

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 26-32, Chemin des Vignes » à Remich, présenté par le bureau d'architectes urbanistes Steinmetzdemeyer de Luxembourg visant la construction de 4 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 9 juin 2021 au 9 juillet 2021 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 10 juin 2021 jusqu'au 9 juillet 2021 inclus.**

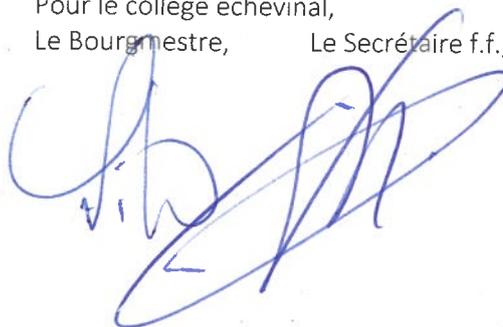
Le dossier peut être consulté sur le site internet [www.remich.lu](http://www.remich.lu).

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 9 juin 2021

Pour le collège échevinal,  
Le Bourgmestre,                      Le Secrétaire f.f.,



**LEGENDE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Surface d'emprise au sol (m²)	min.	max.	min.	max.	Surface du lot / de l'ilot (area)
Surface de scellement du sol (m²)	max.	min.	max.	min.	Surface constructible brute (m²)
Type de toiture	max.	min.	max.	min.	Type et nombre de logements
Type, disposition et nombre des constructions					Hauteur des constructions (m)

Délimitation du PAP et des zones du PAG:

- PAP Délimitation du PAP
- Délimitation des zones du PAG

Courbes de niveau:

- - - Terrain existant
- - - Terrain remodelé

Nombre de niveaux:

- I, II, III, ... Nombre de niveaux pleins
- +1, 2, ... R Nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ... C Nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ... S Nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

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

Types et dispositions 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 nombres de logements:

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

Formes de toiture:

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

Gabarit des immeubles (plan / coupes):

- Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- Alignement obligatoire pour dépendances
- Limites de surfaces constructibles pour dépendances
- Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- Limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / parcelles

- 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 aux logements 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 public:

- 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 / pistes cyclables / zone piétonne
- Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- Espace extérieur pouvant être stabilisé

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:

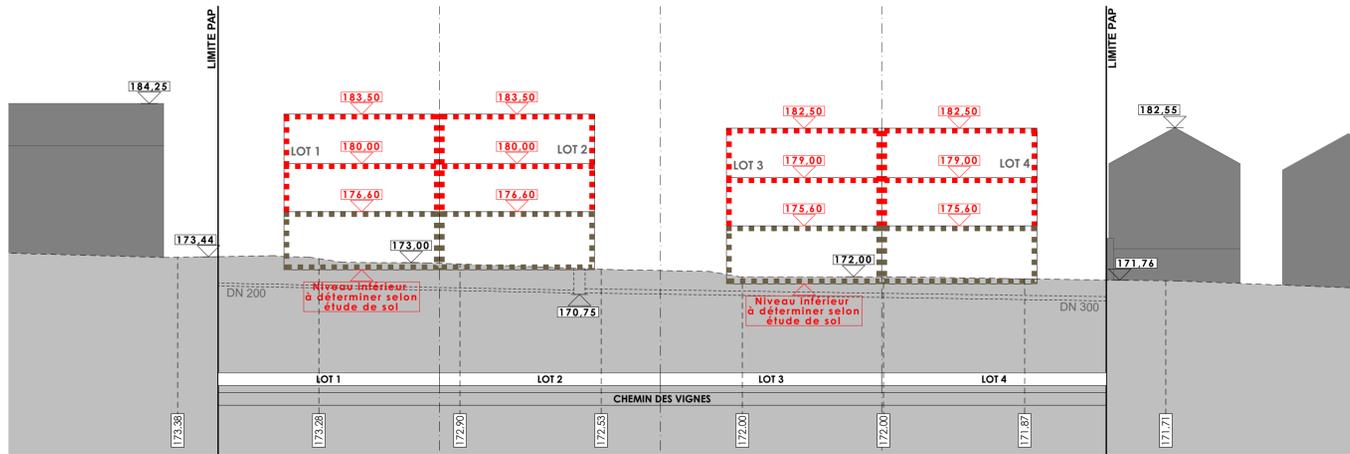
- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux usées
- Fossé ouvert pour eaux pluviales

Éléments complémentaires:

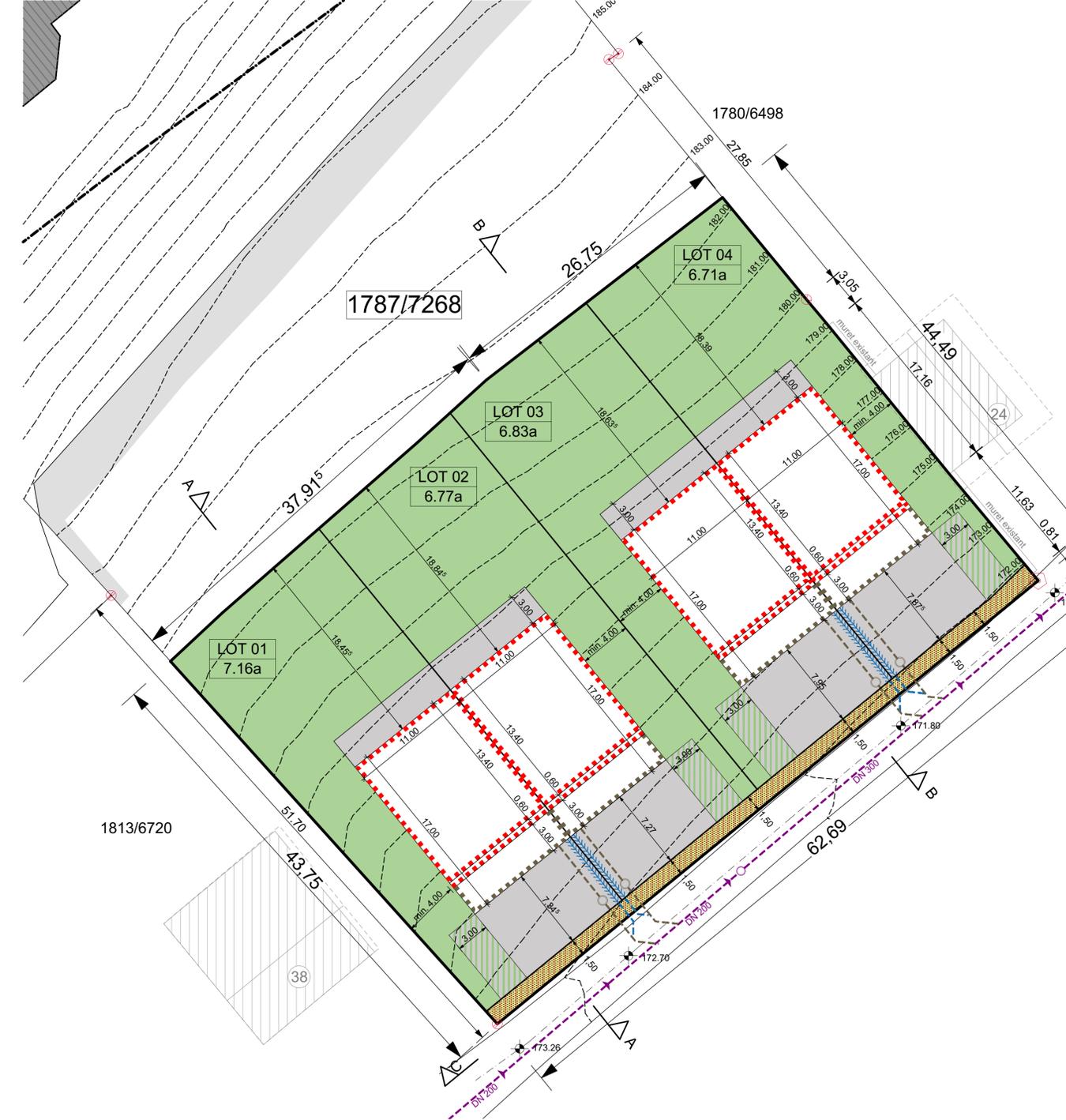
- Canalisation pour eaux mixtes existantes

