

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 1, Place Nico Klopp » à Remich, présenté par le bureau d'architectes Architecture + Aménagement S.A. de Luxembourg visant la construction d'un immeuble à 3 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 22 juin 2022 au 22 juillet 2022 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 23 juin 2022 jusqu'au 22 juillet 2022 inclus.**

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

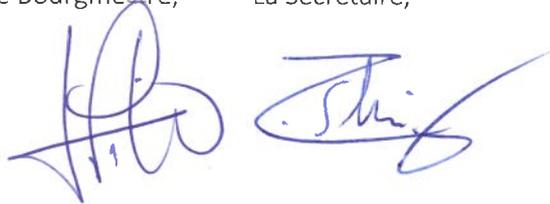
Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet, les observations et objections contre le projet d'aménagement particulier susmentionné doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

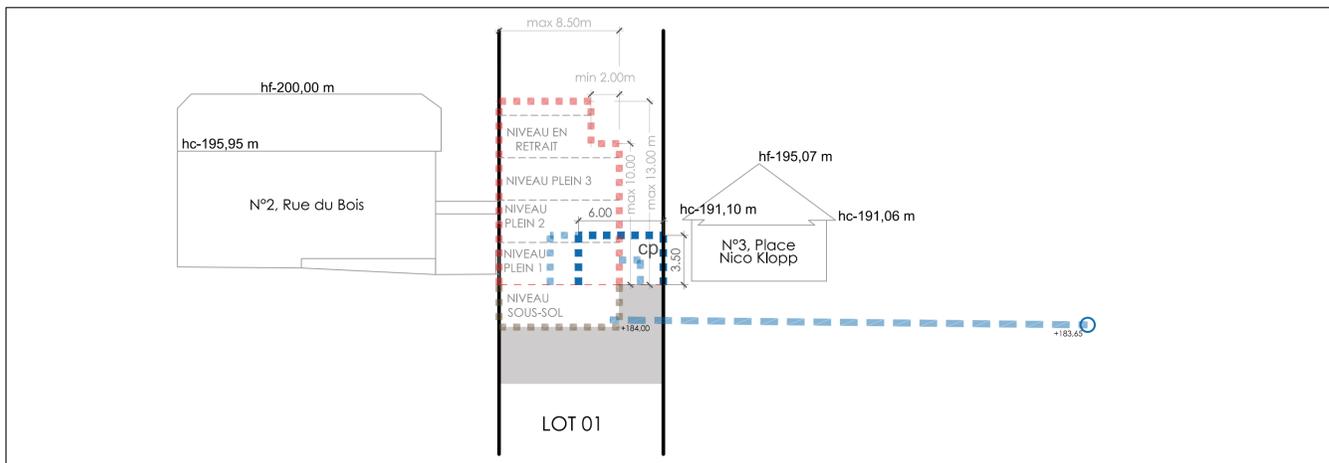
La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 22 juin 2022

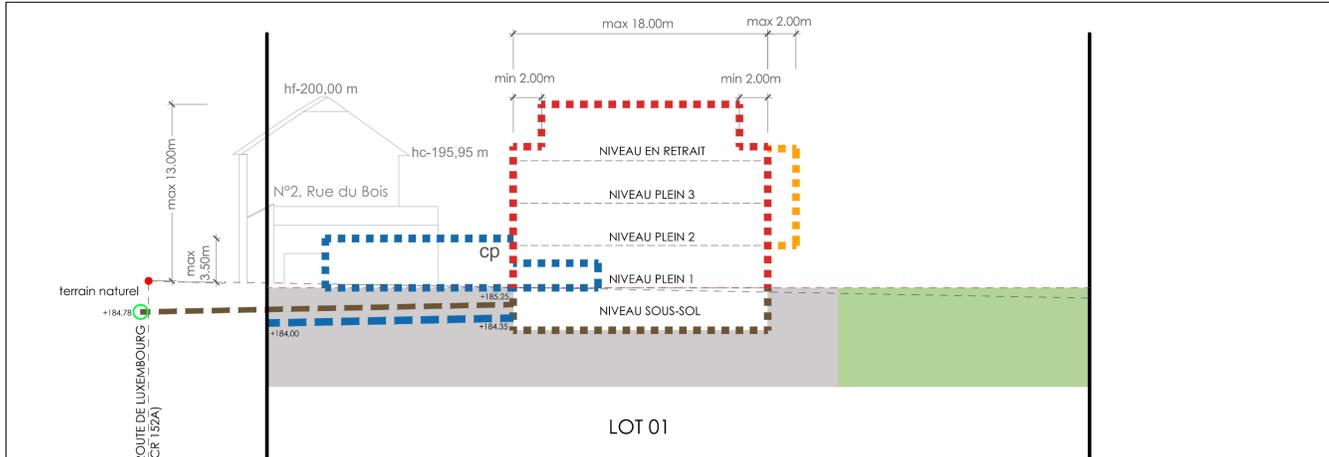
Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,                      La Secrétaire,

