

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 3, Rue Dicks » à Remich, présenté par le bureau d'urbanistes et d'architectes Van Driessche Isabelle de Luxembourg visant la construction d'un immeuble à 10 logements, a été introduit à la commune pour adoption.

Le projet en question est déposé pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 14 juillet 2021 au 13 août 2021 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 15 juillet 2021 jusqu'au 13 août 2021 inclus.**

Le dossier peut être consulté sur le site internet www.remich.lu.


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

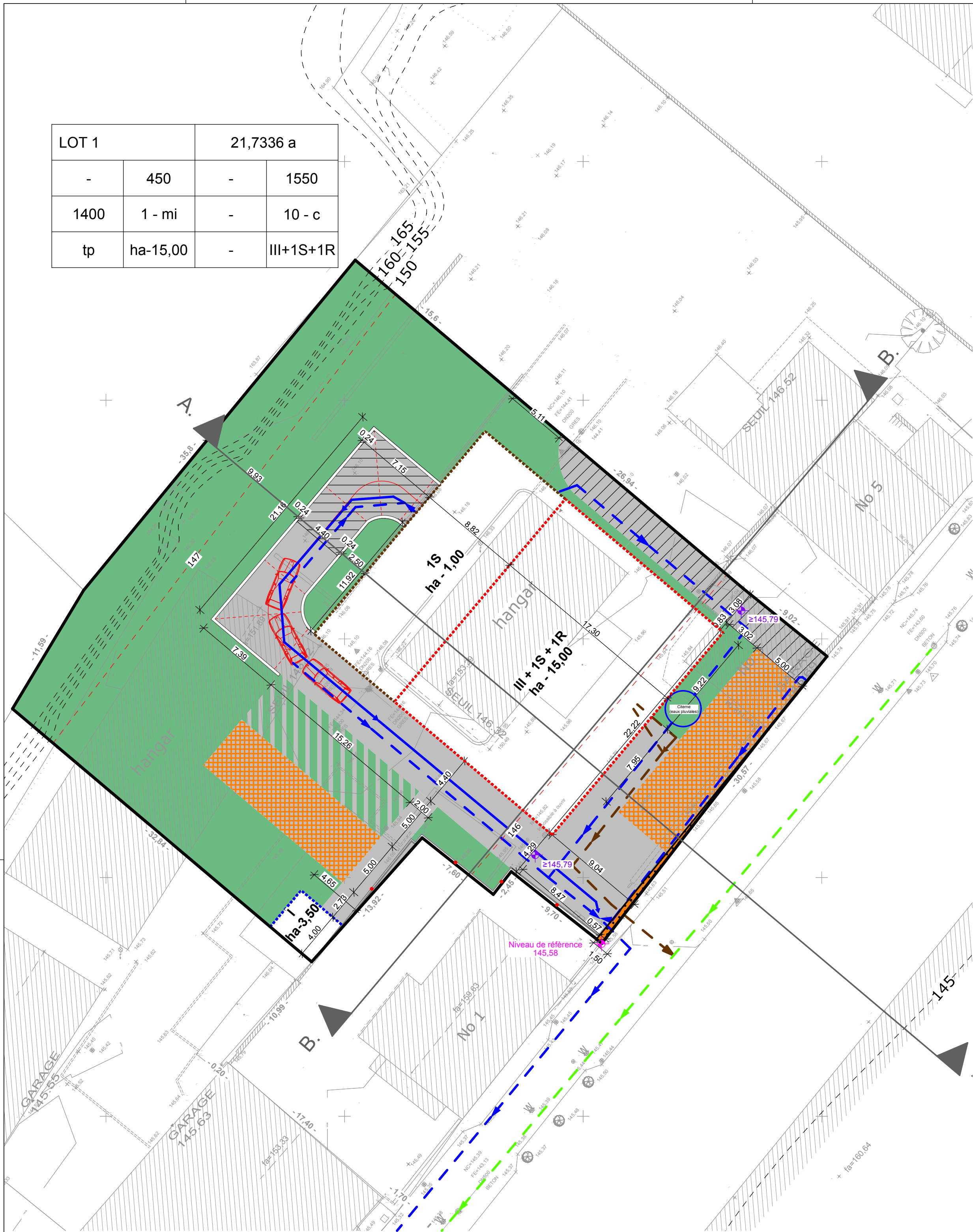
La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 14 juillet 2021

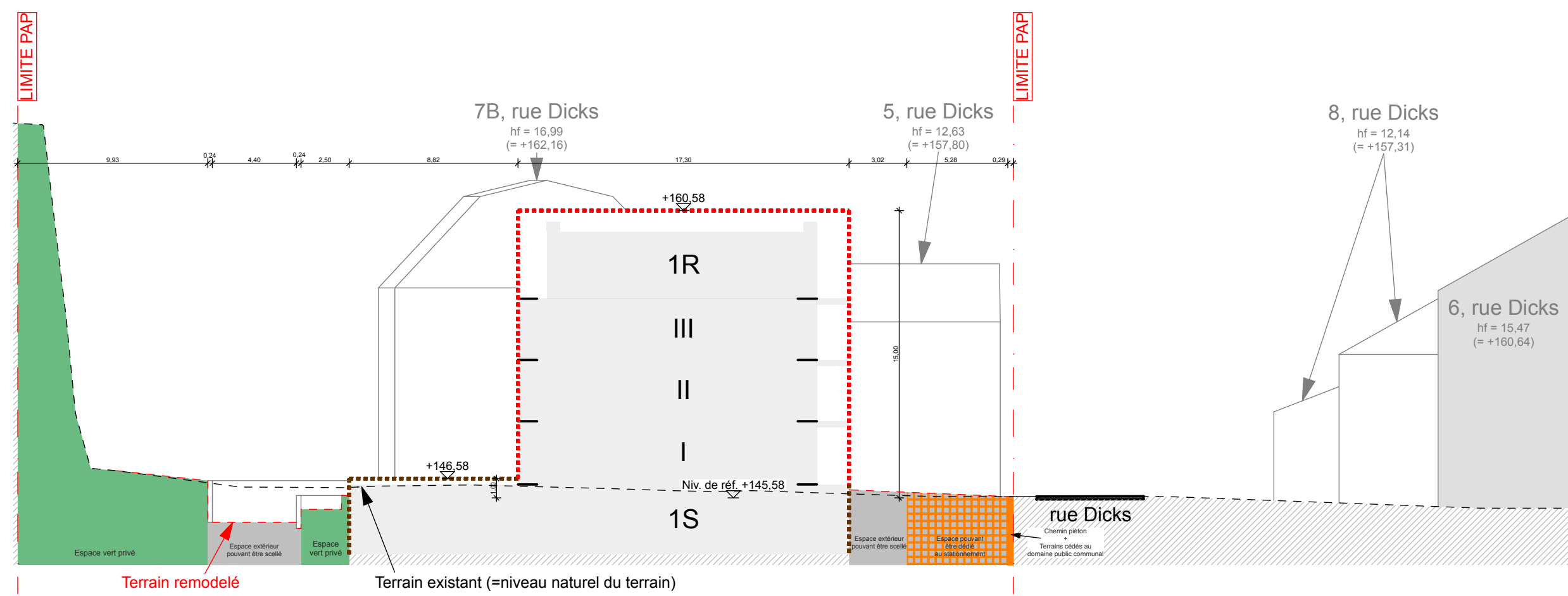
Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre,

