

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « Avenue Lamort-Velter » à Remich, présenté par le bureau Luxplan Ingénieurs-conseils de Capellen visant la construction de 5 maisons unifamiliales, 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 11 mars 2020 au 10 avril 2020 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 12 mars 2020 jusqu'au 10 avril 2020 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.

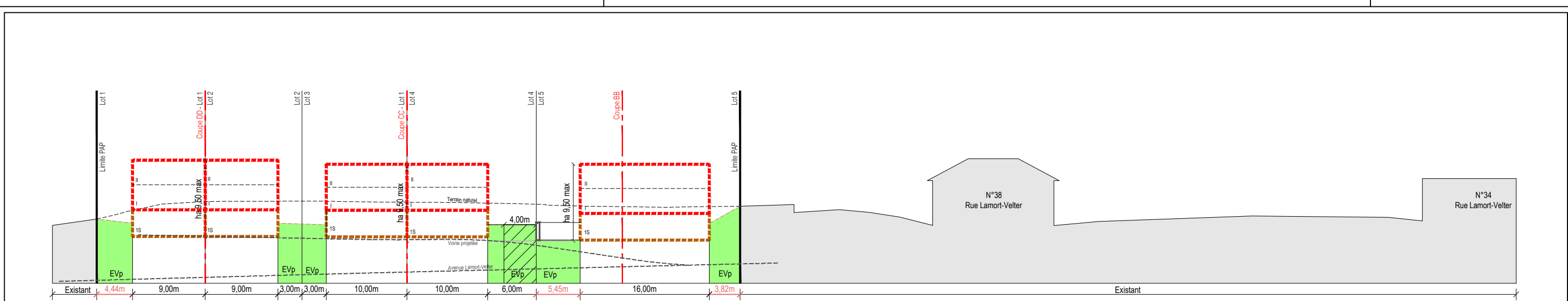
La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 11 mars 2020

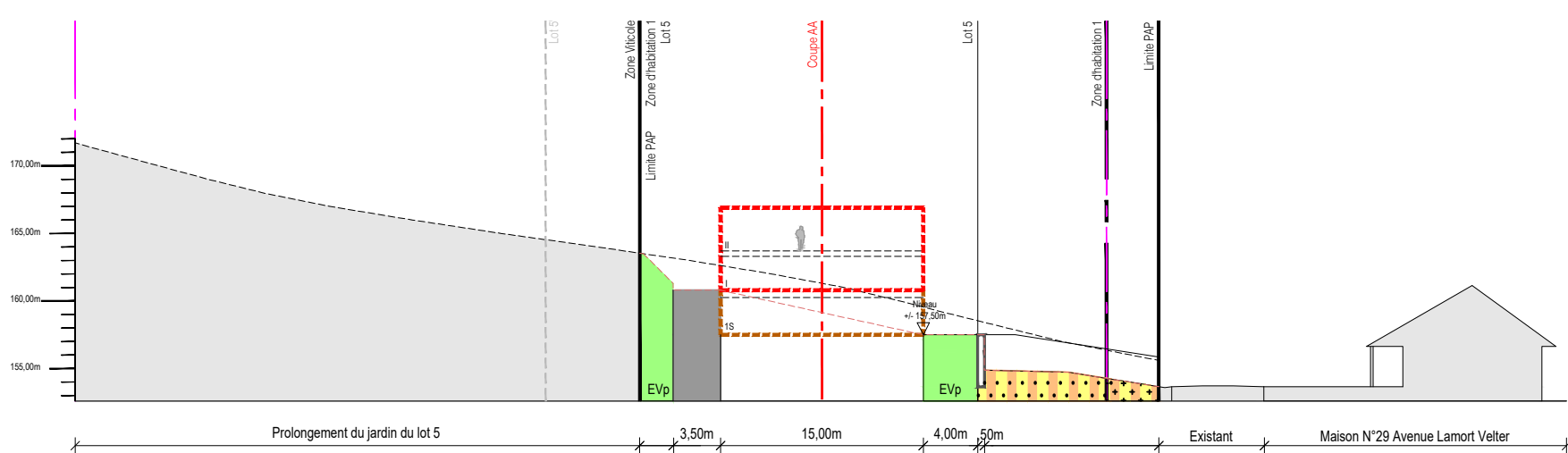
Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

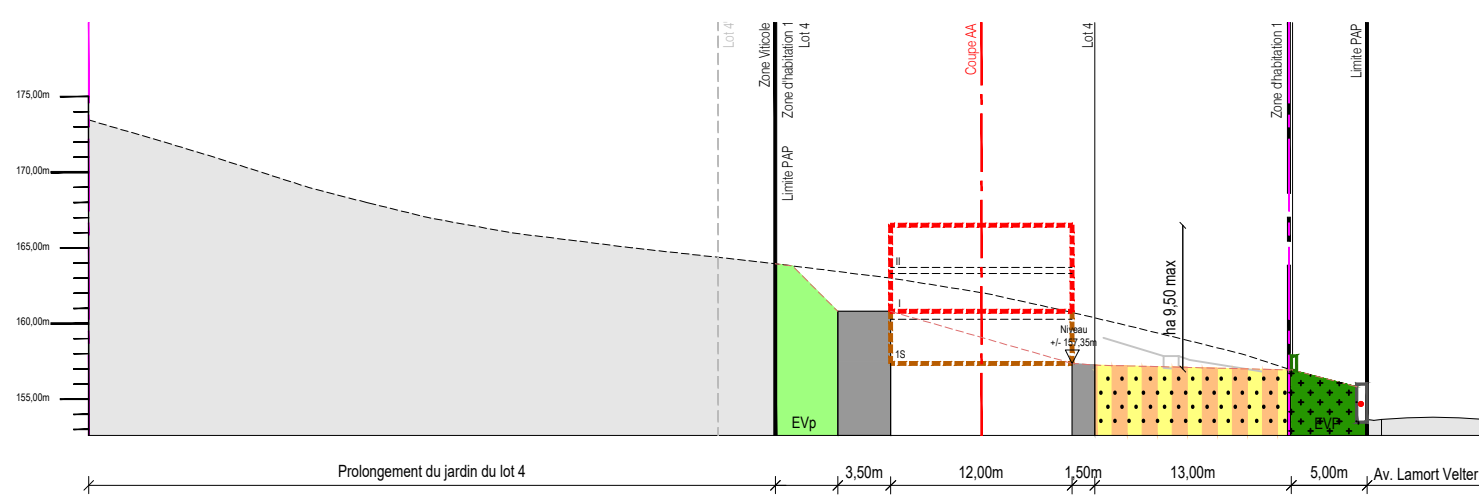




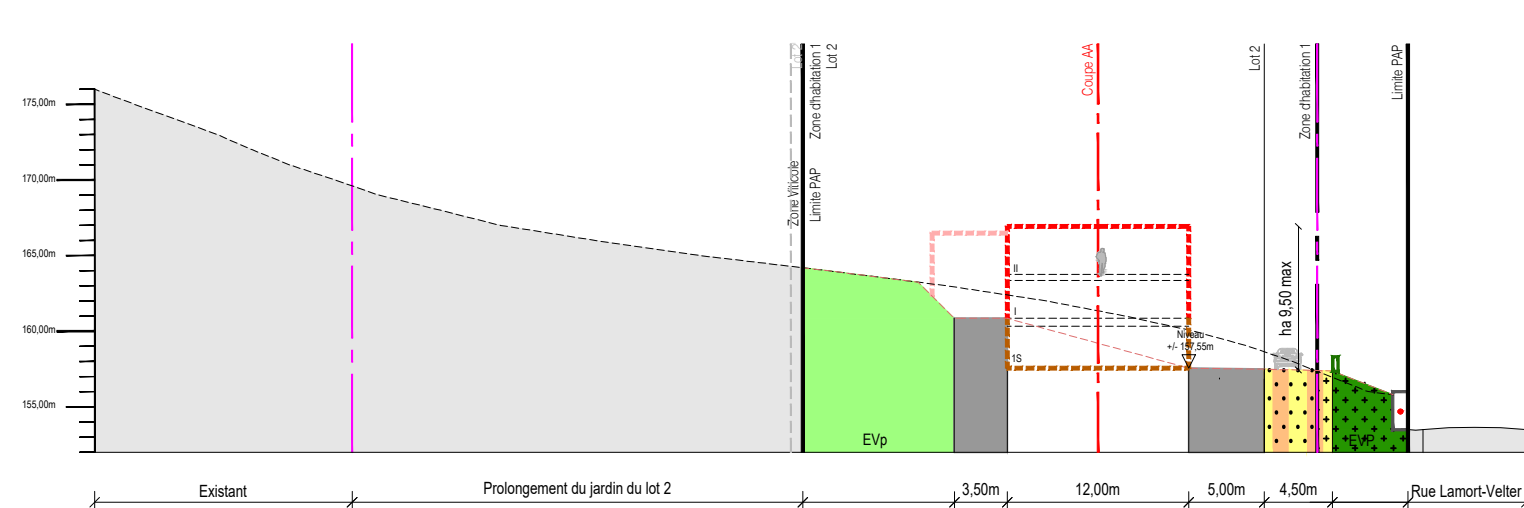
Coupe AA échelle 1/500



Coupe BB échelle 1/500



Coupe CC échelle 1/500



Coupe DD échelle 1/500



Projet d'aménagement particulier

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

LOT / ILOT		surface du lot / ilot (ares)	
surface d'emprise au sol (m²)	min	max	min
	max	min	max
surface de scellement au sol (m²)	min	max	min
	max	min	max
type de toiture	max	min	max
	min	max	min
type, disposition et nombre des constructions		hauteur de constructions (m)	

Délimitation du PAP et des zones du PAP

	Délimitation du PAP
	Délimitation des différentes zones du PAP

Courbes de niveaux

	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 m
ha - x	Hauteur à l'acrotère de x m
hf - x	Hauteur au faîte de x m

Types, dispositions et nombre des constructions

oc	Constructions en ordre contigu
onc	Constructions en ordre non contigu
x - mi	x maisons isolées
x - mj	x maisons jumelées
x - mb	x maisons en bande

Types et nombre de logements

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

Formes de toiture

tp	Toiture plate
bx (y% - 2%)	Toiture à x versants, degré d'inclinaison
	Orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plans / 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 (cunettes, rigoles)

Indications spécifiques

	Bâti issu du levé topographique
	Végétation existante
	Limite de propriété existante issue du mesurage cadastral
	Terrains appartenant au domaine public étatique
	Cotes à respecter
	Cotes à titre indicatif
	Cotes reprises du plan de délimitation de zone
	Canalisation eaux pluviales projetées
	Canalisation eaux pluviales existante
	Canalisation eaux mixtes existante
	Canalisation existante à démolir
	Prolongement des jardins de lots 1 à 5 en zone viticole

NB : L'emplacement des canalisations est à préciser lors du dossier d'exécution

LOT 1		4,40 ares		LOT 2		3,63 ares	
-	108	-	263	-	108	-	217
167	1-mj	-	1 u	167	1-mj	-	1 u
tp	ha 9,50	-	II+1S	tp	ha 9,50	-	II+1S

