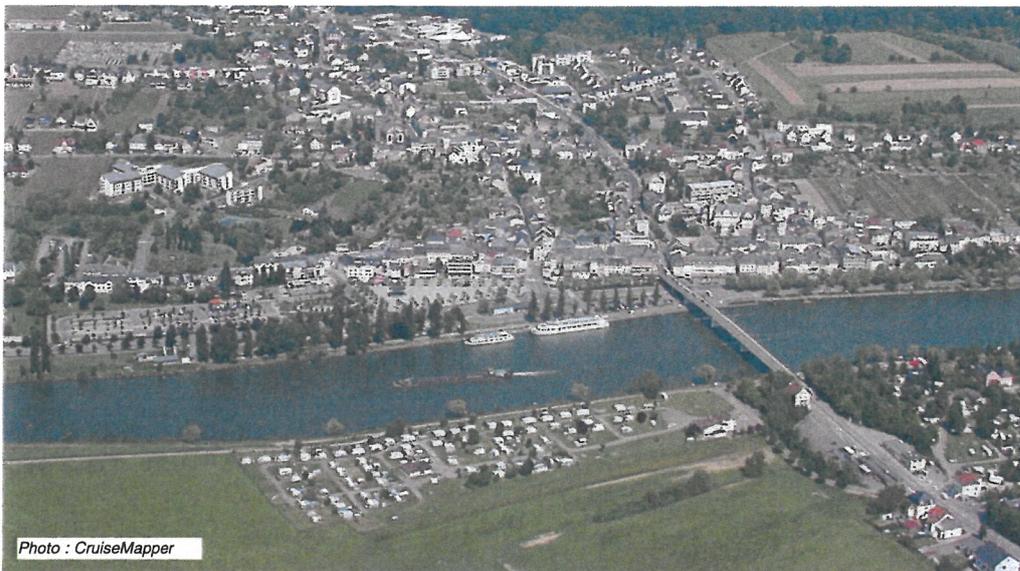


Plan d'aménagement général



Partie écrite

Version coordonnée

Février 2025

Référence: 8C/009/2024
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/07/2025
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

Réf. : MAI - PAG : 8C/009/2024 ; MAI - PAP QE : 19866/8C ; MECB - 85844/93405

Délibération du Conseil communal	13.03.2024
Avis de la Commission d'aménagement	17.07.2024
Avis du ministère de l'Env. du Climat et de la Biodiversité	26.06.2024
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires Intérieures	
Approbation du ministre de l'Env. du Climat et de la Biodiversité	

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1	But du plan d'aménagement général	5
Art. 2	Plans et règlements	5
Art. 3	Commission des bâtisses	5
TITRE 2	REGLES D'URBANISME	7
CHAPITRE I	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
Art. 4	Division du territoire en zones	9
CHAPITRE II	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU 8/03/2017	13
	<i>ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</i>	13
Art. I.	Terminologie relative au degré d'utilisation du sol	13
Art. II.	Zones d'habitation	15
Art. III.	Zones mixtes	15
Art. IV.	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	15
Art. V.	Zones de sport et de loisirs (REC)	16
Art. VI.	Zone spéciale - Esplanade [SPEC-E]	16
Art. VII.	Zones de jardins familiaux [JAR]	16
Art. VIII.	Emplacements de stationnement	16
	<i>ZONE VERTE</i>	17
Art. IX.	Zone de parc public	17
	<i>ZONES SUPERPOSEES</i>	18
Art. X.	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	18
Art. XI.	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	18
Art. XII.	Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »	19
Art. XIII.	Zones de servitude « urbanisation »	19
Art. XIV.	Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	20
Art. XV.	Les zones de risques naturels prévisibles	23
	<i>ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</i>	24
CHAPITRE III	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE	27
	<i>ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</i>	27
Art. XVI.	Zones d'activités	27
	<i>ZONES SUPERPOSEES</i>	27
Art. XVII.	Zones de servitude « urbanisation »	27
Art. XVIII.	Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »	28

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But du plan d'aménagement général

Le présent règlement (partie écrite du Plan d'aménagement général) et la partie graphique du Plan d'aménagement général ont pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel du territoire de la commune dans une perspective de développement durable.

