca selon mesurage.

Le projet est établi sur base du plan de mesurage n°974 réalisé par le bureau GEOCAD daté du 08/05/2019 plan de surface PAP réalisé par le bureau GEOCAD daté du 04/07/2019 et du relevé topographique n°12755.01 du même bureau date du 08/03/2019

# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « 61, ROUTE DE MONDORF »

COMMUNE DE REMICH

## SOMMAIRE

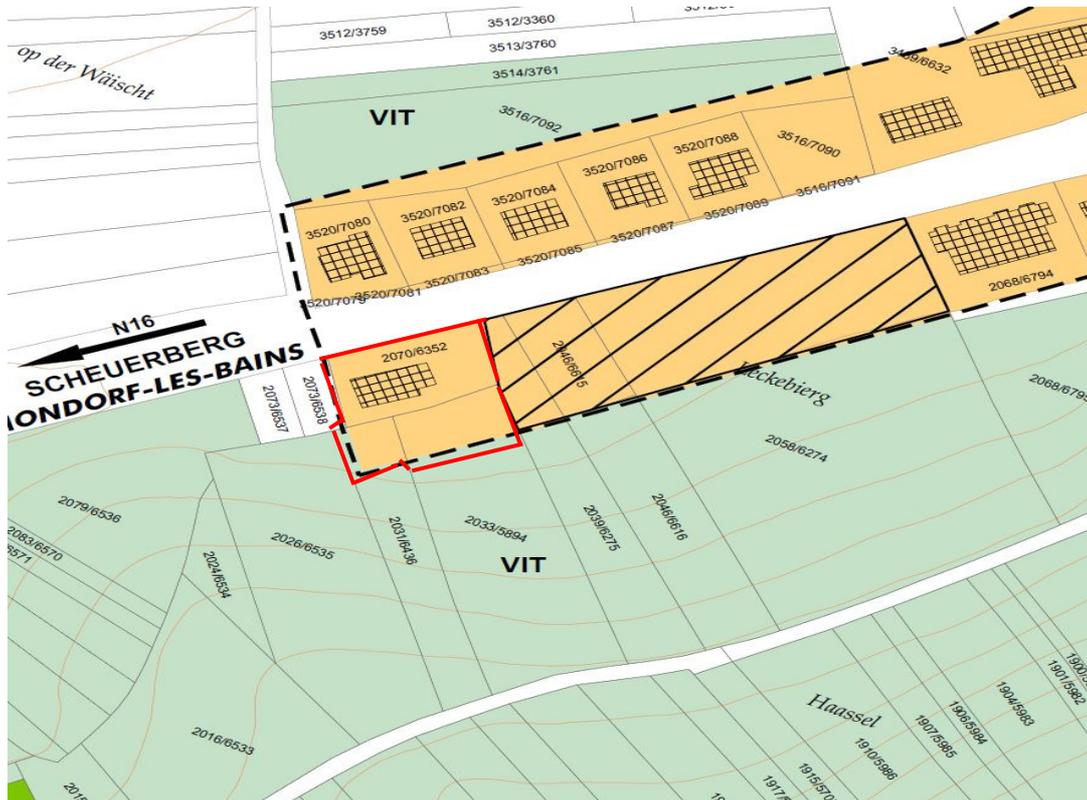
PAGE

<b>1.</b>	<b>Données de base</b>	
1.1.	Extrait du PAG et localisation du projet	4
1.2.	Définition de la zone	5
<b>2.</b>	<b>Analyse du contexte urbain</b>	
2.1.	Localisation	5
2.2.	Accessibilité	11
2.3.	Equipements collectifs	12
2.4.	Infrastructures techniques	13
2.5.	Potentialités et contraintes du site	14
<b>3.</b>	<b>Motivation du parti urbanistique</b>	
3.1.	Plan d'aménagement particulier	15
3.2.	Aménagements extérieurs	18
3.3.	Incidences éventuelles du projet	18
<b>4.</b>	<b>Annexes</b>	20

# 1. Données de base

## 1.1. Extrait du PAG

- Extrait de la partie graphique du PAG du 28.02.2018 en vigueur avec légende (sans échelle - original en annexe) avec localisation du projet :



### DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) =  
 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 constructible 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

	C.O.S.	C.M.U.S.	C.U.S.
HAB.1	0,3	0,6	
HAB.2	0,4	0,7	
<b>C4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	
D	0,4	1,0	
ZMU	0,5	1,2	
ZMR	0,6	1,2	
ZMC	1,0	3,0	
ZAE	0,6	1,2	
ZS	0,5	1,0	0,2

\* : les pourcentages indiqués se rapportent à la surface nette des terrains

### 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
  - ZMR Zone mixte à caractère urbain
  - ZMR Zone mixte à caractère rural
- ZREP 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)

#### ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- AGR zone agricole (art. 18)
- FOR zone forestière (art. 19)
- VIT zone viticole (art. 20)**
- ZLSS zone de loisirs sans séjour (art. 21)
- ZPARC zone de parc (art. 22)
- ZIT zone d'isolement et de transition (art. 23)
- \*\* non applicable
- zone vers la nature (art. 24)

## 1.2. Définition de la zone (PAG-partie écrite)

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement particulier sont inscrites en secteur ZONES d'HABITATIONS 2 (C) de la commune de REMICH.