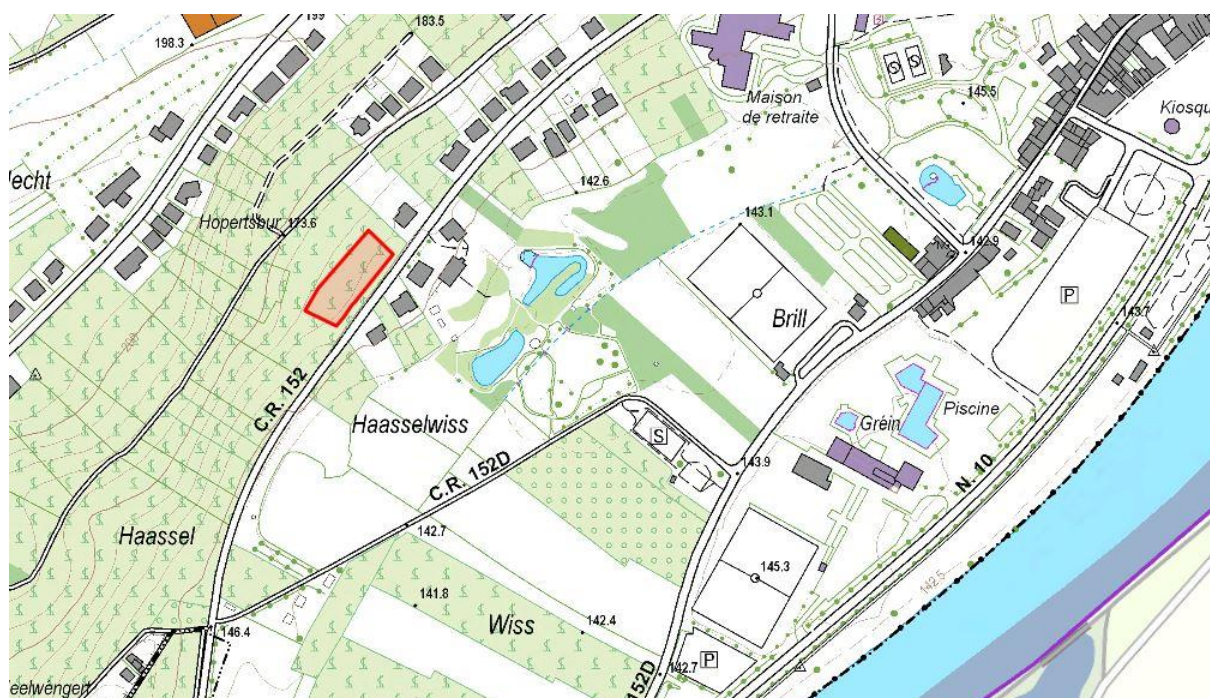
LOT 3		3,29 ares		LOT 4		3,35 ares	
-	98	-	197	-	100	-	200
150	1-mj	-	1 u	150	1-mj	-	1 u
tp	ha 9,50	-	II+1S	tp	ha 9,50	-	II+1S

LOT 5		6,74 ares		LOT A		0,13 ares	
-	202	-	404	-	-	-	-
364	1-mi	-	1 u	13	-	-	-
tp	ha 9,50	-	II+1S	-	-	-	-

Fond topographique © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie. Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (1993-2001)						
05.02.20	F	XAE	JFD	Adaptations suite réunion AC du 04.02.2020		
21.02.18	E	SQL	CBA	Adaptations suite réunion Ponts et chaussées du 06.02.18		
22.03.17	D	MBT	CBA	Adaptations suite réunion GIO 21.03.2017		
20.05.16	C	MBT	CBA	Adaptations suite réunion GIO 19.05.2016		
DATE	INDICE	MODIFIÉ PAR	VERIFIÉ PAR	MODIFICATION		
DESSINE : Xavier ANDRE		VERIFIÉ : J-F DODINVAL		CONTROLE : Marcel HETTO		
CLIENT :		Felix GIORGETTI Sarl 3, rue Jean Piret L-2350 Luxembourg				
CHANTIER :		Ville de Remich Avenue Lamort-Velter à Remich				
OBJET :		Projet d'Aménagement Particulier Partie graphique				
				ECHELLE : 1/500		
				FICHIER : R:\2005\20150732_LP_DUA_PAP_Avenue_Lamort_Velter_Remich\04_Plan\04_Projet		
P.A.C. 85 87 - BP 108 L-1503 Capellen G.D. de Luxembourg Tel: (+352) 26 30 50-1 Fax: (+352) 30 56 09 E-mail: info@luxplan.lu http://www.luxplan.lu				DATE : 19/05/2016		PHASE : PAP
				PLAN N° : 20150732 -LP- U001		IND. F

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Avenue Lamort-Velter » à Remich



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Février 2020



TABLE DES MATIÈRES

Art. 1.	Définition des différents espaces	7
1.1	Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	7
Art. 2.	Implantation des constructions hors sol et sous-sol	8
2.1	Règle générale.....	8
2.1	Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	8
2.2	Eléments en saillie.....	8
Art. 3.	Type des constructions.....	9
3.1	Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	9
3.2	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
3.3	Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	9
3.4	Les formes des toitures	10
3.1	La couleur des matériaux	10
3.2	L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	10
Art. 4.	Espaces de stationnement et accès	11
4.1	Les emplacements de stationnement	11
4.2	Les accès.....	11
Art. 5.	Aménagement des espaces extérieurs privés	12
5.1	Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	12
5.2	Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp).....	12
5.3	Servitude de passage	13
5.4	Servitude de type urbanistique	13
5.1	Les murs et clôtures	13
Art. 6.	Aménagement des espaces extérieurs publics	14
6.1	Voie et surface de circulation	14
6.2	Espace vert public (EVP).....	14
6.3	Gestion de l'eau de pluie	14
Art. 7.	Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	15
Art. 8.	Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	16
8.1	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	16
8.2	Dispositions exécutoires	16





Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.





PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20150732-LP-U001 indice F qui constitue la partie graphique.

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art. 2 (1)
- la délimitation et la contenance des lots ou parcelles RGD Art. 2 (2)
- le mode d'utilisation du sol admissible RGD Art. 2 (2)
- Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles RGD art. 2. (2) 2.
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol RGD art. 2. (2) 3.
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère RGD art. 2. (2) 4.
- le type des constructions RGD art. 2. (2) 6.
- la formes des toitures RGD art. 2. (2) 7.
- Les emplacements de stationnement RGD art. 2 (2) 9.
- L'aménagement des espaces extérieurs privés RGD Art. 2 (2)
- Les servitudes RGD Art. 2 (2)
- Les accès RGD Art. 2 (2)
- Les constructions et les éléments naturels à conserver RGD Art. 2 (2)
- Les murs et clôtures RGD Art. 2 (2)
- La couleur et l'emploi des matériaux RGD Art. 2 (2)

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé RGD Art. 2 (2)
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée RGD art. 2. (2) 1.
- le nombre d'unités de logement RGD art. 2. (2) 5.
- Le modelage du terrain avec indication des tolérances RGD art. 2. (2) 8.
- Les distances à observer entre les constructions RGD Art. 2 (2)
- Les typologies et mixité de logements RGD Art. 2 (2)





PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 2 (2)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 30,78 ares, issue de la manière suivante :

- 27,25 ares issus du domaine privé,
- 3,53 ares issus du domaine étatique.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan du mesurage cadastral n°914, référence 2015087REMI-B du 17 février 2020 élaboré par bureau de géomètres officiels Terra G.O. sàrl,
- le levé topographique référence 20150732-LP-T001 du 16 septembre 2015, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

Deux lots contigus destinés à la réalisation de maisons unifamiliales jumelées peuvent être fusionnés, ultérieurement à l'approbation du PAP, sans que cela n'en engendre une modification. Ils permettent la réalisation d'un ou deux logements de type unifamilial. La surface d'emprise au sol, la surface construite brute et la surface scellée des deux lots sont cumulatives.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 2 (1)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle (espace-rue, trottoirs, murs de soutènement),
- d'espaces verts publics d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 9,24 ares destinée au domaine public communal, répartie de la manière suivante :

- 571 m² cédés au domaine public communal depuis le domaine privé (soit 18,55 % de la superficie du domaine privé),
- 353 m² issus du domaine public communal et maintenus dans le domaine public communal, repris par un hachurage en croix.





ART. 2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

2.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

2.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

RGD art. 2. (2) 2.

Les reculs avant, latéraux et arrières sont repris sur la partie graphique du PAP.

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

2.2 Éléments en saillie

Les auvents pourront avoir une saillie d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m) sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les corps avancés, les balcons et les loggias ne pourront pas dépasser une saillie de deux mètres (2,00 m) et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Toute construction ouverte ou fermée sur piliers doit être réalisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale, c'est-à-dire ne pas entrer dans les marges de reculement.





ART. 3. TYPE DES CONSTRUCTIONS

RGD art. 2. (2) 6.

3.1 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond égale ou supérieur à deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) sur au moins 50 % de la superficie nette de chaque pièce de vie.

Les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

3.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 2. (2) 3.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

3.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 2. (2) 4.

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée).

☐ Prescriptions relatives aux superstructures ponctuelles et éléments en toiture

Les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, ...) doivent être regroupées en toiture, sont à disposer de manière cohérente et ordonnée et doivent se trouver à une distance d'au moins un mètre (1,00 m) par rapport à l'aplomb de la façade.

Par maison, la surface en plan de tous les éléments constituant l'installation technique ne peut être supérieure à 20 % de la surface totale en plan de la toiture. Une exception à cette limitation peut être faite, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, d'installations photovoltaïques ou autres dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelables.

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables (tels panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées de maximum deux mètres (2,00 m) et peuvent dépasser le gabarit constructible.





L'habillage des superstructures et des installations techniques regroupées est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

3.4 Les formes des toitures

RGD art. 2. (2) 7.

Les toitures plates peuvent être végétalisées, recouvertes de gravier ou aménagées en terrasses. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps vitrés ou ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus des hauteurs fixées pour les acrotères ou pour le dernier niveau plein dans le cas d'un niveau en retrait. La toiture au-dessus du niveau en retrait n'est pas accessible. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont prioritairement les toitures plates.

3.1 La couleur des matériaux

RGD art. 2.(2)

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à l'acrotère) et de matériaux et teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites,
- pour les toitures : végétalisées, étanchéité ardoisée ou gravier,
- pour les abris de jardins, abris à bois et car-port, l'utilisation du bois est préconisée.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

3.2 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin, abri à bois ou équivalent par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12,00 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3,00 m).

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont les toitures plates.

L'implantation de l'abri de jardin est à réaliser en tenant compte de son ombre portée et sans porter préjudice à l'ensoleillement du jardin voisin.





ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 Les emplacements de stationnement

RGD art. 2. (2) 9.

Sont à considérer comme minimum : deux (2) emplacements par logement, dont un (1) à deux (2) emplacement couvert (sous forme de garage à l'intérieur du volume principal).

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

4.2 Les accès

RGD art. 2. (2.)

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 5.1).

L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied pour les maisons unifamiliales. L'inclinaison de l'accès est limitée à quinze pour cent (15 %).





ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 2. (2)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets, dont la hauteur est définie dans l'article 5.5, et ponctuellement un arbre dépassant cette hauteur.

Pour les maisons unifamiliales, la bande d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul avant est destinée aux accès carrossables et piétons et est à utiliser suivant les conditions suivantes :

- un accès piéton d'une largeur de deux mètres (2,00 m) peut être aménagé avec des matériaux imperméables,
- l'accès au garage est à aménager avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Une terrasse privative peut être aménagée dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul postérieur. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (20,00 m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum trente-cinq mètres carrés (35,00 m²) si elle est réalisée en matériaux perméables ou semi-perméables.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.





5.3 Servitude de passage

RGD art. 2. (2)

La servitude de passage reprise sur la partie graphique a pour objectif le passage de la canalisation des eaux pluviales pour le raccordement au réseau d'assainissement existant. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction ou tout aménagement.

5.4 Servitude de type urbanistique

RGD art. 2. (2)

Le lot A couvert d'une servitude de type urbanistique peut être remplacé par le prolongement des infrastructures de viabilisation, dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification.

Les futures habitations en dehors du PAP se raccordant à terme à la trame viaire du PAP en traversant la zone définie par la servitude de type urbanistique devront s'acquitter de la taxe de raccordement aux réseaux d'infrastructures.

5.5 Les murs et clôtures

RGD art. 2. (2)

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1,00 m) à la limite de propriété. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles ou matière nuisibles à la santé.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à quatre-vingts centimètres (0,80 m). Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales et postérieurs des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (2,00 m).





ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

6.2 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des plantations et peuvent être remodelés suivant les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées.

6.3 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées. Les précipitations seront récoltées par des rigoles ouvertes sur les terrains privés et seront déversées dans la rétention souterraine en dessous de la voirie projetée et reliées à la canalisation existante dans l'Avenue Lamort-Velter.





ART. 7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVP).