Niveaux:

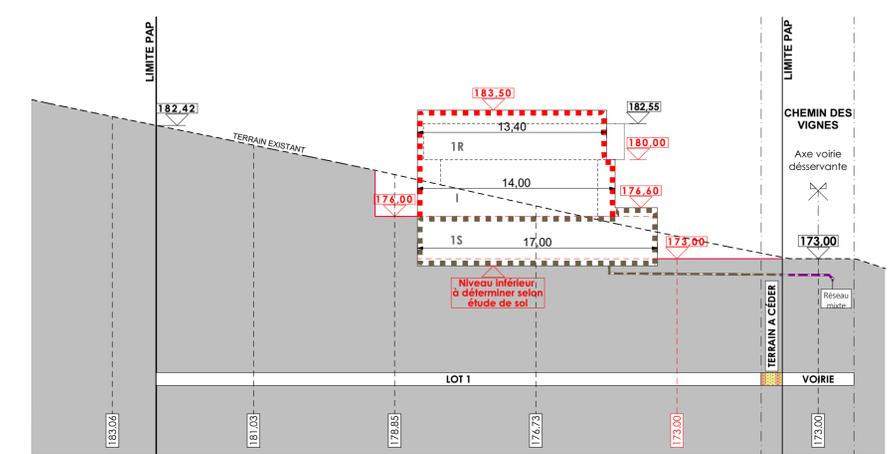
- +360.00 Cotes de niveau projetées
- +360.00 Cotes de niveau existantes
- \* Éléments rajoutés à la légende-type du PAP



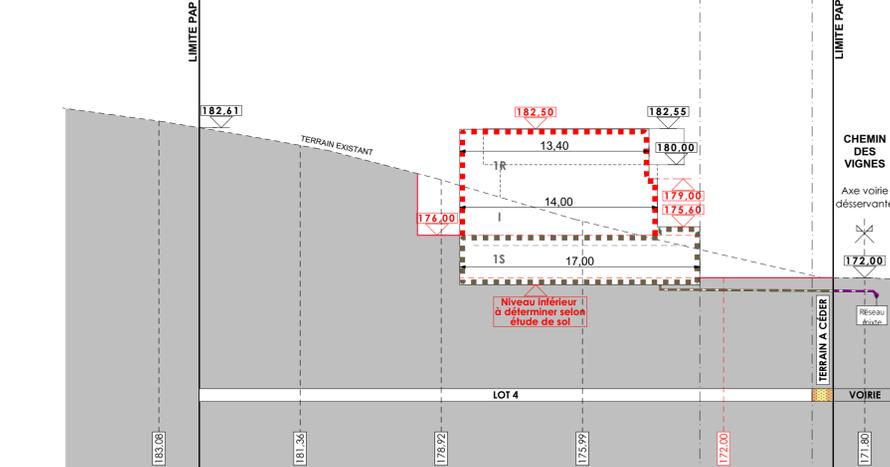
Coupe C ech: 1/250e



Plan d'aménagement particulier ech: 1/250e



Coupe A ech: 1/250e



Coupe B ech: 1/250e

N

FOND DE PLAN :  
**N°2019-0050**  
 Plan géo-référencé de  
**GEOTOP EU**  
**N°937**  
 Plan de mesurage cadastral

LOT	Surface	Type	Hauteur	Niveaux
LOT 01	7 a 16	-	187 m²	412 m²
	350 m²	1-mj	-	1-u
	tp	ha-10,5m	-	I+1R+1S
LOT 02	6 a 77	-	187 m²	412 m²
	350 m²	1-mj	-	1-u
	tp	ha-10,5m	-	I+1R+1S
LOT 03	6 a 83	-	187 m²	412 m²
	350 m²	1-mj	-	1-u
	tp	ha-10,5m	-	I+1R+1S
LOT 04	6 a 71	-	187 m²	412 m²
	350 m²	1-mj	-	1-u
	tp	ha-10,5m	-	I+1R+1S

**CE PLAN N'EST VALABLE QU'ENSEMBLE AVEC LA PARTIE ECRITE CORRESPONDANTE.**  
 TOUTES LES CONTENANCES DES PARCELLES SONT FOURNIES A TITRE INDICATIF.  
 LEUR CALCUL EXACT NE PEUT ETRE FAIT QU'APRES LE MESURAGE CADASTRAL.

**STIMMETZ DEMEYER**  
 39, rue de Bonnevoie L-1260 Luxembourg tél (+352) 420 912-1 fax (+352) 422 802 sidm@stimmetzdemeyer.com OAI apr10260 n°ét:1000081715-16-17

MODIFICATIONS		
n.		
m.		
l.		
k.		
j.		
i.		
h.		
g.		
f.		
e.		
d.		
c.		
b.		
a.		
ind.	date	modifications

**MAÎTRE DE L'OUVRAGE**  
 Hôtel des vignes s.à.r.l  
 29, route de Mondorf  
 L-5552 REMICH

**PROJET**  
 RMCH PAP  
 26, chemin des vignes  
 L-5576 REMICH

**OBJET**  
 RMCH PAP  
 partie graphique

stade : PAP  
 réf. : RMCH-PAP 1722  
 architectes : NST,ADH,PLC,JCM  
 dessinateurs :  
 nom du fichier :  
 110:150.21:111:11:Urbanisme/RMCH-PAP 1722.4\_PAP102  
 Dessins/PLAN/PARTIE BASSE/RMCH\_PAP\_045\_210421.pn  
**DATE** **ECHELLE**  
 11-05-21 1:250

**PLAN N°**  
 RMCH\_PAP\_001

Chemin des Vignes à Remich  
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

**PARTIE ECRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

**CHEMIN DES VIGNES**

**PAP « Nouveau Quartier » situé dans la commune de Remich**  
**PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE**

**Maître d'ouvrage :**

HÔTEL DES VIGNES S.A.R.L  
29, route de Mondorf, L-5552 Remich

**Architecte urbanistes :**

STEINMETZDEMEYER  
Architectes urbanistes, 39, rue de Bonnevoie, L-1260 Luxembourg

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

### **Partie écrite**

<b>1. PRÉLIMINAIRES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA ZONE D'HABITATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LOTS (*) ET PARCELLES (*) .....</b>	<b>3</b>
<b>4. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>4</b>
4.1. FONCTIONS ADMISE .....	4
4.2. DEGRÉS D'UTILISATION DU SOL.....	4
<b>5. NOMBRE DES NIVEAUX (*).....</b>	<b>4</b>
<b>6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (*) PRINCIPALES .....</b>	<b>5</b>
6.1. LIMITES ET ALIGNEMENTS .....	5
6.2. PROFONDEURS ET RECVLS.....	5
6.3. SAILLIES .....	5
6.4. DÉPENDANCES (*) .....	6
6.4.1. CONSTRUCTIONS (*) D'AGRÉMENT.....	6
6.5. CONSTRUCTIONS (*) SOUTERRAINES.....	6
<b>7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>8. LES TOITS.....</b>	<b>7</b>
8.1. SUPERSTRUCTURES .....	7
<b>9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS .....</b>	<b>7</b>
<b>10. AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>7</b>
10.1. CLÔTURES ET PARE-VUE .....	7
10.2. ACCÈS CARROSSABLE .....	8
10.3. MATÉRIAUX DES SURFACES SCELLÉES .....	8
<b>11. TOPOGRAPHIE .....</b>	<b>8</b>
11.1. MODELAGE TOPOGRAPHIQUE .....	8
11.2. COURBES DE NIVEAU .....	8
<b>12. DISPOSITION DESTINEES AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER.....</b>	<b>9</b>
12.1. MATÉRIAUX DE FACADE.....	9
12.2. ÉLÉMENTS EN TOITURE .....	9

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

### **1. PRÉLIMINAIRES**

Le présent PAP porte sur une partie de la parcelle (\*) cadastrale n° 1787/7268 section B de Remich. Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 28,44 ares.