Art. 2 Plans et règlements

Le Plan d'Aménagement Général comprend :

- **Une partie graphique**, composée des plans suivants :
 - E061091-10 « Plan d'aménagement général, Remich » - version coordonnée ;
 - E061091-07 « Plan d'aménagement général, Remich -quartier Centre » ;
 - E02424-14 « Plan d'ensemble » ;
 - E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif » ;
 - E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG - Servitudes environnementales)
- **Une partie écrite**

La **partie graphique du Plan d'Aménagement Général** donne l'indication des diverses zones selon leur mode d'occupation du sol et leur degré d'utilisation. Elle informe également, à titre indicatif, sur les espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives ainsi que sur les réseaux (de circulation et d'infrastructures techniques).

Elle est présentée à l'échelle 1/2500^{ème} pour ce qui est de l'agglomération proprement dite, avec un zoom à l'échelle 1/1250^{ème} pour ce qui est du quartier Centre; l'ensemble du territoire communal est représenté à l'échelle 1/10000^{ème}.

Les plans des éléments complémentaires au PAG sont représentés à l'échelle 1/5000^{ème}.

Le fond de plan de la partie graphique est constitué :

- pour le document coordonné, par le plan cadastral numérique exercice 2013, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo);
- pour le zoom « quartier Centre », par le plan cadastral numérique exercice 2023, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo).

La **partie écrite du Plan d'Aménagement Général** définit les règles d'urbanisme (mode et degré d'utilisation du sol) relatives aux zones telles que reprises dans la partie graphique.

Art. 3 Commission des bâtisses

Le Bourgmestre peut soumettre pour avis à la Commission des Bâtisses, tout projet d'aménagement et de construction dans le cadre de son Plan d'aménagement général.

La composition de la Commission des Bâtisses peut varier en fonction des demandes traitées. Elle peut notamment compter parmi ses membres, en plus des membres habituels :

- un homme de l'art (architecte ou urbaniste-aménageur membre de l'OAI) ;
- un représentant de l'Administration des Ponts et Chaussées ;
- un juriste ;
- un représentant de l'Institut national pour le patrimoine architectural;
- un représentant du Département de l'Environnement.

TITRE 2

REGLES D'URBANISME

CHAPITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Art. 4 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du Plan d'aménagement général.

Sont définies :

4.1 **POUR LE QUARTIER CENTRE AINSI QUE POUR TOUTE ZONE RECLASSEE OU REDEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8/03/2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE**

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics
- zone de sport et de loisirs
- zone spéciale - Esplanade
- zones de jardins familiaux

La zone verte :

- zone de parc public

Des zones superposées :

- zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »
- zones de servitude « urbanisation »
- secteurs et éléments protégés d'intérêt communal
- zones de risques naturels prévisibles

Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- aménagement du territoire
- protection des sites et monuments nationaux
- gestion de l'eau
- protection de la nature et des ressources naturelles
- réseaux d'infrastructures de transport national

4.2 **POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE**

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'activités économiques communales type 1

- Sites et monuments nationaux (immeubles classés et immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire) - loi du 18/07/1983
- Servitude logement - loi modifiée du 25/02/1979
- Zone de remembrement - loi du 25 mai 1964
- Servitudes environnementales -- loi modifiée du 19 janvier 2004

Les réseaux de circulation, les réseaux d'infrastructures techniques, les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques

Les réseaux sont des indications complémentaires représentées à titre indicatif et listées ci-après. Ils sont également repris dans le plan suivant :

- plan E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif »

Réseaux de circulation :

- Routes nationales (RN),
- Chemins repris (CR),
- Projets routiers,
- Piste cyclable,
- Projets pistes cyclables,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :

- Arrêt autobus,
- Embarcadère.

Réseaux d'infrastructures techniques :

- Conduite d'eau,
- Couloirs de canalisation,
- Couloirs de canalisation en projet,
- Réseau de gaz,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :

- Source captée,
- Source,
- Station de pompage,
- Réservoir d'eau,
- Station de transformation.

CHAPITRE II DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU 8/03/2017

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. I. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

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.

Art. II. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

On distingue une seule catégorie :

- zone d'habitation 1 [HAB-1]

II.1. La zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales.