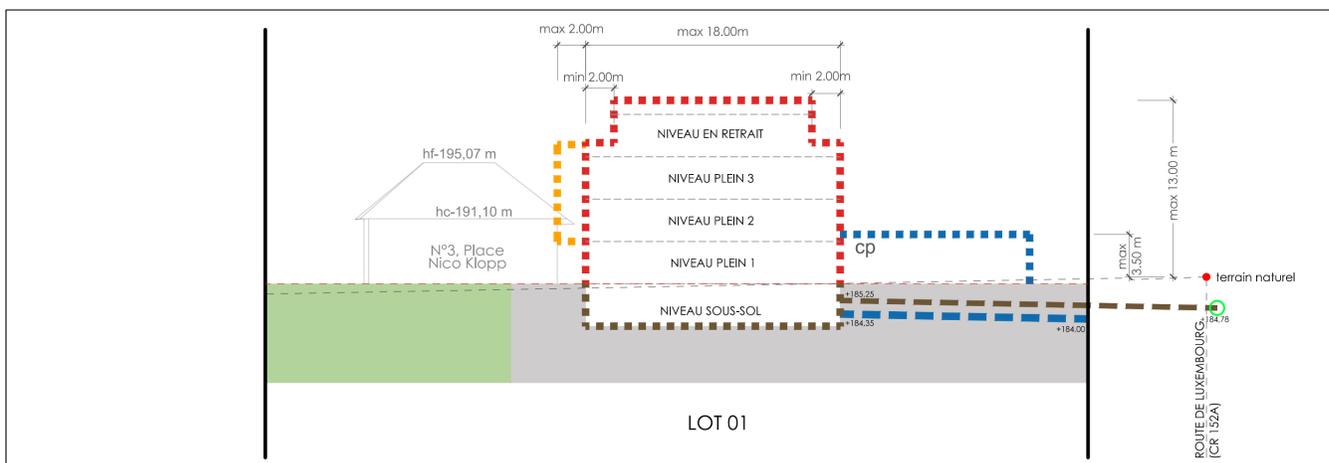




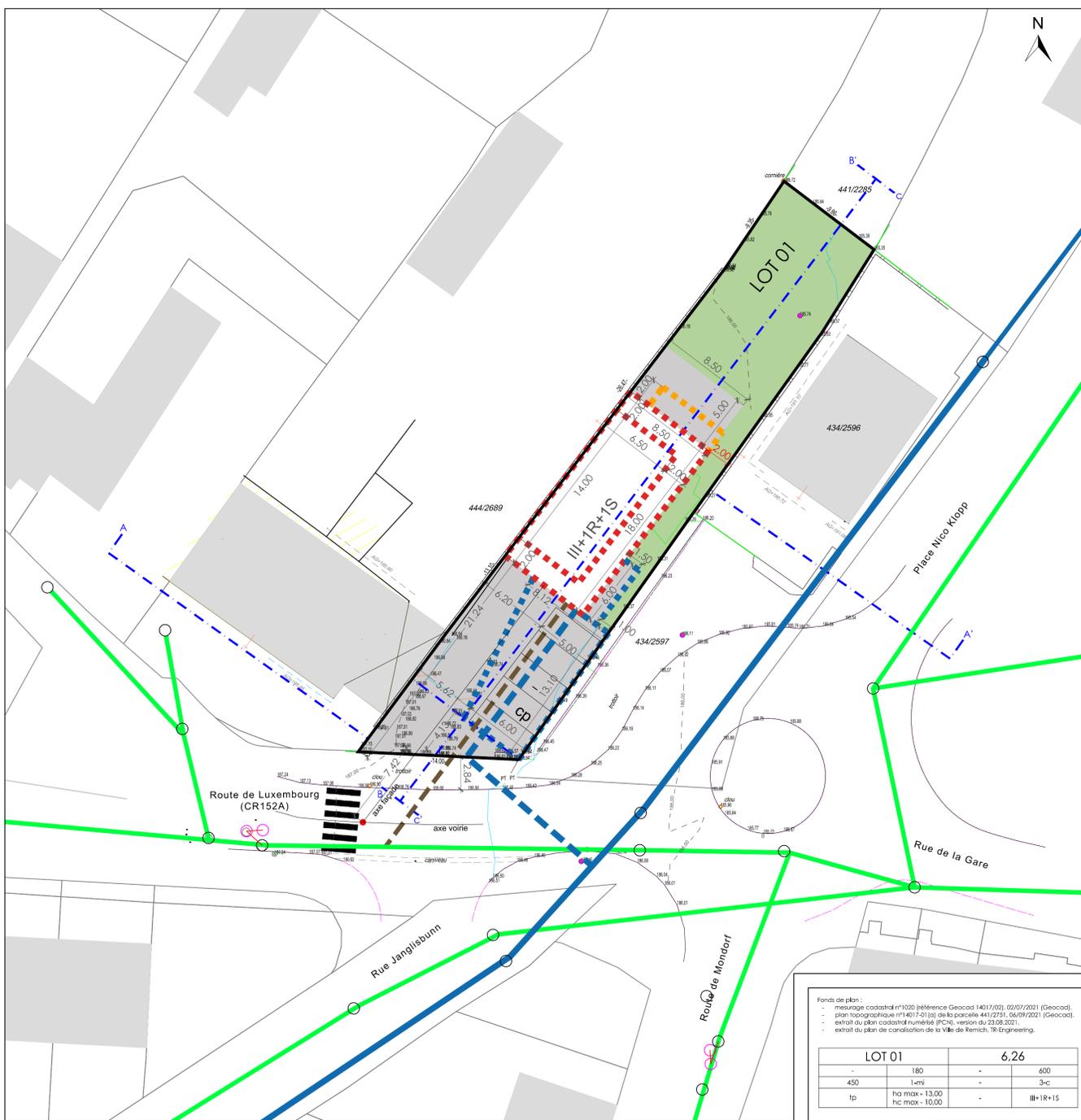
COUPE A-A'



COUPE B-B'



COUPE C-C'



### Légende-type du plan d'aménagement particulier

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

Surface d'emprise au sol [m²]	LOT/LOT		Surface du lot/ de l'îlot [ares]	
	min.	max.	min.	max.
Surface du scellement du sol [m²]			min.	max.
			min.	max.
type de toiture			min.	max.
			min.	max.
type, disposition et nombre des constructions			Hauteur des constructions [m]	

**Délimitation du PAP et zones du PAG**

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

**Courbes de niveau**

- - - terrain existant  
- - - terrain remodelé

**Nombre de niveaux**

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

**Hauteur des constructions**

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

**Types, 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 toitures**

tp toiture plate  
tx (y°-z°) toiture à x versants, degré d'inclinaison  
←→ orientation de la 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 / îlots**

lot projeté  
terrains cédés au domaine public communal

**Degré de mixité des fonctions**

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

**Espaces extérieurs privés et publics**

espace vert privé  
espace vert public  
aire de jeux ouverte au public  
espace extérieur pouvant être scellé  
voie de circulation motorisée  
espace pouvant être dédié au stationnement  
chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne  
voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

**Plantations et murets**

arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver  
haie projetée / haie à conserver  
muret projeté / muret à conserver

**Servitudes**

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

**Infrastructures techniques**

retention à ciel ouvert pour eaux pluviales  
canalisation pour eaux pluviales  
canalisation pour eaux usées  
fossé ouvert pour eaux pluviales

**Légende supplémentaire**

- - - trait de coupe  
- - - limites de surfaces constructibles pour balcons  
- - - côte minimum

cp dépendances de type car-port  
canalisation existante pour eaux pluviales  
canalisation existante pour eaux mixtes  
canalisation projetée pour eaux mixtes

PROJET

**PAP "Place Nico Klopp"**  
Lieu-dit "Place Nico Klopp"  
section A des Bois, Ville de Remich

PLAN N°

1940-PAP-01

DATE	ECHELLE	DESSIN	JB	VERIFE	HE
24.05.2022	1:250				
IMPR.	FILE				
24.05.2022	2022 05 24_1940 PAP PG 01_Place N.Klopp_procedure.dwg				

Partie Graphique du PAP

MODIFICATIONS / ÄNDERUNGSSTAMP:

INDI	DATE	PAR	VER	OBJET

ARCHITECTE

architecture + aménagement s.a.

9b, Plateau Altmunster, L-1123 LUXEMBOURG  
Tel.: 262040, Fax: 262040-40  
email: info@ca.lu, web: www.a-a.lu

signature

**C+A**

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

M. Enad DEDEIC

1, Place Nico Klopp  
L-5539 Remich

signature

Fonds de plan :

- mesurage cadastral n°1020 (référence Geocod 14017/01), 02/07/2021 (Geocod).
- plan topographique n°14017-01(a) de la parcelle 441/2751, 06/09/2021 (Geocod).
- extrait du plan cadastral numérisé (PCN), version du 23.08.2021.
- extrait du plan de consécution de la Ville de Remich, TR-Engineering.