Le Secrétaire f.f.,

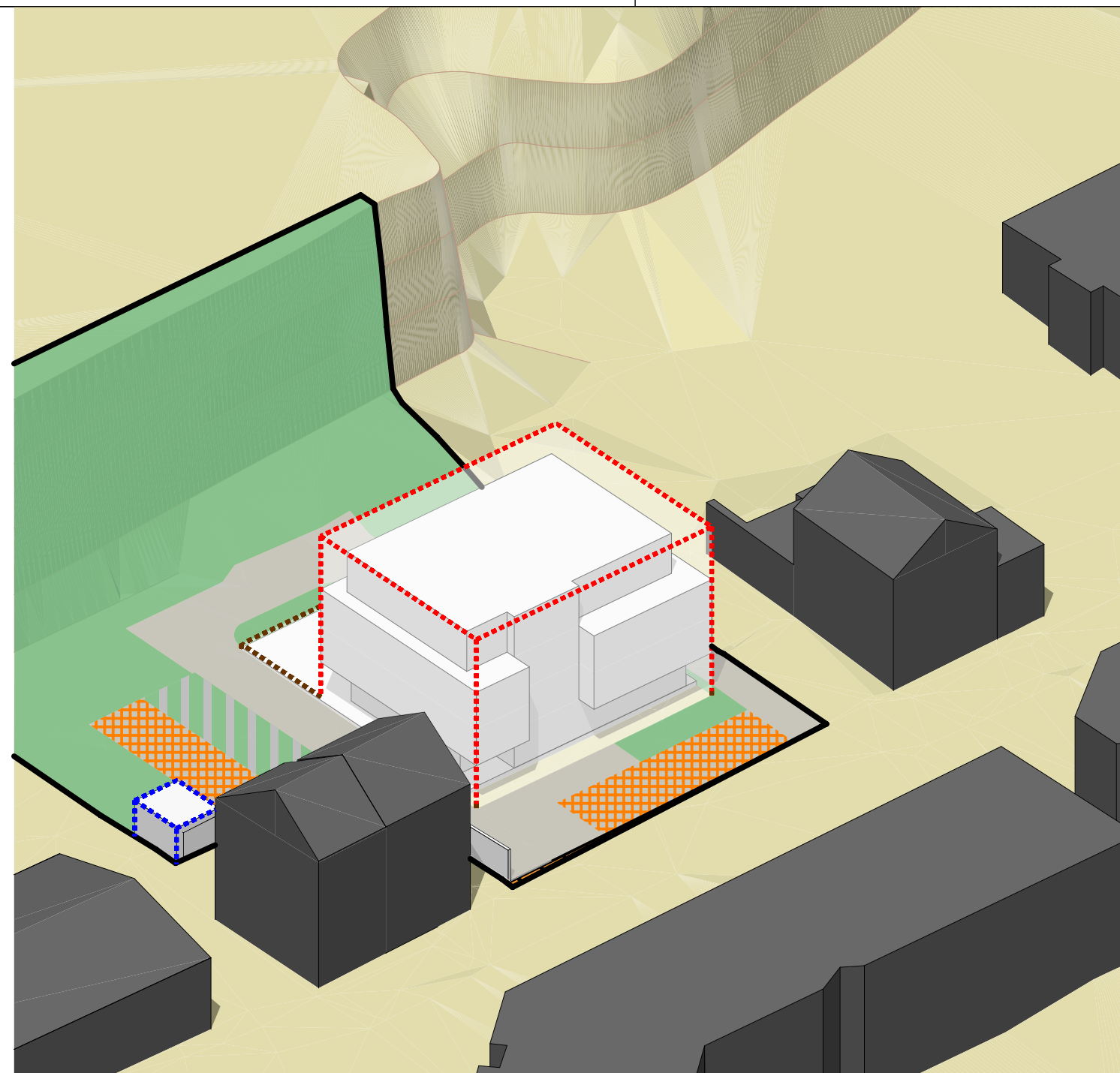




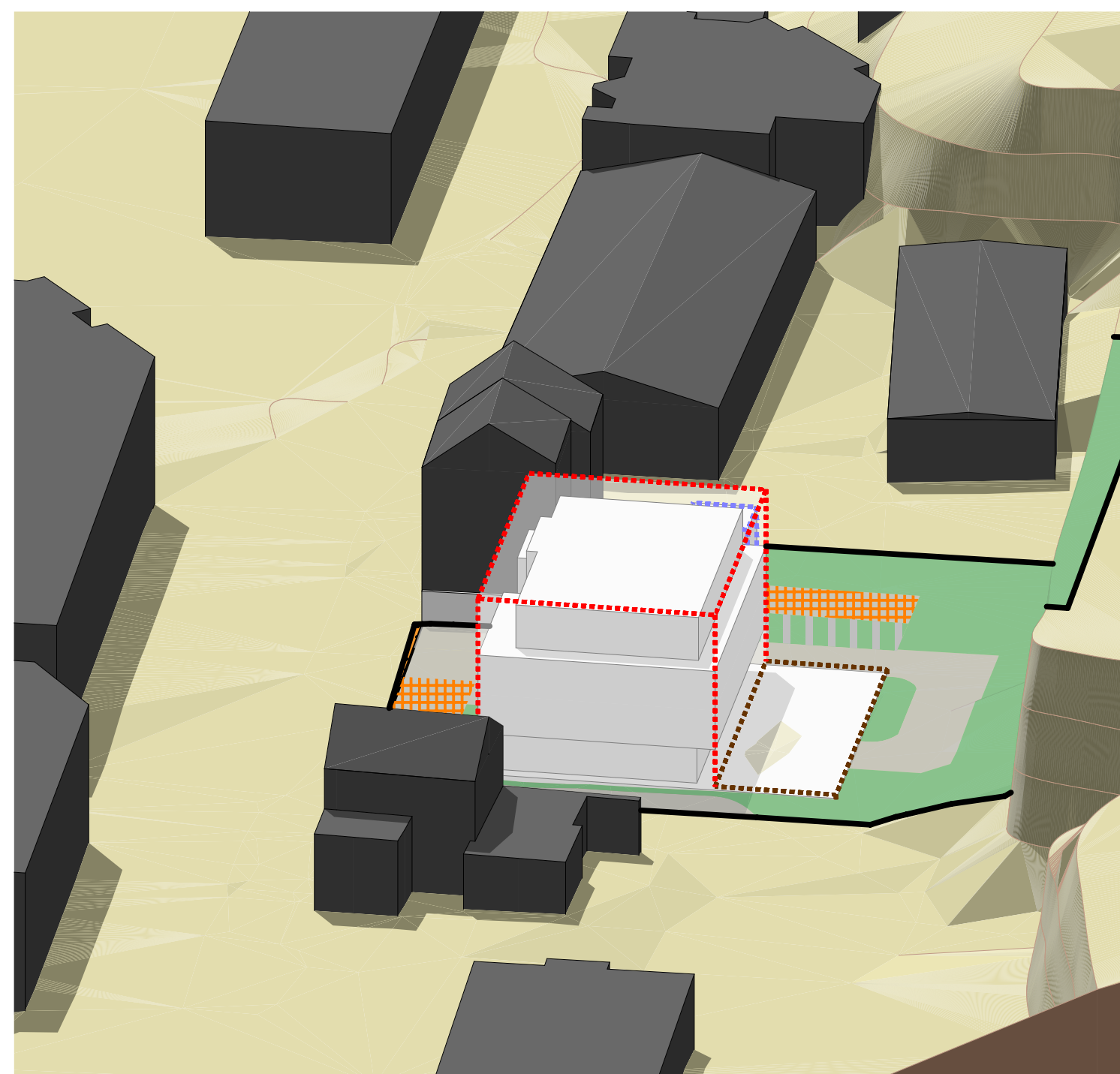
Plan 1/250



Coupe A 1/250



Représentation axonométrique 1 - 1/500



Représentation axonométrique 2 - 1/500

Légende - type du PAP

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

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

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- — — — — Délimitation du PAP
- — — — — Délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- — — — — Terrain existant
- — — — — Terrain remodelé

Nombre de niveau

- 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 faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

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

Types et nombres de logements

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

Formes de toiture

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

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

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

Délimitation des lots / ilots

- — — — — Lot projeté
- — — — — Lot existant

Degré de mixité des fonctions

- min x% Pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% Pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- x% Pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- Espace vert privé
- Espace vert public
- Aire de jeux ouverte au public
- Espace extérieur pouvant être scellé
- Voie de circulation motorisée
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- Arbre à moyenne ou haute lige projeté / arbre à moyenne ou haute lige à conserver
- Haie projetée / haie à conserver
- Muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- Servitude de type urbanistique
- Servitude écologique
- Servitude de passage
- Élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

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

Légende complémentaire

- Fond de plan: Lever topographique BEST-TOPO N° 110191-7/01 et projet de morcellement BEST G.O. n° 119224-2
- Descente Parking Sous-sol (Source: Projet bureau Theisen)
- Niveau de référence (Theisen)
- Niveau projeté
- Coupe A
- Canalisation pour eaux mixtes
- Canalisation pour eaux pluviales (conduite de pression)
- Canalisation pour eaux usées (conduite de pression)
- Accès voitures
- Surface stabilisée

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Georges Nesser
5, Rue Dicks L-5521 REMICH

SIGNATURE :

OBJET :

PAP "Immeuble résidentiel, rue Dicks" à Remich
PARTIE GRAPHIQUE

ECHELLE :

1:250

DATE:

29/06/2021

NUMERO DE PLAN :

DESSINE:

JS/KH

CONTOLE:

JS

FICHIER:

VANDRIESSCHE

urbanistes architectes

URBANISTES - ARCHITECTES

14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG

TEL: (+352) 22 02 45 FAX: (+352) 46 57 61

E-MAIL: vandriessche@vdl.lu

PG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

**« Immeuble résidentiel - Rue Dicks »
Remich**

29 juin 2021

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

SOMMAIRE

PARTIE 1 – RAPPORT JUSTIFICATIF

<i>Introduction</i>	6
<i>PAG en vigueur / schéma directeur</i>	16
<i>Tableau récapitulatif</i>	20
<i>Concept urbanistique</i>	21
<i>Illustration du projet</i>	26
<i>Données structurantes relatives au PAP « Immeuble résidentiel, Rue Dicks » à Remich</i>	28

PARTIE 2 – PARTIE ECRITE

<i>PARTIE ECRITE du PAP</i>	29
<i>Partie A - Délimitation du périmètre</i>	30
<i>Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal</i>	30
<i>Partie C – Lots du domaine privé</i>	31
<i>Terminologie</i>	34

PARTIE 3 – PARTIE GRAPHIQUE

<i>Partie graphique</i>	41
-------------------------	-----------

PARTIE 4 – ANNEXES AU PAP

Annexe 1	45
Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP	
Annexe 2	55
Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST-Topo)	
Annexe 3	57
Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)	
Annexe 4	59
Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau	
Annexe 5	61
Extrait du plan cadastral	
Annexe 6	63
Certificat OAI	

PARTIE 1

PAP « Immeuble résidentiel - Rue Dicks» Remich

RAPPORT JUSTIFICATIF

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Introduction

- **Initiative**

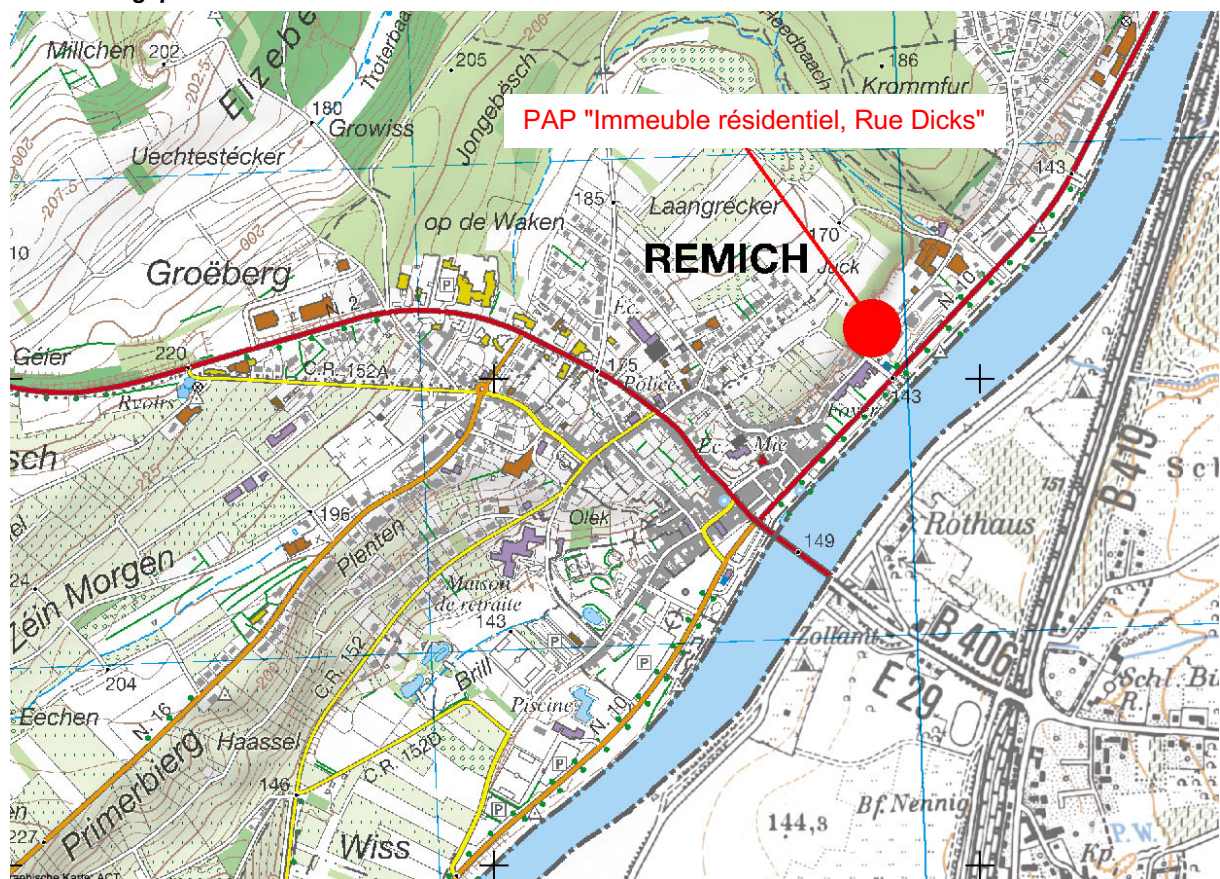
Für das Planungsgebiet besteht die Initiative von Georges Nesser dieses mittels eines PAP zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses zu entwickeln. Bisher wurde die Fläche gewerblich durch die Fliesenbaufirma « Altwies » genutzt.

Mit dieser Planung führt der PAP das Planungsziel des PAG en vigueur aus, der im Planungsgebiet eine Zonenausweisung für Mehrfamilienhäuser („Zone d'habitation 2“) macht.

