

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 11, Rue des Jardins » à Remich, présenté par le bureau d'architecture Elementar de Weiler-la-Tour visant la construction d'une maison unifamiliale, 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 8 juillet 2020 au 7 août 2020 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 9 juillet 2020 jusqu'au 7 août 2020 inclus.**

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

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

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

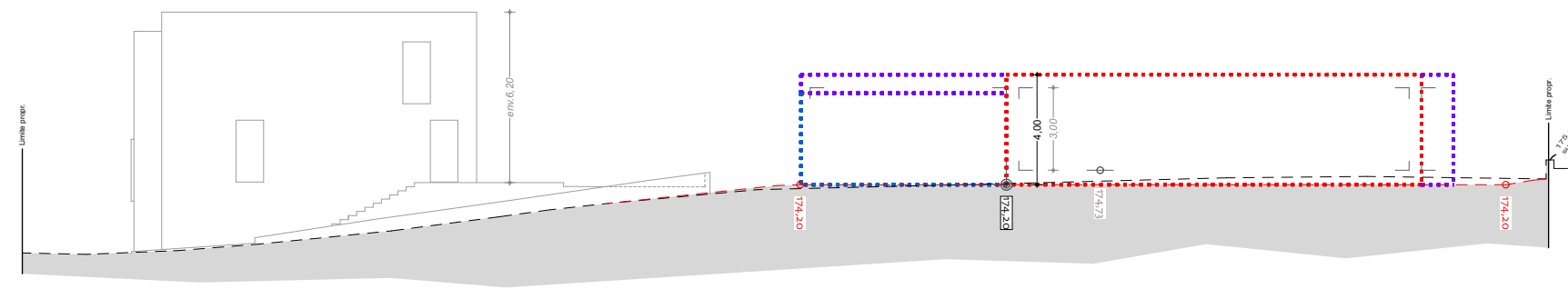
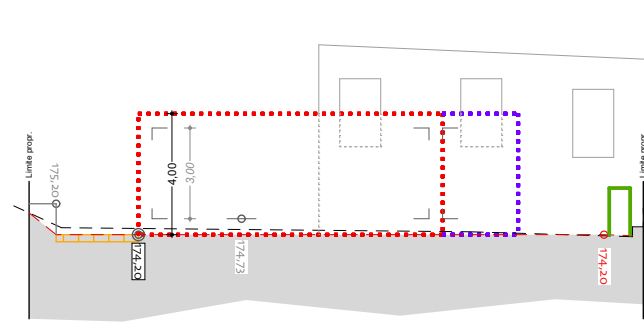
Remich, le 8 juillet 2020

Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,                      Le Secrétaire,

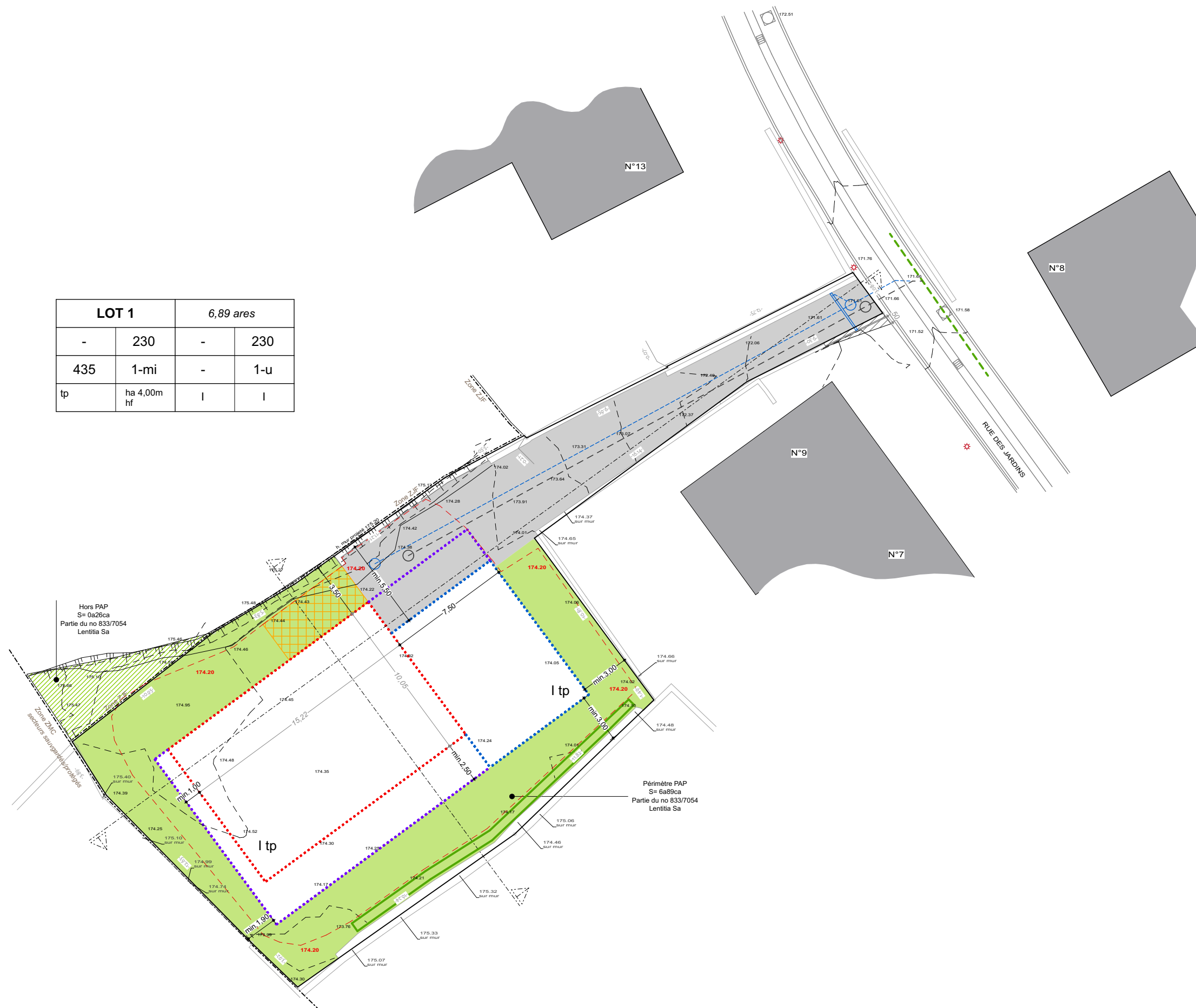


Coupe significative transversale



Coupe significative longitudinale

LOT 1		6,89 ares	
-	230	-	230
435	1-mi	-	1-u
tp	ha 4,00m	I	I



Plan PAP

Légende-type du plan d'aménagement particulier

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

	LOT / IIOT		surface du lot / de l'îlot (ares)	
	min.	max.	min.	max.
surface d'emprise au sol (m2)	max.	min.	max.	min.
surface de scellement du sol (m2)	max.	min.	max.	min.
type de toiture	max.	min.	max.	min.
type, disposition et nombre des constructions	max.	min.	max.	min.

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- - - délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- - - terrain existant
- - - terrain remodelé

Nombre d'étages pleins:

- 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 faite de x m

Types, disposition et nombre des constructions:

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

Types et nombres de logements:

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bi-familial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toitures

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

Gabarit des immeubles (plan/coups)

- alignement obligatoire 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/parcelles:

- lot projeté
- îlot 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
- aires de jeux ouvert 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
- plantations projetées/ plantations existantes
- muret projeté/ muret à conserver

Servitudes

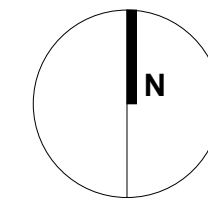
- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

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

Légende supplémentaire

- fonds hors périmètre PAP, dédié en jardin zone ZJF
- talus existant
- réseau eaux mixtes existant
- caniveau. eaux pluviales projetée
- cotations à litre indicatif
- regards de raccordement/ révision projetés - indicatif



Fond de plan géométrique:  
Projet PAP ref.209002, Levée topo.ref.200002-15/01

Date	Ind.	Modification

Projet:  
**Plan d'aménagement particulier**  
**"Rue des jardins" Remich**

Plan: <b>Partie graphique</b> -Plan & coupes	N° projet: <b>01-2018</b>
	N° plan: <b>PAP 01.001</b>