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et fait référence au plan PAP 001 appelé par la suite « partie graphique ». La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP « Chemin des Vignes » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la commune de Remich et du règlement des bâtisses.

Le présent PAP annule et abroge dans le périmètre de son tracé tout PAP pouvant exister sur l'ensemble ou sur une partie de la zone arrêtée par le présent PAP.

Les termes marqués d'un astérisque (\*), correspondent aux définitions de l'annexe II Terminologie 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.

### **2. LA ZONE D'HABITATION**

Le site concerné par le présent PAP est classé suivant la modification ponctuelle du PAG de la commune de Remich en « Zone d'Habitation "HAB-1" ».

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la Commune destinées exclusivement à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Y sont interdits les constructions (\*) et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales (\*) avec jardins, isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **3. LOTS (\*) ET PARCELLES (\*)**

La délimitation des fonds couverts par le présent PAP ainsi que la délimitation et la contenance approximative des différentes parcelles (\*) projetées sont reprises dans la partie graphique.  
(\*)

Les surfaces et les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte et sont à établir par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

## PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 10.05.2021

---

### 4. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

#### 4.1. FONCTIONS ADMISE

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions (\*) suivantes :

- 4 maisons unifamiliales jumelées (\*),

Les maisons unifamiliales (\*) doivent être principalement affectées à l'habitat, cependant, au sein des lots (\*), des professions libérales pourront être autorisées.

La partie graphique précise la délimitation des fonds réservés à l'aménagement de la voirie.

Dans le cadre de la réalisation des travaux de voiries et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier, il est prévu une cession au domaine public d'une bande de terrain le long du chemin des vignes, la partie graphique précise la délimitation des fonds.

Les frais d'aménagement de la voirie, respectivement du chemin piétonnier / trottoir seront à la charge du maître d'ouvrage et destinés à être cédés au domaine public communal, et ce conformément aux dispositions des articles 34, 35 et 36 de la « loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. »

#### 4.2. DEGRES D'UTILISATION DU SOL

La surface construite brute maximale ainsi que l'emprise au sol maximale sont spécifiées dans la partie graphique.

### 5. NOMBRE DES NIVEAUX (\*)

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot (\*) les nombres de niveaux suivants :

- I + 1R + 1S définissant 1 niveau plein (\*) + 1 étage en retrait (\*) + 1 niveau en sous-sol (\*)

Pour les constructions (\*) situées le long des voies en pente, la hauteur maximale des constructions (\*) est toujours mesurée dans l'axe de la construction (\*) au niveau de la façade sur rue.

- **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 (\*).

## PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 10.05.2021

---

- **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.
- **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.

## 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (\*) PRINCIPALES

### 6.1. LIMITES ET ALIGNEMENTS

Les limites maximales de surfaces constructibles sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### 6.2. PROFONDEURS ET RECULS

Les profondeurs maximales et minimales sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul (\*) minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions (\*) sont spécifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### 6.3. SAILLIES

Les saillies sont toujours mesurées par rapport à la façade, isolation et revêtement inclus. Dans le cas de constructions (\*) jointives, les saillies peuvent toucher la limite de propriété.

Sont considérées comme saillies, les parties subordonnées à la construction (\*) principale dépassant les alignements des façades tels : les avant-corps (\*), balcons (\*) et tous autres avant-corps (\*) semblables.

- Les balcons (\*) ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique (\*) ni entrer dans les marges de reculement latérales, postérieures et frontales ; leur profondeur ne pourra dépasser 2,00 m et la largeur totale restera inférieure ou égale à deux tiers de la largeur de la façade. Dans le cas de constructions (\*) jumelées ou en bande, une distance de 1,90 m entre la limite de propriété latérale et le balcon (\*) est obligatoire (article 678 du Code civil). Les balcons (\*) ne sont pas autorisés sur les pignons.
- Les avant-corps (\*) ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m, ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade leur recul (\*) sur la limite latérale ou sur le pignon sera au moins égal à la valeur de leur saillie, sauf convention réciproque entre voisins, et ils ne pourront pas entrer dans les marges de reculement. Les avant-corps (\*) de deux façades adjacentes d'un même bâtiment formant angle peuvent être réunis sous forme d'angle.

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

- Les encorbellements et oriels ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m, la surface en élévation de la somme des saillies ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ces saillies se rapportent.
- Les éléments fonctionnels et structurants : les auvents (\*), poutres et autres éléments semblables ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Ceux-ci peuvent dépasser les limites maximums de surfaces constructibles pour constructions (\*) principales sans que la distance aux limites de propriété soit inférieure à 2,00 m. Tous les éléments fonctionnels et structurants peuvent accuser une saillie de maximum 1,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.

### **6.4. DEPENDANCES (\*)**

#### 6.4.1. CONSTRUCTIONS (\*) D'AGREMENT

Sont considérées comme constructions (\*) d'agrément, les remises, abris de jardin, serres accessibles de plain-pied ou constructions (\*) similaires.

Une seule de ces constructions (\*) est admise par parcelle (\*).

Les constructions (\*) d'agrément doivent se situer dans les espaces libres postérieurs des parcelles (\*).

### **6.5. CONSTRUCTIONS (\*) SOUTERRAINES**

Sont considérées comme constructions (\*) souterraines, les garages, caves et locaux techniques aménagés en sous-sol, respectivement sous le premier étage plein, comportant une hauteur libre supérieure à 2,20 m.

Les locaux qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble tel que les caves et les locaux techniques sont à considérer comme surfaces non aménageables sous réserve qu'ils ne comportent pas d'ouverture sur l'extérieur.

Les garages en construction souterraine ne sont également pas pris en compte dans la surface aménageable.

Les locaux où peuvent s'exercer une activité, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires seront considérés comme surfaces aménageables et seront pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

Les constructions (\*) souterraines doivent être réalisées à l'intérieur des limites maximums des surfaces constructibles pour constructions (\*) principales ou, le cas échéant, à l'intérieur des limites maximums des surfaces constructibles pour constructions (\*) souterraines.

## **7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur et la volumétrie des constructions (\*) principales sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

Celle-ci définit les niveaux maximums de l'acrotère (\*) des étages pleins ainsi que des niveaux des étages réduits.

### **8. LES TOITS**

Les toitures des niveaux pleins ainsi que des niveaux réduits sont plates avec une pente pour l'écoulement des eaux de maximum 6 % et sont aménagées en toiture végétalisée. Concernant les niveaux réduits, ces toitures de plain-pied (tolérance de +/- 60 cm) avec les logements (\*) attenants peuvent être aménagées en terrasses (\*) extérieures.

#### **8.1. SUPERSTRUCTURES**

À l'exception des souches de cheminées et ventilations, toutes les superstructures des constructions (\*), notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 60 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,40 m.

### **9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS**

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement (\*) unifamilial,

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

Les accès aux emplacements de stationnement sur le domaine privé doivent être faciles d'accès et conformes aux impératifs de la sécurité.

### **10. AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS**

#### **10.1. CLOTURES ET PARE-VUE**

Les types de clôtures admis sur le PAP peuvent être composés de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités.

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2,00 m en limite latérale ou postérieure.

En bordure de voie publique (\*), la hauteur des murs ou murets ne peut dépasser de plus de 0,80 m le niveau de la voie publique (\*) adjacente ; la hauteur des haies vives y compris le grillage, ne peut dépasser de plus de 0,80 m le niveau de la voie publique (\*) adjacente.

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

### **10.2. ACCES CARROSSABLE**

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique (\*) ainsi que les chemins piétons.

### **10.3. MATERIAUX DES SURFACES SCHELLES**

Sont à considérer comme surfaces scellées, les surfaces aménagées sous forme d'accès aux maisons, d'accès carrossables, de chemins, de perrons, de seuils, d'escaliers extérieurs et de terrasses (\*).

L'emprise maximale des surfaces consolidées exécutées en dur est représentée dans la partie graphique, pour chaque parcelle (\*).

Toutefois, une préférence est à donner aux revêtements perméables à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés, dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les matériaux utilisés pour les accès aux emplacements couverts et pour les autres surfaces consolidées doivent s'accorder de manière à former un ensemble homogène.