Quand les reculs le permettent, au minimum un arbre, de préférence à haute tige, est à planter par lot privé. Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres sur rue sont les suivantes :

- Erable plane « Cleveland » – *Acer platanoides* « Cleveland »
- Noisetier de Byzance – *Corylus colurna*
- Merisier – *Prunus avium* « Plena »
- Tilleul à petites feuilles « Greenspire » – *Tilia cordata* « Greenspire »

Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres et arbustes sont les suivantes :

- Amélanchier glabre – *Amelanchier laevis*
- Cornouiller mâle – *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Noisetier – *Corylus avellana*
- Prunus spinosa – *Prunus cerasus*
- Aubépine épineuse – *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne – *Crataegus monogyna*
- Poirier de Chine – *Pyrus calleryana*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Viorne lantane – *Viburnum lantana*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*

Les espèces autorisées pour les haies taillées sont les suivantes :

- Charme commun – *Carpinus betulus*
- Hêtre commun – *Fagus sylvatica*
- Troène commun – *Ligustrum vulgare*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Aubépine épineuse – *Crataegus laevigata*
- Aubépine monogyne – *Crataegus monogyna*
- Sureau noir – *Sambucus nigra*

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.





ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 2. (2)

Le mur de soutènement existant longeant l'Avenue Lamort-Velter est à conserver, des adaptations sont possibles pour permettre la mise en œuvre du projet, notamment pour la permission de voirie.

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver dans le périmètre du PAP.

Il n'existe aucune construction à démolir dans le périmètre du PAP.

8.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les installations pour l'éclairage public seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.





TERMINOLOGIE

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

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

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

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

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).



**Comble**

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

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.



**Logement de type collectif**

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

Logement intégré

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

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.





Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

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

Voie publique

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





Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.





ANNEXES

- ☐ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurages officiels

- ☐ **Annexes concernant la situation de droit – Ville de Remich**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur

- ☐ **Certificat OAI**

- ☐ **Permission de voirie de principe de l'Administration des Ponts et Chaussées, réf. : n°3185-17-01 du 09 mai 2018 avec dossier de demande de prolongation de permission de voirie (dossiers complets en version numérique)**

- ☐ **Accord de principe AGE sur concept d'assainissement**

- ☐ **Plan de mesurage topographique**

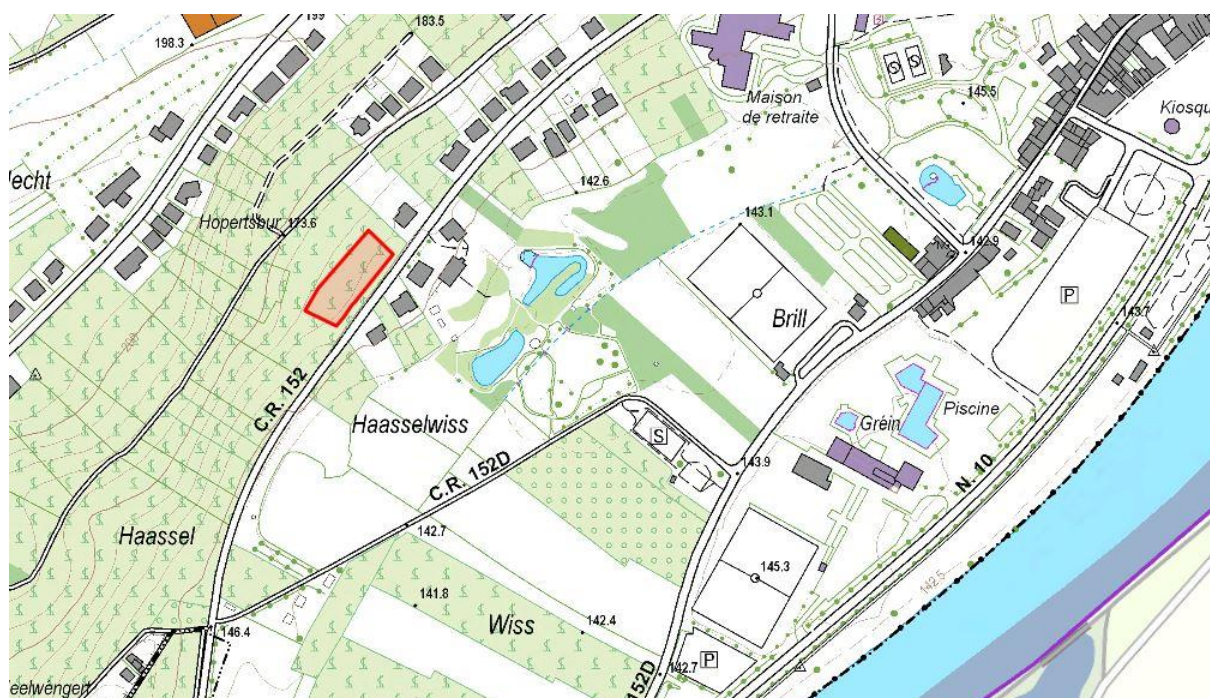
- ☐ **Etude géotechnique du site**

- ☐ **Version numérique de la partie graphique**



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Avenue Lamort-Velter » à Remich



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Février 2020



Commanditaire

Félix Giorgetti Sàrl

3, Rue Jean Piret
L – 2350 Luxembourg
Tél : + 352 49 88 88
Fax : + 352 49 88 49
Internet : www.gio.lu



Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108
L – 8303 Capellen
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20150732U-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	JF Dodinval	Juin 2017
rapport vérifié par	Caroline Drouard	Juin 2017

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Adaptations suite réunion AC du 04.02.2020	Février 2020

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).





TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1 LOCALISATION DU PROJET	4
1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE	5
1.3 SITUATION FONCIÈRE INITIALE	6
1.4 VUES D'ENSEMBLE DU SITE	7
2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR	8
2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	8
2.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR	9
2.3 SCHÉMA DIRECTEUR.....	11
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	13
3.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	13
3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSÉ DES MOTIFS	15
4. CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT.....	16
4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	16
4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ.....	17
4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	20
4.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	22
4.5 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA VILLE DE REMICH	23
5. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »	27
5.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP	27
5.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES.....	29
5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	29
5.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	30
5.5 SERVITUDES PARTICULIÈRES	30
5.6 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ETRE GARANTIES.....	32
5.7 MODÉLISATION 3D	33
6. TABLEAU RECAPITULATIF (ANNEXE I).....	34
FICHE DE SYNTHÈSE (ANNEXE II)	35
7. LISTE DES FIGURES	36
7.1 LISTE DES FIGURES	36
7.2 LISTE DES TABLEAUX.....	37



1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Ce rapport justificatif est élaboré dans le contexte du projet d'aménagement particulier, au lieu-dit « Avenue Lamort-Velter », à Remich, Ville de Remich. Les terrains sont bordés par l'Avenue Lamort-Velter (CR 152) au Sud-est et par le chemin des Vignes au Nord-ouest.

Figure 1 : localisation du PAP « Avenue Lamort-Velter » à Remich



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, Mars 2019

1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

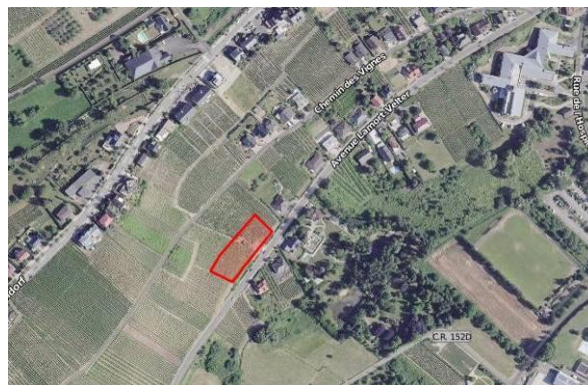
Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 30,78 ares. Le périmètre comprend une partie de la parcelle 1601/7232 de la section B de Remich qui se trouve dans le périmètre d'agglomération de la commune de Remich et une partie du domaine de l'Etat (CR152).

Figure 2 : extrait du cadastre



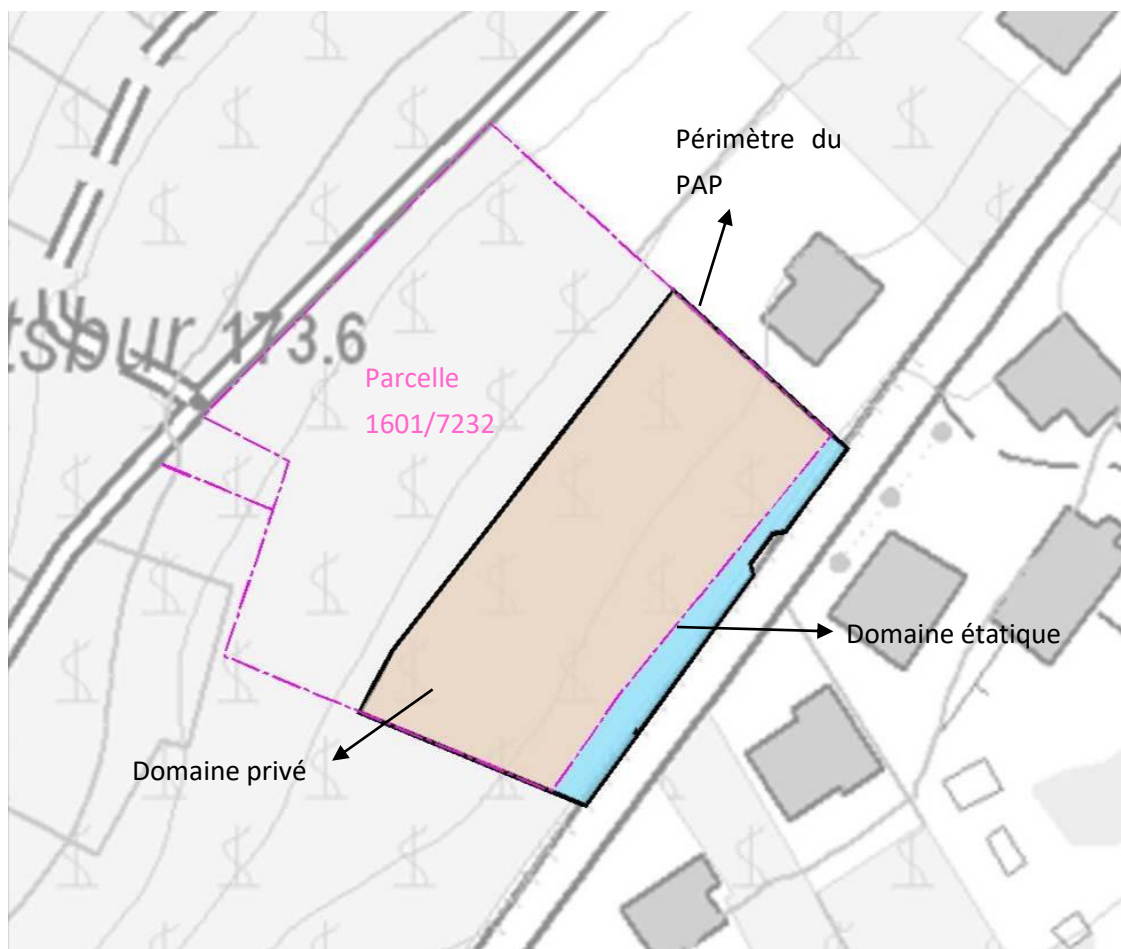
Source : geoportail.lu, ACT, Mars 2019

Figure 3 : orthophoto du projet



Source : geoportail.lu, ACT, Mars 2019

1.3 SITUATION FONCIÈRE INITIALE



Source : Luxplan SA, juin 2016

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 30,78 ares, issue de la manière suivante :

- 27,25 ares issus du domaine privé (en beige),
- 3,53 ares issus du domaine étatique (en bleu).