« ... **Les zones d'habitations 2** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective... » »

Et secteur ZONES VITICOLES de la commune de REMICH.

« ... **Les zones viticoles** sont destinées à l'exercice de la viticulture et accessoirement de l'agriculture... » »

## 2. Analyse du contexte urbain

### 2.1. Localisation





Remich se situe au carrefour de trois pays : le Luxembourg, la France et l'Allemagne. Ses frontières politico-géographiques comprennent :

- à l'est : la Moselle (un affluent du Rhin) et l'Allemagne, un pont enjambant la Moselle et reliant la ville à la localité de Nennig ;
- à l'ouest : la commune de Bous ;
- au nord : la commune de Stadtbredimus ;
- au sud : la commune de Schengen.

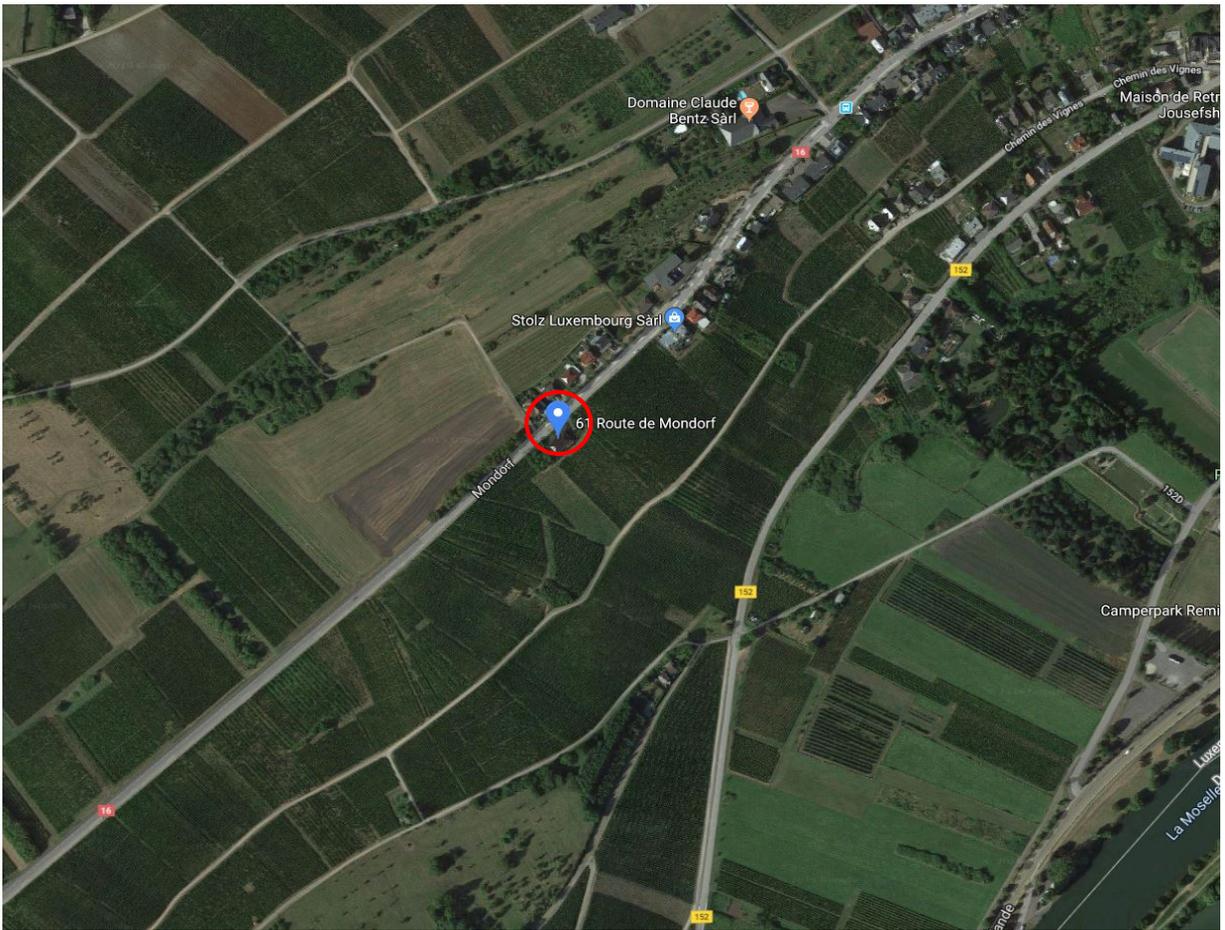
Dans un rayon de moins de 40 kilomètres à la ronde se trouvent des sites touristiques d'importance, dont Luxembourg, Trèves, Sarrebourg, Sierck-les-Bains, Mondorf-les-Bains et Metz. Remich est située sur la route européenne Sarrebruck-Luxembourg.