LOT 01	6,26		
-	180	-	600
450	1-m	-	3-c
tp	ha max = 13,00 hc max = 10,00	-	III+IR+IS

---

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## PARTIE ÉCRITE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
M. Ernad DEDEIC		ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Ernad DEDEIC	Signature :	M. Hermann ESSLINGER	Signature :

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Place Nico Klopp » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	REMICH
PARCELLES	N° : 441/2751 – sect. A des BOIS – Ville de Remich
MAÎTRE D'OUVRAGE	M. Ernad DEDEIC 1 Place Nico Klopp L-5539 Remich
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu  RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B   00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	24 mai 2022

## Table de matières

<b>Généralités</b>	<b>4</b>
1.1. Préalable	4
1.2. Portée juridique	4
1.3. Classement selon PAG	4
1.4. Régime de propriété	4
<b>2. Aménagement du domaine privé</b>	<b>5</b>
2.1. Définition des lots	5
2.2. Mode d'utilisation du sol	5
2.3. Degré d'utilisation du sol	5
2.4. Type de logements	5
2.5. Nombre de niveaux et hauteur des constructions	5
2.6. Type de toiture	5
2.7. Type, disposition et implantation des constructions	6
2.7.1. Niveau de référence	6
2.7.2. Limites pour constructions destinées au séjour prolongé	6
2.7.3. Limites pour dépendances	6
2.7.4. Limites pour constructions souterraines	6
2.7.5. Limites pour balcon	6
2.8. Aspects esthétiques	6
2.9. Emplacements de stationnement et accès	6
2.10. Aménagements des espaces extérieurs privés	7
2.11. Remblais et déblais	7
2.12. Clôtures	7
<b>3. Aménagement du domaine public</b>	<b>8</b>
3.1. Terrains à céder au domaine public communal	8
<b>4. Dispositions spéciales</b>	<b>8</b>
4.1. Logements à coût modéré	8
<b>5. Terminologie</b>	<b>9</b>
5.1. 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 »	9
5.2. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol	13

## Généralités

### 1.1. Préalable

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Place Nico Klopp » et fait référence au plan réglementaire n°1940-PAP-01, appelé par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

### 1.2. Portée juridique

Le présent PAP (parties écrite et graphique) est établi en application de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le PAP « Place Nico Klopp » précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Ville de Remich.

La **partie graphique du PAG en vigueur de la Ville de Remich** a été actualisée et approuvée par le **Ministre de l'Intérieur le 28 février 2018**.

Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a été approuvé pour la première fois le 24 janvier 2015. Celui-ci est donc conforme aux dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a donc été élaboré **selon le régime 2004**.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé par la présente partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses sont d'application.

### 1.3. Classement selon PAG

Le PAP « Place Nico Klopp » se situe en **zone mixte à caractère urbain (ZMU)**.

Un degré d'utilisation du sol, respectivement un coefficient d'utilisation du sol (COS) et un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU), est appliqué à la parcelle :

- COS : 0,5
- CMU : 1,2.

### 1.4. Régime de propriété

Le PAP « Place Nico Klopp » couvre une **superficie** totale de **6,26 ares**, uniquement sur la **parcelle n°441/2751**, section A des Bois.

## 2. Aménagement du domaine privé

### 2.1. Définition des lots

Le PAP est composé **d'un seul lot privé constructible** dont la surface est de 6,26 ares.

Celui-ci est repris et délimité dans la partie graphique du PAP et est constructible selon la réglementation du présent PAP.

### 2.2. Mode d'utilisation du sol

Les dispositions de l'article 7 de la partie écrite du PAG en vigueur de la Ville de Remich sont d'application.

Aucun emplacement de stationnement n'est autorisé en sous-sol.

### 2.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces de scellement du sol et le nombre de logement admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicables pour le seul et unique lot, sont définies dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

### 2.4. Type de logements

Le type de logements est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP.

### 2.5. Nombre de niveaux et hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux hors-sol et sous-sol est défini dans le tableau de de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale autorisée, pour la construction destinée au séjour prolongé, est définie dans le tableau de de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP.

### 2.6. Type de toiture

Le type de toiture est défini dans le tableau de de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP.

Les toitures sont à aménager avec des matériaux tels que des graviers ou à végétaliser de manière extensive.

L'installation de **chauffe-eaux solaires** ou de **panneaux photovoltaïques** est autorisée sur toutes les toitures des constructions du PAP.

## **2.7. Type, disposition et implantation des constructions**

### **2.7.1. Niveau de référence**

Le niveau de référence est mesuré au milieu de la façade du carport projeté, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, respectivement la Route de Luxembourg.

### **2.7.2. Limites pour constructions destinées au séjour prolongé**

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique du PAP.

### **2.7.3. Limites pour dépendances**

Les dépendances sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances indiquées dans la partie graphique du PAP.

### **2.7.4. Limites pour constructions souterraines**

Les constructions souterraines sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines indiquées dans la partie graphique du PAP.

### **2.7.5. Limites pour balcon**

Les balcons sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour balcons indiquées dans la partie graphique du PAP.

## **2.8. Aspects esthétiques**

Les façades doivent être traitées de manière sobre, doivent être traitées avec une teinte dominante claire, non brillante et non criarde.

Les façades doivent être réalisées en enduit à raison de 50% minimum de leur surface, les 50% restant peuvent être réalisés avec l'un des matériaux suivants :

- pierre naturelle,
- bois non teinté et non traité,
- panneau aggloméré / stratifié,
- acier corten.

## **2.9. Emplacements de stationnement et accès**

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur des limites pour dépendances définies dans la partie graphique du PAP.

En matière de nombre d'emplacements de stationnement, les dispositions de l'article 45 (e) du Règlement sur les bâtisses sont d'application.

## 2.10. Aménagements des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces indigènes.

Un abri de jardin est autorisé dans l'espace libre postérieur et dont la superficie maximale ne doit pas excéder 5,00 m<sup>2</sup>.

Les **espaces pouvant être scellés** sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique.

Les surfaces scellées telles que les cheminements piétons et les terrasses ne sont pas représentées dans la partie graphique pour donner une certaine flexibilité en ce qui concerne leurs emplacements.

Les espaces scellés doivent être traités avec soin.

## 2.11. Remblais et déblais

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état actuel. Toutes les modifications apportées au niveau du terrain naturel sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans d'exécution.

A l'intérieur des lots du projet, le terrain doit respecter les courbes de niveau du terrain remodelé dessiné en partie graphique. Est admise une tolérance de **0,50 m** par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

La hauteur maximale des murs de soutènement est de **0,50 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

## 2.12. Clôtures

Sont admis comme type de clôture, les haies, les grillages et les murets.

Le long des limites parcellaires, si la clôture est constituée de haies, le pied du plant doit accuser un recul minimum de 0,50 mètre vers l'intérieur de la parcelle.

La hauteur maximale des clôtures établies sur les limites séparatives est fixée comme suit :

- hauteur limitée à **0,50 m** pour les murets.
- hauteur limitée à **1,50 m** pour les haies ou les grillages.

La hauteur est toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

### **3. Aménagement du domaine public**

Le PAP « Place Nico Klopp » étant situé une seule parcelle privée déjà desservie par une voirie carrossable, le PAP ne présente pas de domaine public.

#### **3.1. Terrains à céder au domaine public communal**

Aucune surface n'est cédée au domaine public communal.

### **4. Dispositions spéciales**

#### **4.1. Logements à coût modéré**

Conformément à l'article 29 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP n'est pas concerné par la réalisation d'un pourcentage minimum de logements à coût modéré puisqu'il prévoit un nombre de logements inférieur à 25 unités.