## **11. TOPOGRAPHIE**

### **11.1. MODELAGE TOPOGRAPHIQUE**

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions (\*) de soutènement.

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. Le pied de talus doit accuser une distance correspondant à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites du PAP.

Les différences de niveau entre deux paliers ainsi que la hauteur des constructions (\*) de soutènement nécessaire à la création de ces paliers ne peuvent être supérieures à 2 m.

Concernant le modelage topographique du terrain, les talus, murs de soutènement et la combinaison des éléments précités sont admis avec une hauteur maximale de 2 m.

### **11.2. COURBES DE NIVEAU**

- Les courbes de niveau du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des lignes noires (terrain existant). Ces courbes de niveau correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du projet d'aménagement particulier projeté.
- Les courbes de niveau sur les parcelles (\*) privatives pourront être légèrement adaptées en limitant les travaux de déblais / remblais et feront l'objet d'une analyse lors du dépôt de l'autorisation de bâtir par le service technique de l'administration communale.

## **PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

### **12. DISPOSITION DESTINEES AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

#### **12.1. MATERIAUX DE FACADE**

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. L'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant sont interdits.

Les différents matériaux sont à indiquer sur les plans de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

#### **12.2. ELEMENTS EN TOITURE**

Les éléments en toiture destinés à l'éclairage et à l'aération, les verrières et les surfaces vitrées sont autorisés.

La somme des surfaces des verrières et surfaces vitrées en toiture ne doit pas être supérieure à deux tiers de la surface de la toiture à laquelle ils se rapportent.

L'installation pour la production et l'utilisation d'énergie renouvelable est admise sur les toitures principales.

Chemin des Vignes à Remich  
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

**PARTIE ÉCRITE PAP**

Date : 10.05.2021

---

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Remich :

Vote définitif – Commune de Remich :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministère de l'Intérieur :

Chemin des Vignes à Remich  
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

**CHEMIN DES VIGNES**

**PAP « Nouveau Quartier » situé dans la commune de Remich  
RAPPORT JUSTIFICATIF**

**Maître d'ouvrage :**

HÔTEL DES VIGNES S.A.R.L  
29, route de Mondorf, L-5552 Remich

**Architectes urbanistes :**

STEINMETZDEMEYER  
Architectes urbanistes, 39, rue de Bonnevoie, L-1260 Luxembourg



## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

<b>1</b>	<b>PRÉLIMINAIRES</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CADRE RÉGLEMENTAIRE EXISTANT</b> .....	<b>5</b>
2.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (FEVRIER 2018) .....	5
	.....	6
	.....	6
2.2	PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR (VERSION COORDONNEE DU 6 DECEMBRE 2018) .....	7
2.3	SCHEMA DIRECTEUR .....	11
<b>3</b>	<b>DÉROGATION</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</b> .....	<b>12</b>
4.1	AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES .....	12
	.....	12
<b>5</b>	<b>INFORMATION SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT</b> .....	<b>13</b>
5.1	TRANSPORTS EN COMMUN.....	13
5.2	RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE .....	13
5.3	EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	13
5.3.1	ECOLES .....	13
5.3.2	CULTE.....	13
5.4	INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....	13
5.4.1	GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES .....	13
<b>6</b>	<b>SYNTHÈSE SUR LE RAPPORT D'ÉTUDE DE SOL</b> .....	<b>14</b>
6.1	GENERALITES .....	14
6.2	REGLES SPECIFIQUES DU PAP .....	14
<b>7</b>	<b>ILLUSTRATIONS</b> .....	<b>15</b>
7.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE .....	15
7.2	SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE CONSTRuite BRUTE (SCB).....	16
7.3	SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	17
<b>8</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>18</b>
8.1	ANNEXE I.....	18
8.2	ANNEXE II .....	18
8.3	ANNEXE III .....	18

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

### 1 PRÉLIMINAIRES

Le site « Chemin des vignes » se situe dans la commune de Remich dans une zone actuellement délimitée en partie nord par la route de Mondorf, classée en route nationale N16 par l'Administration des ponts et chaussées et par le chemin des Vignes en partie sud.

Le tissu urbain avoisinant est composé de maisons unifamiliales de type isolées ou jumelées. Le site est actuellement libre de construction, il présente une végétation de type viticole présentant une forte déclivité vers le sud-est.

Sur la parcelle voisine à l'est, une maison (n°24) isolée est érigée en limite de propriété. Sur la parcelle voisine à l'ouest, une maison (n°38) isolée est érigée avec un recul latéral par rapport à la limite de la propriété commune.



Le PAP porte sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1787/7268 section B de Remich, inscrite dans le PAG en vigueur (version actualisée 28 février 2018) en « Zone d'habitation HAB 1-A » ainsi qu'une zone superposée soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

La contenance totale de la parcelle soumise à PAP est d'environ 28,44 ares :

Les parcelles projetées se distinguent comme suit en ce qui concerne les différents types d'affectation :

- la surface du terrain à bâtir brut du PAP est : 28,44 ares
- le terrain à bâtir net comprend 4 parcelles totalisant environ 27,48 ares
- la surface cédée à la commune : 0,96 are

Ces fonds font partie des propriétés de la commune et sont aménagés sur base d'une convention spécifique.

## **RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

Le présent PAP a été élaboré conformément à :

- la « loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain » modifiée le 3 mars 2017.
- le 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 »
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Conformément à l'article 29, alinéa 2 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », le promoteur et la commune de Remich s'entendront sur la mise en place d'une convention fixant les modalités d'application de la présente.

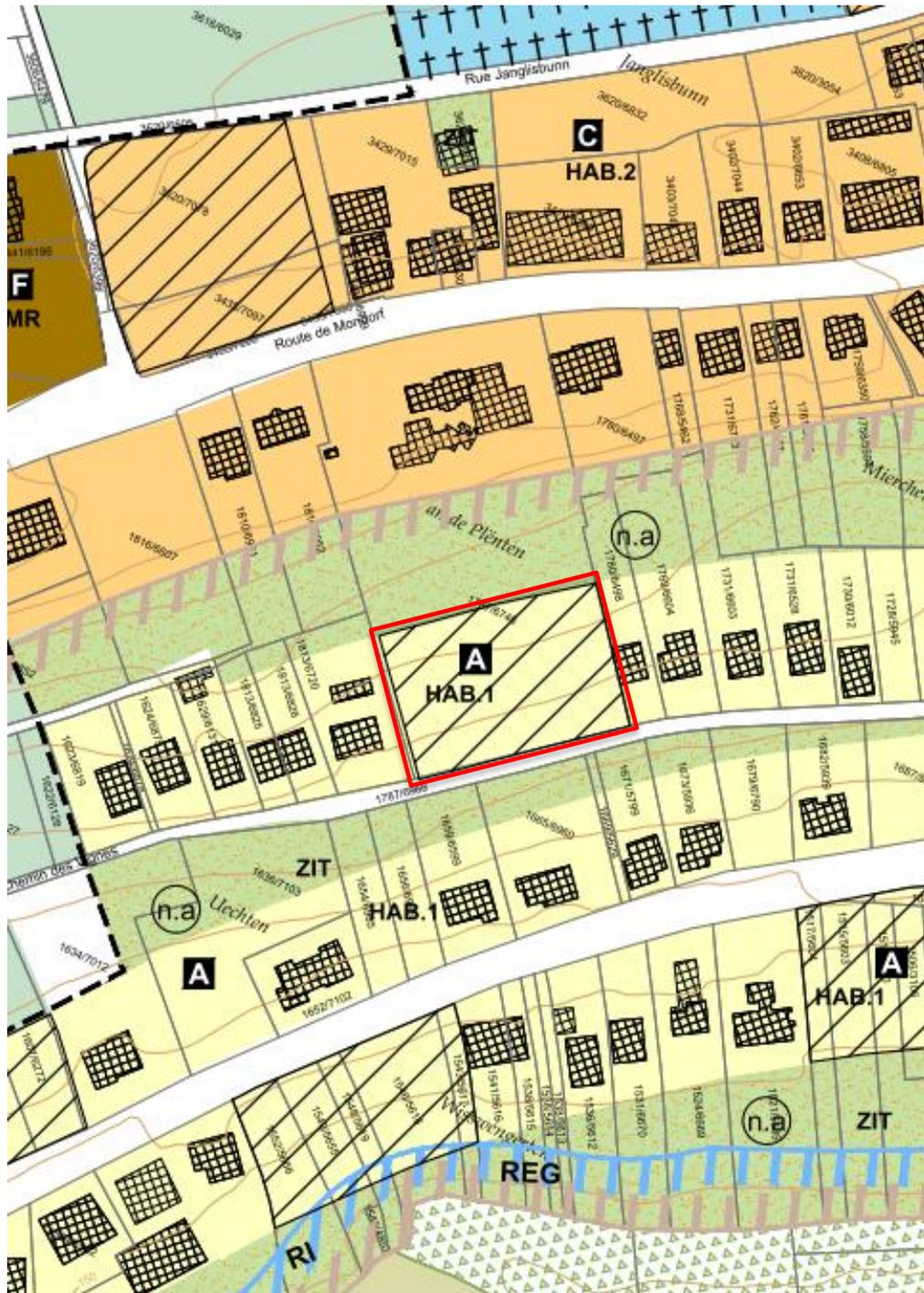
**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