- **Situation existante**

Das Planungsgebiet liegt an der rue Dicks in Remich, etwa 450 m nordöstlich des Ortskerns. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

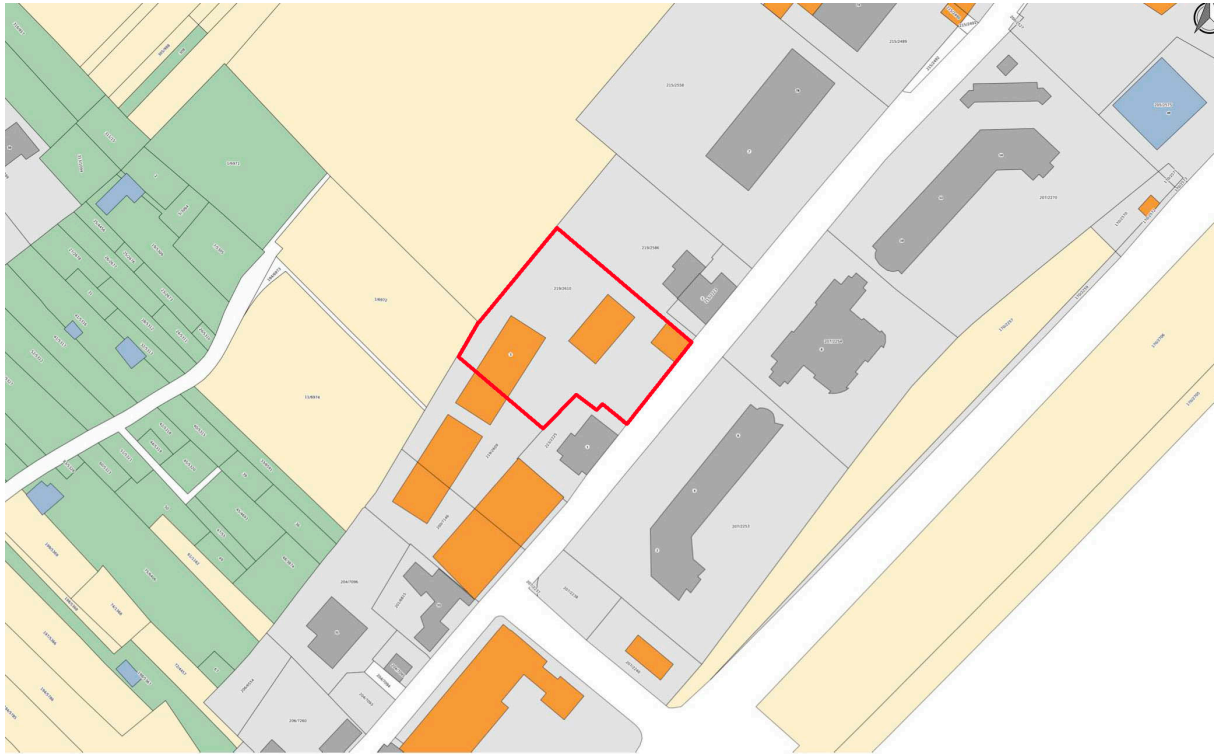
Abb. 1 : Lageplan



Fond de plan : Carte topographique - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2010)

Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Abb. 2 : Lokalisierungsplan des PAP (Geltungsbereich des PAP rot umgrenzt)

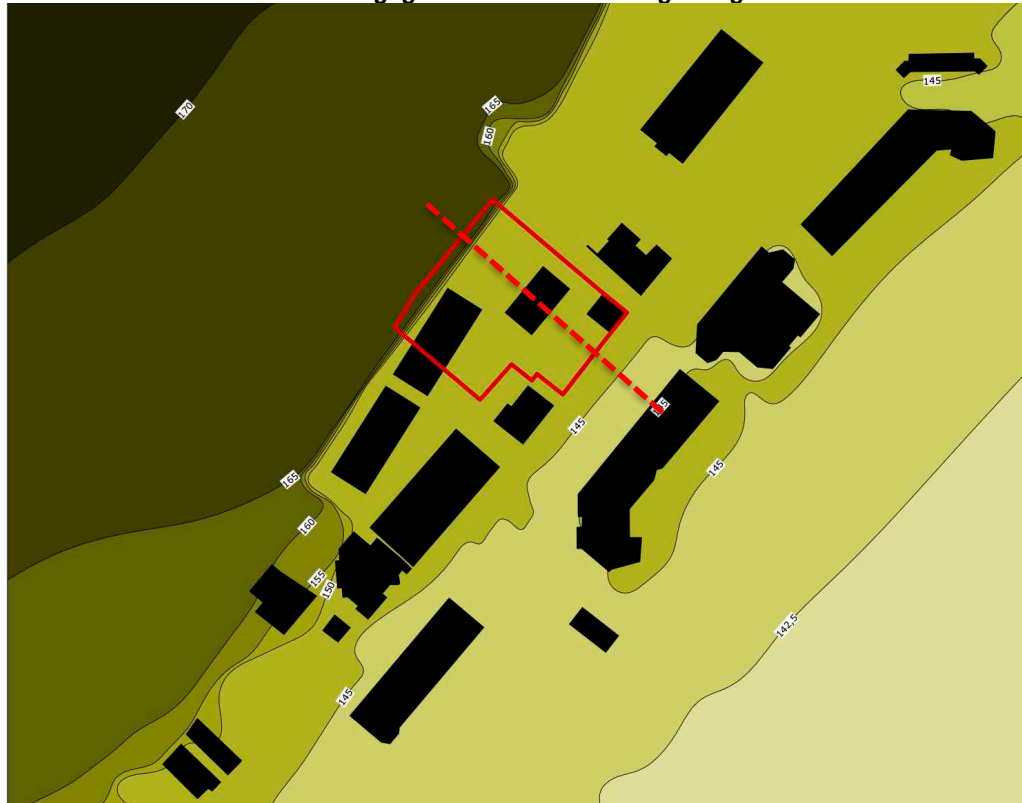


Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Topographie :

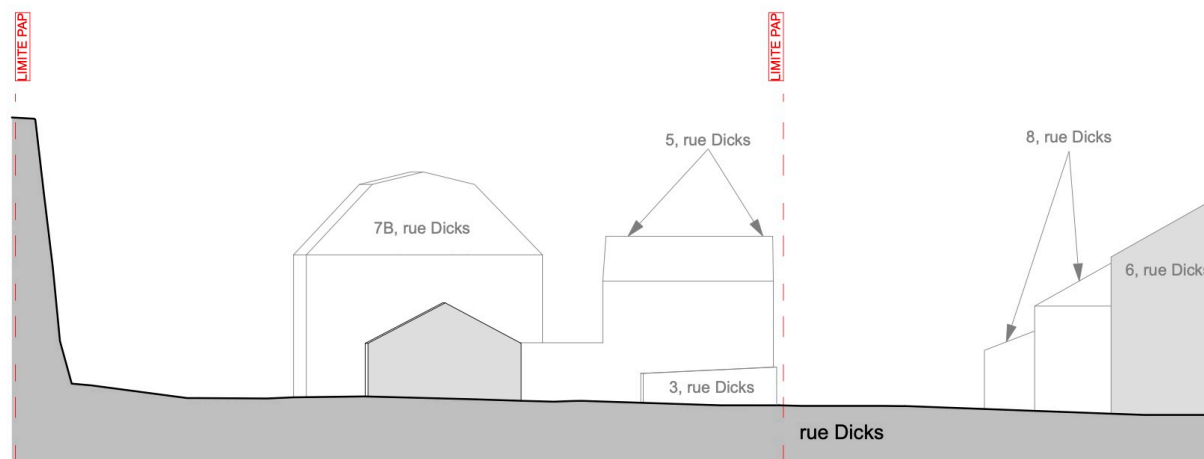
Topographisch zeigt das Planungsgebiet eine nahezu ebene Fläche. Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze wird durch eine etwa 18 m hohe Felswand gebildet, an die das Plateau « Gewännchen » anschließt.

Abb. 3 : Geländere relief im Planungsgebiet und dessen Umgebung mit dem baulichen Bestand



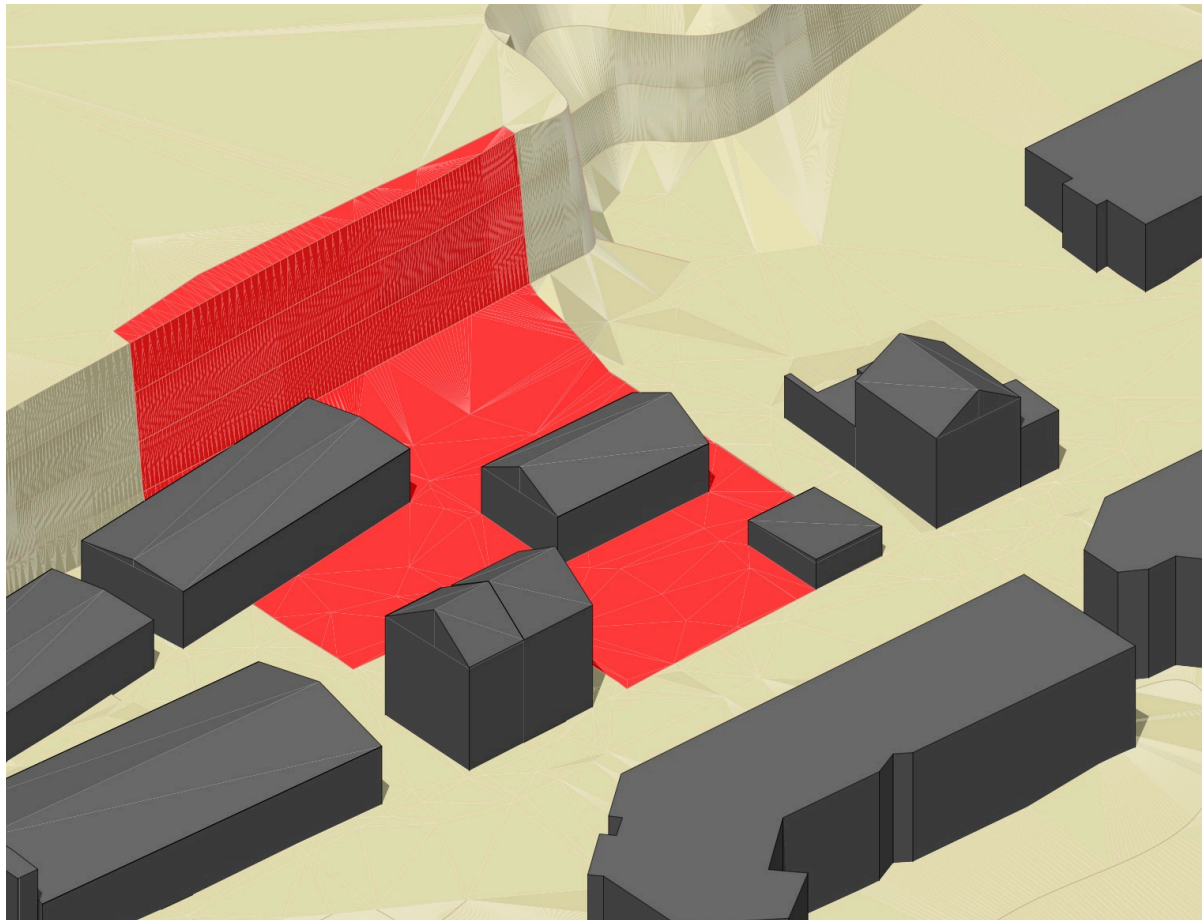
IVD (2021)

Abb. 4 : Schnitt durch das Planungsgebiet und dessen Umgebung mit dem baulichen Bestand (Lage des Schnitts: rote, gestrichelte Linie in Abb. 3)



IVD (2021)

Abb. 5 : Dreidimensionale Modelldarstellung des baulichen Bestands im Planungsgebiet und dessen Umgebung (rote Fläche: Abgrenzung des PAP)



IVD (2021)

Hydrologische Grundlagen :

Da sich das Gebiet in geringer Distanz zur Mosel befindet, sind die von der « Administration de la gestion de l'eau » modellierten Überschwemmungsgebiete zu beachten. Eine entsprechende, im PAG ausgewiesene Zone liegt zwar außerhalb des Planungsgebietes, allerdings bestehen Daten der « Administration de la gestion de l'eau » zum hundertjährigen Hochwasser HQ 100, welche das Planungsgebiet betreffen.

In der folgenden Abbildung ist das laut dem Szenario „HQ 100“ modellierte Hochwasser, wie in der EU-Wasserrahmenrichtlinie gefordert, dargestellt. Der ermittelte Wasserstand bei einem solchen Hochwasser, würde am Rand des Planungsgebiets maximal 50 cm betragen.