Nombre d'habitants 3 707 hab. (01.01.2019)

Superficie de la Commune 529 ha = 5,29 km<sup>2</sup> soit 658 hab./km<sup>2</sup>



Photo aérienne du site dans le contexte communal



Aspects socio-économiques : évolution de la population entre 1821 et 2016 :

Année	1821	1851	1871	1880	1890	1900	1910	1922	1930	1935	1947	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Canton Remich	87,8	116,6	109,4	108,4	95,1	95,3	92,7	88,8	86,1	86,0	82,8	78,4	83,1	92,2	101,3	126,4	150,7	153,7	155,2	158,0	160,5	164,1
Bous	78,9	99,5	99,2	102,7	86,2	88,9	73,4	64,2	59,0	59,4	57,8	52,7	50,3	48,4	54,0	70,7	90,9	93,6	92,9	94,0	95,9	98,4
Dalheim	57,0	89,5	84,5	85,9	82,6	77,6	76,7	68,4	69,6	64,1	63,5	57,3	55,0	64,8	75,1	89,9	102,3	103,8	105,1	106,0	107,1	107,7
Lenningen	52,6	74,2	67,0	72,8	56,3	51,0	53,4	53,1	48,4	47,0	42,7	38,6	40,0	44,8	49,9	57,4	80,8	83,8	85,5	86,9	88,7	88,5
Mondorf-les-Bains	89,1	120,9	119,5	104,2	96,8	106,5	108,5	114,4	116,1	126,8	127,3	128,6	151,0	183,7	211,1	266,3	321,6	325,4	325,5	339,5	340,5	351,4
Remich	329,3	460,7	425,5	417,4	366,7	373,2	351,2	330,2	337,1	334,6	324,4	340,5	404,2	449,1	479,4	545,0	629,9	646,7	650,7	650,9	657,1	658,2
Schengen	107,5	125,7	116,8	115,8	101,6	102,7	103,3	100,9	97,6	98,1	92,6	83,2	84,6	82,8	84,7	114,0	130,3	132,4	134,4	137,3	141,9	146,9
Stadtbredimus	94,5	122,3	110,5	113,6	96,6	98,7	92,5	83,5	77,6	77,5	71,2	65,6	64,1	74,1	86,7	122,8	153,0	155,4	157,4	160,7	164,6	176,4

Photos du site :

Terrain concerné





Terrains voisins route de Mondorf





## 2.2. Accessibilité

La commune de Remich a une très bonne accessibilité, tant par le réseau routier que par les transports en commun.

- Réseau routier :



La commune de Remich est reliée la commune de Mondorf par la route nationale route de Mondorf, elle-même desservie directement par l'autoroute.

- Transports en commun :

- Lignes de bus desservant la commune de Remich

Ligne 162 Luxembourg – Frisange - Remich  
 Ligne 175 Luxembourg – Hespérange - Frisange - Remich  
 Ligne 180 Luxembourg - Mondorf – Remich  
 Ligne 304 Bettenbourg - Remich

- Transport scolaire

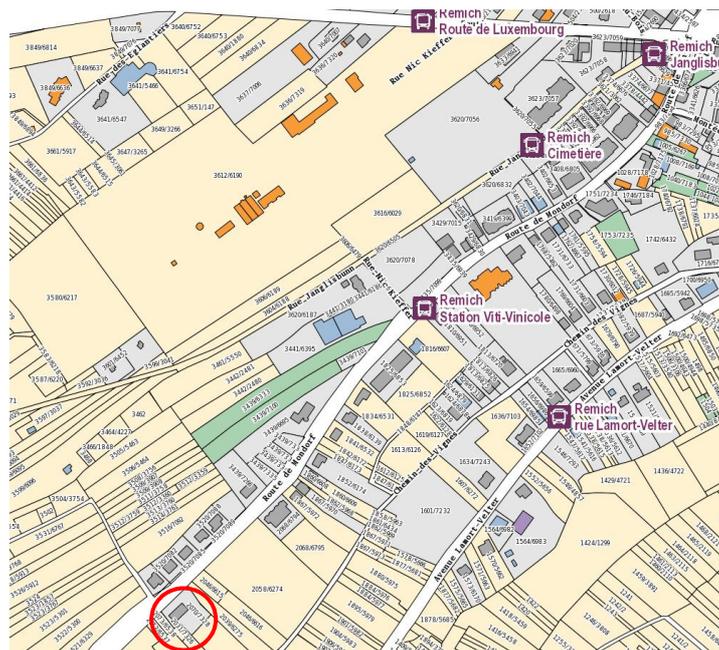
Ligne 161 Luxembourg – Sandweiler – Moutfort – Bous – Remich  
 Ligne 176 Lux – Hespérange – frisange – Altwies – Mondorf - Remich

Le service de transport par bus fonctionne à l'intention des élèves de la commune qui habitent à une certaine distance des écoles.