Art. III. Zones mixtes

On distingue une seule catégorie :

- zone mixte urbaine

III.1. La zone mixte urbaine [MIX-U]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements et aménagements de service public et d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

III.2. Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 50%.

Excepté pour le « nouveau quartier » - Re1 « Um Gréin », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 10%.

Art. IV. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls y sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements

- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les garages de réparation et les stations d'essence, 1 emplacement par tranche de 50m² de surface nette d'exploitation ou par salarié, avec un minimum de 6 places par établissement ;
- pour les constructions d'hébergement hôtelier ou apparentés, 1 emplacement par tranche de 3 lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, 1 emplacement par tranche de 6 lits ;
- pour les crèches jusqu'à 30 enfants, 5 emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de 30 enfants, 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

VIII.4. En dérogation aux valeurs qui précèdent, pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » relatif au centre « QE_Centre », le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit :

- 1,5 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par établissement (bureau, commerce, café, restaurant) et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation.

VIII.5. Les emplacements de stationnement sont à aménager par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés.

Si le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité technique d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou partie des emplacements requis, l'administration communale peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant l'exécution de l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- la réalisation ou l'acquisition d'emplacements sur fonds privés à une distance inférieure à 500m de la construction projetée ;
- la concession de places dans un parc privé de stationnement existant pour un terme d'au moins 20 ans ;
- le versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixés le cas échéant par le règlement-taxe communal.

ZONE VERTE

Art. IX. Zone de parc public

La zone de parc public est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espaces de détente et de repos, de jeux et de loisirs et formant le complément naturel des zones urbaines limitrophes.

Y sont exclusivement autorisés des constructions, aménagements et activités autorisés par la *Loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé, les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions de ces PAP qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP sont abrogées. Pour tout ce qui n'est pas réglementé par un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en vigueur, les règles du plan d'aménagement général ainsi que les règles du PAP-QE Centre sont d'application.

Tout plan d'aménagement particulier pour lequel la procédure d'adoption telle que fixée aux articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est entamée avant la saisine du présent dossier par le conseil communal peut être réalisé malgré d'éventuelles contradictions avec les dispositions du présent PAG et garde par la suite sa validité.

Art. XII. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le quartier centre tel que délimité en partie graphique du plan d'aménagement général, QE_CENTRE.

Art. XIII. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

XIII.1. Servitude « urbanisation » - Esplanade (E)

- L'architecture des constructions, les matériaux mis en œuvre et les aménagements projetés doivent garantir une intégration urbaine et paysagère irréprochable ;
- A l'exception des quais d'accostage, les berges de la Moselle doivent faire l'objet d'aménagements écologiques et d'une gestion de type extensif ;
- Aucun arbre ne pourra être supprimé dans le cadre du projet d'aménagement de l'esplanade sans qu'il ne soit remplacé par la plantation d'un nouvel arbre dans la zone en question.

XIII.2. Servitude « urbanisation » - rue de Macher (B)

Y sont admis, des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des garages, des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

XIII.3. Servitude « urbanisation » - rue de l'Eglise (C)

Y sont admis des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m, les garages ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

majeure, ni dominante. La construction d'extension est autorisable, côté reculement postérieur uniquement, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain, créé une composition harmonieuse avec la construction originelle et qu'il n'y aura pas de destruction de caractéristiques ou d'éléments à conserver et à mettre en valeur.

Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'une « construction à conserver » est interdite.

Par dérogation aux règles énoncées précédemment, le percement d'une façade pour l'aménagement d'un garage est autorisable.

La démolition totale d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence prononcés pour raisons d'insalubrité irrécupérable ou de sécurité lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et le cas d'urgence doivent être attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière. Le cas échéant, les projets de reconstruction doivent respecter l'implantation, les gabarits et le caractère architectural originels ainsi que les dispositions fixées ci-après pour les « gabarits à préserver ».

- c. Le « **petit patrimoine à conserver** » comprend les éléments à caractère religieux ou non, de type calvaire, croix de chemin mais également tout autre témoignage historique du bâti.