Parcelle:  
**Rue des jardins (N° parcelle 833/7054)**

Maitre de l'ouvrage:  
**LENTITIA S.A.**  
B.P. 79  
L-6905 Niederanven

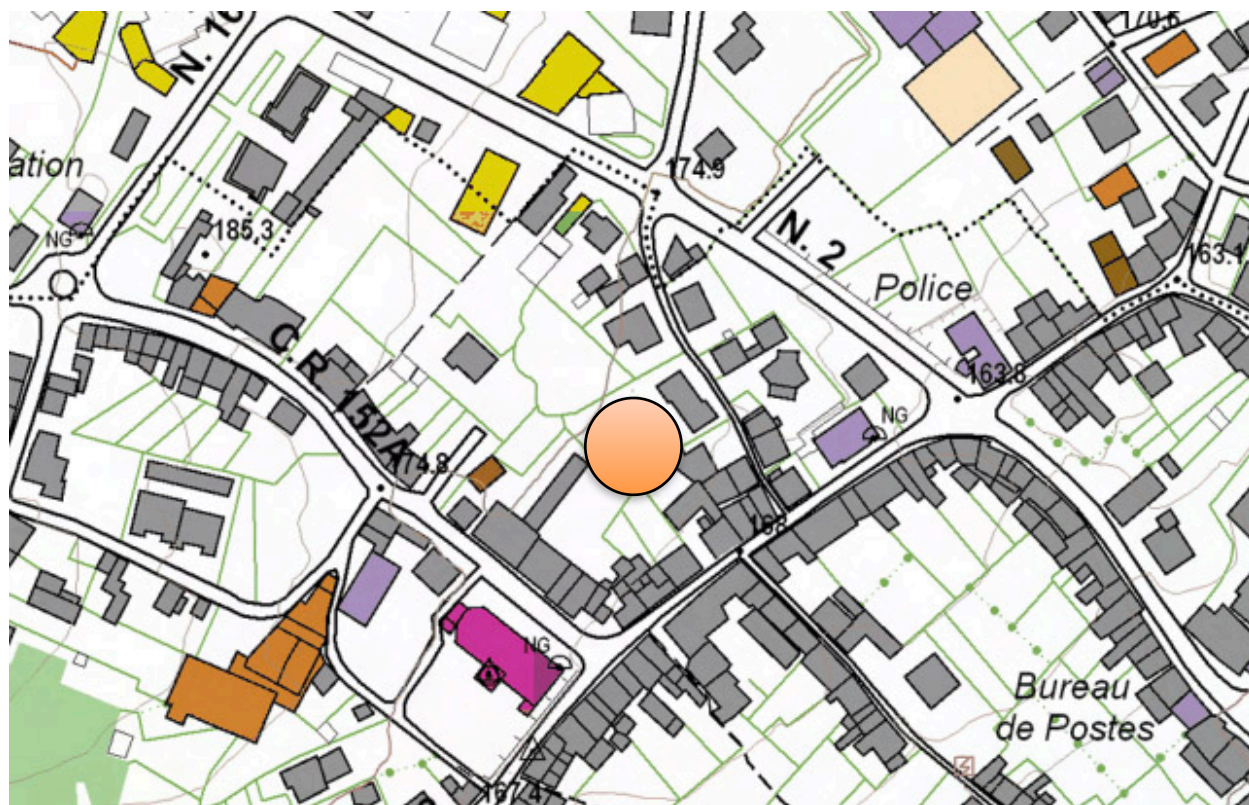
Architecte:

**elementar**  
architecture &  
urban design  
16, rue du Schlammestee  
L-5770 Weiler-la-Tour  
+352 26 67 00 11  
info@elementar.lu  
www.elementar.lu

Echelle:1/250	Dessiné: <b>SP</b>	Date: 12.06.2020
---------------	-----------------------	---------------------



## PAP PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „rue des jardins“ à Remich



Source: map.geoportal.lu mars 2020

## Partie graphique & partie écrite

12.06.2020

### Commanditaire

LENTITIA S.A.  
78, rue de Golf  
L-1638 Senningerberg

### Mandataire

elementar sàrl  
16, rue Schlammestee  
L – 5770 Weiler-la-Tour  
Tél. : + 352 26670011

La partie réglementaire est élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus“
- 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 »
- 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“.
- *La partie écrite et la partie graphique se complètent réciproquement, le plus restrictif étant d'application*

PAG en vigueur au moment de l'élaboration du présent PAP:

- partie graphique du PAG en vigueur - version actualisée ref. E 02424 01 Ind.D 28/02/2018
- partie écrite du PAG en vigueur - texte coordonné en vigueur du 6 décembre 2018

### Table des matières

Partie graphique  
Partie écrite

<b>1</b>	<b><u>Définition</u></b>	<b>3</b>
1.1	Délimitation et contenance des lots/parcelles	3
1.2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	3
<b>2</b>	<b><u>Utilisation au sol</u></b>	<b>3</b>
2.1	Utilisation au sol et affectations	3
2.2	Degré d'utilisation au sol	3
2.3	Surface construite brute, emprise au sol et surface pouvant être scellée	4
2.4	Nombre d'unités de logement par construction	4
<b>3</b>	<b><u>Type et disposition des constructions hors et sous-sol</u></b>	<b>4</b>
3.1	Implantation, marges de reculement, distances aux limites	4
3.2	Type et disposition des constructions hors-sol/sous-sol	4
3.3	Nombre de niveaux hors-sol/sous-sol	4
3.4	Hauteur des constructions corniche/faîte/acrotère	4
3.5	Formes, pentes et orientations des toitures	5
<b>4</b>	<b><u>Stationnement et accès</u></b>	<b>5</b>
4.1	Emplacements de stationnement privé pour voitures	5
4.2	Accès	5
<b>5</b>	<b><u>Aménagement espaces extérieurs privés</u></b>	<b>5</b>
5.1	Stationnement	5
5.2	Dépendances	5
5.3	Surfaces destinées à recevoir des plantations	5
5.4	Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	5
5.5	Remblais et déblais	6
5.6	Clôtures et murs de soutènement	6
5.7	Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	6



<b>6</b>	<b><u>Aménagement espaces extérieurs publics &amp; viabilisation</u></b>	<b>6</b>
6.1	Emplacements de stationnement publics pour voitures	6
6.2	Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	6
6.3	Espaces verts	6
6.4	Les voies de circulation	6
6.5	Modelage du terrain	7
<b>7</b>	<b><u>Prescriptions spécifiques</u></b>	<b>7</b>
7.1	Constructions et éléments naturels à conserver/ à démolir	7
7.2	Couleurs et matériaux	7
	<b><u>Annexes</u></b>	<b>7</b>

## 1. Définition

### 1.1 Délimitation et contenance des lots/parcelles

(RGD Art. 2 (2))

Le PAP concerne la parcelle 833/7054, section B de Remich, inscrite au PAG en vigueur de la commune de Remich classée en zone d'habitation „**HAB-2C**“. *La parcelle est également couverte par une zone de jardins familiaux „ZJF“, cette partie est exclue du présent PAP vue que la zone „ZJF“ n'est pas destinée à l'habitation.*

La contenance de la parcelles parcelle est de 7a15ca.  
La contenance du présent **PAP** est de **6a89ca**

Fond de plan: Mesurage, référence 209002 - levée topo N°200002-15/01, réalisé par le bureau de géomètres officiels BEST-TOPO, indiquant les limites du PAP.

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

Le PAP est desservi par la rue existante, rue des jardins. Une cession de terrains au domaine public n'est pas nécessaire, ni d'aménagements spécifiques prévus.

Définition terrain à bâtir brut/net; L'espace de circulation sur le fond privé, tel que l'accès/rampe ou chemin ne sont pas considérés comme des surfaces de „viabilisation“ suivant définitions et application des coefficients de densité, vu qu'il ne s'agit que d'un seul fond destiné à la construction.

Le taux de cession est de 0,00%

La partie graphique ne représente donc pas de parties à céder suivant légende réglementaire.

## 2. Mode et degré d'utilisation au sol

### 2.1 Utilisation du sol et affectations

Le PAP « rue des jardins » est situé en zone d'habitation „HAB-2 C“ du PAG ref. E 02424 01 Ind.D 28/02/2018 & partie écrite du PAG, texte coordonné en vigueur du 6 décembre 2018 de la commune de Remich. Les **zones d'habitation 2** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective (Art. 6.1 partie écrite PAG)

### 2.2 Degré d'utilisation du sol

(RGD Art. 2 (2))

Le degré d'utilisation du sol est défini pour l'unique lot suivant tableau de représentation schématique

dans la partie graphique.

### **2.3 Surface construite brute, emprise au sol et surface pouvant être scellée**

(RGD Art. 2 (2) 1.)

Défini en tableau de représentation du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

### **2.4 Nombre d'unités de logement par construction**

(RGD Art. 2 (2) 5.)

Défini en tableau de représentation du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

## **3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

### **3.1 Implantation, marges de reculement et distances aux limites**

L'implantation/ limites des surfaces constructibles et les reculs sont indiqués en partie graphique du PAP.

### **3.2 Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol**

(RGD Art. 2 (2) 6.)

Typologie suivant partie graphique du PAP, définie en tableau de représentation.