## 5. Terminologie

### 5.1. 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 »

#### **Acrotère**

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

#### **Alignement de voirie**

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

#### **Alignement obligatoire**

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

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

#### **Auvent**

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

#### **Avant-corps**

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

#### **Balcon**

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

#### **Bande de construction**

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

#### **Car-port**

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

#### **Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures :

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

#### **Comble**

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

#### **Construction**

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

#### **Cote de niveau**

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

**Dépendance**

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

**Étage en retrait**

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

**Faîte / Faîtage**

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

**Hauteur à la corniche**

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

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

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

**Ilot**

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

**Limite de surface constructible**

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

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

**Logement**

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

**Logement de type collectif**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau en sous-sol**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

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

**Terrasse**

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

On distingue :

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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

## 5.2. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

### D. Densité de logement [DL]

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

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

### E. Terrain à bâtir brut

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

### F. Terrain à bâtir net

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

### G. Surface construite brute

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

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

### H. Surface non aménageable

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

#### a. hauteur des locaux :

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

#### b. affectation des locaux :

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

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

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

#### c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> 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**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

**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**

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.

**PAP « Place Nico Klopp »**

**VILLE DE REMICH**

**Section A des BOIS**

---

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

**Rapport Justificatif**

**PAP „PLACE NICO KLOPP“**

24 mai 2022

## Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Localisation .....	3
1.2.	Situation foncière .....	4
2.	Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur .....	5
2.1.	Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur .....	5
2.2.	Partie écrite du PAG .....	6
3.	Analyse de la conformité du PAP au PAG en vigueur .....	7
3.1.	Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur .....	7
3.2.	Tableau récapitulatif par lot .....	7
3.3.	Conformité du PAP aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur. ....	7
4.	Description du concept urbanistique .....	8
4.1.	Éléments constitutifs du milieu environnant .....	8
4.1.1.	Structure urbaine et topographie .....	8
4.1.2.	Équipements publics.....	8
4.1.3.	Accessibilité et infrastructures.....	8
4.2.	Servitudes existantes .....	10
4.3.	Permission de voirie .....	10
4.4.	Logement à coût modéré .....	10
5.	Exposé des motifs - Démarche d'élaboration du PAP « nouveau quartier » .....	11
5.1.	Illustrations du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».....	11
5.1.1.	Implantation de la construction projetée et concept urbanistique .....	11
5.1.2.	Aménagement des espaces publics .....	12
5.1.3.	Aménagement de l'espace vert privé .....	12
5.2.	Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties .....	13
5.2.1.	Connexion entre le PAP et le milieu environnemental.....	13
5.2.2.	Connexion des réseaux entre le PAP et le milieu environnant.....	14
6.	Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier » .....	15
6.1.	Annexe I – Tableau récapitulatif .....	15
6.2.	Fiche de synthèse conformément à l'annexe II – Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier ».....	15
6.3.	Plan des surfaces.....	15
6.4.	Annexes .....	16

# 1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif du PAP « Place Nico Klopp » élaboré par le bureau « architecture et aménagement, s.a. » pour le compte de Monsieur Ernad Dedeic, conformément aux dispositions de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Ce rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP « Place Nico Klopp » précise et exécute le plan d'aménagement général en vigueur de la Ville de Remich.

Le bureau d'études architecture et aménagement s.a. a été mandaté par **Monsieur Ernad Dedeic** pour la réalisation du PAP.

## 1.1. Localisation

Le projet se situe dans la Ville de Remich, à l'intersection de la Place Nico Klopp et de la route de Luxembourg, à proximité immédiate du rond-point.

Le PAP « Place Nico Klopp » concerne une seule et unique parcelle, la parcelle n° 441/2751. Le présent PAP se situe précisément au n°1 place Nico Klopp. Actuellement, une construction est présente sur la parcelle et doit être démolie en vue de la réalisation du projet.

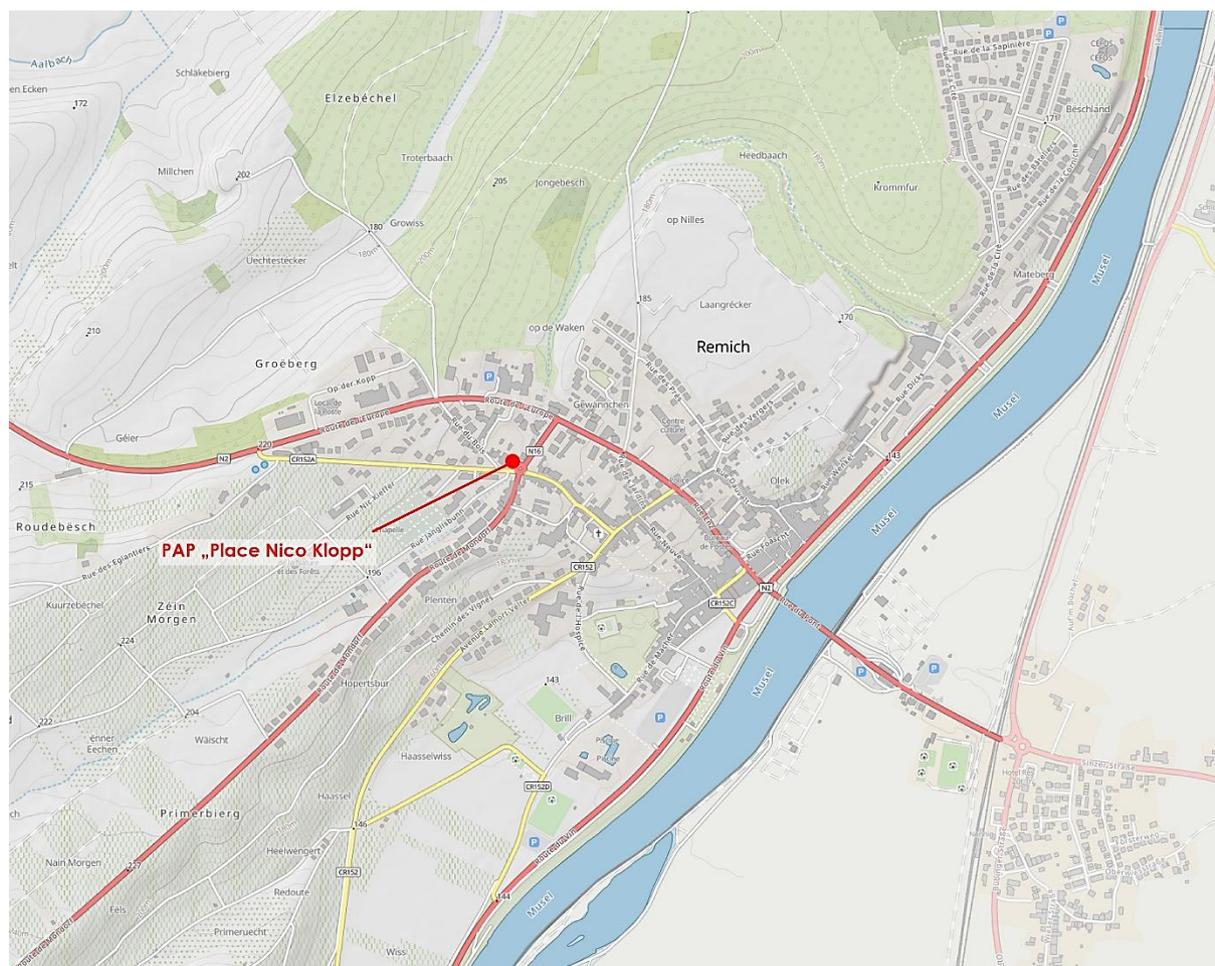


Fig. 1: Situation du PAP dans la Ville de Remich.  
 Source : architecture et aménagement s.a. ; fonds de plan Geoportail

### 1.2. Situation foncière

Le projet se situe sur la Ville de Remich sur la parcelle n° 441/2751, section A des BOIS.