1.4 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 4 : vues d'ensemble du site



Avenue Lamort-Velter (CR152)



Chemin des Vignes

Source : Luxplan SA, septembre 2015

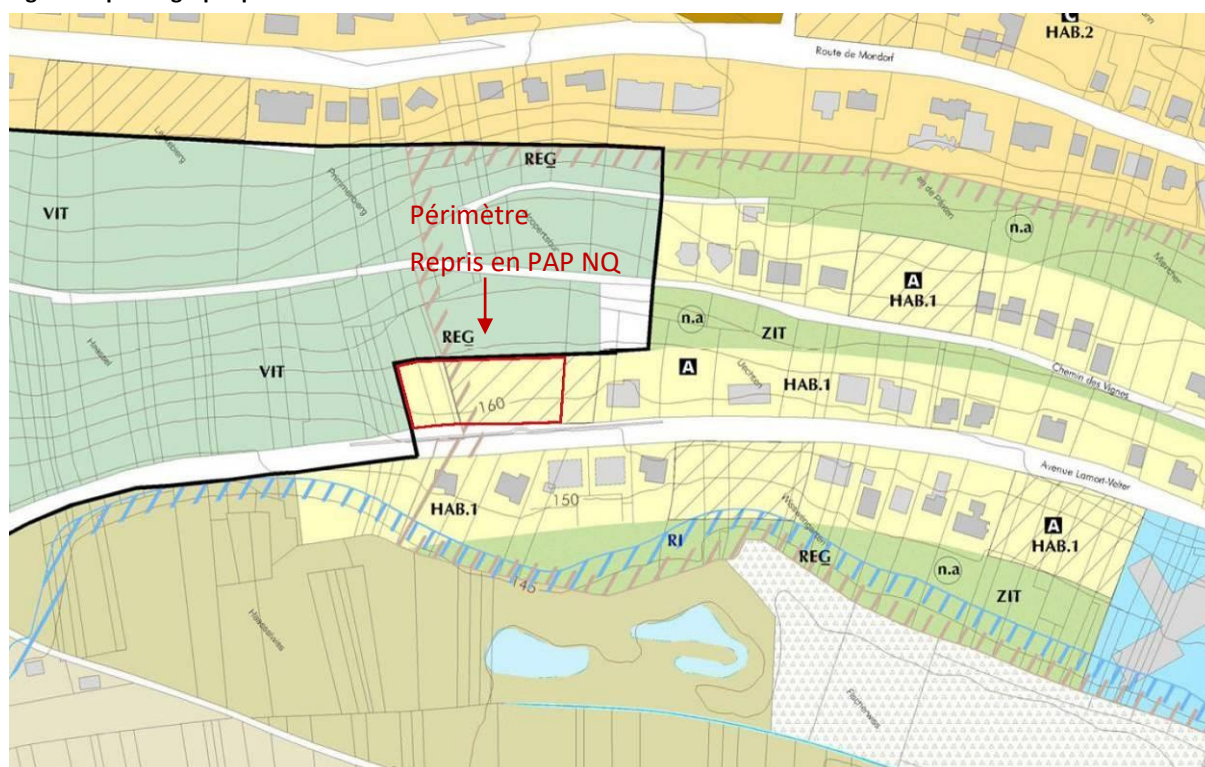


2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 5 : partie graphique du PAG



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)
 - ZMXC Zone mixte à caractère central
 - ZMXU Zone mixte à caractère urbain
 - ZMXR Zone mixte à caractère rural
- ZONE DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS (art. 8)
- ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (art. 9)
- ZONE SPECIALE (art. 10)
- ZONE DE LOISIRS AVEC SEJOUR (art. 11)
- ZONE DE JARDINS FAMILIAUX (art.12)

■ ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

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

- ZONES SOUMISES A UN PLAN DIRECTEUR (art.15)

- ACCES A PREVOIR

Zones soumises à des restrictions et servitudes

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

■ ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- ZONE AGRICOLE (art.18)
- ZONE FORESTIERE (art.19)
- ZONE VITICOLE (art.20)
- ZONE DE LOISIRS SANS SEJOUR (art.21)
- ZONE DE PARC (art.22)
- ZONE D'ISOLEMENT ET DE TRANSITION (art.23)
- n.a : non édificandi
- ZONE VERTE NATURELLE (art.24)

Source : Administration communale de Remich, 2009



2.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG de la commune de Remich a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 9 septembre 2009 et porte la référence 8C. Il a été élaboré suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant le développement communal et l'aménagement urbain (mouture 2004).

Le PAG inscrit les parties de la parcelle 1601/7232 concernées par le PAP en « zone d'habitation HAB-1 ». Une partie de la parcelle est couverte par la « zone soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier » et par la « zone à risque d'éboulements ou de glissements REG ». Selon la partie écrite du PAG, le mode et le degré d'occupation du sol sont définis comme suit :

Art. 6 **Zones d'habitation**

6.1. **Destination**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

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

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

Les **zones d'habitation 1** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le cas échéant, dans les zones d'habitation 1, le nombre de logements par maison est limité à 2.

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

6.2. **Degré d'utilisation des sols**

Zones d'habitation 1

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

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

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

Zone A :	COS :	0.3	CMU :	0.6
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

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

[...]





ZONES SUPERPOSEES- les zones d'aménagement

Art. 14 Zones soumises à plan d'aménagement particulier

- 14.1.** Le plan d'aménagement particulier a pour objet de **préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général** concernant une partie du territoire communal, ou encore une zone ou partie de zone, arrêtées par le plan d'aménagement général en fonction de son mode et degré d'utilisation.
- Les plans d'aménagement particuliers **spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée**; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.
- 14.2.** Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier. Dans le cas de projet de grande envergure couvrant des terrains non encore viabilisés, un plan directeur couvrant l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement potentiel est requis conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.
- Deux catégories de Plan d'Aménagement Particulier sont représentées dans la partie graphique :
- Zones couvertes par un Plan d'Aménagement Particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général.
 - Zones à couvrir par un Plan d'Aménagement Particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au Plan d'aménagement particulier.
- 14.3.** Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal du 25/10/2004.
- 14.4.** Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic,...), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.

[...]

Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles

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

[...]



**17.2. Zones à risque d'éboulements ou de glissements**

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

2.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Remich étant élaboré sous les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2004), il n'existe pas de schéma directeur élaboré au niveau du site « Avenue Lamort-Velter ».

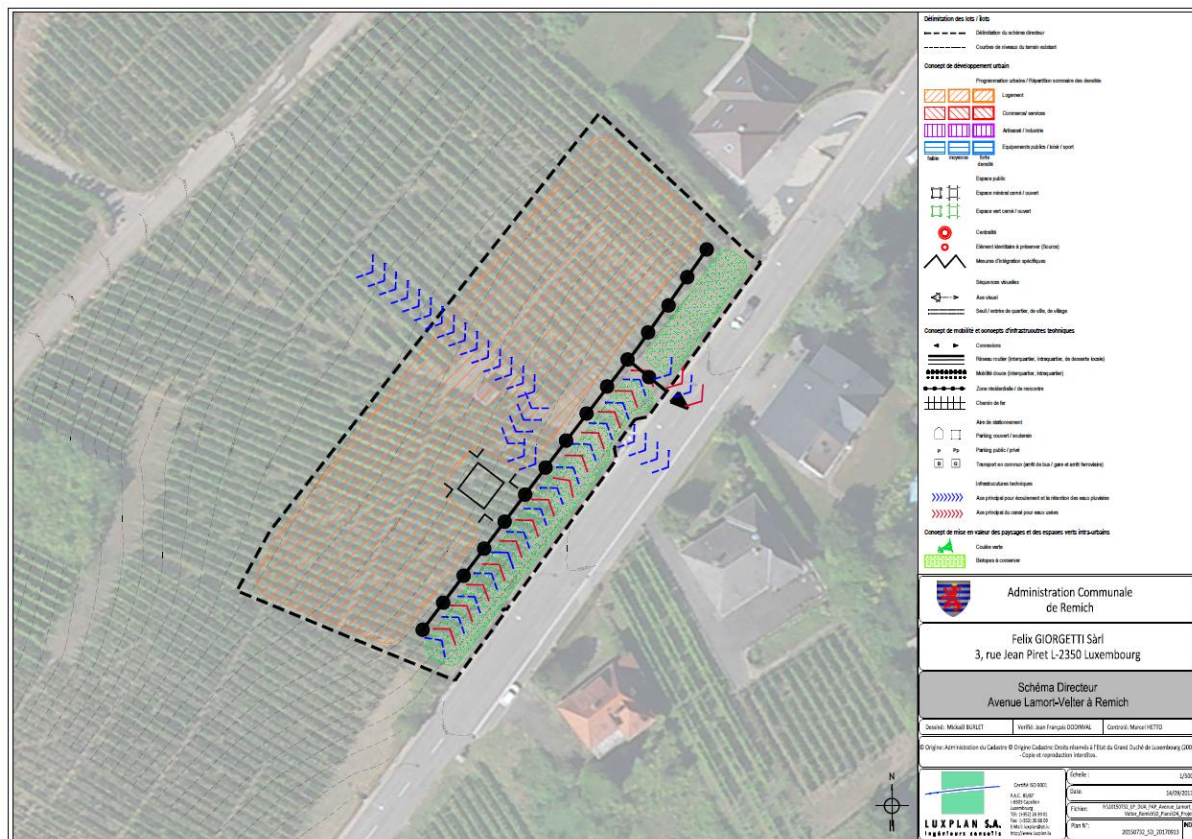
Cependant, la figure 6, ci-dessous, illustre ce que pourrait donner un schéma directeur sur l'ensemble des parcelles reprises en zones soumises à l'élaboration d'un PAP.

L'esquisse de schéma directeur prévoit une connexion viaire au nord-est permettant de ne pas hypothéquer le développement urbanistique de parcelle avoisinante sise au nord-est.

A cet effet, il est prévu de maintenir une servitude de type urbanistique sur le lot A du présent PAP afin de prolonger les infrastructures de viabilisation, dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ceci ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification.



Figure 6 : Illustration d'un schéma directeur sur l'ensemble des parcelles reprises en zones soumises à l'élaboration d'un PAP



Source : Luxplan SA, ACT, septembre 2017

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

3.1.1 ARRÊTS DES TRANSPORTS EN COMMUN

☐ Lignes régulières de bus



Un arrêt de transport en commun (Remich – rue Lamort-Velter) se situe à proximité du site et est desservi par la ligne 175 Remich – Gare routière. L'arrêt de bus se situe à 130 m du site du PAP et est accessible à pied depuis l'Avenue Lamort-Velter.

Figure 7 : desserte du site par le bus

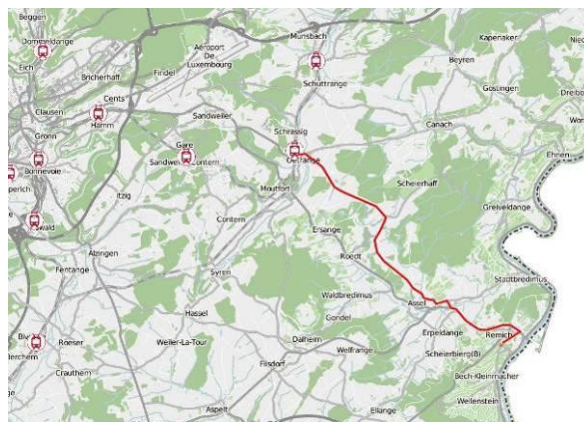
Source : Luxplan SA, ACT, septembre 2015

☐ Transport ferroviaire

La gare la plus proche du site est la gare de Oetrange, à douze kilomètres. Elle est desservie par la ligne de train 30 Luxembourg – Wasserbillig - Trier Hbf.