*Les hauteurs libres sous plafond sont de 2.50m au minimum et de 3,00m au maximum. Les hauteurs libres sous plafond pour locaux utilitaires sont de 2.20m ou plus. Cotations en gris clair dans la partie graphique/ coupes à titre indicatif.*

*Endéans les limites constructibles pour dépendances, peuvent être aménagés garages/ stationnement sous forme de car port, locaux de stockage/„cave“, locaux techniques, local poubelles et autres locaux utilitaires. Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle.*

*Les terrasses ou terrasses couvertes sont à réaliser endéans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps en partie graphique du présent PAP*

*Les constructions en sous-sol possibles sont limitées aux fondations destinées à la stabilité et reprise des charges de l'unique étage hors-sol ainsi qu'aux infrastructures. Ces constructions ne sont pas spécifiées par „limites constructibles pour constructions en sous-sol“ en partie graphique du présent PAP.*

### **3.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

(RGD Art. 2 (2) 3.)

La partie graphique fixe le nombre de niveaux par lot.

### **3.4 Hauteur des constructions à la corniche/faîte/acrotère**

(RGD Art. 2 (2) 4.)

La hauteur maximale (ha) de la construction à toiture plate est indiquée par lot dans la partie graphique du PAP. *La hauteur maximale à l'acrotère est mesurée à partir du niveau de référence indiqué en partie graphique/ coupes significatives.*

*Le niveau du rez-de-chaussée dépasse la cote de référence de 0.53m au maximum.*

### **3.5 Formes, pentes et orientations des toitures**

(RGD Art. 2 (2) 7.)

Forme et orientation des toitures sont définis dans la partie graphique du PAP. Les toitures plates (tp) sont obligatoirement à exécuter en tant que „toiture verte“ extensive.

## **4. Stationnement et accès**

### **4.1 Emplacements de stationnement privé pour voitures**

(RGD Art. 2 (2) 9.)

*Sont à prévoir au moins 2 emplacements couverts, à aménager endéans les limites de surfaces constructibles pour dépendances de type I/tp. Un emplacement supplémentaire est possible à l'extérieur de la surface maximale constructible suivant implantation en partie graphique.*

### **4.2 Accès**

(RGD Art. 2 (2) 5.)

*L'accès à la parcelle se fait par la voie publique. Pour le confort d'accès, une servitude de passage sur une petite partie de la parcelle avoisinante du N°9, rue des jardins est indiquée en partie graphique.*

*Les pentes d'accès devront être équipées de siphon sur toute la largeur à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.*

*L'inclinaison des pentes mesurée à partir de la rue desservante „rue des jardins“ ne pourra être supérieure à 12,5%.*

## **5. Aménagement espaces extérieurs privés**

### **5.1 Stationnement**

*L'emplacement supplémentaire possible à l'extérieur suivant implantation en partie graphique, est à réaliser sous forme d'espace de stationnement perméable.*

### **5.2 Dépendances**

*En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et dépendances, aucune autre construction (abris de jardins/serres et similaires) n'est autorisée endéans les espaces libres.*

### **5.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations**

(RGD Art. 2 (2) 3.)

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès et emplacements, sont à aménager sous forme d'espace vert.

### **5.4 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé**

(RGD Art. 2 (2) 3.)

*Les surfaces exécutées en dur, à réaliser en dallage ou pavés sont à limiter à la surface maximale indiquée en partie graphique du présent PAP.*

## **5.5 Remblais et déblais**

(RGD Art. 2 (2) 8.)

Les courbes de niveau projetées sont définies dans la partie graphique du PAP

*Le remblai ou déblai de terre par rapport au sol naturel est à réaliser suivant les courbes de niveaux définies en partie graphique du PAP.*

*Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni d'autres matières nuisibles à la santé ou au bien-être.*

## **5.6 Clôtures et murs de soutènement**

(RGD Art. 2 (2) 7.)

*Les limites de propriété, à l'exception de la limite sur le domaine public pourront être clôturés par des socles avec grillages et/ou haies. La hauteur totale des grillages ne pourra pas dépasser 1,20 mètre.*

*La hauteur respective est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel.*

*Un mur de soutènement est prévu aux abords de la limite de la zone „ZJF“ suivant indications de la partie graphique du présent PAP.*

## **5.7 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées**

(RGD Art. 2 (2) 3.)

Le concept d'assainissement prévoit les évacuations EP/EU par réseau enterré. L'emplacement exacte des canalisations est à définir précisément lors de la demande d'autorisation de construire.

# **6. Aménagement espaces extérieurs publics & viabilisation**

## **6.1 Emplacements de stationnement publics pour voitures**

(RGD Art. 2 (1) 3.)

Aucun emplacement public prévu

## **6.2 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées**

(RGD Art. 2 (1) 4.)

Concept pour évacuation de eaux pluviales définis en partie graphique du PAP, suivant études d'assainissement joint en annexe.

## **6.3 Espaces verts**

(RGD Art. 2 (1) 1.)

Aucun espace vert public prévu

## **6.4 Les voies de circulation**

(RGD Art. 2 (1) 2.)

Aucune voirie publique ou cession destiné au réseau de voirie prévues.



## **6.5 Modelage du terrain**

(RGD Art. 2 (1) 5.)

Les courbes de niveau projetées sont définies dans la partie graphique du PAP

## **7. Prescriptions spécifiques**

### **7.1 Constructions et éléments naturels à conserver/ à démolir**

(RGD Art. 2 (2) 6.)

Pas de constructions ou éléments naturels à conserver endéans la délimitation du PAP

### **7.2 Couleurs et matériaux**

(RGD Art. 2 (2) 6.)

Revêtement de façades en bois

Toiture verte extensive au sédum.

## **Annexes**

### **Partie graphique**

#### **Cadastre**

- Extrait du plan cadastral & tableau du relevé parcellaire

#### **PAG Commune de Remich**

- Copie de la partie graphique du PAG en vigueur (extrait) & légende
- Copie de la partie écrite du PAG

#### **Historique du PAP „rue des jardins“**

- Copie de l’avis de la commission d’aménagement réf. 16181/8C du 12 mai 2010
- Copie de l’extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal du 26 novembre 2010

#### **Certificat OAI**

**Plan de mesurage établi par géomètre officiel avec indication de délimitation PAP BEST**

**Plan topographique établi par géomètre officiel BEST**

**Convention/ acte servitude de passage Lentitia s.a.-Voisin N°9**

**Plan d’implantation et vues projet elementar sarl**

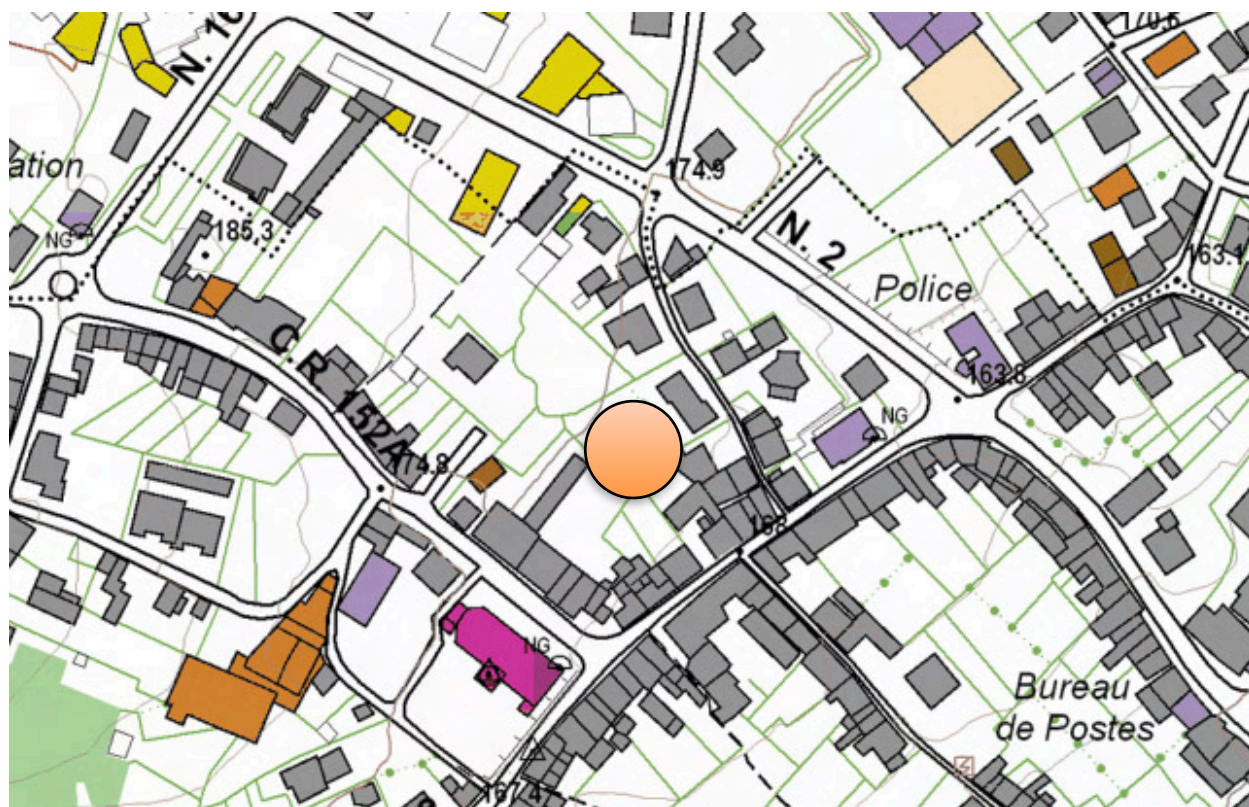
**Documentation photographique elementar sarl**