Le PAP couvre une superficie de 6,26 ares.

 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	<b>EXTRAIT CADASTRAL</b>	
	Date d'émission : 16 novembre 2021	Responsable : Virgil HAHN

Commune :	<b>REMICH</b>	Lieudit :	Place Nico Klopp
Section :	<b>A des BOIS</b>	Revenu bâti :	<b>250</b>
No cadastral :	<b>441 / 2751</b>	Mesurage(s) :	<b>1020</b>
Contenance :	<b>6a26ca</b>		
Adresse :	1, Place Nico Klopp / L-5539 Remich		

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	6.57	250	6a26ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Communauté d'époux			
- Dedeic, Ernad [5539 Remich]	1/2		
- Skrijelj, Anita [5539 Remich]	1/2		

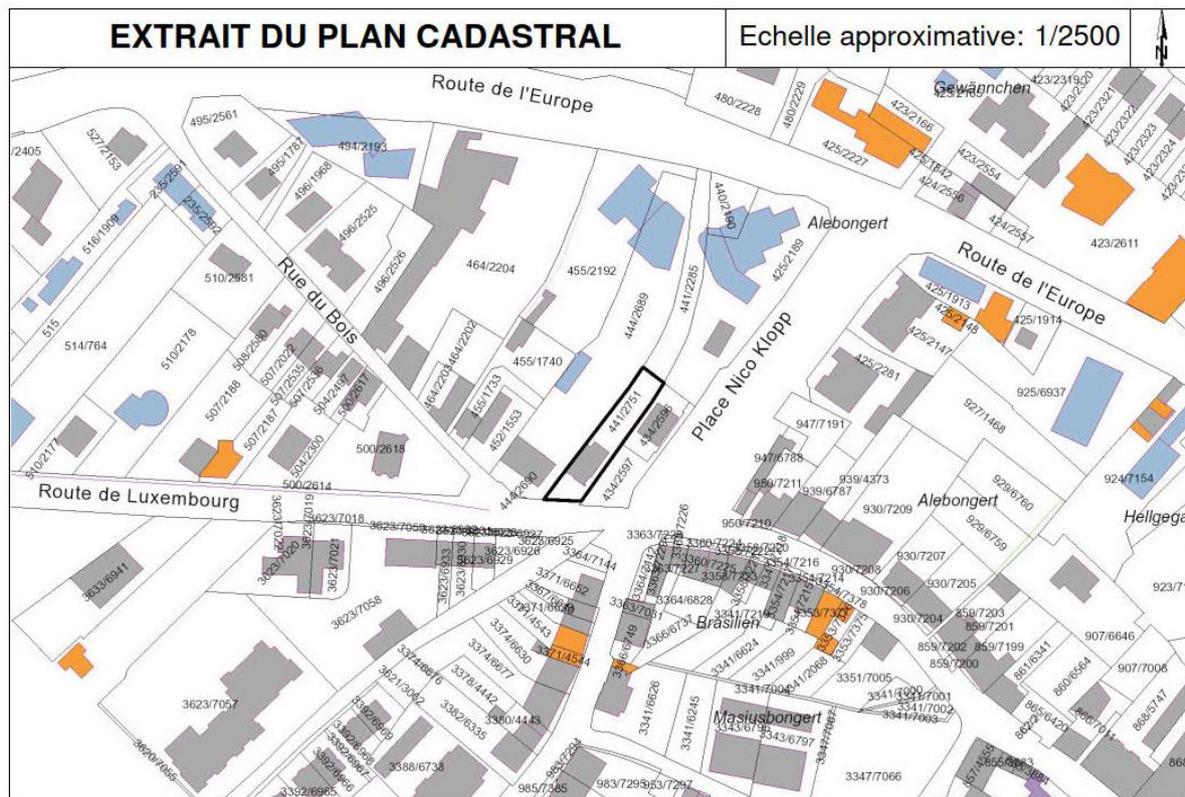


Fig. 2 : Extrait du plan cadastral de la parcelle 441/2751.  
Source : Administration du Cadastre et de la Topographie

Cette parcelle appartient à Monsieur Ernad DEDEIC pour 1/2 et à Madame Anita Skrijelj pour 1/2. (cf. annexes, extrait cadastral et relevé parcellaire).

## 2. Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Le PAP « Place Nico Klopp » précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Ville de Remich.

La **partie graphique du PAG en vigueur de la Ville de Remich** a été actualisée et approuvée par le **Ministre de l'Intérieur le 28 février 2018**.

Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a été approuvé pour la première fois le 24 janvier 2015. Celui-ci est donc conforme aux dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a donc été élaboré **selon le régime 2004**.

### 2.1. Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur

Le PAP « Place Nico Klopp » se situe en **zone mixte à caractère urbain (ZMU)**.

Un degré d'utilisation du sol, respectivement un coefficient d'utilisation du sol (COS) et un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU), est appliqué à la parcelle :

- COS : 0,5,
- CMU : 1,2.

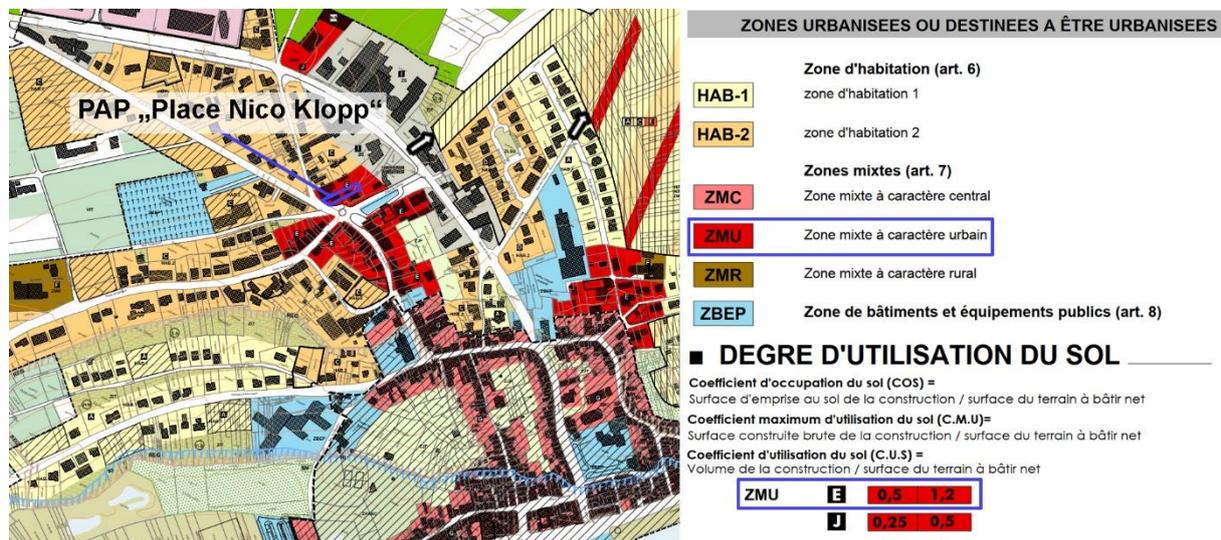


Fig. 3 : Extrait de la partie graphique et de la légende du PAG en vigueur actualisé, 28.02.2018.  
Source : TR Engineering ingénieurs-conseils.