- Nightrider

Service de bus gratuit offert par la commune toute l'année le vendredi soir/nuit et le samedi soir/nuit afin que les concitoyennes et concitoyens puissent sortir en toute sécurité le week-end en ville.

- Arrêts de bus à proximité du terrain concerné



### **2.3. Equipements collectifs**

- Equipements scolaires

La commune de Remich bénéficie d'une école précoce et préscolaire et d'une Maison Relais cycle 2-4.

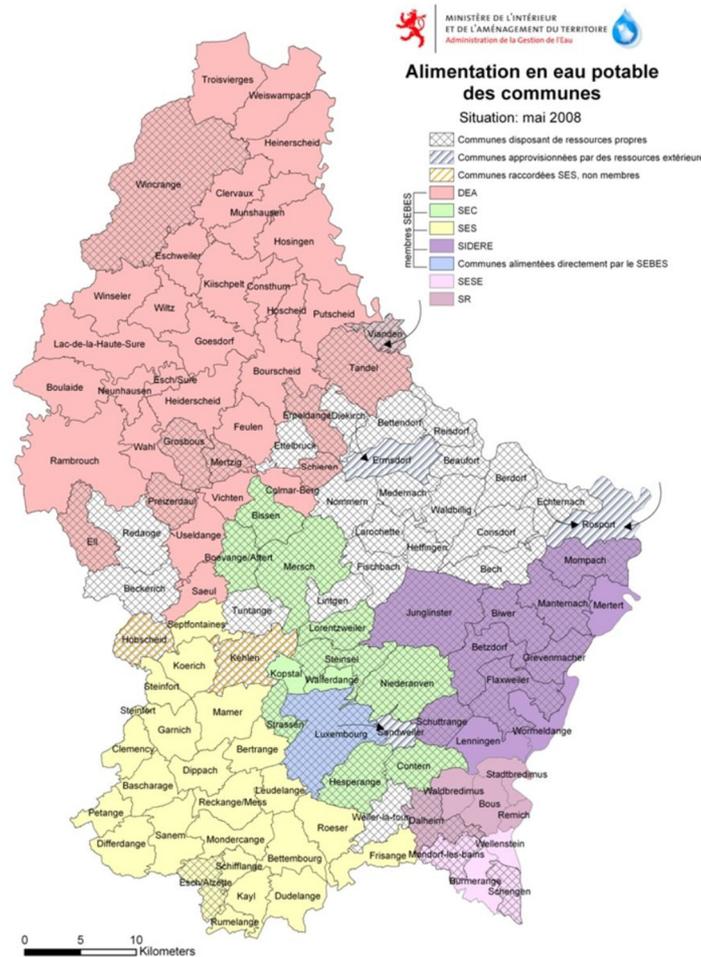
La proximité de la Capitale permet un accès aisé des étudiants à l'enseignement supérieur.

La Commune dispose également d'un hall sportif pouvant accueillir des activités de football, basket, tennis, une piscine, et deux aires de jeux « Brill » et « Esplanade ».

La Babylonia Jugendhaus habite la maison des jeunes.

## 2.4. Infrastructures techniques

### Cartographie Eau potable



### Assainissement

L'ensemble du réseau d'assainissement mis en place dans la commune de Remich est en fonctionnement, et la réalisation du raccordement du projet à ce réseau ne présentera aucun obstacle sous condition de réaliser les quelques modifications.

L'assainissement de la propriété sera garanti, conformément à l'étude réalisée, au moyen d'un système séparatif qui permettra d'éviter le refoulement des eaux dans l'immeuble à partir du collecteur public.

Les conduites d'évacuation d'eaux pluviales et d'eaux usées seront réunies dans le collecteur public, avec un regard de révision, avant leur déversement dans le réseau.

Les aménagements extérieurs permettront aussi de réduire l'imperméabilisation du terrain.

Un avis a été demandé à l'AGE sur base du document graphique PAP 001. Cf. plan TECNA

### **Electricité**

Un contact devra être pris avec la société de distribution de l'électricité afin de planifier le raccordement de l'immeuble sur le réseau existant.

### **Gaz**

Un contact devra être pris avec la société de distribution du gaz afin de planifier le raccordement de la résidence sur le réseau existant.

### **Permission de Voirie**

Une permission de voirie de principe a été introduite auprès du service régional de Luxembourg concernant l'accès au bâtiment situé route de Mondorf – R.N.16 (rayons de braquage, dispositions sur les accès, entrée et sortie carrossables).

## **2.5. Potentialités et contraintes du site**

Le long de la route de Mondorf, on peut observer des variations de style architectural.