**Concept pour la gestion des eaux/ avis AGE Luxplan**

**CD-Version numérique du PAP « rue des jardins »**



PAP PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „rue des jardins“ à Remich



Source: map.geoportal.lu mars 2020

Rapport Justificatif

12.06.2020

**Commanditaire**

LENTITIA S.A.  
78, rue de Golf  
L-1638 Senningerberg

**Mandataire**

elementar sàrl  
16, rue Schlammestee  
L – 5770 Weiler-la-Tour  
Tél. : + 352 26670011

Le rapport justificatif est élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus“
- 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 »
- 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“

## Table des matières

<u>1</u>	<u>Introduction et contexte</u>	3
<u>2</u>	<u>Extrait du PAG en vigueur</u>	6
2.1	Partie graphique	6
2.2	Partie écrite	6
2.3	Schéma directeur (si PAG '11 & 17')	
<u>3</u>	<u>Tableau récapitulatif</u>	8
<u>4</u>	<u>Descriptif du concept urbanistique</u>	9
4.1	Partie urbanistique, milieu environnant	9
4.2	Programmation	10
4.3	Historique du PAP sur la parcelle 833/7054	11
<u>5</u>	<u>Illustration du projet</u>	11
5.1	Implantation des constructions projetées/aménagement	11
5.2	Représentations axonométriques/perspectives	12
5.3	Illustration de l'avant projet sommaire pour typologies	13
<u>6</u>	<u>Fiche de synthèse</u>	15
7	Plan directeur (complément si zone PAG 37' / PAG 04')	



# 1. Introduction et contexte

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Remich, rue des jardins. Le PAP se situe au nord du centre de la localité de Remich

Figure 1: rue des jardins, Remich

Source: Google maps 2020

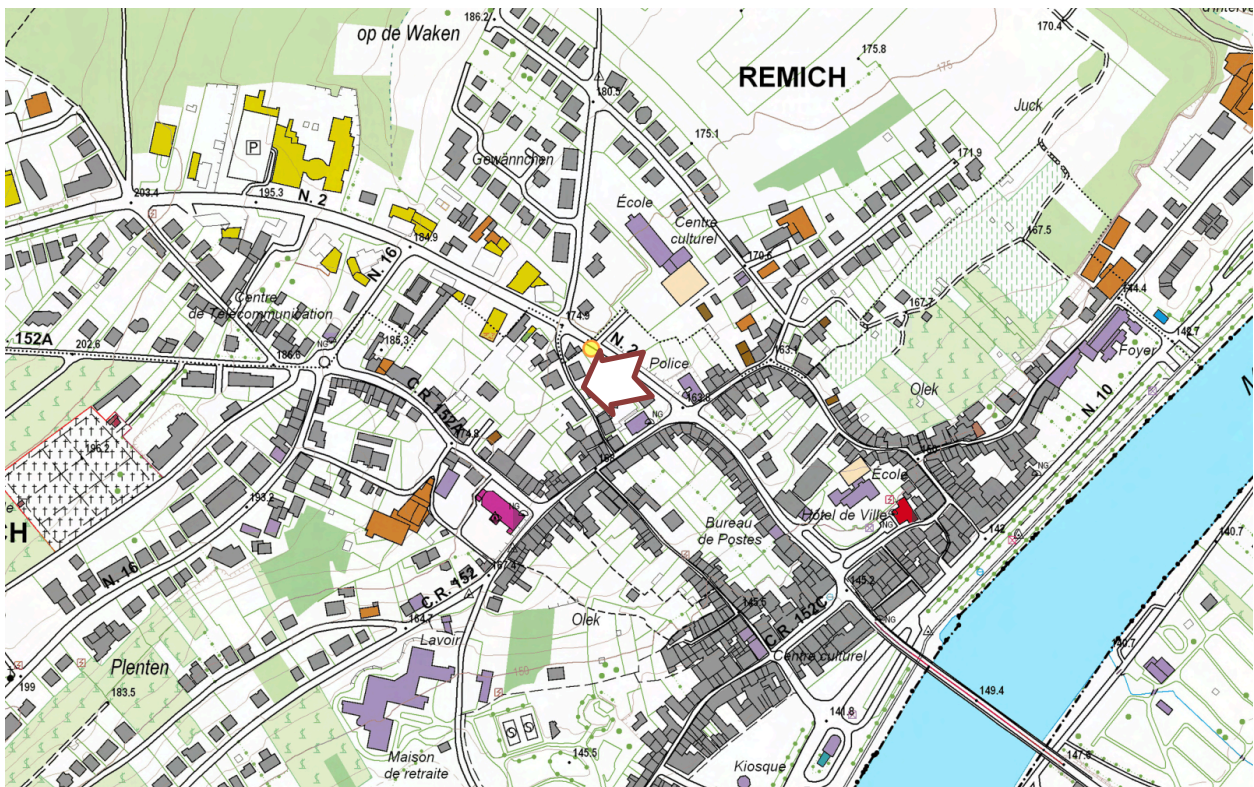
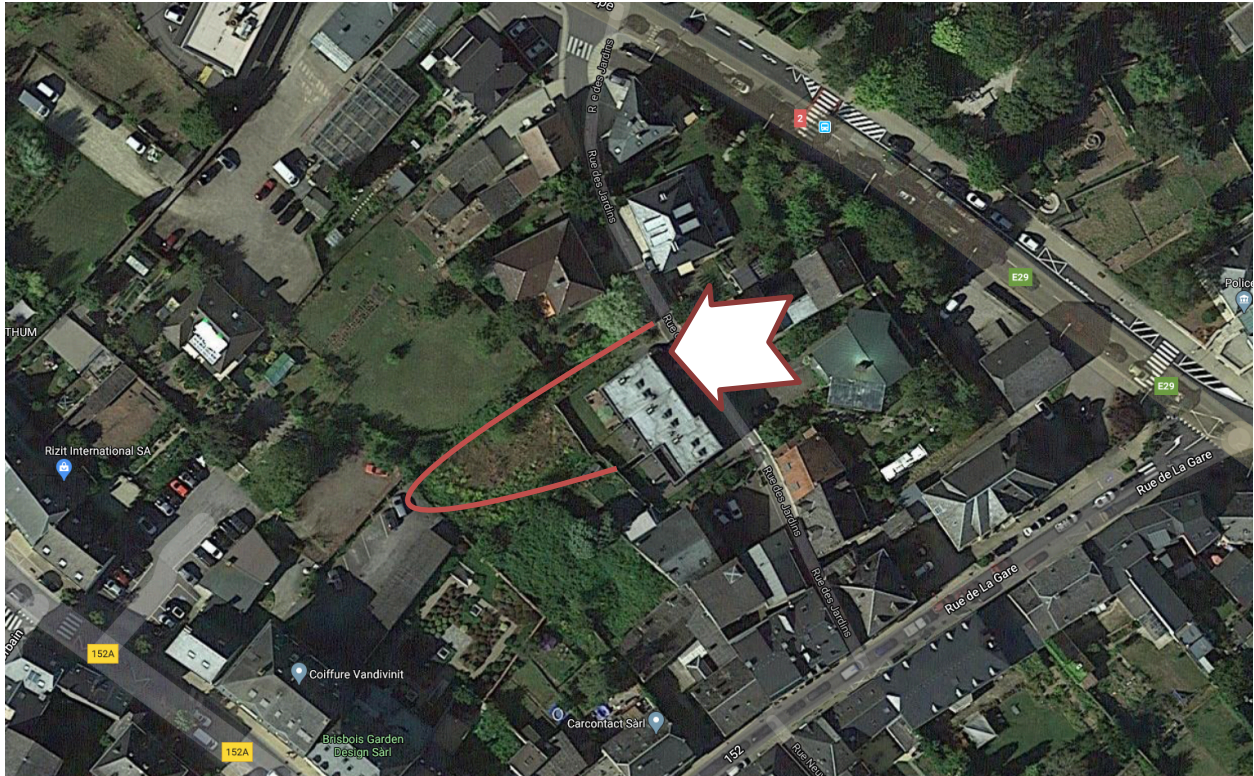


Figure 2: localisation du PAP „rue des jardins“

Source: map.geoportal.lu 2020



-Le PAP concerne la parcelle 833/7054, section B de Remich, inscrite au PAG en vigueur de la commune de Remich classée en zone d'habitation HAB.2 C.