## 2.2. Partie écrite du PAG

Selon la partie graphique du PAG en vigueur actualisée, le PAP est situé en zone mixte à caractère urbain « E ».

Les zones mixtes, respectivement la zone mixte à caractère urbain, sont définies comme suit dans la partie écrite version coordonnée du 6 décembre 2018 :

### « Art.7 Zones mixtes

#### 7.1. Destination

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

On distingue trois catégories :

- La zone mixte à caractère central (ZMC)
- La zone mixte à caractère urbain (ZMU)
- La zone mixte à caractère rural (ZMR)

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, aux commerces et aux logements. »

#### 7.2. Degré d'utilisation des sols

Zones mixtes à caractère urbain

ZONE E

**Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,5**

**Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1,2**

#### 7.3. Prescriptions spécifiques

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. »

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG en vigueur actualisé ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich restent d'application.

### 3. Analyse de la conformité du PAP au PAG en vigueur

#### 3.1. Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur

Le PAP est conforme aux valeurs du PAG en vigueur actualisé en 2018.

Voir Annexe I : Tableau récapitulatif

#### 3.2. Tableau récapitulatif par lot

	Surface du lot (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface pouvant être scellée (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements
Lot 01	626,00	600,00	180,00	450,00	3

#### 3.3. Conformité du PAP aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

Le PAP est conforme aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

## 4. Description du concept urbanistique

### 4.1. Eléments constitutifs du milieu environnant

#### 4.1.1. Structure urbaine et topographie

Le présent PAP, sis au n°1 Place Nico Klopp dans la Ville de Remich, concerne une seule et unique parcelle, à savoir la parcelle n°441/2751. Cette parcelle propose une forme rectangulaire, tout en longueur et étroite, d'environ 57 mètres de long sur une dizaine de mètres de large. Cette parcelle, orientée sud/ouest – nord/est, dispose d'un accès carrossable situé au sud, via la route d'Arlon, respectivement la place Nico Klopp.

Cette parcelle présente une pente descendante vers l'arrière du terrain d'environ 2%.

Actuellement occupée par une construction, celle-ci doit être démolie dans le cadre de la faisabilité du projet. L'arrière de la parcelle constitue le jardin privatif de la construction existante.

La parcelle est située au cœur du tissu urbain traditionnel de la Ville de Remich, où se côtoient principalement des maisons unifamiliales jumelées ou en bande ainsi que de petites résidences.

Pour les constructions les plus anciennes et présentes à proximité de la parcelle concernée par le projet, celles-ci proposent des gabarits et des volumes similaires les unes aux autres, formant un habitat traditionnel et homogène. En général, ces constructions ont deux à trois niveaux avec combles, des toitures à deux pans avec un faîtage parallèle la voie desservante.

Quelques constructions, majoritairement des résidences, sont présentes à proximité du site. Celles-ci ont souvent quatre niveaux pleins avec un retrait ainsi qu'une toiture plate.

#### 4.1.2. Equipements publics

La Ville de Remich dispose de tous les équipements et services publics nécessaires à la population. Ceux-ci sont implantés principalement dans le centre-ville (mairie, bureau de Postes, Police, écoles, administrations, maison de retraite, centre d'incendie et de secours, piscine en plein air, centre sportif et terrains de sport, etc ...).

Des parcs et des aires de jeux sont aménagés dans plusieurs quartiers de la commune.

Remich dispose également d'une offre diversifiée en matière de services (médecins, banques, restaurants, pharmacie, etc...) et de commerces, notamment de part et d'autre de la route nationale N2, route de l'Europe, et de la route nationale N10, dite l'Esplanade.

Le PAP « Place Nico Klopp », situé à l'intersection de la Route de Mondorf et de la Route de Luxembourg, profite d'une excellente situation géographique, au cœur du tissu urbain, et à proximité des différentes infrastructures publiques, de services et commerciales de la Ville.

#### 4.1.3. Accessibilité et infrastructures

##### Réseau routier

Le PAP « Place Nico Klopp », sis au n°1 de la place du même nom que le PAP, se situe précisément à l'intersection de la route nationale N16, dite Route de Mondorf, et du CR 152A, dit Route de Luxembourg.

##### Mobilité dans la Ville de Remich

La commune offre également un service de navette gratuite à travers toute la ville de Remich, qui circule du lundi au vendredi. Cette navette s'arrête non loin du terrain concerné par le projet de PAP. Il s'agit de l'arrêt « Janglisbunn / rte de Luxembourg », situé à environ 30 mètres du terrain.

La Ville propose également des bornes de chargement pour véhicules électriques. Une borne se situe place Nico Klopp.

Pour les enfants de l'enseignement fondamentale, la Ville offre un transport scolaire en bus gratuit, dont un arrêt se situe Place Nico Klopp. La Ville a également mis en place un plan de trajets sécurisés dont l'un d'entre eux prend son départ Place Nico Klopp jusqu'à l'école fondamentale de Remich.

Un Nightlifestop circule également gratuitement les vendredis et samedis soir et permet de revenir de la Ville de Luxembourg.

#### Transports en commun – réseau RGTR

Le présent PAP se situe à moins de 70 mètres d'un arrêt de bus desservi par une ligne de bus RGTR, l'arrêt « Remich, Pl. Nico Klopp ». Plusieurs lignes desservent cet arrêt :

- Ligne 162 Luxembourg – Remich ;
- Ligne 177 Luxembourg – Ellange – Erpeldange – Remich ;
- Ligne 180 Mondorf – Dalheim – Remich ;
- Ligne 184 Remich – Moutfort – Kirchberg ;
- Ligne 304 Bettembourg – Ellange – (Remich) ;
- Ligne 309 Esch/Belval – Remich – Grevenmacher.

Cet arrêt est également desservi par des lignes de transports scolaires du réseau RGTR.

- Ligne 161 Luxembourg – Stadtbredimus – Remich ;
- Ligne 176 Luxembourg – Mondorf – Remich ;
- Ligne 182 Perl (D) – Remich – Ersange via Waldbredimus ;
- Ligne 425 Remich - Merch ;
- Ligne 455 Mondorf – Remich – Grevenmacher.