**2 CADRE RÉGLEMENTAIRE EXISTANT**

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (FEVRIER 2018)



**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

■ **DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

**Coefficient d'occupation du sol (COS) =**  
Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net  
**Coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) =**  
Surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net  
**Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S) =**  
Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

HAB.1	<b>A</b>	COS	0,3	C.M.U	0,6		
	HAB.2	<b>B</b>	0,4	0,7			
		<b>C</b>	0,4	0,9			
		<b>D</b>	0,4	1,0			
ZMU	<b>E</b>	0,5	1,2				
	<b>J</b>	0,25	0,5				
ZMR	<b>F</b>	0,6	1,2				
ZMC	<b>G</b>	1,0	3,0				
ZAE	<b>H</b>	0,6	1,2				
ZS	<b>I</b>	COS	0,5	C.M.U	1,0	C.U.S	3,2

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

**FOND DE PLAN**

	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâti existant
	Cours d'eau
	Ruisseau
	Courbe de niveau
	Périmètre d'agglomération

**ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES**

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation (art. 6) zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	zone d'habitation 2
<b>ZMC</b>	Zones mixtes (art. 7) Zone mixte à caractère central
<b>ZMU</b>	Zone mixte à caractère urbain
<b>ZMR</b>	Zone mixte à caractère rural
<b>ZBEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8)
<b>ZAE</b>	Zone d'activités économiques (art. 9)
<b>ZS</b>	Zone spéciale (art. 10)
<b>ZLS</b>	Zone de loisirs avec séjour (art. 11)
<b>ZJF</b>	Zone de jardins familiaux (art. 12)

**ZONES SUPERPOSEES**

Zones d'aménagement

	Zones soumises à un plan d'aménagement 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 à un plan directeur (art. 15)
	Accès à prévoir

Zones soumises à des restrictions et servitudes

	Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés (art. 16)
	Zones de risques naturels prévisibles (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**

<b>AGR</b>	zone agricole (art. 18)
<b>FOR</b>	zone forestière (art. 19)
<b>VIT</b>	zone viticole (art. 20)
<b>ZLSS</b>	zone de loisirs sans séjour (art. 21)
<b>ZPARC</b>	zone de parc (art. 22)
<b>ZIT</b>	zone d'isolement et de transition (art. 23)
	: non aédificandi
	zone verte naturelle (art. 24)

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

### 2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR (VERSION COORDONNEE DU 6 DECEMBRE 2018)

#### 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**.

<b>Zone A :</b>	<b>COS :</b>	<b>0.3</b>	<b>CMU :</b>	<b>0.6</b>
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

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

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

### 6.3. Prescriptions spécifiques

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

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

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

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80.

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de densité.

### Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols

		COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	A	0,3	0,6	-
Zone d'habitation 2	B	0,4	0,7	-
	C	0,4	0,9	-
	D	0,4	1,0	-
Zone mixte centrale	G	1,0	3,0	-
Zone mixte urbaine	E	0,5	1,2	-
Zone mixte rurale	F	0,6	1,2	-
Zone spéciale	H	0,5	1,0	3,2
Zone d'activités économiques	I	0,6	1,2	-

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

<b>Art. 14</b>	<b>Zones soumises à un plan d'aménagement particulier</b>
<b>14.1.</b>	<p>Le plan d'aménagement particulier a pour objet de <b>préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général</b> 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 , le cas échéant, de son degré d'utilisation.</p> <p>Les plans d'aménagement particuliers <b>spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée</b> ; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.</p>
<b>14.2.</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Deux catégories de plan d'aménagement particulier sont représentées dans la partie graphique</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zones couvertes par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général.</li><li>▪ 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.</li><li>▪ - Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » situées au « 29, rue de la Gare » et rue « op der Kopp ».</li></ul>
<b>14.3.</b>	<p>Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal.</p>
<b>14.4.</b>	<p>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.</p>
<b>Art. 17</b>	<b>Zones de risques naturels prévisibles</b>
	<p>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.</p>

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

<b>17.2</b>	<b>Zones à risque d'éboulements ou de glissements</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les zones de risques d'éboulements ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « <b>REG</b> » sur la partie graphique.</li><li>- <b>Les zones à risques d'éboulement</b> sont localisées principalement au droit des falaises rue Dicks, rue Wenkel et rue de la Corniche.</li><li>- <b>Les zones à risques de glissements de terrain</b> 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.</li> <li>- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.</li></ul>
<b>Art. 23</b>	<b>Zones d'isolement et de transition</b>
<b>23.1.</b>	Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.
<b>23.2.</b>	Elles sont localisées sur la partie graphique comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ponctuellement, entre le cimetière et les zones d'habitation ;</li><li>▪ Entre la zone mixte urbaine et la rue Janglisbunn ;</li><li>▪ Ponctuellement, à l'arrière des terrains de la rue des Jardins donnant sur la rue de l'Europe ;</li><li>▪ Une bande de terrains séparant les constructions de la rue de Mondorf et les constructions du chemin des Vignes en raison de leur situation en pente très exposée et partiellement couverte de vignobles ;</li><li>▪ Une bande de terrains situés le long du chemin des Vignes à l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;</li><li>▪ Entre la zone du biotope humide sis au lieu-dit « Fischerwiss » et l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;</li><li>▪ Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau.</li></ul>
<b>23.3.</b>	Les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.
<b>23.4.</b>	Les zones d'isolement et de transition non aedificandi, c'est-à-dire non constructibles, sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entre l'arrière des constructions de la route de Mondorf et l'arrière des constructions du chemin des Vignes</li><li>▪ Entre le chemin des Vignes et l'arrière des habitations de l'avenue Lamort-Velter</li><li>▪ Entre la zone d'habitat de l'avenue Lamort-Velter et la zone verte naturelle</li><li>▪ Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau</li></ul>