Figure 8 : desserte du site par train

Source : Luxplan SA, ACT, juin 2016

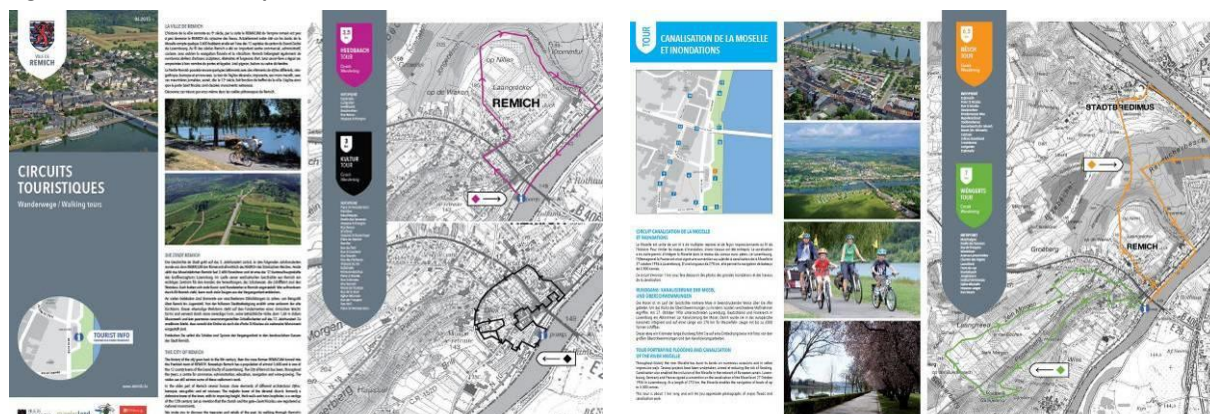


3.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La Ville de Remich dispose de plusieurs équipements collectifs. Beaucoup d'entre eux se trouvent dans le centre de la localité : il s'agit de petits commerces, d'un bureau de postes, d'un centre d'intervention et commissariat de Police, de plusieurs centres culturels et de nombreuses écoles. Remich est également une destination touristique privilégiée. Il existe plusieurs circuits touristiques à découvrir (croisières en bateaux sur la Moselle, vélos ou pédestres) et des centres de loisirs, notamment la piscine municipale, des courts de tennis et des casinos (dans un rayon de 10 kilomètres à Mondorf-les-Bains et à Nening).



Figure 9 : circuits touristiques de Remich



Source : www.remich.lu

3.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Figure 10 : typologie des constructions avoisinantes au site



Source : Luxplan SA, septembre 2015

Les constructions aux abords immédiats du site sont principalement des maisons unifamiliales isolées, à l'architecture variée.

3.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

3.2.1 DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER D'HABITATION AVEC UNE IDENTITÉ PROPRE

Un des enjeux majeurs du projet est de continuer avec l'identité propre du quartier, notamment dans les prescriptions relatives au gabarit des bâtiments et leur relation à l'espace public.

L'objectif de développement de ce projet est de permettre l'aménagement d'un site, à la fois :

- en faisant la transition entre l'espace viticole et l'espace bâti,
- à proximité des équipements collectifs et des infrastructures de transports publics.

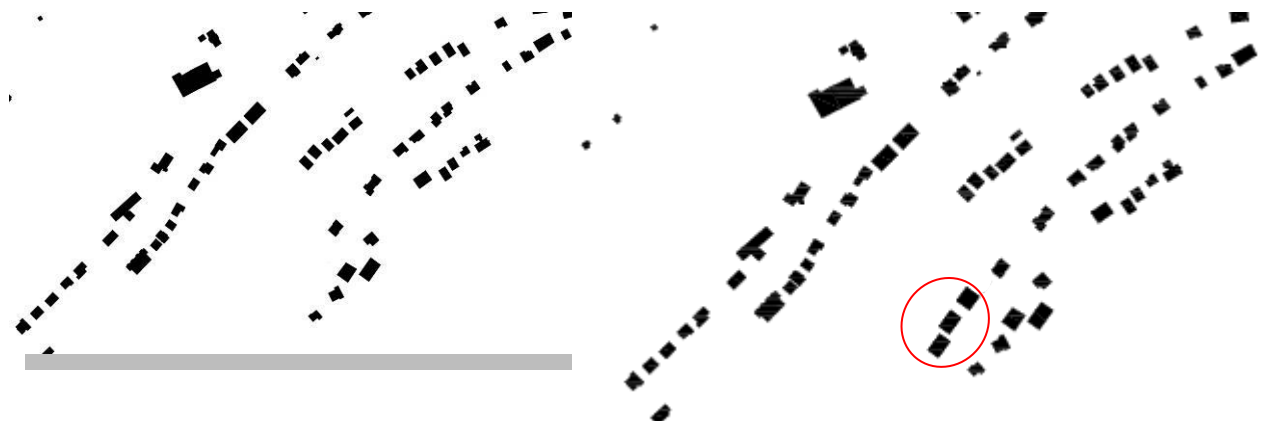
Le mode d'urbanisation retenu permet la mise en œuvre d'une urbanisation assez douce : structure en lots, constructions mitoyennes et isolées.

3.2.2 RESPECT D'UNE DENSITÉ ADAPTÉE AU CONTEXTE ENVIRONNANT

Le site est entouré de maisons unifamiliales sur des grandes parcelles. Le projet se doit à la fois de respecter le caractère du voisinage direct et de le densifier légèrement. Afin que le plus grand nombre puisse bénéficier de la proximité des équipements, tout en maintenant une structure bâtie en cohérence avec les abords immédiats du site, la densité de logements retenue est de 16 logements par hectare brut.

La comparaison des plans masse de la situation existante et de la situation projetée illustre de manière schématique la consolidation de la structure bâtie existante et l'intégration du projet par rapport au tissu bâti existant avoisinant.

Figure 11 : plans masse existant et projeté



Source : Luxplan SA, Mai 2018

4. CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT

4.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

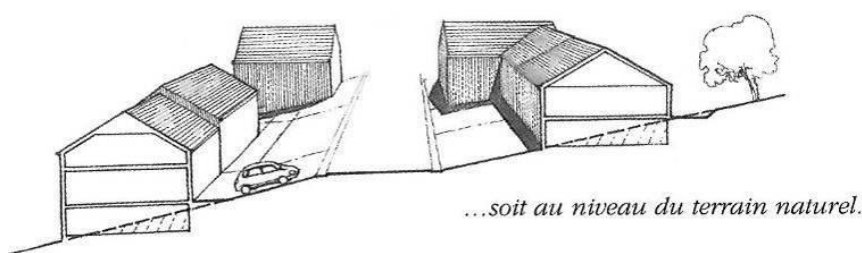
4.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Les constructions sont orientées et implantées sur le lot, de manière à disposer d'un espace libre agréable et généreux (jardin ou terrasses). Les idées principales pour l'aménagement du site sont les suivantes :

- l'intégration par rapport aux bâtiments existants, notamment par l'implantation des bâtiments et leur gabarit,
- orientation des bâtiments suivant la topographie existante,
- plantation de végétation sur le domaine public,
- agencement d'une aire de rebroussement centrale,

Les terrains concernés présentent une pente importante.

De ce fait, l'implantation des nouvelles constructions s'inscrit parallèlement à la pente naturelle du site.



Les constructions sont implantées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Leur accès depuis l'espace public est réalisé...

Figure 12 : implantation des constructions suivant la topographie

Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004, p. 150

4.1.2 DES GABARITS EN COHÉRENCE AVEC LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES

D'une manière générale, le gabarit des constructions environnantes est le suivant : deux niveaux pleins, un niveau dans la toiture et un niveau sous-sol. Certaines constructions existantes disposent d'un niveau en sous-sol semi-enterré suivant la pente du terrain. La toiture est principalement à deux ou quatre pans, toutefois il existe des nouvelles constructions avec des toitures plates sur l'Avenue Lamort-Velter.

Les maisons projetées ont donc le gabarit suivant :

- deux niveaux pleins hors sol destinés à l'habitation,
- un niveau semi-enterré pour s'adapter à la topographie et destinés aux locaux techniques.

4.2 CONCEPT DE MOBILITÉ

4.2.1 RACCORDEMENT À LA TRAME VIAIRE EXISTANTE



Figure 13 : Avenue Lamort-Velter

Source : Luxplan SA, septembre 2015

Une permission de voirie de principe de l'Administration des Ponts et Chaussées a été obtenue le 9 mai 2018 (réf. : n°3185-17-01). Une demande de prolongation a été faite en parallèle du présent PAP (voir dossiers en annexe). L'accès au lotissement prévoit également une rigole pour la rétention des eaux pluviales de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Le raccordement de la trame viaire du lotissement se fait uniquement sur l'Avenue Lamort-Velter.

4.2.2 MISE EN PLACE D'UNE VOIRIE DE TYPE « ZONE RÉSIDENIELLE »

La voirie du quartier d'habitation est de type « zone résidentielle ». Il s'agit d'une zone introduite dans le code de la route (articles 2, 107, 139, 162bis et 162ter) et qui a les caractéristiques suivantes :

- la vitesse maximale est de 20 km/h,
- les piétons sont prioritaires et peuvent traverser la chaussée où ils le souhaitent,
- le stationnement est interdit, à l'exception des emplacements marqués au sol,
- les enfants peuvent jouer sur la chaussée, à condition de ne pas gêner ou de ne pas mettre en danger les autres usagers.

En sortie de zone, c'est la règle du « stop » ou du « cédez-le-passage » qui s'applique. C'est une zone de circulation apaisée où tous les modes de déplacements se partagent équitablement l'espace public. C'est une zone ouverte qui met fin aux conflits d'usage. Elle ne possède pas de trottoir, elle est aménagée de plain-pied. L'introduction d'une limitation de vitesse dans une (ou plusieurs) rue(s) s'accompagne de mesures d'aménagement physique des rues correspondantes : entrée, voirie...

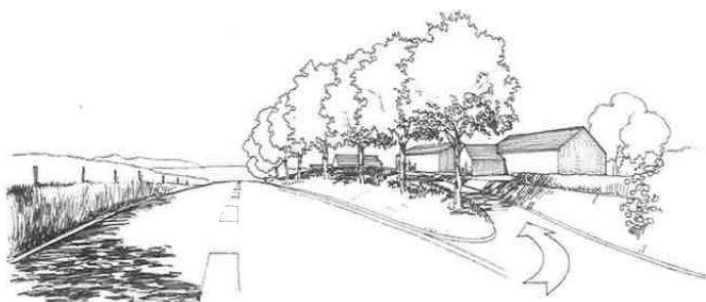


Figure 14 : exemple d'aménagement de zone résidentielle (quartier Bonnevoie à Luxembourg)

Source : Luxplan SA, septembre 2009

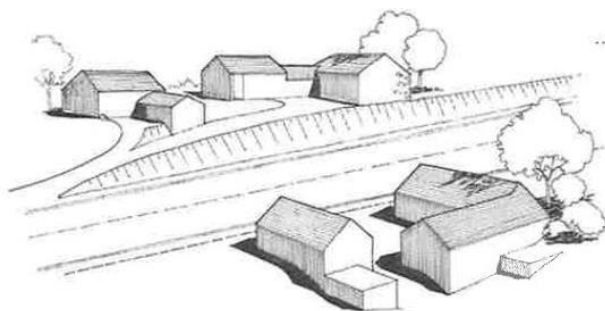
L'implantation des panneaux d'entrée et de sortie est nécessaire, l'objectif est de signifier visuellement aux usagers l'entrée dans une zone spécifique : ceux-ci doivent « instinctivement » reconnaître la zone dans laquelle ils entrent et ainsi adopter la vitesse et le comportement adéquats. Pour cela, les entrées et l'espace public sont à aménager.

Un changement de revêtement de l'aire de rebroussement permet également de réduire la vitesse des automobilistes dans la zone. L'axe central peut être matérialisé par un filet pavé en renforcement, qui permet également l'écoulement des eaux de pluie.



Les chemins et sentiers de campagne forment un patrimoine à préserver. L'urbanisation en bordure de ceux-ci est conçue de façon à en maintenir le tracé, le gabarit et l'aspect des abords (talus, haies, ...) pour autant, toutefois, que ce maintien ne s'oppose pas à la cohérence d'un aménagement global.

Pour le passant, l'espace public s'étend visuellement sur la zone de recul des propriétés riveraines (jusqu'aux façades des immeubles), il convient d'aménager celle-ci de plain-pied avec la voirie ou de respecter la déclivité du terrain naturel.



...si ce terrain est séparé de la voirie par un talus important, on veille à maintenir son intégrité en prévoyant des accès groupés pour les différents bâtiments ou en créant une contre-voirie longeant le pied ou la tête du talus.

L'implantation de la voirie projetée (contre allée) du lotissement en parallèle de l'Avenue Lamort-Velter a été discutée avec l'Administration des Ponts et Chaussées de Remich et les rayons de braquage retenus permettent le passage de véhicules plus volumineux (camion poubelle, pompiers...).