Des lignes transfrontalières, venant d'Allemagne et de France, sont également mises en place. Celles-ci permettent de rejoindre la Ville de Luxembourg en passant par Remich. Il faut se généralement rendre à la gare routière de Remich.

La gare du réseau CFL la plus proche, gare d'Oetrange se situe à environ 11 km et est desservie par la ligne 30 « Luxembourg – Wasserbillig – Trier ».

#### Mobilité douce

La piste cyclable n°7 « Jangeli » permet d'aller de Remich à Mondorf-les-Bains. Celle-ci passe par la Place Nico Klopp.

#### Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La parcelle n°441/2751 est raccordé aux réseaux d'approvisionnement, à savoir à la canalisation pour eau potable et à la canalisation pour eaux mixtes.

#### Environnement

Le PAP « Place Nico Klopp », étant situé en plein cœur du tissu urbain sur une seule parcelle déjà bâtie, celui-ci n'est pas concerné par des zones de protection de type Natura 2000 ou de protection des oiseaux. Aucun biotope n'est présent sur la parcelle.

## **4.2. Servitudes existantes**

Il n'existe aucune servitude actuellement sur la parcelle n°441/2751.

## **4.3. Permission de voirie**

En raison de la situation géographique du PAP « Place Nico Klopp », sis au 1 place Nico Klopp, respectivement à l'intersection de la route de Luxembourg (CR 152A) et de la Route Nationale N16, une permission de voirie est nécessaire pour la réalisation du PAP, respectivement la construction d'une nouvelle petite résidence.

## **4.4. Logement à coût modéré**

Conformément à l'article 29 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP n'est pas concerné par la réalisation d'un pourcentage minimum de logements à coût modéré puisqu'il prévoit un nombre de logements inférieur à 25 unités.

## 5. Exposé des motifs - Démarche d'élaboration du PAP « nouveau quartier »

Le PAP « Place Nico Klopp », situé sur la seule parcelle n° 441/2751 d'une superficie de 6,26 ares, prévoit la construction d'une résidence accueillant trois logements.

La création de cette petite résidence en plein milieu urbain permet une augmentation très légère du nombre de logements et donc une densification raisonnable du tissu bâti existant.

Située aux abords immédiats de la Place Nico Klopp, respectivement à l'intersection de la Route d'Arlon et de la place, cette parcelle profite des infrastructures routières et d'approvisionnement existantes.

Sa situation géographique profite également d'un réseau de transports en commun complet ainsi que des équipements publics, de services et commerciaux situés à proximité.

### 5.1. Illustrations du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »

#### 5.1.1. Implantation de la construction projetée et concept urbanistique

Le PAP « Place Nico Klopp » prévoit la construction d'une résidence dont l'implantation est fortement contrainte par la forme initiale de la parcelle. En effet, d'une forme rectangulaire, longue et étroite, la parcelle n°441/2751 contribue très largement à la forme et à l'implantation de la résidence projetée.



Fig. 4 : Projection 3d de la résidence prévue dans le cadre du PAP « Place Nico Klopp »  
Source : b+ architectes, s.à r.l., 30.11.2020

Le présent PAP prévoit donc la construction d'une résidence de 8,50 mètres de large sur 18,00 mètres de long, sans recul latéral côté nord/ouest et avec un recul latéral de minimum 2,00 mètres côté sud/est. Ainsi, la plus grande façade de la construction profite d'un ensoleillement maximum puisque celle-ci sera orientée sud/est.

La construction est implantée avec un recul avant conséquent permettant l'aménagement d'un carport pouvant accueillir jusqu'à 5 véhicules.

L'arrière de la parcelle est aménagé en jardin privatif.

Comme actuellement, l'accessibilité à cette nouvelle résidence se fera via la Route de Luxembourg, respectivement Place Nico Klopp.

#### Intégration des constructions dans le tissu bâti existant

La construction de cette nouvelle résidence a été pensée de façon à s'intégrer parfaitement dans le quartier et en apportant également une plus-value architecturale.

Une attention particulière a été donnée à la volumétrie et au gabarit de la construction, à l'implantation sur la parcelle et à l'orientation du bâtiment, aux ouvertures ainsi qu'aux matériaux utilisés.

La nouvelle résidence propose trois niveaux pleins et un niveau en retrait, sur trois côtés de la façade. Cette résidence propose également un niveau en sous-sol, uniquement pour l'aménagement des caves, buanderies et autres locaux techniques.

#### Stationnement sur les espaces privés

Le présent PAP prévoit la création de cinq places de stationnement hors-sol, aménagées dans le recul avant de la construction, sous forme de carport.

### **5.1.2. Aménagement des espaces publics**

Étant implanté sur une seule et unique parcelle privée et directement desservi par une voirie carrossable, le présent PAP ne présente pas d'espace public.

En conséquence, il n'y a pas de surface cédée au domaine public communal.

### **5.1.3. Aménagement de l'espace vert privé**

L'espace vert privé est à aménager au maximum en espace vert.

Un abri de jardin est autorisé dans l'espace libre postérieur et dont la superficie maximale ne doit pas excéder 5,00 m<sup>2</sup>.

En plus du carport aménagé dans le recul antérieur et de l'abri de jardin dans le recul postérieur, un emplacement pour abriter, ranger et cacher les containers à poubelles de la résidence, peut être aménagé dans le recul latéral. Celui-ci peut être aménagé avec la même structure et avec le même matériau que le carport pour les voitures, pour plus d'homogénéité.

Les surfaces scellées sont à réduire au minimum.

## 5.2. Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

### 5.2.1. Connexion entre le PAP et le milieu environnemental

Le PAP « Place Nico Klopp » s'intégrera parfaitement dans le tissu bâti existant dans la mesure où le volume et le gabarit proposés restent dans les mêmes proportions que les constructions existantes alentours. Avec trois niveaux et un retrait, la construction projetée disposera d'une hauteur équivalente aux résidences déjà existantes place Nico Klopp.

A long terme, le PAP « Place Nico Klopp » a pour objectif de s'intégrer dans un nouvel ensemble urbain, via l'élaboration d'un second PAP limitrophe au présent PAP, le PAP « Rue de Bois ».

Ainsi, l'ensemble des constructions s'articuleront autour d'un espace vert arpenté de plusieurs chemins piétons, rendant le site convivial et attractif.



Fig. 5 : Implantation du PAP « Place Nico Klopp » et du PAP « Rue des Bois »  
Source : b+ architectes, s.à r.l.

## **5.2.2. Connexion des réseaux entre le PAP et le milieu environnant**

### Alimentation en eau

La construction projetée doit être alimentée en eau potable par la canalisation existante Place Nico Klopp.

### Concept d'assainissement

Selon le rapport explicatif concernant le calcul du volume de rétention, du débit de régulation et l'évacuation des eaux pluviales (cf. Annexes Rapport explicatif réalisé par TR Engineering en avril 2022), le volume de rétention nécessaire calculé est de 7 m<sup>3</sup>.

Par conséquent, le volume calculé ne nécessite pas la mise en place d'un système de rétention selon la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales issues des toitures du bâtiment et des surfaces extérieures scellées seront évacuées vers le ruisseau canalisé situé à quelques mètres du site du PAP. Ce ruisseau nommé le « Heedbach » dispose d'une capacité hydraulique suffisante pour accueillir les eaux de ruissellement issues du PAP projeté.