On y distingue des variations d'hauteur de bâtiments, et de typologies différentes :

- Maisons unifamiliales et plurifamiliales (R+C, R+1 ou R+2)

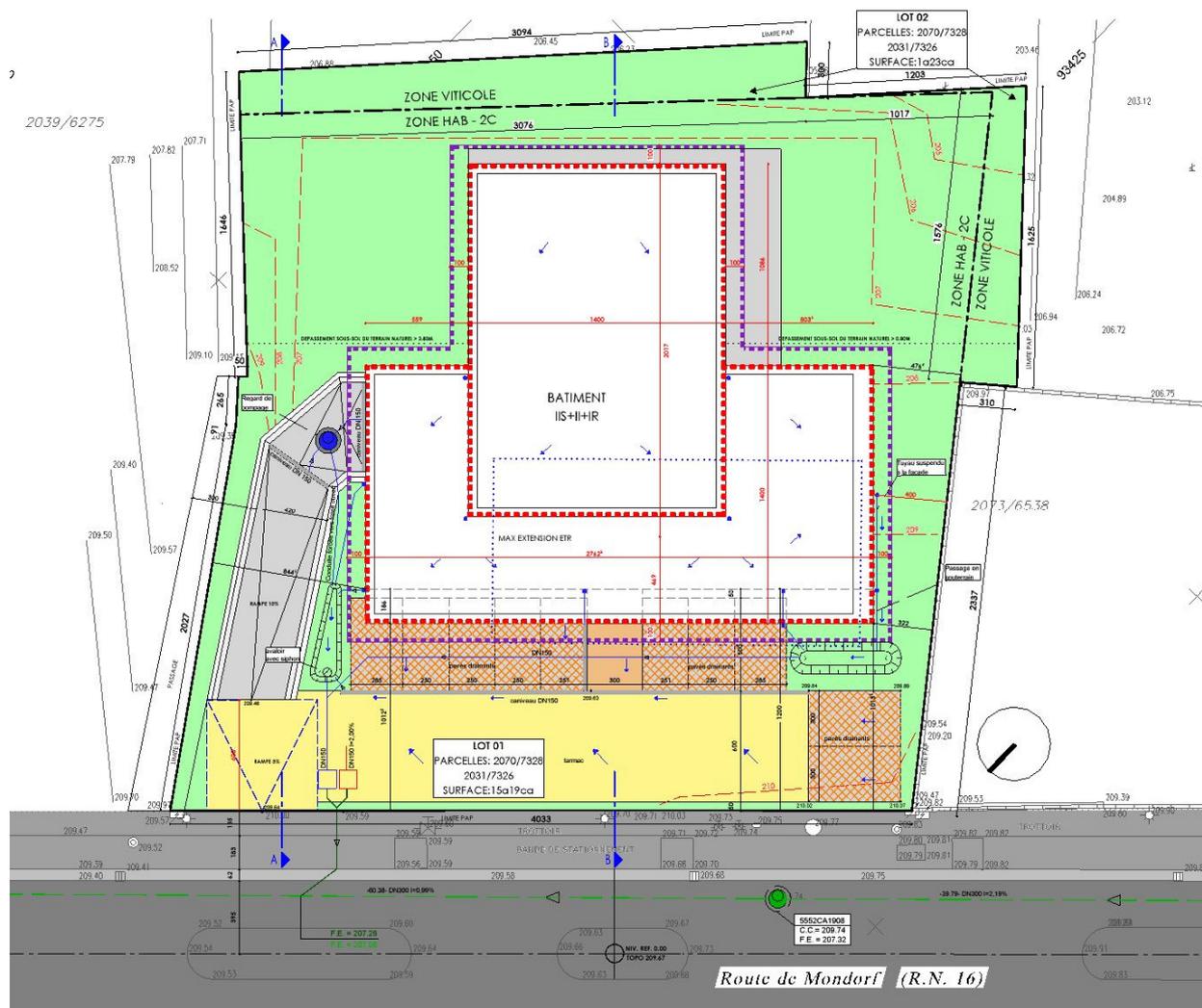
Les bâtiments sont distants les uns des autres.

Le projet d'aménagement particulier s'inscrit dans la zone d'habitation 2-C et zone viticole et s'intègre dans un environnement présentant des volumes divers dont certains sont importants.