Abb. 6 : Überschwemmungsgebiet der Mosel (HQ 100) (Geltungsbereich des PAP in rot)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

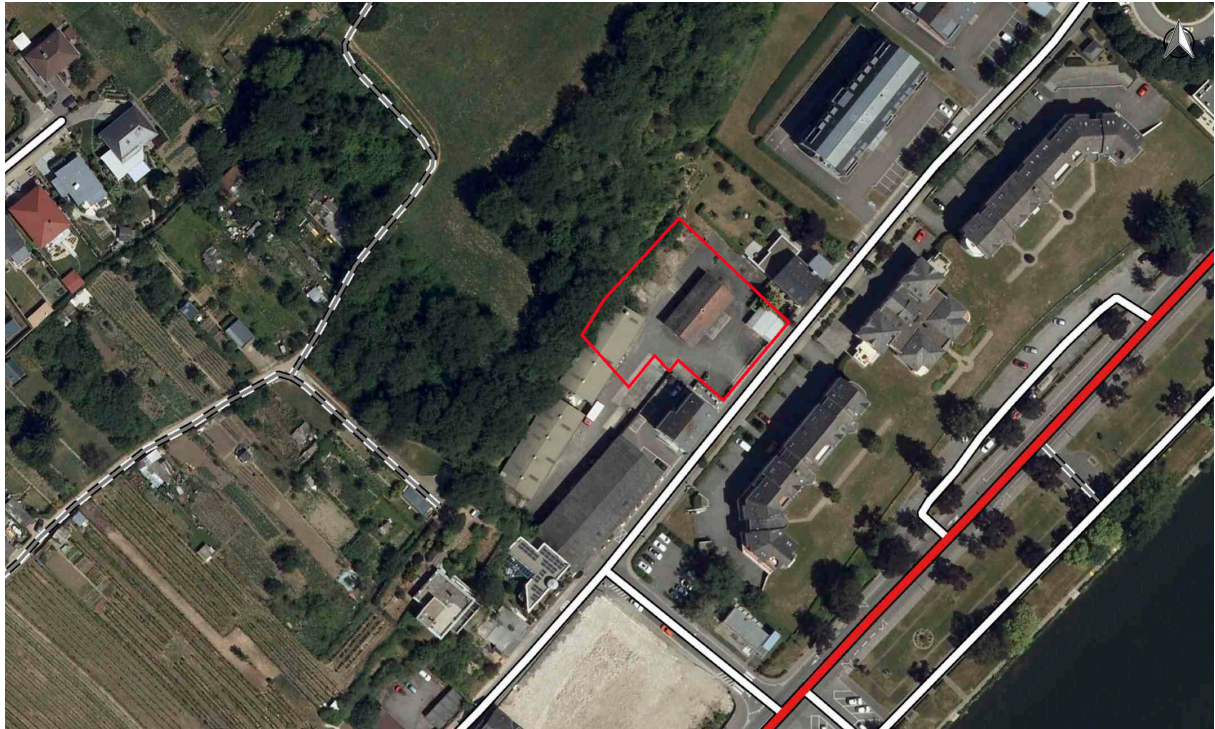
Um zu verhindern, dass die im Rahmen dieses PAP geplanten Baukörper von diesem Hochwasserszenario betroffen sind, ist das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an den Grundstückszufahrten sowie wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 heraus zu nehmen. Die Schwelle muss dabei eine Höhenlage von mindestens 145,79 m (référentiel NG95) aufweisen. Des Weiteren sind Rückschlagklappen einzubauen. Die Anordnung von Wohnräumen sowie der Heizungsanlage im Kellergeschoss müssen zudem durch den vorliegenden PAP ausgeschlossen werden.

Erschließung und Versorgung :

Straßenanschluss und Fußwege

Die Straßenerschließung des Gebiets wird über die Rue Dicks sichergestellt. Innere, öffentliche Erschließungsstraßen bestehen nicht. Die überörtliche Straßenerschließung wird durch die nahen Nationalstraßen N10, N2 und N16 ermöglicht.

Abb. 7 : Straßennetz (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen in Richtung Ortskern bestehen keine Fußwegeverbindungen mit Relevanz für das Planungsgebiet.

Öffentlicher Transport:

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Transport erfolgt durch regionale RGTR-Buslinien und einen Lokalbus, der von der Gemeinde betrieben wird.

Haltestelle „Remich, Maatebiërg“, Entfernung vom Planungsgebiet: 290 m (Luftlinie)	
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 2 mal täglich hin, 2 bis 3 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: halbstündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gare routière“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 600 m (Luftlinie)	
Linie 160 nach Ville de Luxembourg über Stadtbredimus	Takt: halbstündlich
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 2 mal täglich hin, 2 bis 3 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 180 Mondorf-les-Bains über Dahlheim	Takt: stündlich
Linie 185 Mondorf-les-Bains über Schengen	Takt: stündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: halbstündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

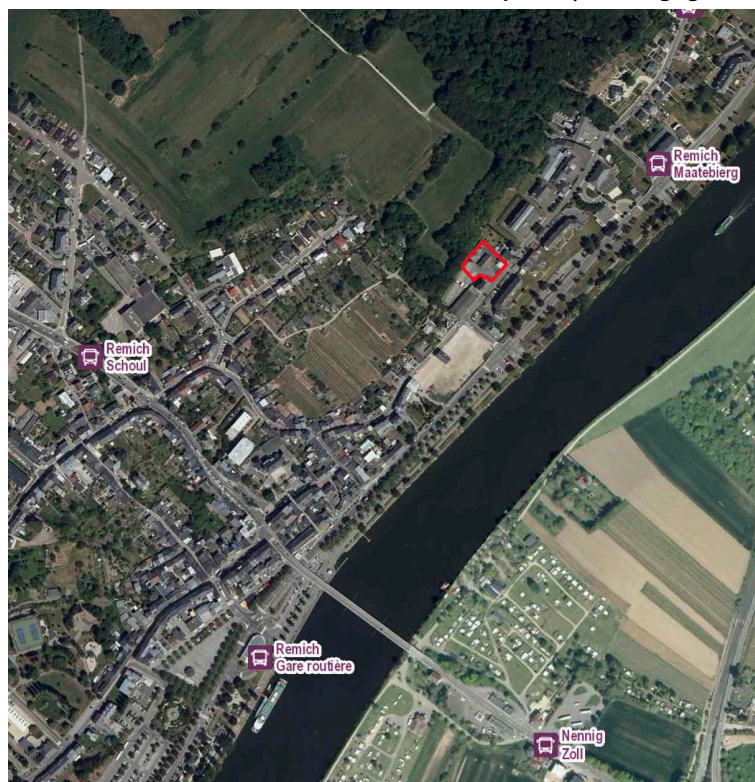
Haltestelle „Remich, Wueswee – Foyer Ste Elisabeth“ , Lage unmittelbar am Planungsgebiet	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Place de la Résistance“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 420 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Police“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 500 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gewännchen“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 540 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Abb. 8 : Haltestellen des Öffentlichen Transports (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2019)
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Wasser/Abwasser:

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Abwasserentsorgung (derzeit: Mischwasserkanal) wird über Leitungen in der Rue Dicks sichergestellt.

Bezüglich der geplanten Ableitung des Regen- und Schmutzwassers in diesem PAP siehe "concept urbanistique" Kapitel 3.5 „Evacuation des eaux pluviales“ dieses „rapport justificatif“.

Baulicher Bestand im Planungsgebiet:

Im Gebiet bestehen Gebäude der Fliesenbaufirma « Carrelages Altwies S.A. », die am Standort seit etwa 150 Jahren ihren Sitz hatte. An der nordöstlichen Grenze besteht zudem eine Garage, die dem Gebäude 5, rue Dicks zugeordnet ist.

Foto der Bestandssituation im Planungsgebiet :



Gebäudebestand « Carrelages Altwies » (google, 2009)

Bauliche Umgebung des Planungsgebiets:

Der bauliche Bestand der Umgebung des Planungsgebiets entlang der rue Dicks besteht im Wesentlichen aus 2 bis 3-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. In Richtung Ortskern liegt zudem das Altenheim « Foyer Ste Elisabeth ».

Bei dem Gebäude 1, rue Dicks handelt es sich um das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude des Fliesenbaubetriebs. Sowohl dieses als auch das weiter nordöstlich liegende Gebäude 5, rue Dicks stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und besitzen eine ortstypische Volumetrie. Beide Gebäude weisen keinen vorderen Abstand zur Straße auf und prägen das Straßenbild. Unmittelbar südwestlich angrenzend, ebenfalls auf dem Gelände der ehemaligen Fliesenbaufirma, ist ein Mehrfamilienhaus geplant.

Bei den sonstigen umliegenden Mehrfamilienhäusern handelt es sich um wenig repräsentative, weil ortsuntypische Architekturbeispiele.

Ferner wird das Planungsgebiet insbesondere durch die an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze liegende Felswand geprägt.

Fotos der näheren Umgebung des Planungsgebiets :



Gebäude 5, rue Dicks mit zugehöriger Garage (im Planungsgebiet)



Gebäude 1, rue Dicks (grüne Fassade)



Im Hintergrund : Felswand am Rand des Planungsgebiets



Mehrfamilienhaus 6, rue Dicks



Mehrfamilienhaus 8, rue Dicks



Mehrfamilienhaus 7B, rue Dicks

Grundbesitz :

Die Verteilung des Grundbesitzes innerhalb der Abgrenzung des PAP « Carrelages Altwies 2 » stellt sich wie folgt dar :

Parzellennummer	Eigentümer	Flächengröße laut ACT
219/2610	Nesser, Georges	2180 m ²

Natürliche Umwelt :

Im Geltungsbereich dieses PAP sind keine nach dem luxemburgischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope bekannt.

Denkmalschutz :

Innerhalb des Planungsgebiets des vorliegenden PAP sind keine Gebäude formell geschützt oder als schützenswert eingestuft (weder national noch kommunal).

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung :

Alle öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Grundschule, öffentliche Sporteinrichtungen, Altenwohnheim) befinden sich im Gemeindehauptort Remich. Zudem werden die Einrichtungen durch den Lokalbus bedient, so dass die Erreichbarkeit vom Planungsgebiet gegeben ist.

Weiterführende Schulen befinden sich in Grevenmacher sowie in Luxemburg-Stadt. Beide Orte sind über direkte Busverbindungen zu erreichen. Daneben besteht in Perl (D) das deutsch-luxemburgische Lyzeum, das mit der Bahn von Nennig (Nachbarort von Remich auf deutscher Moselseite) erreichbar ist.

Die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs wird in Remich durch einen ansässigen Supermarkt und weitere Fachgeschäfte sichergestellt.

Daneben besteht ein großes gastronomisches und kulturelles Freizeitangebot.

PAG en vigueur / schéma directeur

Art.2.1 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Der aktuell geltende PAG der Gemeinde Remich besteht aus einem grafischen und einem schriftlichen Teil, genehmigt durch den Innenminister am 09/09/2009. In der Zwischenzeit war dieser PAG Gegenstand von punktuellen PAG-Änderungen, diese betrafen aber nicht das Planungsgebiet.