-La contenance du présent **PAP** est de **6a98ca**

-Le présent PAP est élaboré sur base d'un mesurage, référence 209002 - levée topo N°200002-15/01, réalisé par le bureau de géomètres officiels BEST-TOPO, indiquant les limites du PAP.

Figure 3: localisation cadastrale „rue des champs »

Source: map.geoportal.lu 2020



<b>BEST G.O. s.à r.l.</b> 2 rue des Sâgins L-2213 Sieringenberg		<b>PROJET PAP</b> <b>MORCELLEMENT</b>
<b>Commune de REMICH</b>		<b>Section: B de REMICH</b>
Levé par: RHe Dessiné par: EPI	Echelle: 1:250 Lieu et date: Sieringenberg, le 20.03.2020	N° projet: 209002
L'ingénieur: HENNI Steve Ramises, géomètre officiel		Signature:
<b>PERIMETRE POUR PAP</b> <u>CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP:</u> TOTAL 6a89ca		
<b>Légende:</b> ——— PERIMETRE PAP ——— LIMITE CADASTRALE EXISTANTE		
<h1>PROJET</h1> <p>LE PRESENT PLAN NE VAUT PAS PLAN A L'ACTE.                  DES RECTIFICATIONS SONT ENCORE POSSIBLES.</p>		

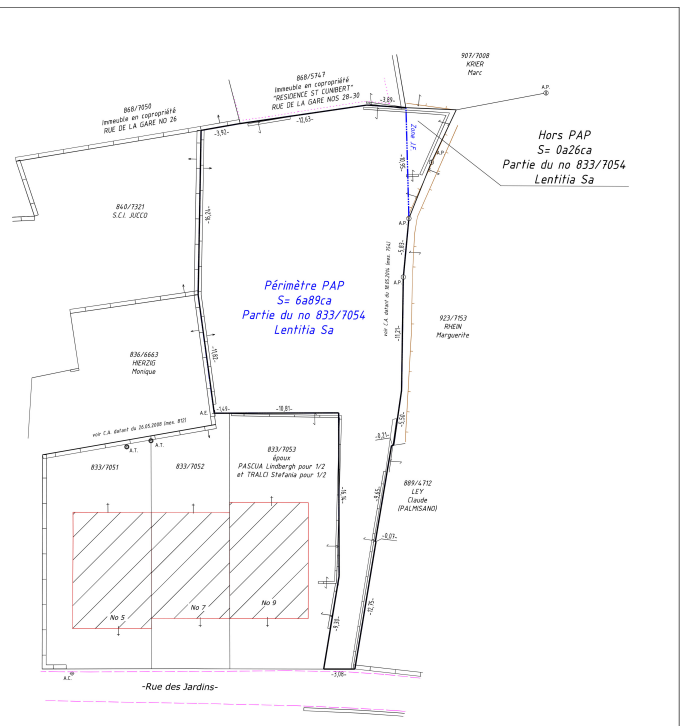


Figure 4: extrait plan de contenance PAP géomètre officiel

Source: plan annexe BEST 2020



Figure 5: Vue à l'entrée du site 2019

Source: Lentitia s.a.



Figure 6: Vue à l'arrière du site 2019

Source: Elementar sarl



## 2. Extrait PAG en vigueur

(RGD Art. 2.1)

### 2.1 Partie graphique du PAG en vigueur - version actualisée ref. E 02424 01 Ind.D 28/02/2018

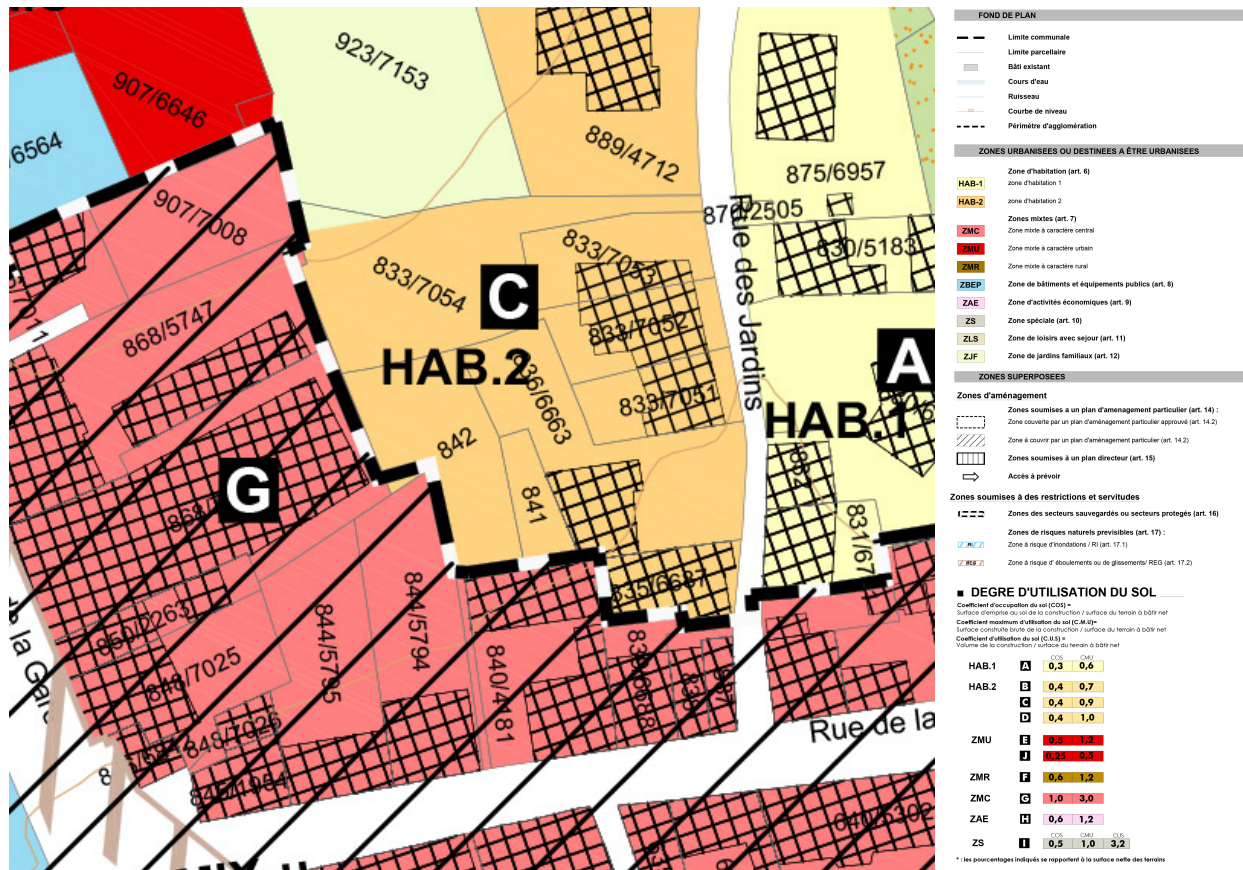


Figure 7: extrait partie graphique PAG 37' Sandweiler

Source: Remich.lu 2020

### 2.2 Partie écrite du PAG en vigueur - texte coordonné en vigueur du 6 décembre 2018

Le PAP concerne la parcelle 833/7054, section B de Remich, inscrite au PAG en vigueur de la commune de Remich classée en zone d'habitation „**HAB-2C**“. La parcelle est également couverte par une zone de jardins familiaux „ZJF“, cette partie est exclue du présent PAP vue que la zone „ZJF“ n'est pas destinée à l'habitation.

Les **zones d'habitation 2** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective (Art. 6.1 partie écrite PAG)

Faisant suite aux échanges avec l'administration communale concernant la situation des fonds concernés ainsi qu'en cohérence avec la typologie d'habitation prédominante du quartier une affectation maison unifamiliale à été retenue en ce PAP.

Les **zones de jardins familiaux** sont destinées à la culture jardinière et à la détente (Art. 12 partie écrite PAG).

Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur, concernant l'affectation et réglementations en rapport avec le présent PAP:

## **Titre 2 Règles d'urbanisme**

### **Chapitre I** Division du territoire en zones

#### **Art. 4** Division du territoire en zones

##### ***Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:***

- zones d'habitation (art.6)
- zones de jardins familiaux (art.12)

### **Chapitre II** Définition des zones et prescriptions réglementaires

#### **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.

- Les zones d'habitation 2 (HAB2)

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 2

Zone **C**: COS: 0.4 CMU: 0.9 (rue des jardins)

##### **6.3.** Prescriptions spécifiques

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

La possibilité de réaliser ou non une autre forme typologique que celle prévue prioritairement sera démontrée dans le cadre d'un PAP le cas échéant ou dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

#### **Art. 12** Zones de jardins familiaux

Les zones de jardins familiaux sont destinés à la culture jardinière et à la détente. Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont l'emprise au sol ne peut dépasser 20m<sup>2</sup> et sous réserve que la surface nue du terrain concerné par cette implantation soit d'au moins 60m<sup>2</sup>.