Figure 15 : Contre-voirie

Source : Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004

4.2.3 COMPLÉMENT PAR UNE TRAME DOUCE

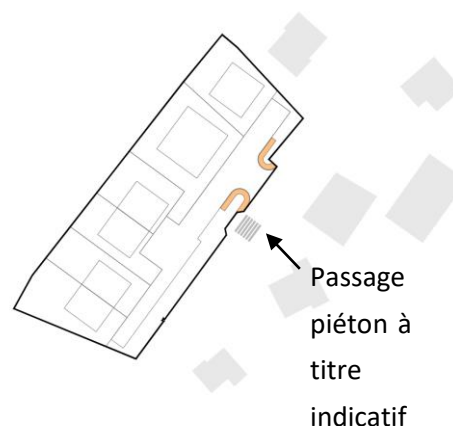
Les chemins piétons ont pour objectif de compléter la voirie de type « zone résidentielle » et de créer des cheminements courts et directs.

Le présent PAP prévoit deux trottoirs à l'entrée du nouveau quartier, à l'est du site, pour accéder à l'Avenue Lamort-Velter.

Ces deux trottoirs permettent de rejoindre rapidement, et en toute sécurité, le centre de l'agglomération sans utiliser la voiture. Un passage piéton peut être aménagé sur l'Avenue Lamort-Velter à côté de l'entrée du nouveau quartier.

Figure 16 : connexions piétonnes complémentaires

Source : Luxplan SA, Mai 2018



4.2.4 CONCEPT DE STATIONNEMENT PRIVÉ

Le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Ville de Remich prévoit 2 emplacements de stationnement par unité de logement. Le présent PAP prévoyant cinq unités de logements, cela correspond à minimum dix emplacements de stationnement.

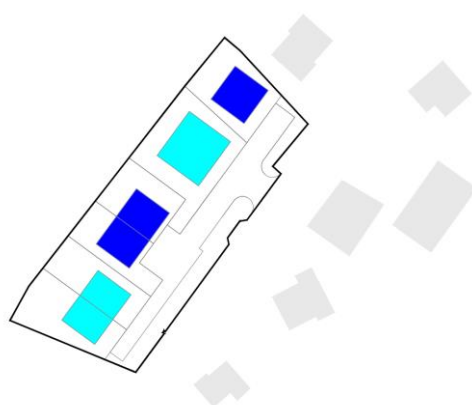


Figure 17 : concept de stationnement et privé

Stationnement privé	
	Stationnement privé autorisé à l'intérieur du volume d'habitation
	Stationnement privé autorisé à l'intérieur et à l'extérieur du volume d'habitation

Source : Luxplan SA, Mai 2018

Ces emplacements sont répartis de la manière suivante :

- 2 emplacements de stationnement privés par logement,
 - pour les maisons unifamiliales des lots 1 et 2 : dans le niveau semi-enterré ou dans le recul antérieur,
 - pour les maisons unifamiliales des lots 3 et 4 : dans le niveau semi-enterré
 - pour la maison unifamiliale du lot 5 : dans le niveau semi-enterré ou dans le recul antérieur.

4.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

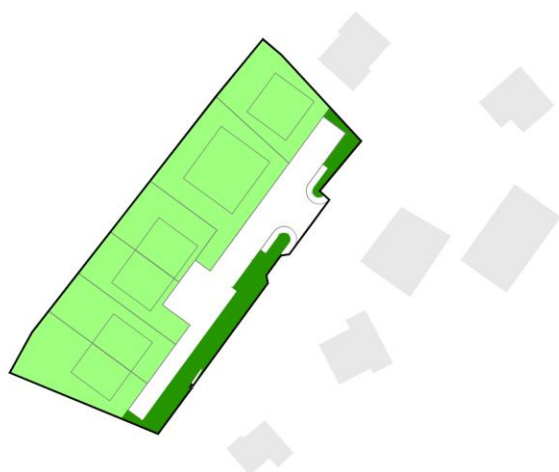
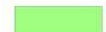


Figure 18 : trame verte publique et privée

Espace vert

 Espace vert public

 Espace vert privé

Source : Luxplan SA, Mai 2018

4.3.1 DES ESPACES VERT PUBLICS

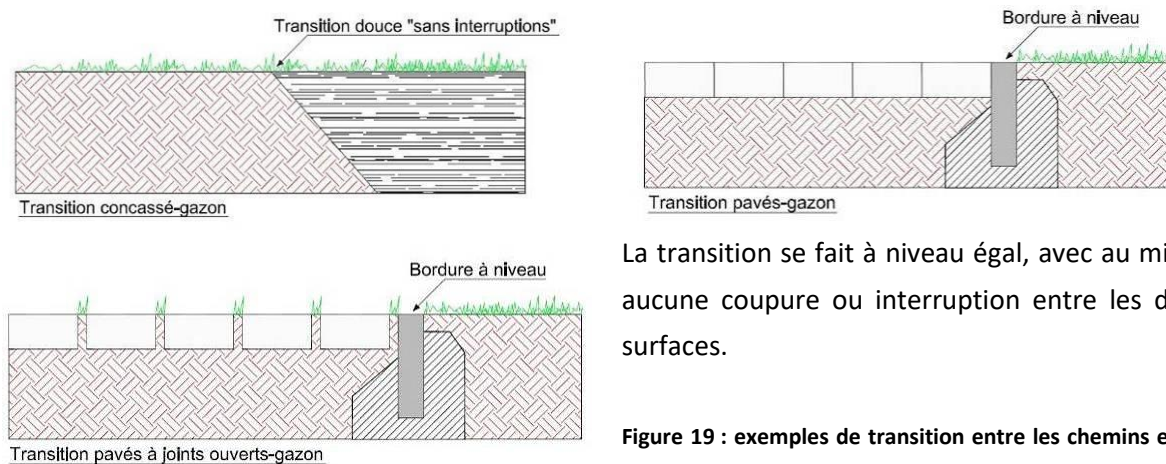
Les espaces verts publics sont exempts de constructions et de surfaces non perméables. La végétation spontanée qui s'y installe augmente la valeur écologique et favorise le développement de la faune et la flore à l'échelle du projet. L'entretien y est extensif. Des bandes vertes (alignement d'arbres ou larges haies) peuvent être aménagées, soit pour délimiter les espaces de place et voirie, soit pour donner des directions vers le paysage extérieur.

L'espace vert public comporte quelques plantations isolées servant de points de repère au niveau de l'entrée du quartier ou de l'aire rebroussement.

4.3.2 CARACTÉRISTIQUES DES CHEMINEMENTS DOUX

Le PAP préconise des chemins pour piétons (trottoirs) réalisés avec revêtement en dur (asphalte, béton, pavés ou dalles posées dans le béton) ou en pavés non posés dans le béton.

Dans l'espace vert public, le PAP permet d'implanter des chemins piétons perméables réalisées en concassé, en terre ou sur pilotis en bois.



La transition se fait à niveau égal, avec au mieux aucune coupure ou interruption entre les deux surfaces.

Figure 19 : exemples de transition entre les chemins et les surfaces végétales

Source : www.emwelt.lu

La transition entre les chemins et les surfaces plantées d'herbacés n'est pas délimitée par une bordure afin de laisser la végétation coloniser les bords de chemin donnant à l'utilisateur l'impression de traverser une prairie non fauchée.

4.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT



NB : le concept de gestion des eaux pluviales est décrit de manière très détaillée dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Figure 20 : concept d'assainissement

----- Réseau d'eaux pluviales
----- Réseau d'eaux usées

Source : Luxplan SA, Mai 2018

4.4.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées. Les précipitations seront récoltées par des rigoles ouvertes sur le terrain privé et seront déversées dans la rétention souterraine en dessous de la voirie projetée et reliées à la canalisation existante dans l'Avenue Lamort-Velter.

Figure 21 : exemples d'aménagement (voirie et descente de toit) pour les eaux pluviales



4.4.2 GESTION DES EAUX USÉES

Le réseau d'eaux usées s'organise de manière parallèle au réseau d'eaux pluviales : les eaux usées sont collectées dans un réseau à écoulement gravitaire sous la voirie projetée et se raccordent au réseau existant dans l'Avenue Lamort-Velter.

4.5 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA VILLE DE REMICH

4.5.1 ZONE SOUMISE À L'OBLIGATION D'ÉTABLIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

L'aménagement du présent site fait l'objet d'un PAP.

4.5.2 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION 1 (HAB-1)

Le PAP respecte le mode d'utilisation du sol défini par le PAG, comme le montre la figure ci-après.

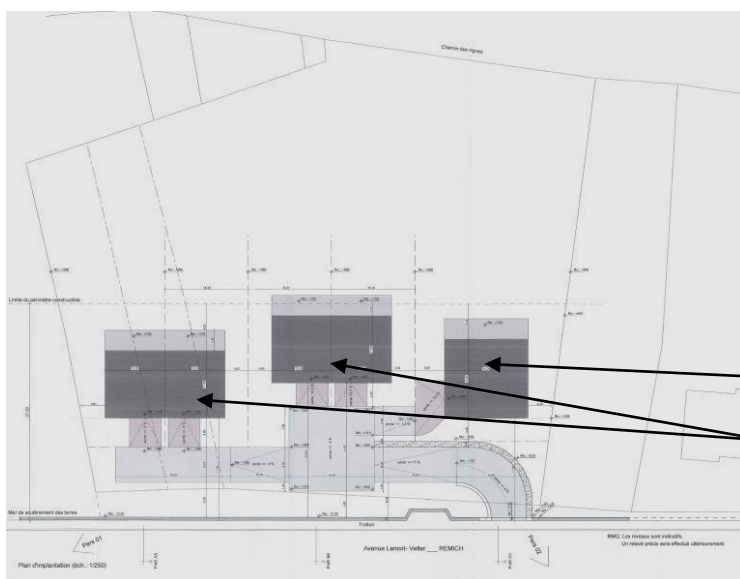


Figure 22 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG

HAB-1 : zone prioritairement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande

Programmation urbaine :

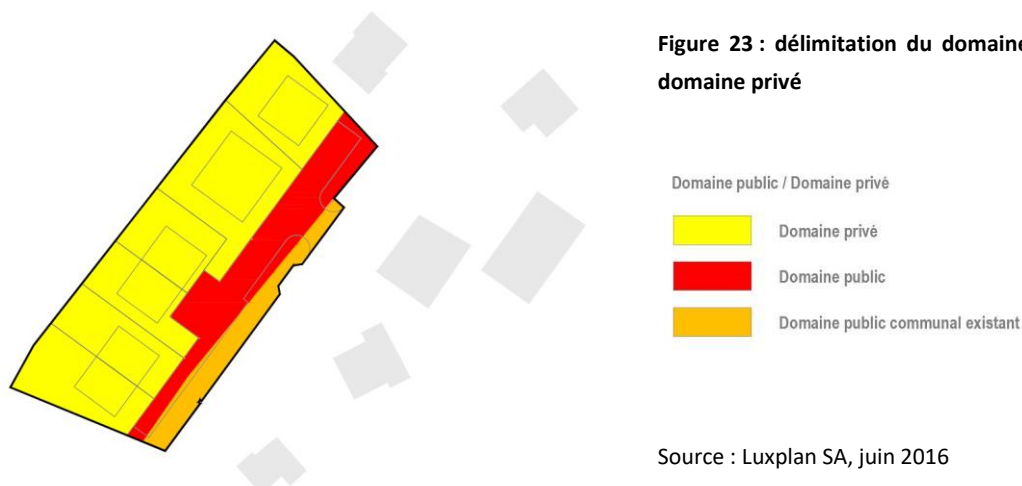
- 1 maison unifamiliale isolée
- 2 groupes de maisons unifamiliales jumelées

Source : Félix Giorgetti Sàrl, septembre 2015

4.5.3 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Dans le périmètre du PAP, les surfaces suivantes sont destinées au domaine public communal :

- la voirie de type « zone résidentielle »,
- les cheminements piétons,
- les espaces verts publics d'agrément et destinés à la gestion des eaux pluviales.