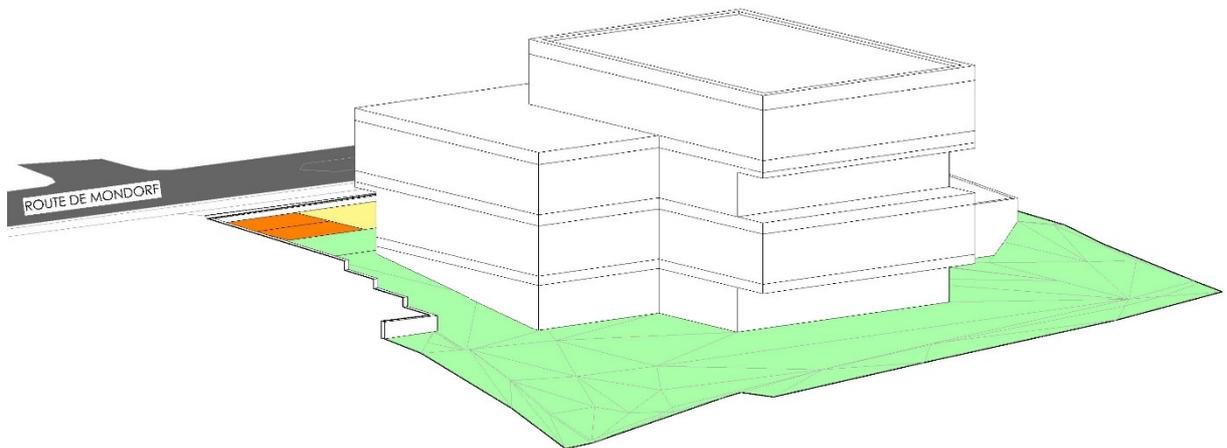
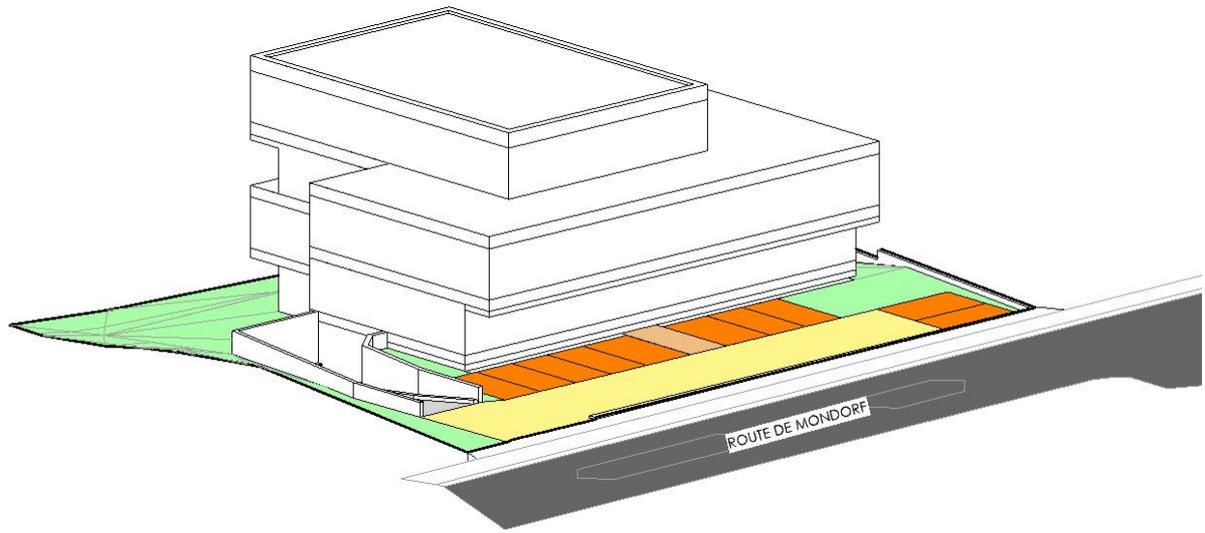
### 3. Motivation du parti urbanistique