Extrait de la Partie graphique et écrite du PAG en vigueur

1. Extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en vigueur

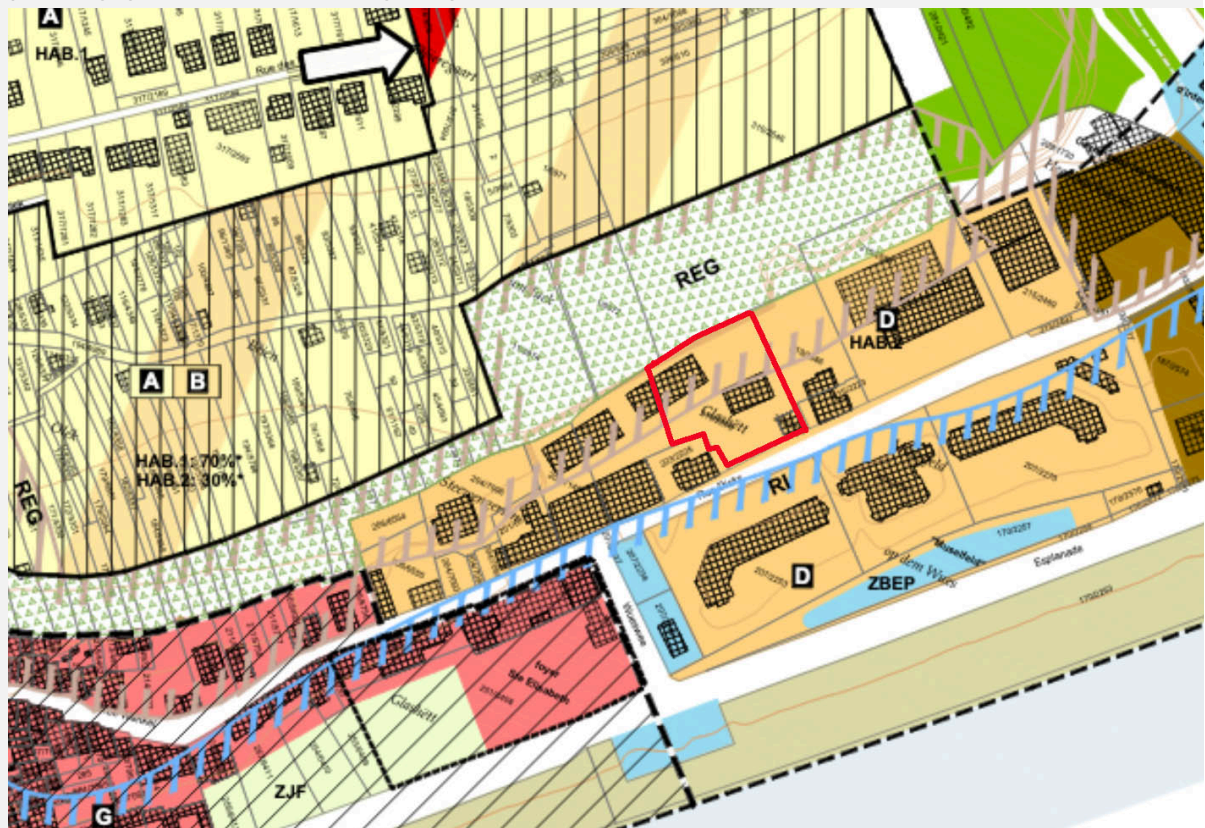
Laut grafischem Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 wird das Planungsgebiet des vorliegenden PAP von zwei Zonen betroffen :

- der « Zone d'habitation 2 D » (CMU : 1,0 und COS : 0,4) sowie
- der überlagernden Zone « Zone à risque d'éboulements ».

Partie graphique du PAG en vigueur (extrait) :

Die nachfolgenden Auszüge aus dem grafischen und dem schriftlichen Teil des PAG en vigueur zeigen das im Planungsgebiet geltende gemeindliche Planungsrecht. Dieses wird vom vorliegenden PAP respektiert.

Abb. 9: Auszug aus dem grafischen Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 (Planungsgebiet des PAP rot umgrenzt)



PROJET D'AMENAGEMENT

FOND DE PLAN

- Cadastre numérique - exercice 2001 - Administration du Cadastre et de la Topographie
- Courbes de niveau - BD topo (2001) - Administration du Cadastre et de la Topographie
- Constructions issues du plan cadastral numérique
- Constructions ajoutées / modifiées sur base de la BD topo (2001) de l'ortho photo (2002) , des relevés de terrain (2006)
- PERIMETRE D'AGGLOMERATION
- LIMITE COMMUNALE
- RUISSEAU
- COURS D'EAU

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

- ZONES D'HABITATION (art.6)**
 - HAB.1 Zone d'habitation 1
 - HAB.2 Zone d'habitation 2
- ZONES MIXTES (art.7)**
 - ZMC Zone mixte à caractère central
 - ZMU Zone mixte à caractère urbain
 - ZMR Zone mixte à caractère rural
- ZONE DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS (art. 8)**
- ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (art. 9)**
- ZONE SPECIALE (art. 10)**
- ZONE DE LOISIRS AVEC SEJOUR (art. 11)**
- ZONE DE JARDINS FAMILIAUX (art.12)**

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

- ZONES SOUMISES A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (art.14)**
 - Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art.14.2)
 - Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)
- ZONES SOUMISES A UN PLAN DIRECTEUR (art.15)**
- ACCES A PREVOIR**

Zones soumises à des restrictions et servitudes

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

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- AGR** ZONE AGRICOLE (art.18)
- FOR** ZONE FORESTIERE (art.19)
- VIT** ZONE VITICOLE (art.20)
- ZLSS** ZONE DE LOISIRS SANS SEJOUR (art.21)
- PPARC** ZONE DE PARC (art.22)
- TS** ZONE D'ISOLEMENT ET DE TRANSITION (art.23)
- TS** : non édificandi
- ZN** ZONE VERTE NATURELLE (art.24)

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

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

Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2000);
BD-L-TC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (1997)
Source : Commune de Remich

Partie écrite du PAG en vigueur (extrait) :

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

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

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

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

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

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

6.2 Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

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

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

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

Zone A:	COS 0,3	CMU 0,6
---------	---------	---------

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

Zones d'habitation 2

Le **coefficient d'occupation au sol** est limité à 0,4

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** est de 0,7 à 1,0

On distingue trois types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique:

Zone B:	COS 0,4	CMU 0,7
---------	---------	---------

- sud et nord de la zone Gewännchen

Zone C:	COS 0,4	CMU 0,9
---------	---------	---------

- centre de la zone Gewännchen
- route de Luxembourg
- route de Mondorf
- montée St. Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins
- rue des Bois
- rue Janglisbunn

Zone D:	COS 0,4	CMU 1,0
---------	---------	---------

- rue des Champs
- rue Anny Blau,
- rue Dicks,
- rue de Stadtbredimus

6.3 Prescriptions spécifiques

En zones 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 autorisées 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. 17 Zones de risques naturels prévisibles

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

(...)

17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements

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

2. Conformité aux parties graphique et écrite du PAG en vigueur

Der vorliegende PAP ist konform zu den geltenden Regelungen des PAG en vigueur.

3. Conformité au schéma directeur

Es besteht kein « schéma directeur », da der dem PAP zugrundeliegende PAG en vigueur nach dem « loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004) » erstellt wurde.

Tableau récapitulatif

Art.2.2 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾										
Zone d'habitation 2 (art. 6 PAG en vigueur)										
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée										
Coefficients du PAG "mouture 2004"		CMU	/	1,00	COS	/	0,40	CUS	/	-
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,2180		ha						
Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"										
surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾				
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
1		2173,36	/	1550	m ²	/	450	m ²	/	m ³
Total		2173,36	/	1550	m ²	/	450	m ²	/	m ³
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽³⁾	/	0,71318143	COS ⁽³⁾	/	0,2070527	CUS ⁽³⁾	/	0

(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.

Concept urbanistique

Art.2.3 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

1. Affectation

Das Ziel des vorliegenden PAP besteht in der Umnutzung eines heute als Gewerbefläche genutzten Bereichs am östlichen Rand des Ortskerns von Remich in ein Baulos zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses. Die Bestandsgebäude innerhalb des PAP werden im Vorfeld der Umsetzung des PAP abgerissen.

Die durch den PAP vorgesehene Gebäudenutzung ist bereits festgelegt durch die im PAG ausgewiesene Zonierung („Zone d'habitation 2 D“), das heißt Wohnen sowie untergeordnet mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, soweit diese dem Bedarf der Wohnzone dienen. Nutzungen, die nicht kompatibel mit der Wohnnutzung sind, sind nicht zulässig.

In der Partie écrite des vorliegenden PAP wird ein Minimalwert für die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen von 80% der « surface construite brute » festgesetzt.

2. Forme urbaine

2.1 Implantation des constructions projetées

Die städtebauliche Lösung sieht für das Baufenster für Hauptgebäude ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 10 Wohnungen vor. Im Baufenster für unterirdische Gebäudeteile können vor allem Tiefgaragenstellplätze, Lagerräume der Wohnungen, aber auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Hauswirtschaftsräume untergebracht werden. Im Baufenster für Nebengebäude kann ein überdeckter Platz zur Aufstellung der Mülltonnen errichtet werden (Lage der Baufenster: siehe Abb. 10 und partie graphique).

Ferner liegen folgende Überlegungen der PAP-Planung zugrunde:

- Die Sichtbarkeit der für den Straßenraum identitätsstiftenden Gebäude 1 und 5, Rue Dicks soll durch einen Rücksprung des geplanten Gebäudes gesichert werden (siehe auch Schwarzplan Abb. 11), auch Vorbauten wie Balkone sind zur rue Dicks hin daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Die geplante Bebauung soll sich in Bezug auf Höhenentwicklung und Geschossigkeit dem umgebenden Bestand anpassen, daher soll mindestens das oberste Geschoss als Staffelgeschoss erstellt werden. Die durch Gebäuderücksprünge entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen genutzt und gestaltet werden, was den zukünftigen Bewohnern zugutekommt.
- Durch die gewählte Ausrichtung des Baukörpers (Südost – Nordwest) werden zu jeder Tageszeit Teilbereiche des Gebäudes oder der Freiflächen (private Balkone oder gemeinschaftliche Freiflächen) gut zur Sonne orientiert.
- Anordnung der für die Wohnungen nötigen Stellplätze vorrangig im Kellergeschoss in Form einer Tiefgarage. Oberirdische Stellplätze können ebenfalls von den Bewohnern oder Besuchern genutzt werden.
- Der Hochwasserschutz soll durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleistet werden. Desweiteren wird das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an der Tiefgaragenzufahrt sowie durch wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 herausgenommen. Ferner sind Rückschlagklappen einzubauen.
- Da die dem benachbarten Gebäude 5, Rue Dicks zugeordnete Garage im Rahmen der Baumaßnahmen wegfällt, ist eine neue Zufahrt auf die Parzelle 219/2586 über das PAP-Gebiet vorgesehen. Hierfür ist im Rahmen des vorliegenden PAP eine "servitude de passage" und eine versiegelbare Fläche auszuweisen. Auch hier ist eine Schwelle zum Hochwasserschutz anzuordnen.