Le présent PAP comprend une surface d'environ 9,24 ares destinée au domaine public communal, répartie de la manière suivante :

- 571 m² cédés au domaine public communal depuis le domaine privé (soit 18,55% de la superficie du domaine privé),
- 353 m² issus du domaine public communal et maintenus dans le domaine public communal, repris par un hachurage en croix dans la partie graphique.

4.5.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION 1 (HAB-1)

❑ Calculs sur base du PAG

Les calculs de COS et CMU se font sur base du terrain privé. Conformément à la récente jurisprudence, ils sont réalisés individuellement par lot.

La **surface brute** du présent site est de **30,78 ares** ou plus précisément **3 077,8301 m²**.

La **surface nette** du terrain est de **21,54 ares** soit **2 154 m²**.

❑ Calcul de la surface du site

Pour la zone d'habitation 1, le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net est défini comme suit :

Coefficient d'occupation du sol (COS) = 0.3

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 est défini comme suit :

Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) = 0.6

❑ Mise en œuvre dans le PAP

Les valeurs précédemment définies servent de base pour définir le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot. Le tableau ci-dessous reprend, lot par lot, la surface d'emprise au sol et la surface construite brute et démontre le respect du degré d'utilisation du sol défini par le PAG. Ces valeurs se retrouvent dans la partie graphique du PAP.

Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP

(Toutes les surfaces sont exprimées m²)

		COS		CMU							
		Maximum		Maximum							
		HAB-1	0.3	0.6							
SURFACE NETTE		Répartition du lot suivant zones du PAG	Surfaces suivant le degré d'utilisation du sol défini par le PAG			Degré d'utilisation du sol défini par le PAP			S. Scellée		
			Emprise au sol		SCB	Emprise au sol		SCB			
LOT	TOTAL	HAB-1	Maximum	COS	Maximum	CMU	Maximum	COS	Maximum	CMU	Maximum
1	440 m²	440 m²	131 m²	0.2978	263 m²	0.5980	108 m²	0.2455	263 m²	0.5980	167 m²
2	363 m²	363 m²	108 m²	0.2973	217 m²	0.5973	108 m²	0.2973	217 m²	0.5973	167 m²
3	329 m²	329 m²	98 m²	0.2980	197 m²	0.5990	98 m²	0.2980	197 m²	0.5990	148 m²
4	335 m²	335 m²	100 m²	0.2987	200 m²	0.5974	100 m²	0.2987	200 m²	0.5974	150 m²
5	674 m²	674 m²	202 m²	0.2999	404 m²	0.5997	202 m²	0.2999	404 m²	0.5997	364 m²
lot A	13 m²										
TOTAL	2,154 m²		639 m²	0.2967	1,281 m²	0.5948	616 m²	0.2860	1,281 m²	0.5948	996 m²

Source : Luxplan SA, avril 2018

Pour les maisons unifamiliales isolées et jumelées, le stationnement est prévu dans le volume principal dans le niveau en sous-sol.



4.5.5 PRISE EN COMPTE DES TERRAINS CLASSÉS EN ZONE À RISQUE D'ÉBOULEMENTS ET GLISSEMENTS (REG)



Figure 24 : Partie graphique du PAG « Zone à Risque d'Éboulements et Glissements »

Une partie des terrains du présent projet est classée en "Zone à Risque d'Éboulement et Glissements" de terre.

En annexe, l'étude géotechnique réalisée par le bureau Geoconseils suivant les Eurocodes 7.

Source : Partie graphique du PAG en vigueur, juin 2016

5. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.4)

5.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

Figure 25 : projet vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan SA, Février 2020

Figure 26 : coupe A-A (hors échelle)



Figure 27 : coupe B-B (hors échelle)

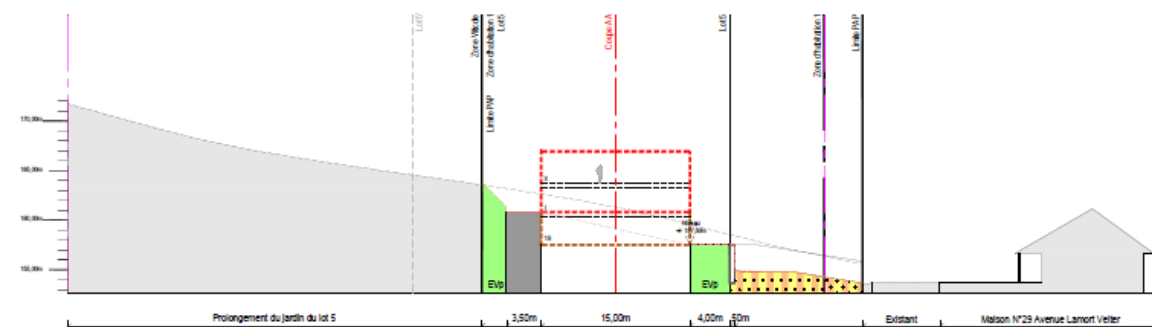


Figure 28 : coupe C-C (hors échelle)

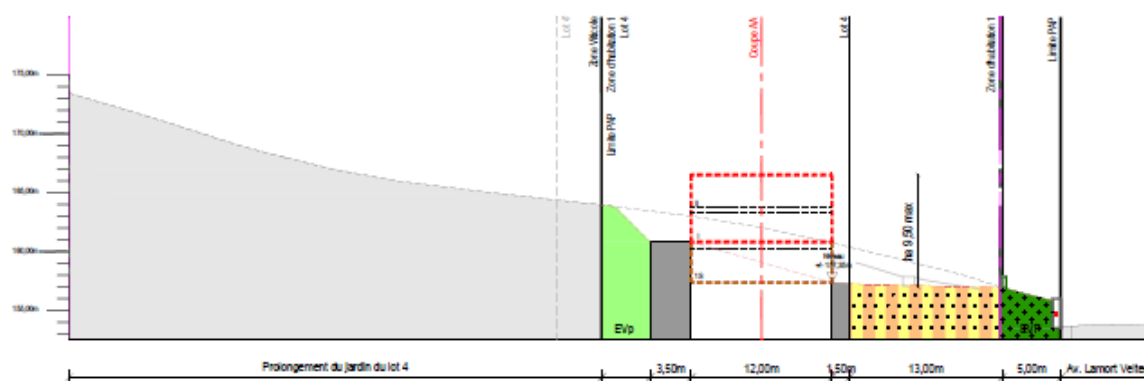
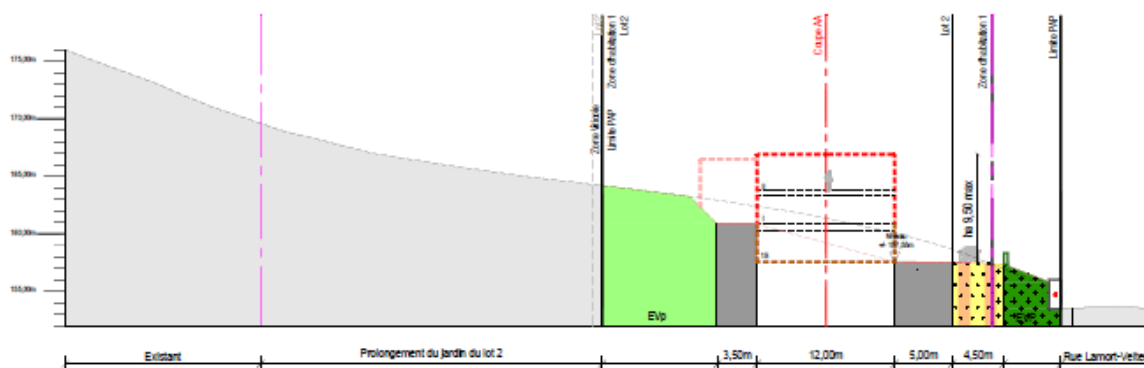


Figure 29 : coupe D-D (hors échelle)



Source : Luxplan SA, Février 2020

5.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJÉTÉES

5.2.1 DÉLIMITATION DES FENÊTRES CONSTRUCTIBLES ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

L'implantation des constructions projetées complète le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol défini précédemment et est un critère cumulatif : dans le cas où la fenêtre constructible est « géométriquement » plus grande que la surface d'emprise au sol définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, la flexibilité est laissée à l'architecte d'agencer le bâtiment à l'intérieur de la fenêtre constructible. La réflexion est analogue pour la surface construite brute.



Figure 30 : Délimitation des fenêtres constructibles et degré d'utilisation du sol

Surfaces suivant le degré d'utilisation du sol défini par le PAG pour le lot 3 : emprise au sol : **98 m²** (en gris), surface constructible brute : **197 m²**

Emprise au sol « géométrique de la fenêtre » (ligne rouge) : 120 m²

Surface construite brute « géométrique de la fenêtre » : 420 m²

Source : Luxplan SA, juin 2016

Pour des raisons topographiques, tous les lots ont un niveau en sous-sol. Cependant, la surface construite brute étant fixée, la surface utilisée dans le niveau 1S pour des locaux de buanderie par exemple diminue la surface possible pour les niveaux hors sol.

5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

5.3.1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.



5.3.2 CALCUL DE LA SURFACE POUVANT ÊTRE SCELLÉE

La partie graphique du PAP définit des espaces extérieurs pouvant être scellés autour des maisons unifamiliales destinés aux accès carrossables et piétons et pour des terrasses extérieures.

La partie écrite du PAP complète les dispositions concernant leur aménagement, notamment en termes de surface. Afin de favoriser le recours aux matériaux perméables, la partie écrite du PAP distingue deux maxima de surfaces scellées suivant le type de matériau utilisé : s'il est perméable, la surface pouvant être scellée (suivant la définition du règlement grand-ducal correspondant) est augmentée par rapport au maximum défini pour des matériaux imperméables.

5.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Les espaces publics sont constitués de la voirie de type « zone résidentielle », des espaces verts d'agrément et trottoirs. Ils sont aménagés comme un ensemble, suivant les critères :

- limitation du scellement du sol au maximum,
- choix harmonieux des revêtements entre eux en termes de matériaux et de couleurs,
- aménagement de plain-pied, sans bordure saillante.

5.5 SERVITUDES PARTICULIÈRES

5.5.1 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent PAP ne comporte pas d'espaces soumis à des servitudes écologiques.



5.5.2 DÉFINITION D'UNE SERVITUDE URBANISTIQUE POUR LA MUTABILITÉ DU PAP

L'Espace Vert Privé couvert d'une servitude de type urbanistique peut être remplacé par le prolongement des infrastructures de viabilisation (voirie de type zone résidentielle), dans le cadre d'un projet d'aménagement adjacent futur, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification.



Figure 31 : servitude de type urbanistique

Source : Luxplan SA, Mai 2018

5.5.3 DÉFINITION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage reprise sur la partie graphique, sur le lot 4 et 5, a pour objectif le passage d'une canalisation d'eau pluviale. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction ou tout aménagement et le modelage du terrain est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.



Figure 32 : servitude de passage

Source : Luxplan SA, Mai 2018



5.6 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

5.6.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

Le PAP correspond à une densification du tissu bâti existant et son envergure modeste ne peut permettre le développement de jonctions fonctionnelles avec le milieu environnemental.