#### 3.1. Plan d'aménagement particulier

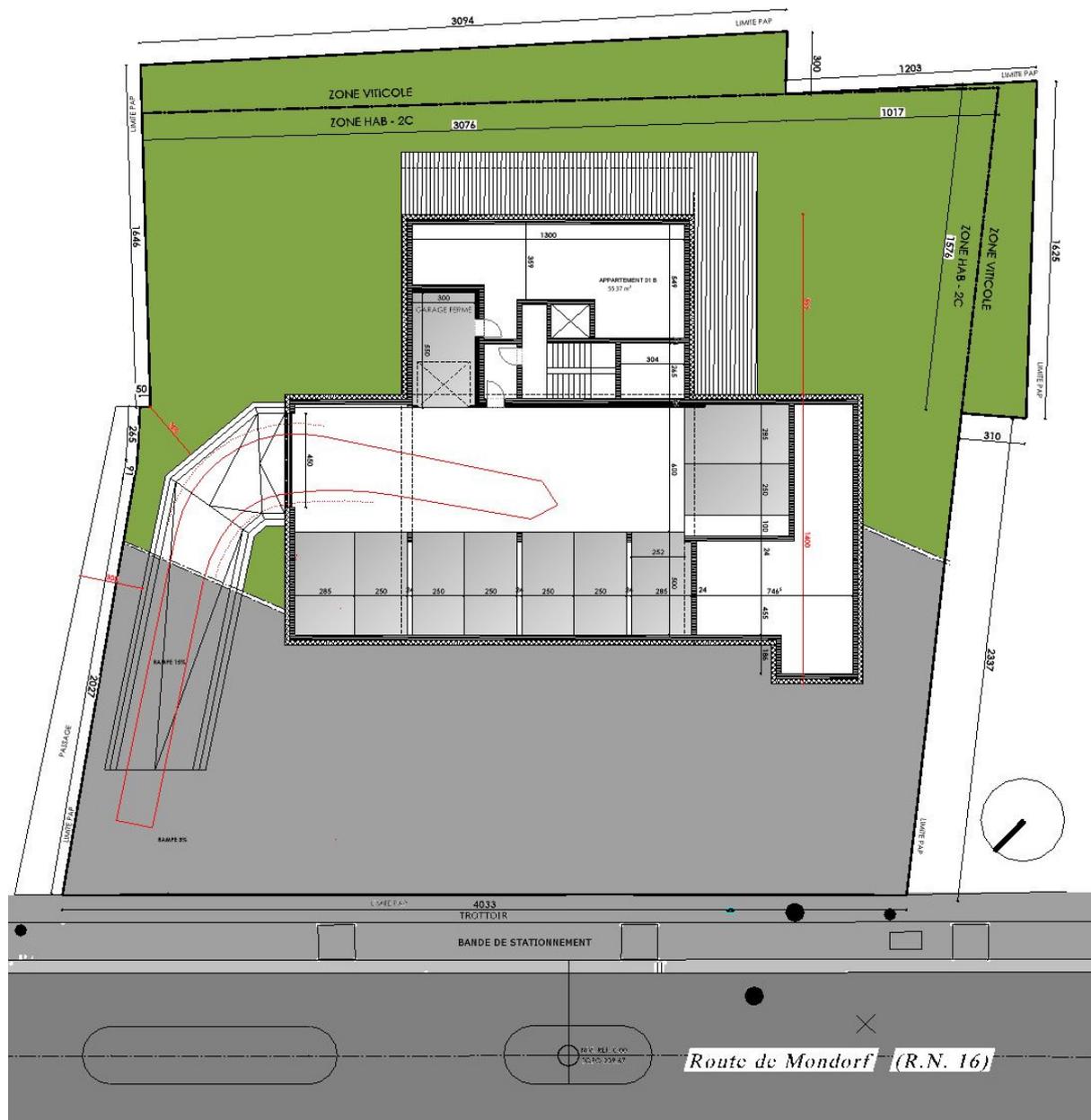
Le projet prévoit la réunion des deux parcelles en une. Le projet prévoit la construction d'un immeuble d'habitation à 10 unités avec deux sous-sols qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbaine existante.



Implantation du projet



Perspective du projet



Sous-sol-1 à titre indicatif

Caractéristiques spatiales :

Hauteur acrotère max.	11.00 m
Nombre de niveaux pleins	2
Nombre de niveaux en sous-sol	2
Nombre de niveaux en retrait	1
Emplacements prévus	10 int. + 10 ext.
Densité de Logement PAP	65.8

Tableau récapitulatif :

Zone	Surface (m <sup>2</sup> )					COS	CSS	CMU	DL
	Lot	Parcelle	Emprise au sol	Surface scellée	Surface construite brute				
HAB-2C	1	1519	538.80	1020.00	1367.10	0.355	0.67	0.9	65.8

Zone	Surface (m <sup>2</sup> )					COS	CSS	CMU	DL
	Lot	Parcelle	Emprise au sol	Surface scellée	Surface construite brute				
VITICOLE	2	123.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### 3.2. Aménagements extérieurs

Les espaces privés seront réalisés afin d'harmoniser l'ensemble avec l'aménagement de l'espace public. Ils seront réalisés en surfaces engazonnées avec une disposition libre de plantes indigènes, en respect avec l'environnement direct du site.

Les travaux d'aménagement paysager de la parcelle s'effectueront de manière à limiter les travaux de remblai et de déblai.

Si toutefois l'installation de murs de soutènement s'avérait indispensable, ceux-ci seraient réalisés en gabions, en pierres sèches ou en voiles de béton.

#### Accès aux emplacements privés, bâtiments et garages :

Les différents accès et circulations sur les terrains privés seront réalisés en matériaux semi-perméables, de type "pavés de béton" avec jointoiement aux propriétés drainantes et de teinte claire, exception faite des rampes des garages qui pourront être réalisées en matériaux imperméables.

#### Les clôtures, haies et grillages :

Pour délimiter les surfaces privées pourront être plantées sur leur limite des haies taillées avec la possibilité d'y intégrer une clôture ou grillage.

### 3.3. Incidences éventuelles du projet

#### Résumé du projet :

Classement dans le PAG : ZONES D'HABITATIONS 02-C\_ZONE VITICOLE  
 Fonction : Habitat  
 Typologie des constructions : Résidence  
 Nombre de niveaux : 2S+II+1R  
 Typologie des logements : Studios, appartements à 1, 2 et 3 chambres  
 Typologie de stationnement : 10 Parkings souterrains et 10 parkings extérieurs  
 Nombre de logements : 10 unités

**Effets sur l'environnement naturel :**

Aucune zone du site n'est inscrite au Patrimoine des Sites et Monuments nationaux.