Les éléments du petit patrimoine à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétiques et altérer leur aspect architectural

- d. Les « **murs à conserver** » ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique ou esthétique et altérer leur aspect architectural.

- e. Les « **alignements d'une construction existante à préserver** » comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace-rue, et, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils marquent l'implantation à conserver ou à donner à un nouvel immeuble. Les « alignements à préserver » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

- f. Les « **gabarits à préserver** » portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif et participe au caractère de l'espace bâti.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente et forme de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver », est prioritaire la rénovation et/ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant - et en conséquence l'implantation générale - sont à respecter. La construction d'extension est admise, côté reculement postérieur, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain et créé une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

Art. XV. Les zones de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds qui sont soumis à des restrictions du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains ou exposés à des risques de crues subites.

- a. Les terrains considérés « à risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « G ».

Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou transformation dans ces zones sont soumis à une étude géotechnique préalable.

- b. Les terrains identifiés « zone inondable » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « I ».
Ils concernent les terrains exposés au risque de crues subites.

Dans ces zones, les talwegs doivent rester libres de toute construction pour assurer le libre écoulement et l'évacuation des eaux de surface.

- Maison sise 17, rue de la Gare, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 635/4356 par arrêté ministériel du 29/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2623 par arrêté ministériel du 26/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2624 par arrêté ministériel du 18/01/2018.

Protection et gestion de l'eau

- Zone inondable - 2021.

Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau en application du RGD du 30 mars 2022.

Aménagement du territoire

- a. Plan directeur sectoriel « Paysages »
Voir règlement grand-ducal du 10 février 2021.
- b. Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles »
Voir règlement grand-ducal du 25 janvier 2006.

Réseaux d'infrastructures de transport national

- Les dispositions applicables renvoient à la loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

CHAPITRE III DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU **28/07/2011** CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. XVI. Zones d'activités

XVI.1. Zones d'activités économiques communales type 1

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

ZONES SUPERPOSEES

Art. XVII. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

XVII.1. M - Servitude « urbanisation » - mesures compensatoires (M)

La servitude « urbanisation - Mesures compensatoires » définit les surfaces qui sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

M1 - « op der Kopp »

La zone de servitude « urbanisation » - mesures compensatoires impose le maintien, le renforcement et le prolongement vers l'ouest de l'écran végétal situé en limite nord de la zone à urbaniser, constitué d'une part d'une rangée d'arbres / haie arborée, et d'autre part, d'une haie vive à planter vers l'intérieur de la zone à urbaniser.

Toutefois, y sont autorisés, sans que leur emprise ne puisse excéder 5% de la surface concernée :

CHAPITRE IV DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Définitions liminaires* :

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.

COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION IMPLANTEE / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

La **surface d'emprise au sol** est la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. 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.

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 0,60m.

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.

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 19/07/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

La **surface construite brute** est la surface hors œuvre 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.

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, à raison de la surface construite brute correspondant à toute partie de volume dépassant le niveau du terrain naturel d'au moins 0,80m.

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

Le degré d'utilisation du sol, îlot par îlot, est précisé dans le cadre du plan d'aménagement particulier élaboré pour cette zone.

Zones mixtes à caractère urbain

Le coefficient d'occupation du sol varie de 0,25 à 0,5
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,5 à 1,2

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

Zone E :	COS :0.5	CMU :1.2
-----------------	-----------------	-----------------

Zone J :	COS :0.25	CMU :0.5
-----------------	------------------	-----------------

- route de l'Europe

Zones mixtes à caractère rural

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,6
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1,2

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones devront spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

7.3. Prescriptions spécifiques

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. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics

8.1. Destination

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Elles peuvent notamment être affectées :

- aux édifices d'utilité publique (administration, culte, enseignement, santé publique, sports et loisirs, stations d'épuration, travaux publics, etc.)
- aux espaces réservés à l'éducation
- aux espaces réservés aux sports, loisirs, plaines de jeux
- aux cimetières
- aux parkings
- aux voiries

Art. 11 Zones de loisirs avec séjour

11.1. Destination

Elles englobent les terrains destinés à recevoir uniquement des équipements récréatifs et touristiques. Sont ainsi admis les installations de récréation, les installations sportives ainsi que les équipements de séjour exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire aux fins de loisirs et de détente tel qu'un camping.