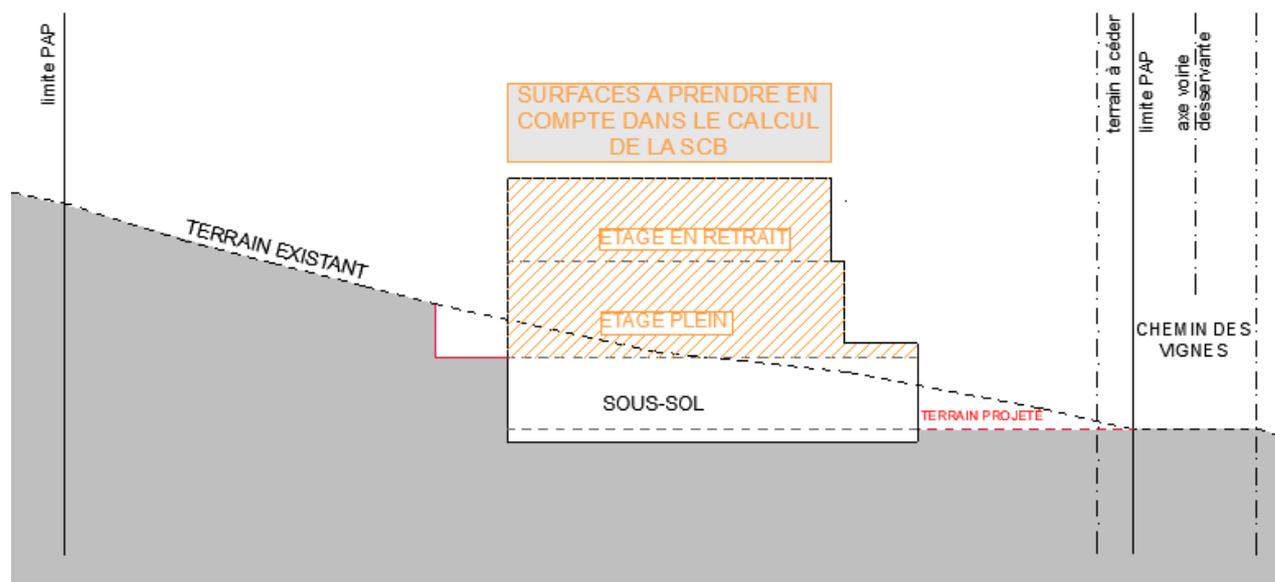
## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

### 2.3 SCHEMA DIRECTEUR

(Sans objet)

## 3 DÉROGATION



Conformément à l'article 108 bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **l'article 6.3. Prescriptions spécifiques : les niveaux en sous-sol** de la partie écrite du PAG de la commune de Remich.

« 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 », conformément aux définitions de l'annexe II Terminologie 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.

## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

### 4 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

Les typologies de maisons unifamiliales jumelées prévues dans ce projet d'aménagement ont été choisies en fonction de la morphologie urbaine préexistante dans le chemin des vignes, elles viennent combler un vide dans la trame bâtie existante en complétant une surface vacante conséquente.

L'implantation des maisons découle essentiellement des contraintes liées à la topographie, mais avant tout elles viennent s'insérer et reprendre l'alignement du front bâti présent dans le chemin des Vignes.

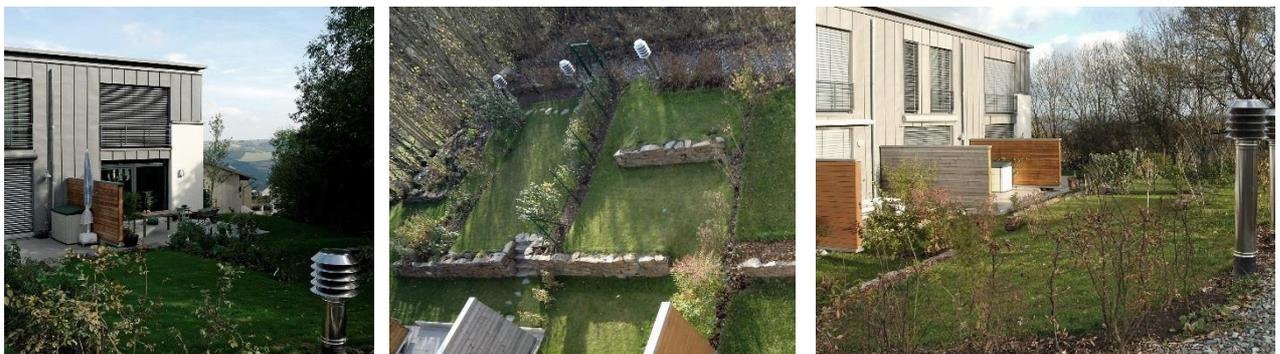
Les maisons sont implantées dans la pente pour bénéficier d'une exposition sud-est pour la façade principale côté chemin des vignes ainsi que d'une vue vers la vallée de la Moselle tout en permettant l'accès à des jardins privatifs à l'arrière des constructions.

Le projet d'aménagement vient compléter une trame existante tout en reconstituant un ensemble. La densification est adaptée et fait preuve d'une cohérence urbaine, afin de promouvoir une certaine qualité de vie dans le quartier.

#### 4.1 AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES

Le traitement de la limite entre espace privé et espace public fait partie intégrante de la composition du projet d'habitat. Il est recommandé sur ce projet :

- une transition paysagère dominée par la verdure.
- l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec l'existant.



## RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 10.05.2021

---

### 5 INFORMATION SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT

#### 5.1 TRANSPORTS EN COMMUN

Le chemin des vignes est desservi à son croisement avec la rue « Lamort-Velter » par le bus de la navette communale de Remich. Le parcours de la navette couvre l'ensemble du territoire de Remich.

Les lignes de bus 160, 162, 175, 177, 180, 184, 185, 304, 450 relient Remich au réseau national. Les lignes de bus 155, 156, 159 relient Remich au réseau international.

Ces lignes passent toutes par la gare routière ou la place Nico Klopp. Ces deux arrêts se situent à environ 900 m du projet.

#### 5.2 RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE

Le chemin des vignes se situe à 1,2 km de la route nationale N10 (Esplanade) et à 750 m de la route européenne 29 (rue Enz).

La piste cyclable « JANGELI » PC 7 se situe dans la rue parallèle au projet de PAP, la rue « Lamort-Velter ».

#### 5.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

##### 5.3.1 ECOLES

Les écoles se situent principalement le long de la route européenne 29 (rue Enz) à 750 m du projet.

##### 5.3.2 CULTE

L'église catholique se situe à moins de 400 m du PAP étudié.

#### 5.4 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

##### 5.4.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES

L'évacuation de l'eau de pluie et des eaux usées se fait via la canalisation communale existante présente dans le chemin des vignes. Les toitures plates végétalisées et le peu de surfaces scellées permettent de différer le rejet des eaux pluviales vers la canalisation communale.

## **RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

### **6 SYNTHÈSE SUR LE RAPPORT D'ÉTUDE DE SOL**

#### 6.1 GENERALITES

Le PAP se trouve dans une « zone à risque d'éboulements ou de glissements ».

Afin de déterminer les risques pour des constructions futures, le Maître d'Ouvrage a mandaté la société Grundbaulabor afin de réaliser une étude sur la constructibilité du terrain, qui a été transmise en janvier 2020. Cette étude a été réalisée sur les terrains entre le chemin des vignes et la rue de Mondorf.

La conclusion du rapport est que des constructions sont réalisables dans cette zone sans risque élevé si des précautions sont prises. La partie basse du terrain (zones ZIT et HAB 1A) se trouve dans une ancienne zone de glissements, les matériaux rencontrés sont plutôt argileux et ne seront pas réutilisables en tant que remblais lors de la construction.

Afin de ne pas fragiliser le sol lors des travaux de terrassement le long du chemin des vignes la réalisation d'un blindage avec des tirants d'ancrages est fortement conseillée (exemple : paroi berlinoise).

La perméabilité du sol est très peu élevée, donc une infiltration des eaux pluviales n'est pas à prévoir.

#### 6.2 REGLES SPECIFIQUES DU PAP

Les niveaux inférieurs indiqués en sous-sol sur les coupes sont donnés à titre indicatif sur base des recommandations de Grundbaulabor. Toutefois lors des demandes d'autorisations de bâtir, des analyses complémentaires pourront être réalisées afin de déterminer de façon précise les niveaux requis pour la bonne exécution des ouvrages.