Abb. 10 : Partie graphique des PAP mit der Lage der Baufenster

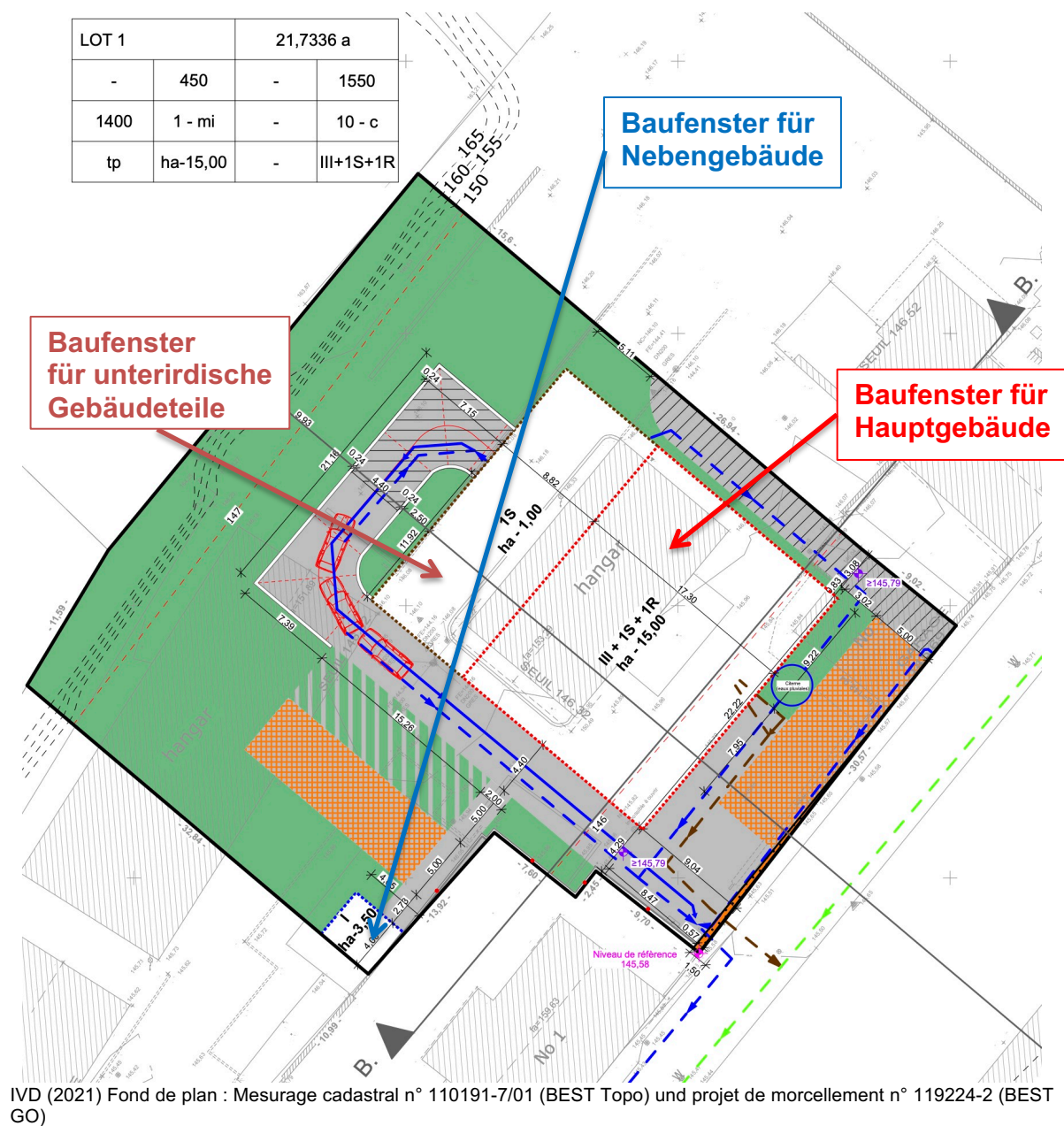
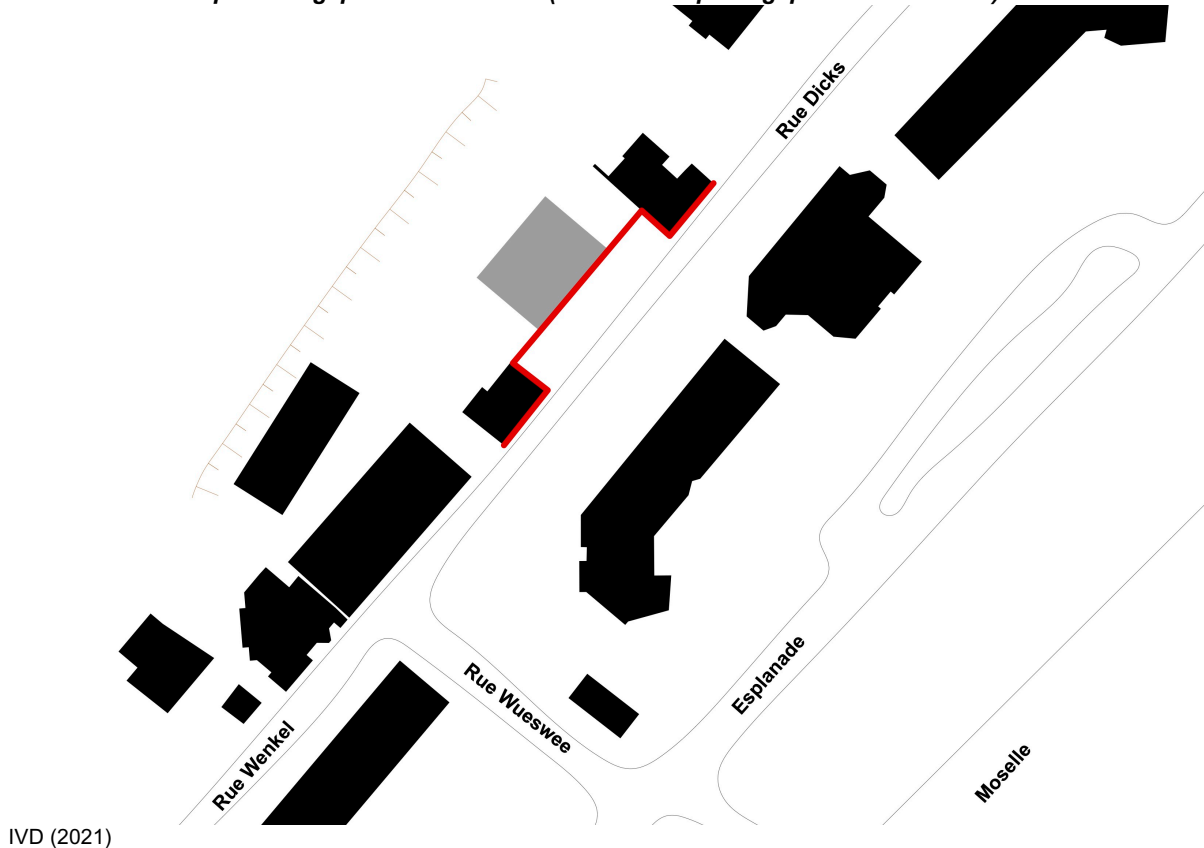


Abb. 11 : Schwarzplan mit geplantem Gebäude (in rot: Prinzip der geplanten Bauflucht)



IVD (2021)

Das in der partie graphique dargestellte Baufenster für Hauptgebäude orientiert sich im Wesentlichen an einer leicht von der Straße zurückversetzten, linearen Bebauung entlang der « Rue Dicks ». Um die Sichtbarkeit der das Straßenbild prägenden Gebäude 1, und 5, Rue Dicks nicht zu beeinträchtigen, wird dieser Grundidee folgend das Baufenster für das Hauptgebäude im Vergleich mit dem Bestandsgebäude nach hinten (d.h. von der Straße weg) versetzt. Hierdurch können die Blickbeziehungen auf die genannten Bestandsgebäude im Straßenverlauf erhalten werden, ohne wirkliche „Lücken“ im Straßenbild zu erzeugen (siehe Abbildung 11).

Zudem wird es möglich, einen ausreichend breiten öffentlichen Gehweg entlang der Rue Dicks sowie private Besucherparkplätze zu erstellen. Für die Verbreiterung des Gehwegs werden im Rahmen der Umsetzung des PAP Flächen an die Gemeinde abgetreten.

Für die weiteren, erforderlichen privaten Stellplätze wird die Erstellung einer Tiefgarage im Untergeschoss des Hauptgebäudes ermöglicht.

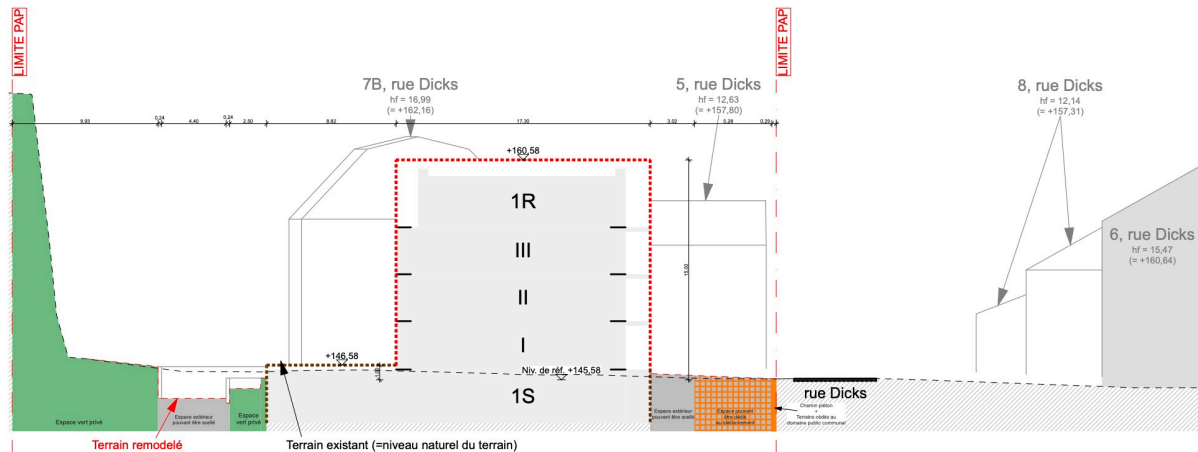
2.2 Toitures

Um eine zurückhaltende und angepasste Dachlandschaft der zukünftigen Bebauung an den baulichen Bestand und die markante Felswand zu erreichen, werden lediglich Flachdächer bis max. 5° Dachneigung zugelassen.

2.3 Nombre de niveaux et hauteurs

Die im Rahmen des PAP festgesetzte maximale Geschossigkeit orientiert sich an der Geschossigkeit der umgebenden Gebäude, so dass 3 Vollgeschosse für das Hauptgebäude ermöglicht werden. Da lediglich Flachdächer zugelassen werden, ist die Erstellung eines Staffelgeschosses möglich. Für das Staffelgeschoss wird kein eigenes Baufenster ausgewiesen, sondern ein maximaler Prozentsatz für die Ausnutzung im Vergleich zum darunterliegenden Geschoss festgesetzt. Auf diese Weise kann eine gewisse Flexibilität zugunsten der Wohnqualität ermöglicht werden. Sonnenschutzelemente für die Dachterrassen können flexibel eingesetzt werden, sollen aber innerhalb des Baufensters liegen. Die maximale Gebäudehöhe Hauptgebäudes liegt bei 15,00 m.

Abb. 12 : Schematischer Schnitt durch den PAP (Blickrichtung Nordosten) mit Darstellung der Baufenster



IVD (2021), Lage des Schnitts : siehe partie graphique

Neben den Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss, ist innerhalb des Baufensters ein Untergeschoss zulässig. Dieses Untergeschoss kann die Grundfläche des Hauptgebäudes zur straßenabgewandten Seite überschreiten, um die Erstellung einer Tiefgarage zu ermöglichen.

2.4 Nombre de logements

Um eine angemessene Mischung von Wohnungstypen zu ermöglichen, wird zum einen eine maximale Anzahl von Wohnungen festgesetzt, zum anderen wird zusätzlich ein minimaler Anteil für durchgängige Wohnungen („logements traversants“) festgesetzt. Dies dient der Sicherung einer guten Wohnqualität.

Folgende Werte werden daher festgesetzt:

- Maximal 10 Wohnungen
- Mindestens 50% der Wohnungen als durchgängige Wohnungen.

3. Aménagement des espaces publics

3.1 Voiries

Um eine Gehwegbreite von 1,50 m zu ermöglichen, wird zur Rue Dicks hin eine Fläche zur Verbreiterung des Gehwegs ausgewiesen und an die Gemeinde abgetreten.