Tous travaux d'aménagement dans les zones de loisirs avec séjour doivent en garantir le caractère récréatif et porter exclusivement sur des équipements ou infrastructures en accord avec la destination de la zone.

11.2. L'aménagement de ces zones doit obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier.

Art. 12 Zones de jardins familiaux

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont l'emprise au sol ne peut dépasser 20m² et sous réserve que la surface nue du terrain concerné par cette implantation soit d'au moins 60m².

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

		COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	A	0,3	0,6	-
	B	0,4	0,7	-
Zone d'habitation 2	C	0,4	0,9	-
	D	0,4	1,0	-
Zone mixte centrale	G	1,0	3,0	-
Zone mixte urbaine	E	0,5	1,2	-
	J	0,25	0,5	
Zone mixte rurale	F	0,6	1,2	-
Zone spéciale	H	0,5	1,0	3,2
Zone d'activités économiques	I	0,6	1,2	-

ZONES SUPERPOSEES - les zones soumises à des restrictions et servitudes

Art. 16 ZONES des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Au centre de Remich, la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est couverte par un Plan d'aménagement particulier.

16.1. La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé comprend les bâtiments, éléments de bâtiments, espaces-rue, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par la composition urbaine (silhouette) et l'intégration du bâti dans le terrain naturel (site) expriment un caractère typique à conserver.

La protection et la réhabilitation de la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé doivent tenir compte de la substance bâtie existante et des caractéristiques de sa composition, principalement déterminée par :

- Le tracé des rues et l'espace rue ;
- L'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'exposition ;
- Le rapport entre espace bâti et espace non bâti ;
- La volumétrie et la dimension des constructions ;
- Les matériaux utilisés traditionnellement.

La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est à ce titre soumise à une réglementation spéciale, qui fait l'objet du Plan d'aménagement particulier. Cette réglementation prime par ailleurs sur toute autre prescription à laquelle seraient soumises les zones auxquelles appartient le secteur protégé.

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

17.1 ZONES à risque d'inondations : article supprimé

17.2 ZONES à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones de risques 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 situés au sud de la ville entre l'aval de la route de Mondorf et l'aval de l'avenue Lamort-Velter jusqu'à la rue de la Gare et le chemin des Tanneurs.
- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Art. 19 Zones forestières

19.1. Les zones forestières comprennent les parties du territoire de la commune qui sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage.

19.2. Y sont autorisées :

- des constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois,
- des constructions d'utilité publique,
- des abris de chasse et de pêche, à condition que ces derniers ne puissent être utilisés comme résidence ou local de commerce, même à titre temporaire.

Ces constructions se font sans préjudice des dispositions de la *Loi du 18/07/2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Art. 20 Zones viticoles

20.1. Les zones viticoles comprennent les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zone rurale) et qui sont destinées à l'exercice de la viticulture et accessoirement de l'agriculture. Elles sont définies compte tenu de la délimitation du périmètre viticole.

20.2. Y sont autorisées :

- des constructions en rapport avec l'activité viticole,
- des constructions d'utilité publique.

Les constructions existantes et liées à l'activité viticole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec la *Loi du 18 juillet 2018*. Tout immeuble à logements multiples est interdit ; seuls sont admis au maximum 2 logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant et ce, dans le cadre d'une reconversion de l'exploitation reconnue d'intérêt général.

Art. 21 Zones de loisirs sans séjour

21.1. Les zones de loisirs sans séjour englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à un but d'utilité publique, à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

21.2. Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées répondant aux règles minimales de sécurité et de confort, par ailleurs fonction de la destination et de l'envergure de la ou des constructions sises sur ledit terrain.

Toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante pourra être subordonné à l'agrément préalable d'un plan d'ensemble.

Art. 22 Zones de parc : article supprimé

TITRE 3

TITRE SUPPRIME

TITRE 4

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

1) Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

2) Logement intégré

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.

3) Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

4) Maison plurifamiliale et collective

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

5) Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment commercial, etc.), augmentation du nombre de logements d'un bâtiment.

6) Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

7) Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

8) Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.