En aval de cette canalisation, les eaux du ruisseau s'écoulent à ciel ouvert.

### Alimentation en énergie

La construction projetée doit être alimentée en électricité par le réseau existant Place Nico Klopp, respectivement Route de Luxembourg.

La construction projetée peut installer sur sa toiture, un chauffe-eau solaire et des panneaux photovoltaïques, permettant la création d'énergie renouvelable.

### Réseau de télécommunication

Concernant les réseaux de télécommunication, la construction projetée doit être connectée au réseau existant.

## **6. Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »**

### **6.1. Annexe I – Tableau récapitulatif**

### **6.2. Fiche de synthèse conformément à l'annexe II – Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier »**

### **6.3. Plan des surfaces**

## 6.4. Annexes

- Certificat OAI, n°93402.
- Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire, 16.11.2021, Administration du Cadastre et de la Topographie ;
- Plan Topographique n° 14017-01(a), 24.06.2021, Geocad s.à r.l. ;
- Mesurage cadastral référence 14017-02, plan n°1020, 02.07.2021, Geocad s.à r.l. ;
- Partie graphique du Plan d'aménagement général en vigueur actualisée le 28.02.2018 de la Ville de Remich, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
- Partie écrite du PAG en vigueur, texte coordonné en vigueur au 06.12.2018, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
- Concept d'implantation du PAP « Place Nico Klopp » - « Rue du Bois », 12.11.2021, b+ architectes s.à r.l. ;
- Permission de voirie n°5415-20-02, 15.01.2021, Administration des ponts et chaussées ;
- Calcul du volume de rétention, du début de régulation et évacuation des eaux pluviales – Rapport explicatif, Avril 2022, TER Engineering ingénieurs – conseils.

# Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Zone mixte à caractère urbain [ZMU]

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

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		/ 1,20	COS		/ 0,50	CUS		/
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,0626	ha						

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

Lot	surface à bâtir nette <sup>(3)</sup>	surface construite brute <sup>(3)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(3)</sup>		volume de la construction <sup>(3)</sup>			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	626,00 m <sup>2</sup>		/ 600,00 m <sup>2</sup>		/ 180,00 m <sup>2</sup>		/ 2.000,00 m <sup>3</sup>		
2	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
3	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
4	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
5	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
6	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
7	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
8	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
9	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
10	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
11	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
12	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
13	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
14	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
15	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
16	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
17	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
18	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
19	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
20	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
21	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
22	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
23	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
24	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
25	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
26	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
27	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
28	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
29	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
30	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
31	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
32	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
33	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
34	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
35	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
36	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
37	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
38	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
39	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
40	m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>2</sup>		/ m <sup>3</sup>		
<b>Total</b>	<b>626,00 m<sup>2</sup></b>		<b>/ 600,00 m<sup>2</sup></b>		<b>/ 180,00 m<sup>2</sup></b>		<b>/ 2.000,00 m<sup>3</sup></b>		
Coefficients résultant du PAP	CMU <sup>(3)</sup>		/ 0,958	COS <sup>(3)</sup>		/ 0,288	CUS <sup>(3)</sup>		/ 0,958

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

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

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

<b>Projet</b> initié par élaboré par	<u>Ernad DEDEIC</u>	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	_____
	<u>architecture + aménagement s.a.</u>	Date de l'avis du Ministre	_____
		Date d'approbation ministérielle	_____

<b>Situation géographique</b>	<b>Organisation territoriale</b>	
Commune <u>Remich</u>	CDA <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">x</td></tr></table>	x
x		
Localité <u>Section A des Bois</u>	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit <u>Place Nico Klöpp</u>	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	<u>mairie, bureau de postes, police, école, maisons relais, maison de retraite, piscine, centre d'intervention, centre sportif, terrains de sports, aires de jeux, centre commercial etc ...</u>	

<b>Données structurantes du PAG</b>	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>	
N° de référence du PAG _____	<u>Environnement</u>	
Zone(s) concernée(s) <u>Zone mixte "ZMR"</u>	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m	
	Présence de biotope(s) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">X</td></tr></table>	X
X		
	Zone de bruit <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">X</td></tr></table>	X
X		
	<u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">X</td></tr></table>	X
X		
	<u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	<u>Sites et Monuments</u>	
	Inventaire suppl. <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	Monument national <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	<u>Zone SEVESO</u> <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	<u>Autres</u> <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	<table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
	<table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;"> </td></tr></table>	
COS	minimum - maximum 0,5	
CUS	- -	
CSS	- -	
DL	- -	
Emplacements de stationnement	- -	
<b>CMU</b>	1,2	

<b>Terrain</b>			
Surface brute	<u>0,0626 ha</u>	100 %	Surface cédée au domaine public communal <u>0,00 ha</u>
Surface nette	<u>0,0626 ha</u>	<u>100,00 %</u>	Taux de cession <u>0,00 %</u>
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			<u>0,00 ha</u> 0,00
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			<u>0,00 ha</u> 0,00
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			<u>0,00 ha</u> 0,00
Surface destinée au stationnement public			<u>0,00 ha</u> <u>0,00 %</u>
Surface destinée à l'espace vert public			<u>0,00 ha</u> 0,00
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			<u>0,00 ha</u> <u>0,00 %</u>
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>			<u>0,00 ha</u> 0,00
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	<u>0,0450 ha</u>		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u>
	<u>71,88 %</u>		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>6,26 a.</u>

<b>Constructions</b>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	<u>0</u>	<u>600 m<sup>2</sup></u>	Nombre de logements de type: <i>minimum</i> <i>maximum</i>
Emprise au sol	<u>0</u>	<u>180 m<sup>2</sup></u>	<i>unifamilial</i> <u>0</u> <u>0</u>
Nombre de logements	<u>0</u>	<u>3</u>	<i>bifamilial</i> <u>0</u> <u>0</u>
Densité de logements / hectare brut	<u>0,00</u>	<u>47,92 u./ha</u>	<i>collectif (&gt;2 log/bât.)</i> <u>0</u> <u>3</u>
Personnes estimées / logement	<u>2,3</u>	<u>2,3</u>	Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> <u>0</u>
Nombre d'habitants	<u>0</u>	<u>6,9</u>	Surface brute de bureaux maximale <u>0 m<sup>2</sup></u>
Surface de vente maximale	<u>0 m<sup>2</sup></u>		

<b>Axe(s) de desserte</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>	
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités habitat	
Route Nationale <u>N16</u> <u>vh/f</u>	publics <u>0</u> <u>0</u>	
Chemin Repris <u>CR 152A</u> <u>vh/f</u>	privés (min.) <u>0</u> <u>5</u>	
Chemin communal _____	privés (max.) <u>0</u> <u>5</u>	
	<b>total (max.)</b> <u>0</u> <u>5</u> <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">5</td></tr></table>	5
5		

<b>Offre de transports en commun</b>	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>70 m</u>	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>11.000,00 m</u>
<b>Infrastructures techniques</b>	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>30 m</u>	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m<sup>2</sup></u>
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>32 m</u>	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m<sup>2</sup></u>