3.2 Places

Gegenstandslos

3.3 Aires de jeux

Gegenstandslos

3.4 Espaces verts

Gegenstandslos

3.5 Evacuation des eaux pluviales et usées

Infrastrukturbaumaßnahmen im Umfeld des vorliegenden PAP:

- Ausbau der Rue Wenkel und Erneuerung des bestehenden Mischwasserkanals
- Planung neuer Regen- und Schmutzwasserachsen, dies um auch weitere Baugebiete im Bereich Laangrécker zu erschließen. An diese kann auch der vorliegende PAP angeschlossen werden. Hierzu bedarf es aber einer neuen Regenwasserachse in der Rue Dicks.
- Erneuerung des benachbarten Pumpwerks „Wueswee“, an welches die geplanten Kanalachsen angeschlossen werden sollen (Abschluss 2021).

Regenwasserbehandlung:

Der vorliegende PAP wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund Bemessung liegt das notwendige Retentionsvolumen unter der seitens der Wasserverwaltung vorgesehenen Grenze, weshalb keine Rückhaltung vorgesehen wird.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine unterirdische Regenwasserkanalisation auf privatem Grund. Vor dem Gebäude ist innerhalb des "espace vert privé" eine unterirdische Zisterne für die Speicherung von Regenwasser vorgesehen, welches im Gebäude genutzt werden soll.

Das Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrt wird mittels Pumpanlage und Druckleitung in die geplante Regenwasserkanalisation eingeleitet.

An der Grundstücksgrenze wird an den in der Rue Dicks zu erstellenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Schmutzwasserbehandlung:

Die Schmutzwasserachsen werden in den in der Rue Dicks liegenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Illustration du projet

Art.2.4 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Abb. 13 : Vorderansicht eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen (Hauptfassade), als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts



Bureau Theisen architectes (2020)

Abb. 14 : Hinteransicht eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen, als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts



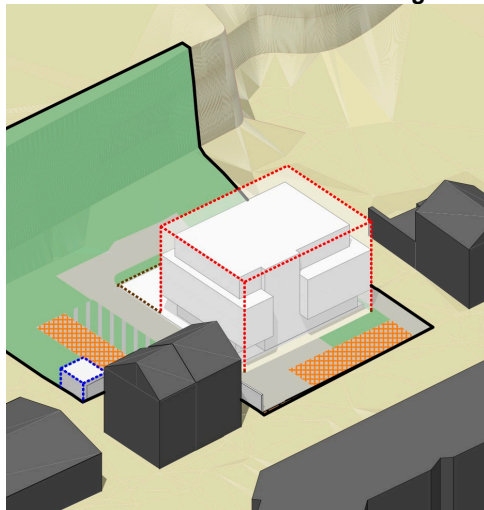
Bureau Theisen architectes (2020)

Abb. 15 : Lageplan eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen, als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts

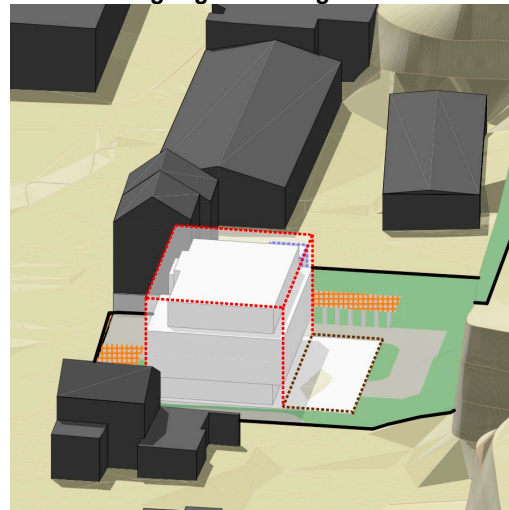


Bureau Theisen architectes (2020)

Abb. 16 : Axonometrische Darstellung des PAP-Projekts mit Eintragung einer möglichen Bebauung



IVD (2021)



Données structurantes relatives au PAP « Immeuble résidentiel - Rue Dicks » à Remich

Art.2 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Projet initié par <u>Georges Nesser</u> élaboré par <u>Isabelle Van Driessche</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																			
Situation géographique Commune <u>Remich</u> Localité <u>Remich</u> Lieu-dit <u>Glashëtt/rue Dicks</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité</u>		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																			
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>8C/001/2007</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 2</u> <u>Zone à risque d'éboulement et de glissement</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0,00</td> <td>0,40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>CMU 0</td> <td>CMU 1,00</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>1,5 par log</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	0,00	0,40	CUS	CMU 0	CMU 1,00	CSS	-	-	DL	-	-	Emplacements de stationnement	1,5 par log	-	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>110 m</u> Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> (HQ100) <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"/>	
	minimum	maximum																			
COS	0,00	0,40																			
CUS	CMU 0	CMU 1,00																			
CSS	-	-																			
DL	-	-																			
Emplacements de stationnement	1,5 par log	-																			
Terrain Surface brute <u>0,218002 ha</u> Surface nette <u>0,217336 ha</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,000000 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,000000 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,000666 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,000000 ha</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,000000 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,000000 ha</u> Surface destinée à la rétention des eaux pluviales (publique ou privée) <u>0,000000 ha</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,000666 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,14 ha</u> <u>64% %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0,000666 ha</u> Taux de cession <u>0,31 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>2,17336 a.</u>																			
Constructions Surface constructible brute (définition PAG) <u>0</u> <u>1550 m2</u> Emprise au sol (définition PAG) <u>0</u> <u>450 m2</u> Nombre de logements <u>-</u> <u>10</u> Densité de logements / hectare brut <u>0</u> <u>46 u./ha</u> Personnes estimées / logement <u>0</u> <u>2,6</u> Nombre d'habitants <u>0</u> <u>26</u> Surface de vente maximale <u>-</u> <u>m2</u>		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td>-</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> Surf./ nbre de log. à coût modéré <u>0</u> <u>0</u> Surface brute de bureaux maximale <u>-</u> <u>m2</u>			minimum	maximum	unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (> 2 log/bât.)	-	10						
	minimum	maximum																			
unifamilial	0	0																			
bifamilial	0	0																			
collectif (> 2 log/bât.)	-	10																			
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ <u>vh/j</u> Chemin Repris _____ <u>vh/j</u> Chemin communal <u>rue Dicks</u> _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>23</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	23	privés (max.)	0	23	total (max.)	0	23			
	activités	habitat																			
publics	0	0																			
privés (min.)	0	23																			
privés (max.)	0	23																			
total (max.)	0	23																			
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>0 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) <u>- m</u>																			
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>34 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>219 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m2</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m2</u>																			

PARTIE 2

PAP « Immeuble résidentiel - Rue Dicks» Remich

PARTIE ECRITE du PAP

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 »

Partie A – Délimitation du périmètre

Le périmètre du PAP est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu.

Il concerne la parcelle cadastrale n° 219/2610 de la section A des BOIS. Il couvre une superficie totale d'environ 2.180 m² (selon levé topographique BEST Topo n° 110191-7/01 et projet de morcellement n°119224-2 du bureau BEST GO).

Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Article 1 - Contenances fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1))

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de 6,66 m² (=0,3 %) répartis comme suit :

- Mobilité douce (Trottoir) 6,66 m²

Les fonds à céder à la Commune représentent une surface de 6,66 m² (=0,3 %) répartis comme suit :

- Mobilité douce (Trottoir) 6,66 m²

Article 2 – Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.4))

Les eaux pluviales et les eaux usées du présent PAP sont à déverser dans les axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique.

Partie C – Lots du domaine privé

Article 3 – Délimitation et contenance des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le périmètre du PAP comprend un seul lot privé projeté, classé comme terrain à bâtir.

La surface du lot est la suivante :

Lot n°1 : $\pm 2173 \text{ m}^2$

Article 4 – Mode d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le mode d'utilisation du sol réglementé dans le PAG en vigueur est appliqué dans le présent PAP.

Le PAG en vigueur, qui prévoit sur le site du présent PAP une zone d'habitation 2, réserve les terrains principalement au logement. Y sont également admis d'autres fonctions compatibles avec l'habitat. Les fonctions incompatibles avec une zone d'habitation y sont exclues.

En cas de création de fonctions autres que le logement, la surface construite brute dédiée au logement est au minimum de 80%.

Il n'est pas admis d'aménager les niveaux en sous-sol en tant que surface habitable.

Article 5 – Degré d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier dans la vignette « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot ».

Article 5.1 Surface construite brute par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Voir Partie graphique.

Article 5.2 Surface d'emprise au sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Voir Partie graphique.

Article 5.3 Surface de scellement du sol par lot

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Voir partie graphique

Article 5.4 Espaces verts privés

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les espaces verts privés ont pour vocation d'être aménagés prioritairement comme jardins, avec des surfaces perméables. La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

La partie marquée comme "surface stabilisée" dans la partie graphique sert à la mise en place des camions de pompiers en cas d'incendie.

Article 5.5 Limites des surfaces constructibles et reculs des constructions par rapport aux limites des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les reculs des constructions par rapport aux limites du lot sont définis dans la partie graphique par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », par les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » et par les « limites de surfaces constructibles pour dépendances ». Toutes les constructions (sauf infrastructures techniques, aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les terrasses, les murs de soutènement et les aires de jeu) doivent être implantées à l'intérieur de ces limites, sans les dépasser.

La surface construite brute de l'étage en retrait doit être inférieure ou égale à 85% de la surface construite brute de l'étage auquel elle se superpose.

Article 5.6 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le nombre de niveaux maximal admissible est indiqué dans la partie graphique pour chaque corps de bâtiment.

Article 5.7 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique. Ce niveau de référence est à vérifier sur place avant le début des travaux.

Les hauteurs des constructions sont inscrites dans la partie graphique pour chaque corps de bâtiment et ne doivent pas être dépassées. La hauteur à l'acrotère des constructions est de 15,00 m au maximum pour les corps de bâtiments avec trois niveaux pleins (+ un étage en retrait et un niveau en sous-sol), de 1,00 m au maximum pour les constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal et de 3,50 m au maximum pour les dépendances.

Les panneaux solaires peuvent exceptionnellement dépasser les hauteurs maximales admissibles

- s'ils sont installés avec un recul d'un mètre au minimum sur l'alignement des façades et
- si leur hauteur dépasse la hauteur maximale admissible à l'acrotère d'un mètre au maximum.

L'altitude minimale du rez-de-chaussée est de 145,79 m (référentiel NG95).

Article 5.8 Nombre d'unités de logement

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le Lot 1 est destiné à accueillir une maison plurifamiliale avec 10 logements au maximum, dont au moins 50% d'appartements traversants.

Article 5.9 Type des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Voir Partie graphique.

Article 5.10 Formes des toitures

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates. Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.

Les parties des constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal doivent être végétalisées sur au moins 50% de l'emprise.

Article 5.11 Modelage du terrain

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m (sauf pour l'accès au garage en sous-sol).

Une partie de l'accès au garage en sous-sol ainsi qu'une partie de l'accès au garage de l'immeuble 5, rue Dicks doit s'élever à une altitude de 145,79 m (référentiel NG95). Ces points sont indiqués dans la partie graphique.

Article 5.12 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les emplacements de stationnement privés sont à aménager à l'intérieur de l'espace pouvant être dédié au stationnement et/ou à l'intérieur des limites constructibles indiqués dans la partie graphique.

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser doit s'élever à 23 en cas de réalisation du nombre maximal des logements admissibles par le présent PAP, emplacements visiteurs inclus.

Article 5.13 Servitudes de type urbanistique

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

La rampe donnant accès aux parkings souterrains est à couvrir par une pergola recouverte de plantes grimpantes pour la partie marquée par la présente servitude dans la partie graphique.

Article 5.14 Servitudes de passage

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

La partie marquée par la présente servitude est à réserver à la construction d'un chemin d'accès au profit de la parcelle 219/2586 (5, Rue Dicks).

La surface est à stabiliser et à garder libre.

Article 5.15 Protection contre les inondations de la Moselle

L'aménagement des niveaux en sous-sol en tant que surface habitable n'est pas admis.