#### **Art. 14** Zones soumises à un plan d'aménagement particulier

- 14.1.** Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un plan d'aménagement particulier.



### 2.3 Schéma directeur

Pour le PAG de la commune de Remich mouture „2004“ actuellement en vigueur, un schéma directeur n'est pas disponible.

## 3. Tableau récapitulatif - annexe I RGD

(RGD Art. 2.2)

Annexe I : Tableau récapitulatif		PAG Remich „mouture 2004“ zone d'habitation 2 C (HAB-2 C)								
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup> :										
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	/	0,90	COS	/	0,40	CUS	/		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,07 ha								
Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"										
Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>				
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1	689,00 m <sup>2</sup>	/	230,00 m <sup>2</sup>	/	230,00 m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
2	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
3	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
4	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
5	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
6	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
7	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
8	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
9	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
10	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
11	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
12	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
13	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
14	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
15	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
16	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
17	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
18	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
19	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
20	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
21	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
22	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
23	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
24	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
25	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
26	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
27	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
28	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
29	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
30	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
31	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
32	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
33	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
34	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
35	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
36	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
37	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
38	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
39	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
40	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>3</sup>			
<b>Total</b>	<b>689,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 /</b>	<b>230,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 /</b>	<b>230,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 /</b>	<b>0,00 m<sup>3</sup></b>			
Coefficients résultant du PAP		CMU <sup>(3)</sup>	/	0,334	COS <sup>(3)</sup>	/	0,334	CUS <sup>(3)</sup>	/	0,000

<sup>(1)</sup> 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.  
<sup>(3)</sup> 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 :

Figure 8: annexe I Tableau récapitulatif (fiche en annexe)

Source: elementar 2020

## 4. Descriptif du concept urbanistique

(RGD Art. 2.3)

### 4.1 Partie urbanistique, milieu environnant

#### 4.1.1 Contexte du site

##### - Topographie

Le présent site se situe au lieu-dit « Hellegegaart » accessible depuis la rue des jardins et dispose d'une topographie en pente continue d'environ 10% en moyenne sur les premiers 25m avant d'aboutir sur un plateau. Toute la zone est non-construite.

##### - Typologie des habitations existantes voisines

Le tissu urbain est constitué de constructions d'habitation uni-familiales en zone HAB-2C et HAB-1A le long de la rue des jardins. A l'arrière le terrain touche la zone MIX-G constituée plutôt par des constructions plurifamiliales. L'insertion d'une maison unifamiliale sur les fonds concernés parvient à resserrer et de former un îlot d'habitation situé en zone HAB-2C ceci en limite de changement de zone vers la ZJF, zone de jardins familiaux.



Figure 9: constructions existantes et projet rue des champs

Source: elementar 2020

#### 4.1.2 Nuisances sonores

Le présent site se situe en retrait de la rue des jardins. Le trafic d'accès est réservé aux riverains et donc aux quelques maisons présentes. Il s'agit d'un îlot tranquille à proximité des petites ruelles tel que la rue neuve menant vers la place du marché au coeur de Remich.

#### 4.1.3 Environnement naturel

Le présent site se trouve en zone urbanisée à proximité directe d'une zone de jardins familiaux formant un îlot non constructible pour jardins et loisirs.

#### 4.1.4 Réseau viaire

Le présent site se situe en retrait de la rue des jardins est desservi par la route de l'Europe, route nationale menant vers le centre de Remich et l'Allemagne. L'accès en rue des jardins est réservé aux riverains.

#### 4.1.5 Transports en commun

Prochain arrêt des lignes de bus principales à env. 100m, route de l'Europe.

#### 4.1.6 Equipements collectifs

Voierie existante équipée en réseaux d'approvisionnement et canalisation mixte

### 4.2 Programmation

Le présent projet a pour objectif de créer un logement de qualité, élaboré sur base d'une typologie modulaire préfabriquée et adaptée au site qui présente une accessibilité restreinte pour gros engins. Ainsi le projet prévoit une simple construction à un niveau sans caves avec plusieurs possibilités d'agencement des espaces vie et espaces secondaires, évitant tout déblai à l'exception d'une semelle terrassée. L'accessibilité pour camionnettes pourra se faire par la rue des jardins, une possibilité d'accès par parking d'une résidence située à l'arrière, rue de la gare ou bien la rue de jardin se prêteront pour montage d'une construction modulaire par grue, ceci analogue à la construction des 3 maisons en bois au droit de l'entrée de la parcelle. La configuration et l'orientation de cette maison unifamiliale avec dépendance garage à un seul niveau permet une utilisation rationnelle du sol tout en garantissant un accès à la lumière de 4 côtés sans porter atteinte aux terrains voisins .

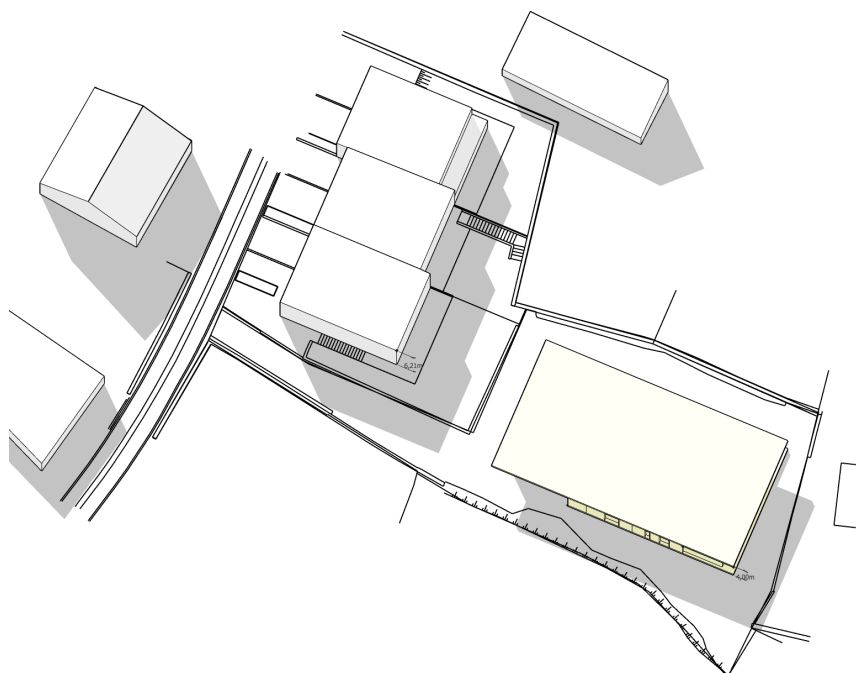


Figure 10: Programmation urbanistique de l'ensemble maisons modulaires en bois (3&1)

Source: elementar 2020

L'accès se fait par pente de 10% en moyenne, au suivi de la topographie existante, par la bande de terrain réservée à l'issue de la planification et réalisation des 3 premières maisons en 2007-2009, ainsi il a été projeté de permettre ultérieurement une exploitation du terrain arrière (833/7054) initialement utilisé comme dépôt de matériaux. Pour le confort d'accès, une servitude de passage sur une petite partie de la parcelle avoisinante du N°9, rue des jardins est indiquée en partie graphique.

Le concept d'assainissement élaboré par le bureau LUXPLAN se greffe sur la situation de la voirie existante et propose les évacuations EP par réseau enterré suivant indications de l'AGE. Une demande de principe a été introduite.

#### 4.3 Historique du PAP sur la parcelle 833/7054

Le présent projet en version maison bi-familiale à 2 niveaux fut l'objet d'un PAP en 2010, avisé favorablement par la commission d'aménagement en date du 12 mai 2010 sous la référence 16181/8C, ceci au de la conformité par rapport au PAG ainsi que pour la qualité de ce dernier „*la densification à l'intérieur d'îlot faisant preuve d'une intégration harmonieuse et adaptée dans le tissu urbain existant*“. Le PAP ref. 16181/8C approuvé provisoirement par délibération du Conseil Communal en date du 26 juillet 2019 a été rejeté dans le cadre du vote définitif suivant extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal de Remich, séance publique du 26/11/2010.