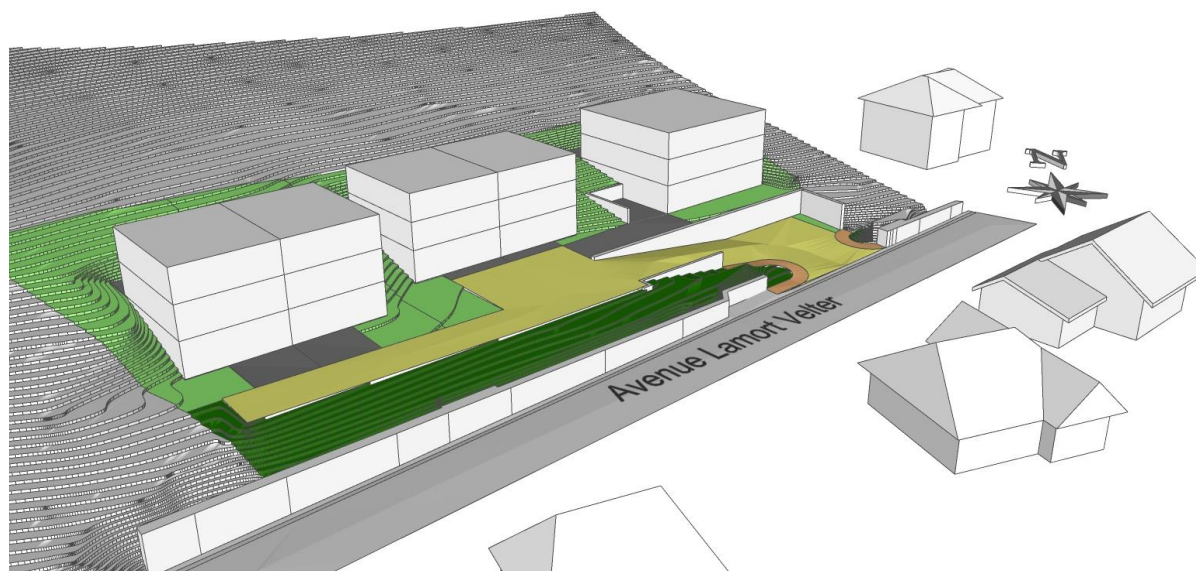
5.6.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

Les zones habitées à proximité du site sont occupées par du logement unifamilial. A cet égard, le projet propose une densité adaptée aux habitations environnantes, par la proposition d'un aménagement qui complète le tissu bâti existant et qui s'intègre le plus possible à l'environnement urbain existant.



5.7 MODÉLISATION 3D

Figure 33 : axonométrie du PAP « Avenue Lamort-Velter »



Source : Luxplan SA, Février 2020



6. TABLEAU RECAPITULATIF (ANNEXE I)

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone HAB-1 (zone A)

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

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"						
CMU		0.60	COS	0.30	CUS	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0.31	ha				

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

	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾			
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	440.00 m ²	/	263.00 m ²	/	108.00 m ²	/	m ³		
2	363.00 m ²	/	217.00 m ²	/	108.00 m ²	/	m ³		
3	329.00 m ²	/	197.00 m ²	/	98.00 m ²	/	m ³		
4	335.00 m ²	/	200.00 m ²	/	100.00 m ²	/	m ³		
5	674.00 m ²	/	404.00 m ²	/	202.00 m ²	/	m ³		
6	13.00 m ²	/	0.00 m ²	/	0.00 m ²	/	m ³		
Total	2,154.00 m ²	0.00 /	1,281.00 m ²	0.00 /	616.00 m ²	0.00 /	0.00 m ³		
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	0.000	/ 0.595	COS ⁽³⁾	0.000	/ 0.286	CUS ⁽³⁾	0.000	/ 0.000

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

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

Observations :





FICHE DE SYNTHÈSE (ANNEXE II)

Projet			N° de référence (à remplir par le ministère)		
initié par	Félix Giorgetti sàrl		Date de l'avis du Ministre		
élaboré par	Luxplan SA		Date d'approbation ministérielle		
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Remich		CDA	X	
Localité	Remich		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat		
Lieu-dit	Avenue Lamort-Velter		Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Poste, centre culturel, Protection Civile, Croix Rouge Section Remich, Pompiers, maison relais, maison des jeunes, maison retraite, Sport et loisirs		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	8C		Environnement		
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1 - HAB-1		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
	Zone soumise à PAP		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	160 m	
	Zone à risque d'éboulements ou de glissements		Présence de biotope(s)		
	minimum	maximum	Zone de bruit		
COS (ACDU 2004)	-	0.30	Voirie nationale (permission de voirie)	X	
CUS	-	-	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CSS	-	-	Sites et Monuments		
DL	-	-	Inventaire suppl.		
Emplacements de stationnement	2	-	Monument national		
CMU (ACDU 2004)	-	0.60	Zone SEVESO		
			Autres		
Terrain					
Surface brute	0.31 ha	100.00 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0571 ha	
Surface nette	0.25 ha	81.45 %	Taux de cession	18.55 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.00 ha soit	0.00 m ²	0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)			0.05 ha soit	514.42 m ²	16.71 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.00 ha soit	20.43 m ²	0.66 %
Surface destinée au stationnement public			0.00 ha soit	0.00 m ²	0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.00 ha soit	36.16 m ²	1.17 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.00 ha soit	0.00 m ²	0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0571 ha soit	571.02 m ²	18.55 %
Scellement maximal du sol (terrain net)			0.10 ha	39.73 %	
			Nombre de lots / parcelles / d'îlots	5	
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	5.01 a.	
Constructions			Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	-	1,281 m ²	Nombre de logements de type	minimum	maximum
Emprise au sol	-	616 m ²	unifamilial	-	5
Nombre de logements	-	5	bifamilial	-	-
Densité de logements / hectare brut	-	16 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)	-	-
Personnes estimées / logement	-	3.00			
Nombre d'habitants	-	15	Surf. / nombre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale	-	m ²	Surface brute de bureaux maximale	-	m ²
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
	Charge de trafic		activités	habitat	
	(si disponibles et selon prévisions P&CH)		publics	0	
Route Nationale	-	-	privés (min.)	10	
Chemin Repris	Lamort-Velter	495	privés (max.)	-	
Chemin communal	-	-	total (max.)	-	
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	130 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	12,000 m	
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	130 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	80 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²	





7. LISTE DES FIGURES

7.1 LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « Avenue Lamort-Velter » à Remich.....	4
Figure 2 : extrait du cadastre	5
Figure 3 : orthophoto du projet	5
Figure 4 : vues d'ensemble du site	7
Figure 5 : partie graphique du PAG	8
Figure 6 : Illustration d'un schéma directeur sur l'ensemble des parcelles reprises en zones soumises à l'élaboration d'un PAP.....	12
Figure 7 : desserte du site par le bus.....	13
Figure 8 : desserte du site par train	13
Figure 9 : circuits touristiques de Remich	14
Figure 10 : typologie des constructions avoisinantes au site.....	14
Figure 11 : plans masse existant et projeté.....	15
Figure 12 : implantation des constructions suivant la topographie.....	16
Figure 13 : Avenue Lamort-Velter	17
Figure 14 : exemple d'aménagement de zone résidentielle (quartier Bonnevoie à Luxembourg)	18
Figure 15 : Contre-voirie.....	18
Figure 16 : connexions piétonnes complémentaires	19
Figure 17 : concept de stationnement et privé.....	19
Figure 18 : trame verte publique et privée	20
Figure 19 : exemples de transition entre les chemins et les surfaces végétales	21
Figure 20 : concept d'assainissement	22
Figure 21 : exemples d'aménagement (voirie et descente de toit) pour les eaux pluviales.....	22
Figure 22 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG	23
Figure 23 : délimitation du domaine public et du domaine privé.....	24
Figure 24 : Partie graphique du PAG « Zone à Risque d'Eboulements et Glissements »	26
Figure 25 : projet vue en plan (hors échelle)	27
Figure 26 : coupe A-A (hors échelle)	28
Figure 27 : coupe B-B (hors échelle).....	28
Figure 28 : coupe C-C (hors échelle).....	28
Figure 29 : coupe D-D (hors échelle)	28
Figure 30 : Délimitation des fenêtres constructibles et degré d'utilisation du sol	29
Figure 31 : servitude de type urbanistique	31
Figure 32 : servitude de passage	31
Figure 33 : axonométrie du PAP « Avenue Lamort-Velter »	33





7.2 LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP.....	25
---	----



Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ :

Zone HAB-1 (zone A)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée											
		minimum	maximum			minimum	maximum			minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	<u> </u> / <u>0.60</u>		COS	<u> </u> / <u>0.30</u>		CUS	<u> </u> / <u> </u>			
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		<u>0.31</u> ha									

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"													
Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
			minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1		440.00 m ²		/	263.00 m ²		/	108.00 m ²		/			m ³
2		363.00 m ²		/	217.00 m ²		/	108.00 m ²		/			m ³
3		329.00 m ²		/	197.00 m ²		/	98.00 m ²		/			m ³
4		335.00 m ²		/	200.00 m ²		/	100.00 m ²		/			m ³
5		674.00 m ²		/	404.00 m ²		/	202.00 m ²		/			m ³
6		13.00 m ²		/	0.00 m ²		/	0.00 m ²		/			m ³
Total		2,154.00 m ²		0.00 /	1,281.00 m ²		0.00 /	616.00 m ²		0.00 /	0.00		m ³
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽³⁾		0.000 /	0.595	COS ⁽³⁾		0.000 /	0.286	CUS ⁽³⁾		0.000 /	0.000

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

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

Projet initié par <u>Félix Giorgetti sàrl</u> élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																									
Situation géographique Commune <u>Remich</u> Localité <u>Remich</u> Lieu-dit <u>Avenue Lamort-Velter</u>		Organisation territoriale CDA ☒ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																									
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Poste, centre culturel, Protection Civile, Croix Rouge Section Remich, Pompiers, maison relais, maison des jeunes, maison retraite, Sport et loisirs</u>																											
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>8C</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1 - HAB-1</u> <u>Zone soumise à PAP</u> <u>Zone à risque d'éboulements ou de glissements</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> ☐ Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>160</u> m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ Voirie nationale (permission de voirie) ☒ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> ☐ Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS (ACDU 2004)</td> <td>-</td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>-</td> <td>-</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>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>CMU (ACDU 2004)</td> <td>-</td> <td>0.60</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS (ACDU 2004)	-	0.30	CUS	-	-	CSS	-	-	DL	-	-	Emplacements de stationnement	2	-	CMU (ACDU 2004)	-	0.60					
	minimum	maximum																									
COS (ACDU 2004)	-	0.30																									
CUS	-	-																									
CSS	-	-																									
DL	-	-																									
Emplacements de stationnement	2	-																									
CMU (ACDU 2004)	-	0.60																									
Terrain Surface brute <u>0.31</u> ha 100.00 % Surface nette <u>0.25</u> ha 81.45 % Surface cédée au domaine public communal <u>0.0571</u> ha Taux de cession 18.55 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit 0.00 m ² 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) <u>0.05</u> ha soit 514.42 m ² 16.71 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit 20.43 m ² 0.66 % Surface destinée au stationnement public <u>0.00</u> ha soit 0.00 m ² 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.00</u> ha soit 36.16 m ² 1.17 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.00</u> ha soit 0.00 m ² 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0571</u> ha soit 571.02 m ² 18.55 % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.10</u> ha 39.73 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 5 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 5.01 a.																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>-</td> <td>1,281 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>-</td> <td>616 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>-</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>-</td> <td>16 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>-</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>-</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>-</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>					minimum	maximum	Surface constructible brute	-	1,281 m ²	Emprise au sol	-	616 m ²	Nombre de logements	-	5	Densité de logements / hectare brut	-	16 u./ha	Personnes estimées / logement	-	3.00	Nombre d'habitants	-	15	Surface de vente maximale	-	m ²
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute	-	1,281 m ²																									
Emprise au sol	-	616 m ²																									
Nombre de logements	-	5																									
Densité de logements / hectare brut	-	16 u./ha																									
Personnes estimées / logement	-	3.00																									
Nombre d'habitants	-	15																									
Surface de vente maximale	-	m ²																									
Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>-</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> Surf. / nombre de log. à coût modéré - Surface brute de bureaux maximale - m ²					minimum	maximum	unifamilial	-	5	bifamilial	-	-	collectif (> 2 log/bât.)	-	-												
	minimum	maximum																									
unifamilial	-	5																									
bifamilial	-	-																									
collectif (> 2 log/bât.)	-	-																									
Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>-</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>Lamort-Velter</td> <td>495 vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		Route Nationale	-	vh/j	Chemin Repris	Lamort-Velter	495 vh/j	Chemin communal	-													
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)																										
Route Nationale	-	vh/j																									
Chemin Repris	Lamort-Velter	495 vh/j																									
Chemin communal	-																										
Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>-</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>-</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					activités	habitat	publics	-	0	privés (min.)	-	10	privés (max.)	-	-	total (max.)	-	-									
	activités	habitat																									
publics	-	0																									
privés (min.)	-	10																									
privés (max.)	-	-																									
total (max.)	-	-																									
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>130</u> m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>12,000</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>130</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>80</u> m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²																											