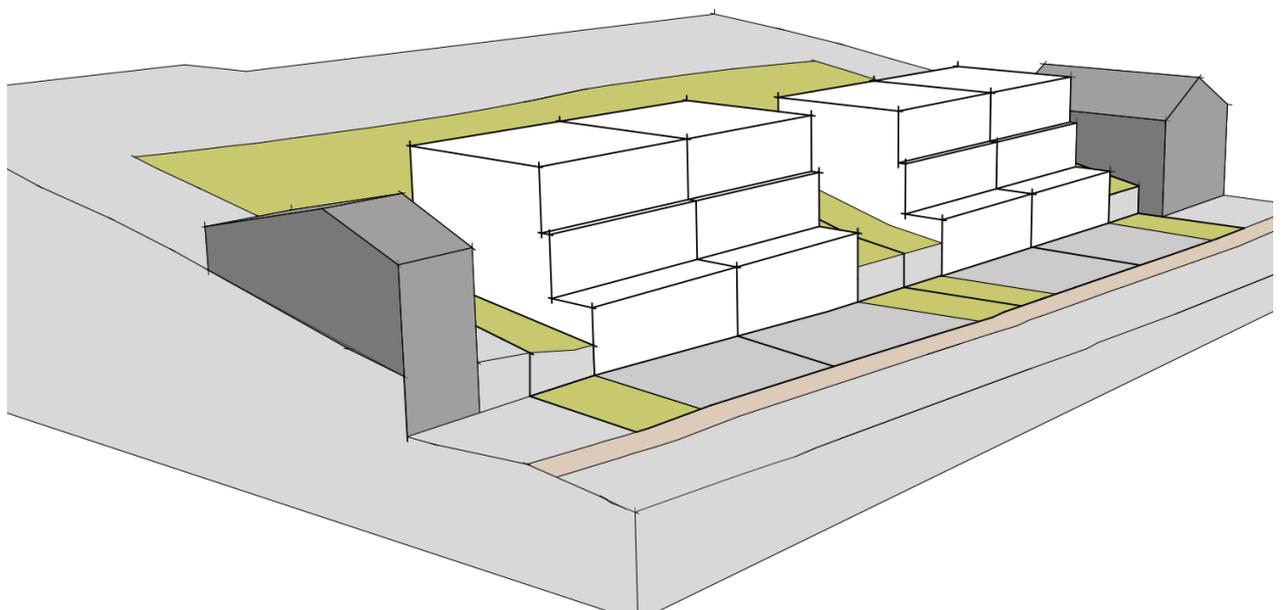
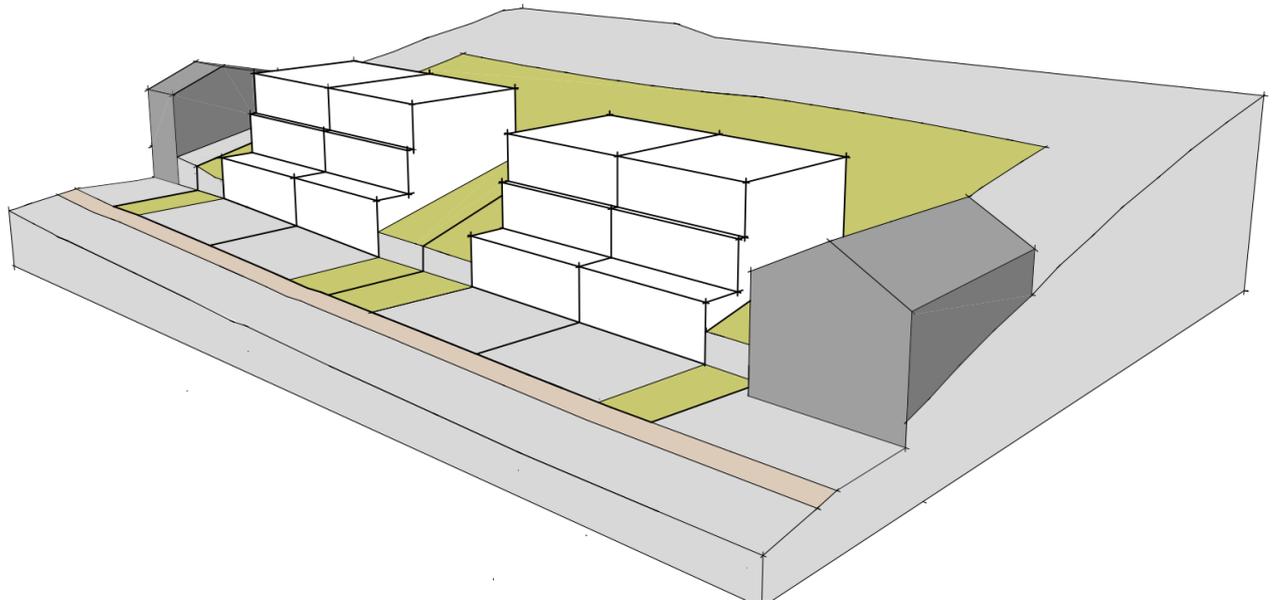
**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

**7 ILLUSTRATIONS**

7.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE



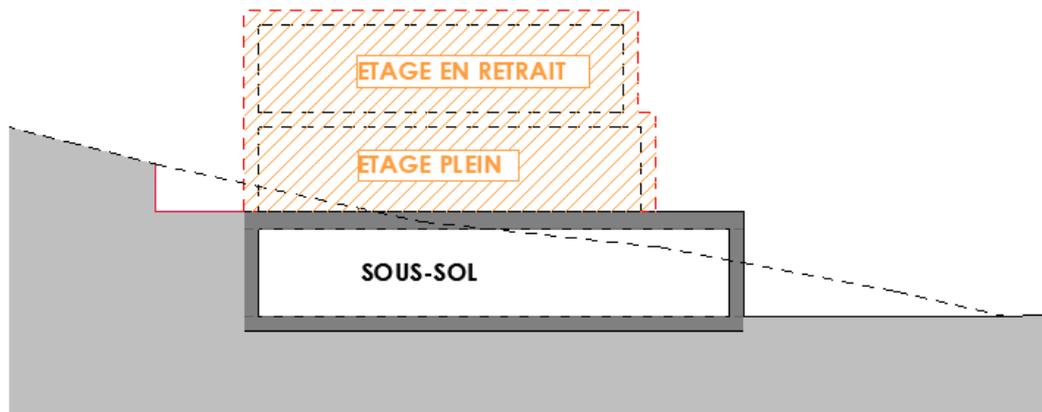
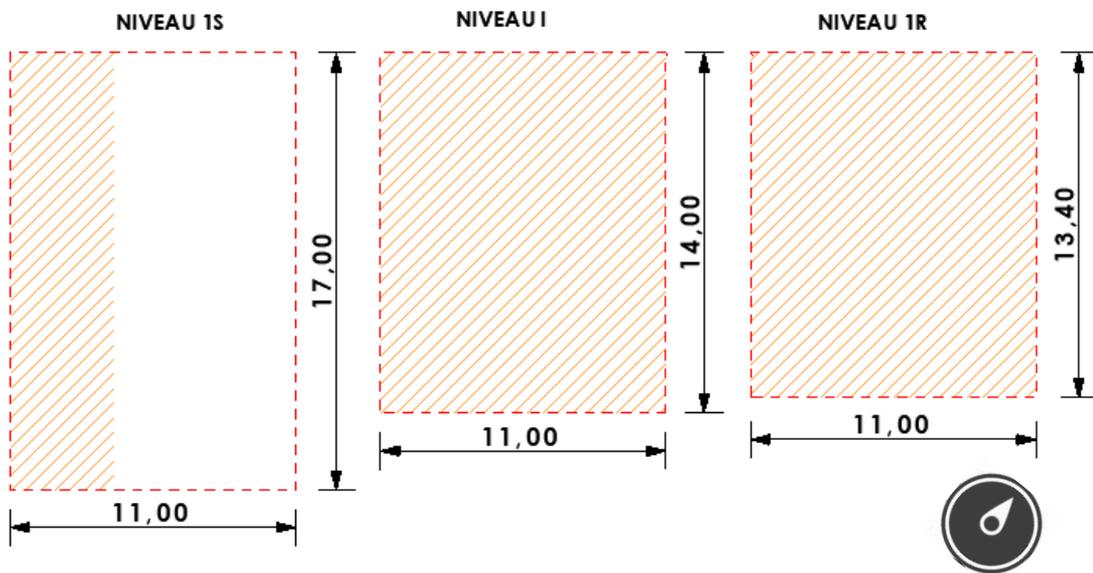
**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

7.2 SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE  
CONSTRUITE BRUTE (SCB)

À titre d'exemples, voici une représentation des surfaces construites brutes pour les typologies de lots.