La chaudière n'est pas admise en sous-sol.

Des clapets anti-retour doivent être installés.

Article 5.16 Les constructions et les éléments naturels à conserver

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les murs marqués sur la partie graphique comme "muret à conserver" sont à conserver.

Terminologie

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et dans l'annexe II « Terminologie » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont à respecter dans le présent PAP.

Cependant il y a lieu de s'assurer que ces définitions ne contredisent pas le PAG en vigueur du 09/09/2009.

En annexe 1 un tableau compare les définitions du PAG en vigueur et du RGD-PAG 2017 resp. RGD PAP 2017 (colonnes 1 et 2) et indique lesquelles sont à respecter dans le présent PAP (colonne 3).

L'ensemble de la terminologie regroupant les différentes définitions, est présenté ci-dessous.

Les articles en grisé ne concernent pas le présent PAP.

Les définitions provenant du RGD-PAG/PAP 2017 sont indiquées *en italique*.

Celles correspondant au PAG en vigueur sont indiquées en écriture normale.

Celles précisées par le présent PAP sont indiquées en **gras** (hors titres).

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

A1. Coefficient maximum d'utilisation du sol [CMU]

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

CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

Prescriptions spécifiques pour les Zones d'habitation 1 et 2 :

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.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute (RGD PAG 2017)

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

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

G1. Surface constructible brute

Voir G1+G2.

G2. Surface construite brute (RGD PAG 2004 + PAG en vigueur)

La surface construite brute est la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.). **Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.**

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 ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80. (art 6.3 PAG en vigueur)

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol (RGD PAG 2017)

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

J2. Surface d'emprise au sol (PAG en vigueur, modifié par le présente PAP)

La surface d'emprise au sol est la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. **Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.**

La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0m60.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etages courants

On entend par étage courant tout étage situé au-dessus du rez-de-chaussée sauf l'étage en retrait.

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

Signature Urbaniste-Aménageur:

<p>VANDRIESSCHE urbanistes architectes</p>	
-------------------------------------------------------	--

Signature Maître de l'ouvrage / Initiateur du PAP:

<p>Georges NESSER 1, Rue Dicks L-5521 REMICH</p>	
-------------------------------------------------------------------------------	--

PARTIE 3

PAP « Immeuble résidentiel - Rue Dicks» Remich

PARTIE GRAPHIQUE du PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

PARTIE 4

PAP « Immeuble résidentiel - Rue Dicks» Remich

ANNEXES au PAP

Annexe 1 : Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP

1	2	3
PAG en vigueur du 09/09/2009	RGD PAG 2017 Annexe II	PAP « Immeuble résidentiel Rue Dicks »
<p>Le CUS – coefficient d'utilisation du sol – exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.</p> <p>CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p>	<p>A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS] On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.</p>	<p>Les définitions du CUS diffèrent. Le présent PAP n'étant pas concerné par ce dernier, la définition ne sera pas utilisée.</p>
<p>Le CMU – coefficient maximum d'utilisation du sol – est le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.</p> <p>CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p> <p><i>Prescriptions spécifiques pour les Zones d'habitation 1 et 2 :</i> <i>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.</i></p>	<p>Non défini</p>	<p>La définition du PAG en vigueur sera utilisée.</p>
<p>Le COS – coefficient d'occupation du sol - est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.</p> <p>COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE CONSTRUCTION IMPLANTEE / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET</p>	<p>B. Coefficient d'occupation du sol [COS] On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.</p>	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>C. Coefficient de scellement du sol [CSS] On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>

Non défini	D. Densité de logement [DL] On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Le terrain à bâtir brut est constitué par une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.	E. Terrain à bâtir brut On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.	Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.
Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi modifiée du 19/01/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.	F. Terrain à bâtir net On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.	Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.
La surface construite brute est la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.) Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante. <i>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. (art 6.3 PAG en vigueur)</i>	G. Surface construite brute On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.	La définition du PAG 2009 sera utilisée car elle est plus restrictive.
La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. La surface constructible constitue un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.	Pas défini.	La surface constructible du PAG 2009 correspond à la définition de la surface d'emprise au sol du RGD-PAG 2017 La surface constructible brute indiquée à l'annexe 1 légende type du RGD-PAG 2017 est une surface théorique apparentée à la surface construite brute définie dans le RGD-PAG 2017. Définition à utiliser : surface d'emprise au sol

Non défini	<p>H. Surface non aménageable</p> <p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:</p> <p><i>a. hauteur des locaux:</i> Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p><i>b. affectation des locaux</i> Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p><i>c. Solidité et géométrie des locaux</i> Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	<p>I. Surface hors oeuvre</p> <p>Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

<p>La surface d'emprise au sol est la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.</p> <p><i>La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0m60.</i></p>	<p>J. Surface d'emprise au sol On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.</p>	<p>Le COS qui a été fixé dans le cadre du PAG en vigueur (0,40 pour le site du présent PAP) a été calculé en fonction de la définition de l'emprise au sol dudit PAG. C'est pourquoi cette définition est à prendre en compte dans le cadre de ce PAP.</p> <p>La définition du PAG 2009 sera utilisée.</p>
Non défini	<p>K. Surface scellée Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	<p>L. Surface de vente Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.</p>	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

PAG en vigueur du 09/09/2009 resp. Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (juillet 2010) (RSBVS)	RGD PAP 2017 Annexe II	PAP « Immeuble résidentiel Rue Dicks »
Non défini	Acrotère On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Alignement de voirie On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Alignement obligatoire On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Auvent On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Avant-corps On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Balcon On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Car-port On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

<p>Art 44 RSBVS</p> <p>Murs extérieurs, haies et clôtures (Note de bas de page)</p> <p>« Une clôture a pour objet de séparer deux fonds voisins, d'obstruer un passage ou d'enclore un espace, et, en conséquence, un tel ouvrage à l'intérieur d'une même propriété (sauf si elle est divisée en parcelles louées à des personnes différentes) n'est pas pris en considération. En second lieu, une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et les fossés. Répondent à cette définition les murs, les portes et portails, les clôtures à claire-voie, les treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices, les échaliers, etc. »</p>	<p>Clôture</p> <p>On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.</p> <p>On distingue trois types de clôtures:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), - les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), - les clôtures végétales (p.ex. haies). 	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Comble</p> <p>On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Art 5 RSBVS</p> <p>Cadre légal (Note de bas de page)</p> <p>On entend par construction, tout ou partie de tout bâtiment, bâtisse, édifice, immeuble, maison, monument, ouvrage ou installation, même provisoire, dont les clôtures, murs de soutènements, antennes sur pylônes, gradins, attractions de fête foraine, etc.</p>	<p>Construction</p> <p>On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.</p>	<p>Les définitions n'étant pas contradictoires, la définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Cote de niveau</p> <p>On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>
<p>Art 27 RSBVS</p> <p>Constructions annexes ou dépendances</p> <p>(a) Les constructions annexes sont des constructions qui ont un caractère accessoire par rapport à la construction principale et dont les dimensions sont réduites (garage, carport, atelier, piscine couverte, remise, etc.). Sont exclus de la présente définition les volumes secondaires faisant corps avec la construction principale et de même destination que celle-ci.</p> <p>(b) L'implantation des constructions annexes n'est autorisée que si celles-ci restent en dehors de l'angle formé par l'aplomb de la façade de tout bâtiment sis sur un fonds voisin et un plan fictif incliné à 45° au droit d'un seuil de porte ou de fenêtre dudit bâtiment.</p> <p>(c) Les constructions annexes ne remplissant pas les conditions d'habitabilité ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé de personnes (cf. Art. 19, Protection contre l'humidité ; Art. 21, Pièces destinées au séjour prolongé de personnes).</p>	<p>Dépendance</p> <p>On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les carports.</p>	<p>L'art 27 du RSBVS est constitué d'un mélange de définitions et de dispositions. Etant donné que les définitions n'entrent pas en contradiction, les définitions du RGD 2017 seront utilisées.</p>
<p>Non défini</p>	<p>Étage en retrait</p> <p>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.</p>	<p>La définition du RGD 2017 sera utilisée.</p>

Non défini	Faîte/Faîtage On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Hauteur à la corniche On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Hauteur à l'acrotère On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Hauteur du socle On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Ilot On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	Limite de surface constructible On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Logement On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Logement de type collectif On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Logement intégré On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Loggia On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Lot On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison bi-familiale On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison en bande On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison jumelée On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison plurifamiliale On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Maison unifamiliale On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	Niveau naturel du terrain On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Nombre d'étages On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Nombre de niveaux On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	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.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Parcelle On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Profondeur de construction On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Recul Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Terrasse On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue: - la terrasse accolée à un bâtiment; - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Non défini	Voie desservante On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.
Non défini	Voie publique On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.	La définition du RGD 2017 sera utilisée.

Annexe 2 : Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST Topo)

Annexe 3 : Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)

Annexe 4 : Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Annexe 5 : Extrait du plan cadastral

Annexe 6 : Certificat OAI

Tableau récapitulatif

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

Zone d'habitation 2 (art. 6 PAG en vigueur)

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>		<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		/ 1,00	COS		/ 0,40	CUS		/ -		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,2180	ha								

Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾	surface d'emprise au sol ⁽³⁾	volume de la construction ⁽³⁾
Lot	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
1	2173,36 m ²	/ 1550 m ²	/ 450 m ²	/ m ³
Total	2173,36 m ²	/ 1550 m ²	/ 450 m ²	/ m ³
	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	/ 0,71318143	COS ⁽³⁾	/ 0,2070527
			CUS ⁽³⁾	/ 0

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

Projet initié par _____ Georges Nesser élaboré par _____ Isabelle Van Driessche		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
----------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Situation géographique Commune _____ Remich Localité _____ Remich Lieu-dit _____ Glashétt/rue Dicks Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____ Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ 8C/001/2007 Zone(s) concernée(s) _____ Zone d'habitation 2 _____ Zone à risque d'éboulement et de glissement _____ <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> minimum maximum </div> COS _____ 0,00 _____ 0,40 CUS _____ CMU 0 _____ CMU 1,00 CSS _____ - _____ - DL _____ - _____ - Emplacements de stationnement _____ 1,5 par log _____ -		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 110 m 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 checked="" type="checkbox"/> (HQ100) <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"/>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Terrain Surface brute _____ 0,218002 ha Surface nette _____ 0,217336 ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0,000000 ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0,000000 ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0,000666 ha Surface destinée au stationnement public _____ 0,000000 ha Surface destinée à l'espace vert public _____ 0,000000 ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0,000000 ha Surface destinée à la rétention des eaux pluviales (publique ou privée) _____ 0,000000 ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0,000666 ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0,14 ha _____ 64% %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0,000666 ha Taux de cession _____ 0,31 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 2,17336 a.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Constructions <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> minimum maximum </div> Surface constructible brute (définition PAG) _____ 0 _____ 1550 m2 Emprise au sol (définition PAG) _____ 0 _____ 450 m2 Nombre de logements _____ - _____ 10 Densité de logements / hectare brut _____ 0 _____ 46 u./ha Personnes estimées / logement _____ 0 _____ 2,6 Nombre d'habitants _____ 0 _____ 26 Surface de vente maximale _____ - m2		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">minimum</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">m2</td> </tr> </table>			minimum	maximum	unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (> 2 log/bât.)	-	10	Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	-	m2
	minimum	maximum																			
unifamilial	0	0																			
bifamilial	0	0																			
collectif (> 2 log/bât.)	-	10																			
Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0																			
Surface brute de bureaux maximale	-	m2																			

Axe(s) de desserte Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ Chemin Repris _____ Chemin communal _____ rue Dicks		Emplacements de stationnement <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> activités habitat </div> publics _____ privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (max.) _____	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) _____ 0 m Proximité gare (distance parcourue) _____ - m	
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 34 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 219 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m2	