### 5. Illustration du projet

(RGD Art. 2.4)

#### 5.1 Implantation

(RGD Art. 2.4a/b/c/d)

Plan d'implantation de la construction représentant le volume clos/non-clos maximal admissible et l'entourage

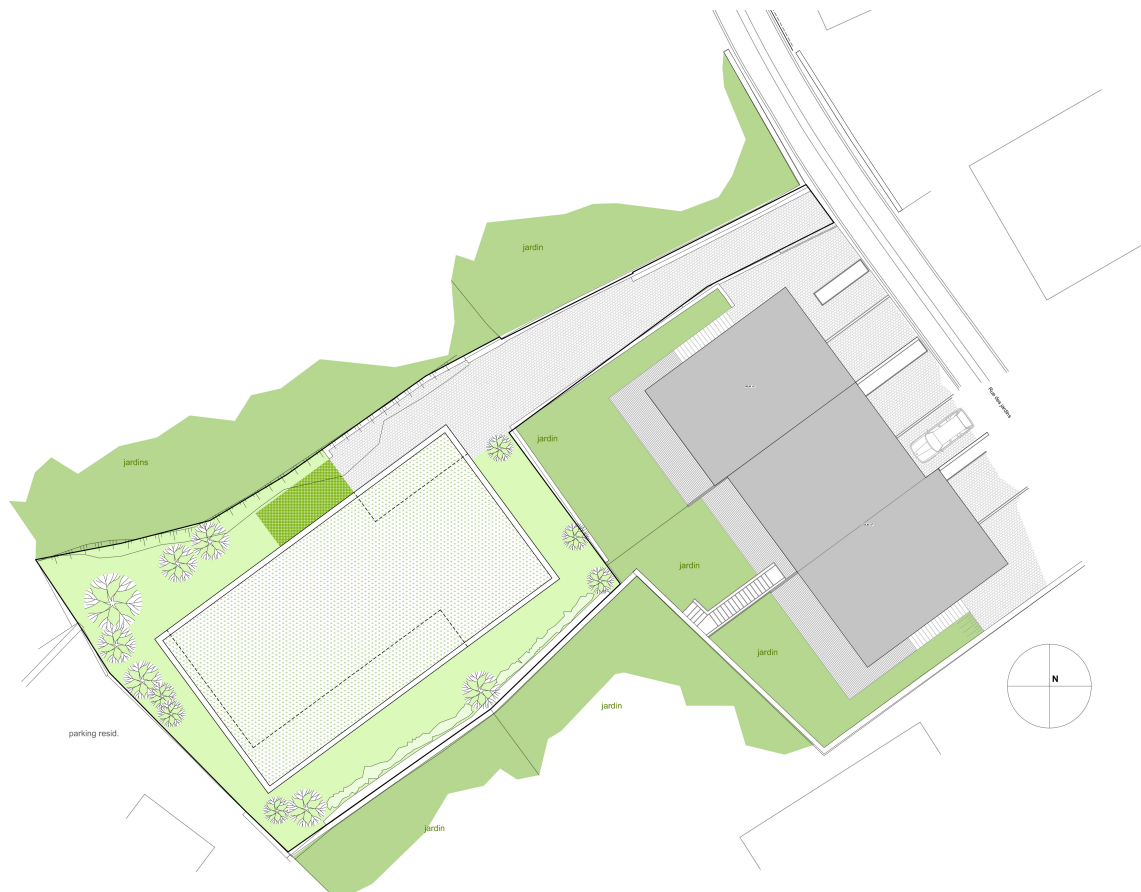


Figure 11: Implantation des constructions

Source: elementar 2020



## 5.2 Représentations axonométriques/perspectives

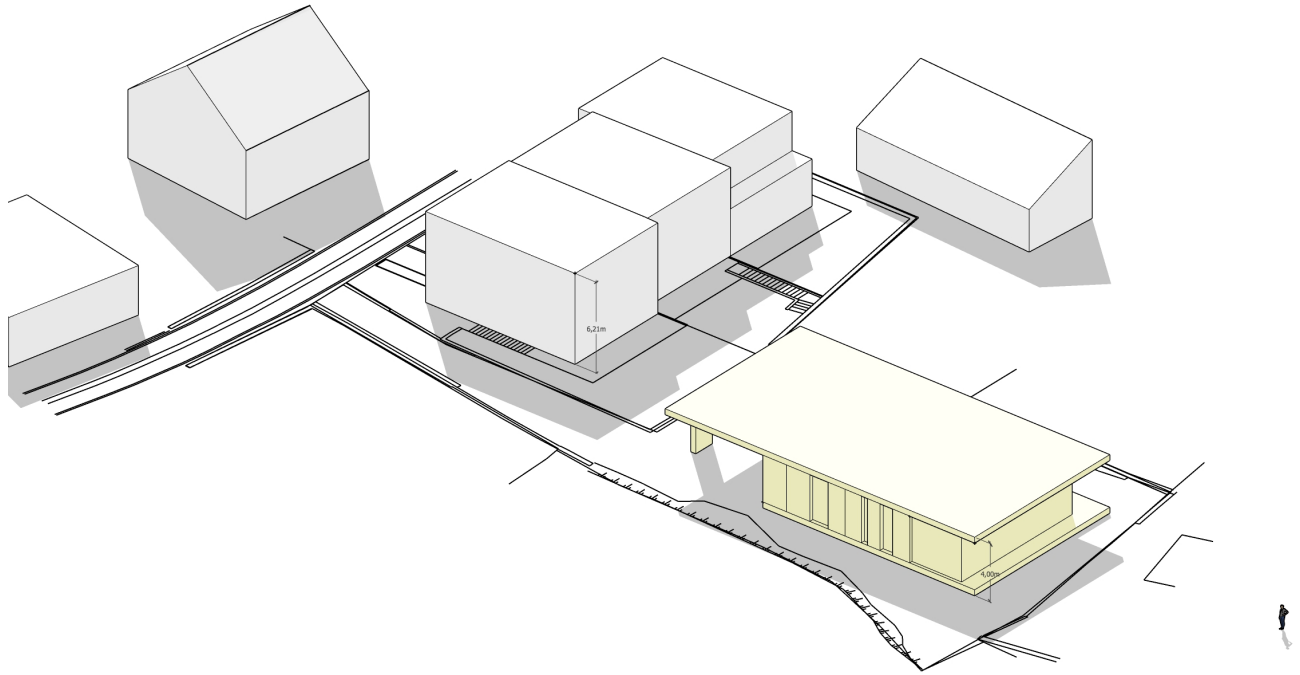


Figure 12: Vue nord-ouest

Source: elementar 2020

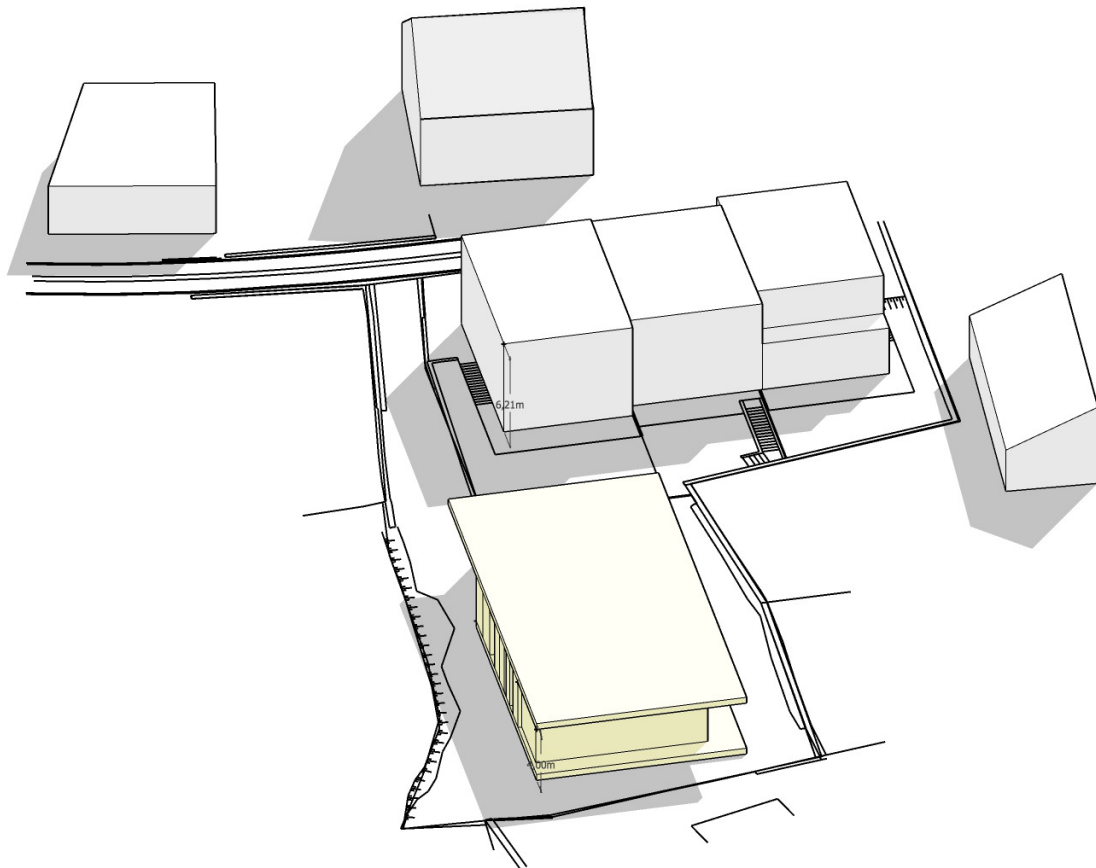


Figure 13: Vue ouest

Source: elementar 2020

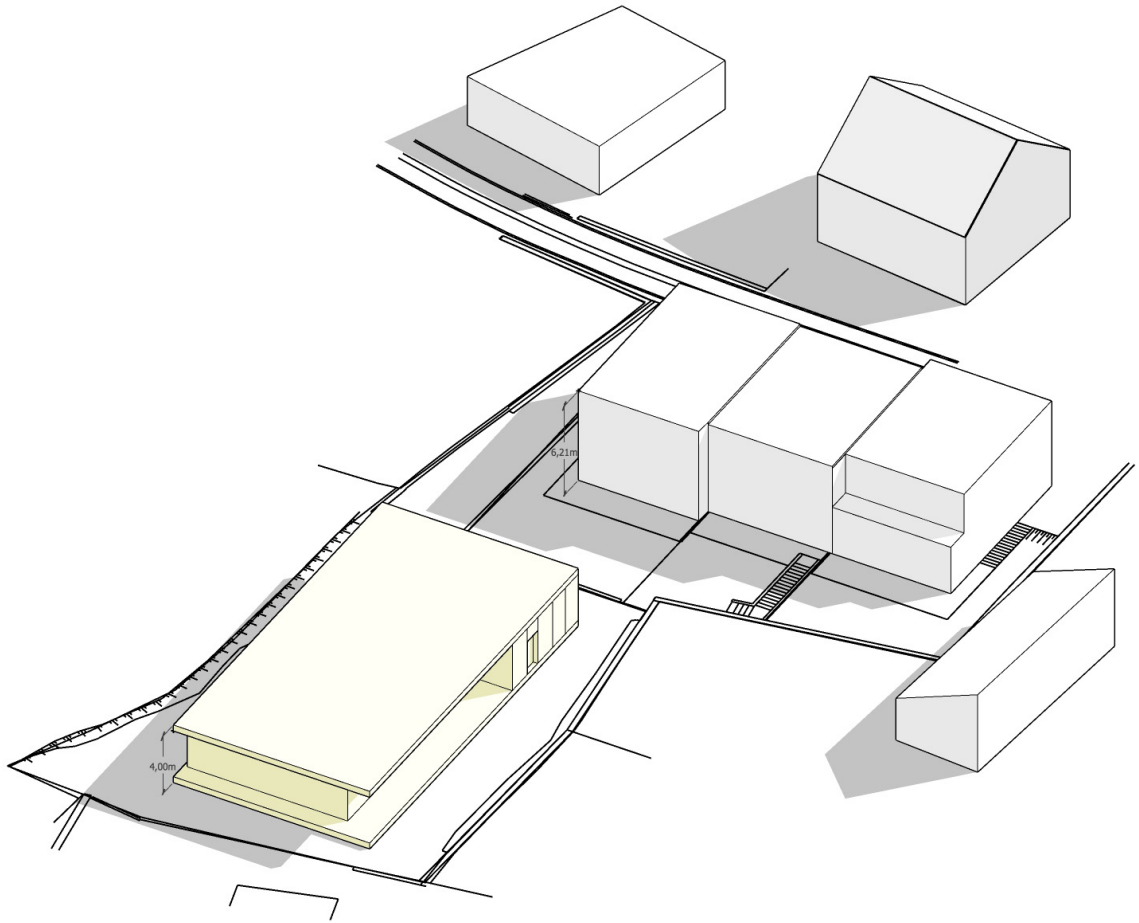


Figure 14: Vue sud-ouest

Source: elementar 2020

### 5.3 Illustration de l'avant projet sommaire pour typologies de maisons

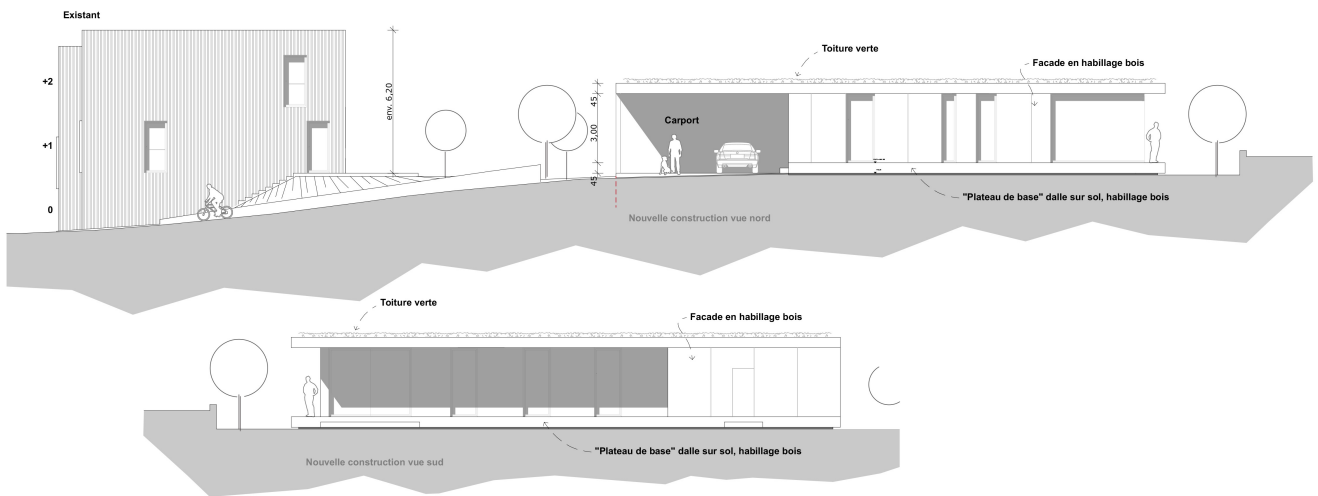


Figure 15: Typologie modulaire 1 niveau (Plan en annexes)

Source: elementar 2020



Figure 16: Typologie modulaire 1 niveau (Plan en annexes)

Source: elementar 2020

**6. Fiche de synthèse - données structurantes relatives au PAP**

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

<b>Projet</b>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	
initié par	Lentitia s.a.	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	elementar architecture & urbanisme sarl	Date d'approbation ministérielle	_____

<b>Situation géographique</b>		<b>Organisation territoriale</b>	
Commune	Remich	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Remich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	"Hellegegaart" rue des jardins	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Localité de Remich: bâtiments administratifs, centre culturel, écoles, crèches, équipements sportifs, commerces	

<b>Données structurantes du PAG</b>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>	
N° de référence du PAG	E 02424 01 Ind.D Remich	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	zone d'habitation, "HAB-2 C"	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ m
		Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
		Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
		Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