**LOTS 1,2,3 ET 4**  
**SCB TOTALE PAR LOTS : 412 m<sup>2</sup>**



**COUPE TYPE SCB**

Sont à inclure dans le calcul des surfaces construites brutes au niveau 1S, le hall d'entrée avec ses dépendances (vestiaire, WC, couloir vers l'escalier principal) ainsi que la buanderie.

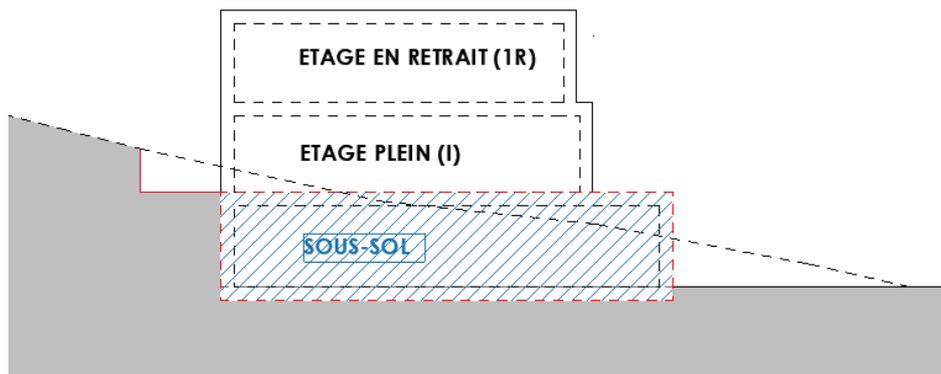
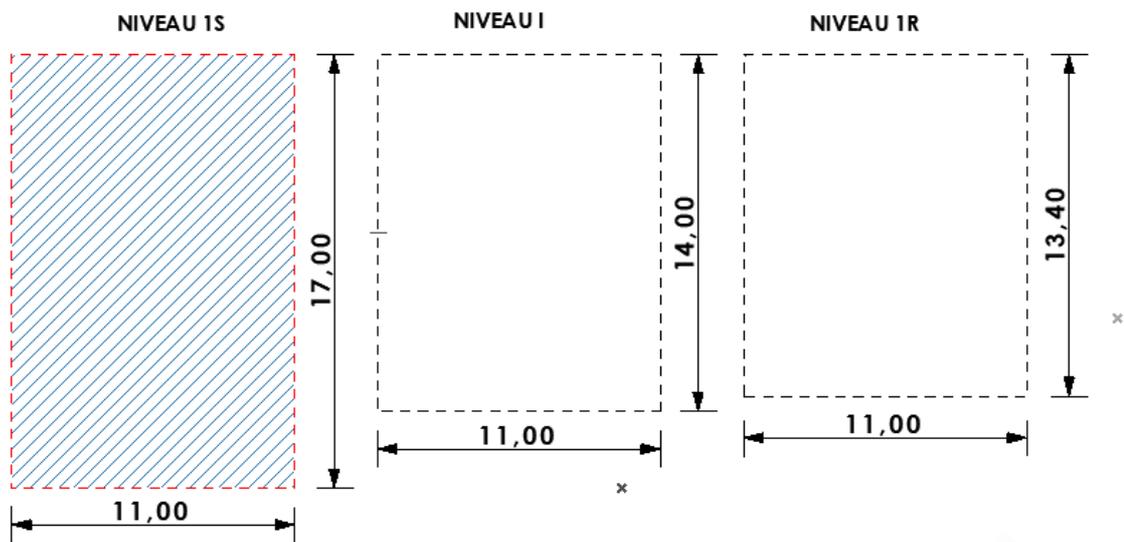
**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

7.3 SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

À titre d'exemples, voici une représentation du coefficient d'occupation du sol pour les typologies de lots.

**LOTS 1,2,3 ET 4  
COS TOTAL PAR LOTS : 187 m<sup>2</sup>**



**COUPE TYPE COS**

**RAPPORT JUSTIFICATIF PAP**

Date : 10.05.2021

---

**8 ANNEXES**

8.1 ANNEXE I

Tableau récapitulatif

8.2 ANNEXE II

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

8.3 ANNEXE III

Étude géologique

# Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Zone d'habitation / HAB.1 "A" soumise à PAP

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

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2004"	<b>CMU</b>	_____	/ 0.60	<b>COS</b>	_____	/ 0.30	<b>CUS</b>	_____	/ _____
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____	0.28	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>	
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
1	716.14 m <sup>2</sup>	_____	/ 412.00 m <sup>2</sup>	_____	/ 187.00 m <sup>2</sup>	_____	/ _____ m <sup>3</sup>
2	677.39 m <sup>2</sup>	_____	/ 412.00 m <sup>2</sup>	_____	/ 187.00 m <sup>2</sup>	_____	/ _____ m <sup>3</sup>
3	683.36 m <sup>2</sup>	_____	/ 412.00 m <sup>2</sup>	_____	/ 187.00 m <sup>2</sup>	_____	/ _____ m <sup>3</sup>
4	670.89 m <sup>2</sup>	_____	/ 412.00 m <sup>2</sup>	_____	/ 187.00 m <sup>2</sup>	_____	/ _____ m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	2.747.78 m <sup>2</sup>	0.00	/ 1.648.00 m <sup>2</sup>	0.00	/ 748.00 m <sup>2</sup>	0.00	/ 0.00 m <sup>3</sup>
<b>Coefficients résultant du PAP</b>		<b>CMU <sup>(3)</sup></b>	0.000 / 0.5998	<b>COS <sup>(3)</sup></b>	0.000 / 0.272	<b>CUS <sup>(3)</sup></b>	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.

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

<b>Projet</b> initié par élaboré par	Hôtel des vignes sarl	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	_____
	SteinmetzDemeyer Architectes Urbanistes	Date de l'avis du Ministre	_____
		Date d'approbation ministérielle	_____

<b>Situation géographique</b>	<b>Organisation territoriale</b>
Commune Localité Lieu-dit	CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
Remich Remich Chemin des Vignes	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Eglise, maison de retraite, piscine, hall des sports

<b>Données structurantes du PAG</b>	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>
N° de référence du PAG	<u>Environnement</u>
Zone(s) concernée(s)	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ m ou communautaire
	Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/>
	Zone de bruit <input type="checkbox"/>
	<u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/>
	<u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/>
	<u>Sites et Monuments</u>
	Inventaire suppl. <input type="checkbox"/>
	Monument national <input type="checkbox"/>
	<u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/>
	<u>Autres</u> <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

<b>Terrain</b>			
Surface brute	0.28 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0.27 ha	96.43 %	Taux de cession
			0.01 ha
			3.57 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			_____ ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			_____ ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.01 ha
Surface destinée au stationnement public			_____ ha
Surface destinée à l'espace vert public			_____ ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			_____ ha
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>			<b>0.01 ha</b>
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	0.12 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	44.4 %		4
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			6.75 a.

<b>Constructions</b>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute		1648 m <sup>2</sup>	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol		748 m <sup>2</sup>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
Nombre de logements		4	unifamilial	_____	4
Densité de logements / hectare brut		18 u./ha	bifamilial	_____	_____
Personnes estimées / logement		4.5	collectif (>2 log/bât.)	_____	_____
Nombre d'habitants		18	Surf./ nbre de log. à coût modéré	_____	_____
Surface de vente maximale		1648 m <sup>2</sup>	Surface brute de bureaux maximale	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>

<b>Axe(s) de desserte</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>	
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités	habitat
Route Nationale	publics	
Chemin Repris	privés (min.)	8
Chemin communal	privés (max.)	_____
Chemin des Vignes	<b>total (max.)</b>	<b>8</b>

<b>Offre de transports en commun</b>	Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	300 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	_____ m
<b>Infrastructures techniques</b>	Longueur totale de canalisation pour eaux usées	56 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	28 m <sup>2</sup>
	Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	56 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____ m <sup>2</sup>