Il n'y aura aucun impact sur les zones destinée à rester libres.

**Effets sur l'environnement urbain**

Le projet s'insère dans une zone dédiée principalement à l'habitation.

Le programme architectural développé et l'affectation choisie sont en accord avec l'identité du lieu. Positionné à un endroit stratégique par rapport aux axes routiers, le projet contribue à valoriser, à redynamiser l'image de la rue de Mondorf.

**Effets sur la structure de la population**

Le projet permettrait d'accueillir 23 personnes (2,3 pers/ménage) supplémentaires sur le territoire communal.

Toutes les infrastructures publiques collectives (sociales, culturelles, sportives et scolaires) sont suffisantes pour envisager cette augmentation, qui n'aura aucun impact sur la commune de Remich.

**Effet sur les équipements collectifs techniques**

Il n'y a pas d'incidence sur le bon fonctionnement du réseau existant actuel.

## 4. Annexes

4.1. Fiche de synthèse

4.2. Plan de mesurage

4.3. Plan de surface PAP

4.4. Plan topographique

4.5. Extrait cadastral

4.6. Certificat OAI

4.7. Accord de Principe AGE

4.8. Autorisation de Principe \_ Permission de Voirie

4.9. Plan justificatif CMU

4.10. Surface Constructible e-mail TR-Engineering et e-mail GEOCAD

4.11. Extrait du Registre de Commerce et des Sociétés et Extrait du Registre des Bénéficiaires Effectifs

4.12. PAG partie graphique

<b><i>Vote définitif du conseil communal- Commune de Remich</i></b>	<b><i>Approbation du Ministre de l'intérieur</i></b>

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

<b>Projet</b> initié par : Breal Sàrl élaboré par : Boito Architectes		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre : _____ Date d'approbation ministérielle : _____																																														
<b>Situation géographique</b> Commune : REMICH Localité : Section B Remich Lieu-dit : 61, ROUTE DE MONDORF  Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier : Équipements de loisir, écoles, crèches, aires de jeu		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																														
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG : E184085/DS18e002-rév.0-06/12/2018 Zone(s) concernée(s) : Zone d'HABITATIONS 02 (C) +Zone VITICOLE  <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	0.40	CUS	_____	0.90	CSS	_____	_____	DL	_____	_____	Emplacements de stationnement	_____	_____	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire : _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																												
	minimum	maximum																																														
COS	_____	0.40																																														
CUS	_____	0.90																																														
CSS	_____	_____																																														
DL	_____	_____																																														
Emplacements de stationnement	_____	_____																																														
<b>Terrain</b> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td>0.1642 ha</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td>0.1519 ha</td> <td>92.51 %</td> </tr> </tbody> </table> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) : 0.0000 ha (0.00 %) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) : 0.0000 ha (0.00 %) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) : 0.0000 ha (0.00 %) Surface destinée au stationnement public : 0.0000 ha (0.00 %) Surface destinée à l'espace vert public : 0.0000 ha (0.00 %) Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public : 0.0000 ha (0.00 %) <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> : 0.0000 ha (0.00 %)  Scellement maximal du sol (terrain net) : 0.1020 ha (67.15 %)		Surface brute	0.1642 ha	100 %	Surface nette	0.1519 ha	92.51 %	Surface cédée au domaine public communal : 0.0000 ha Taux de cession : 0.00 %  Nombre de lots / parcelles / d'îlots : 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots : 15.19 a																																								
Surface brute	0.1642 ha	100 %																																														
Surface nette	0.1519 ha	92.51 %																																														
<b>Constructions</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>1 367 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>539 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>60.90 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2.30</td> <td>2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	1 367 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	0	539 m <sup>2</sup>	Nombre de logements	0	10	Densité de logements / hectare brut	0.00	60.90 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	0	23	Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (&gt;2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>0</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	10	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	0	1 367 m <sup>2</sup>																																														
Emprise au sol	0	539 m <sup>2</sup>																																														
Nombre de logements	0	10																																														
Densité de logements / hectare brut	0.00	60.90 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																																														
Nombre d'habitants	0	23																																														
Surface de vente maximale	0	m <sup>2</sup>																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	0	0																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	0	10																																														
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																														
Surface brute de bureaux maximale	0	m <sup>2</sup>																																														
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CF) Route Nationale R.N.16 : 262 vhf Chemin Repris : _____ vhf Chemin communal : _____		<b>Emplacements de stationnement</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td><b>total (max.)</b></td> <td>0</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	20	privés (max.)	0	21	<b>total (max.)</b>	0	21																														
	activités	habitat																																														
publics	0	0																																														
privés (min.)	0	20																																														
privés (max.)	0	21																																														
<b>total (max.)</b>	0	21																																														
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) : 400 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) : 9 720 m																																														
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées : 10 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales : 10 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert : 10 m <sup>2</sup> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert : 0 m <sup>2</sup>																																														