		Sites et Monuments	<input type="checkbox"/>
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	_____
COS	minimum 0.00 maximum 0.40		
CUS	0.00		
CSS	0.00		
DL	0.00		
Emplacements de stationnement	2/log unifamilial 0,00		

<b>Terrain</b>			
Surface brute	0.0689 ha	Surface cédée au domaine public communal	0.0000 ha
Surface nette	0.0689 ha	Taux de cession	0.00%
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée au stationnement public		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée à l'espace vert public		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.0000 ha	0.00%
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>		0.0000 ha	0.00%
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	0.0435 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
	63.13%	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	6.89 a.

<b>Constructions</b>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum maximum		
Surface constructible brute	0 230 m <sup>2</sup>	Nombre de logements de type:	minimum maximum
Emprise au sol	0 230 m <sup>2</sup>	unifamilial	0 1
Nombre de logements	0 1	bifamilial	0 0
Densité de logements / hectare brut	0.00 14.51 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	0 0
Personnes estimées / logement	2.50 2.50	Nbre de log. à coût modéré	0 0
Nombre d'habitants	0 3	Surface brute de bureaux maximale	0 m <sup>2</sup>
Surface de vente maximale	0 m <sup>2</sup>		

<b>Axe(s) de desserte</b>		<b>Emplacements de stationnement</b>	
Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		activités habitat	
Route Nationale	_____ vh/f	publics	0 0
Chemin Repris	_____ vh/f	privés (min.)	0 2
Chemin communal	rue des champs	privés (max.)	0 3
		<b>total (max.)</b>	0 3

<b>Offre de transports en commun</b>			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	150 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	0 m
<b>Infrastructures techniques</b>			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	30 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m <sup>2</sup>
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	30 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m <sup>2</sup>