

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 29, Route de Mondorf » à Remich, présenté par le bureau d'architectes urbanistes Steinmetzdemeyer de Luxembourg visant la construction d'un immeuble à 22 logements au total, 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 30 novembre 2022 au 30 décembre 2022 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 1^{er} décembre 2022 jusqu'au 30 décembre 2022 inclus.**

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

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

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

Remich, le 30 novembre 2022

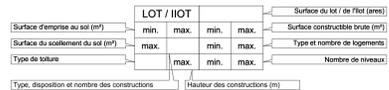
Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre, La Secrétaire,

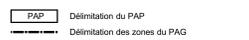


LEGENDE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol



Délimitation du PAP et des zones du PAG.



Courbes de niveau:



Nombre de niveaux:

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

Hauteur des constructions:

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

Types et dispositions des constructions:

- oc Constructions en ordre configu
- onc Constructions en ordre non configu
- x-mi x Maisons isolées
- x-mj x Maisons jumelées
- x-mb x Maisons en bande

Types et nombres de logements:

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

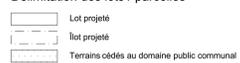
Formes de toiture:

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

Gabarit des immeubles (plan / coupes):

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

Délimitation des lots / parcelles



Degré de mixité des fonctions:

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

Espaces extérieurs privés et public:

- Espace vert privé
- Espace vert public
- Aire de jeux ouverte au public
- Espace extérieur pouvant être scellé
- Voie de circulation motorisée
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- Chemin piéton / pistes cyclables / zone piétonne
- Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- Espace vert privé pouvant être scellé
- Espace utilisable pour accès carrossable
- Emprise constructible pour constructions souterraines destinées au séjour prolongé
- Zone de collecte des poubelles

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
- Réseau de canalisation mixte existant

Infrastructures techniques:

- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux usées
- Fossé ouvert pour eaux pluviales
- Regard de visite existant
- Réseau de canalisation mixte existant

Éléments complémentaires:

- Bâtiment existant à conserver
- Alignement du bâtiment existant à reproduire
- LOT 00 Indication numéro lot et surface
- Cotes de niveau existantes
- Cotes de niveau projetées
- Gabarit existant
- Niveau acrotère maximum sous niveau de la corniche en pierre
- Construction démolie
- Alignement de la façade arrière à conserver
- Alignement du bâtiment existant
- Accès carrossables
- Dimensionnement des immeubles
- Recul des immeubles
- Dimensionnement des immeubles donné à titre indicatif

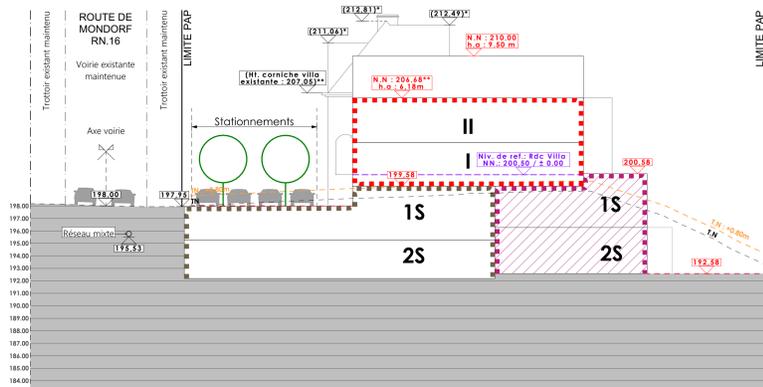
*Éléments rajoutés à la légende-type du PAP

CE PLAN N'EST VALABLE QU'ENSEMBLE AVEC LA PARTIE ECRITE

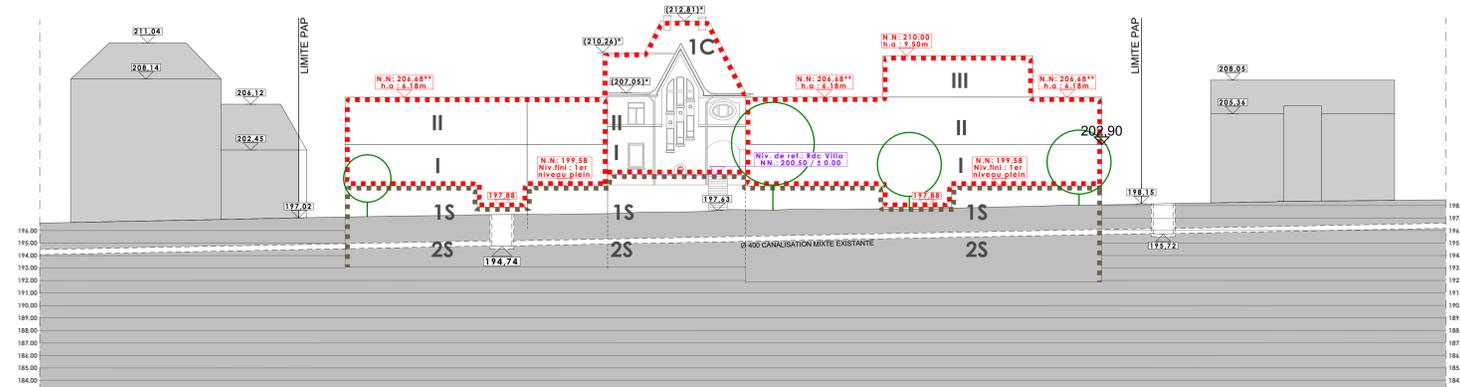
TOUTES LES CONTENANCES DES PARCELLES SONT FOURNIES A TITRE INDICATIF. LEUR CALCUL EXACT NE PEUT ETRE FAIT QU'APRES LE MESURAGE CADASTRAL.

CORRESPONDANCE			
LOT 01	32 a 43		
-	1297,10m²	-	2918,50m²
1960,00m²	1-mi	-	22-c
t4	hc-6,53m	-	II+1C+2S
tp	ha-9,50m	-	III+2S
	ha-6,18m	-	II+2S

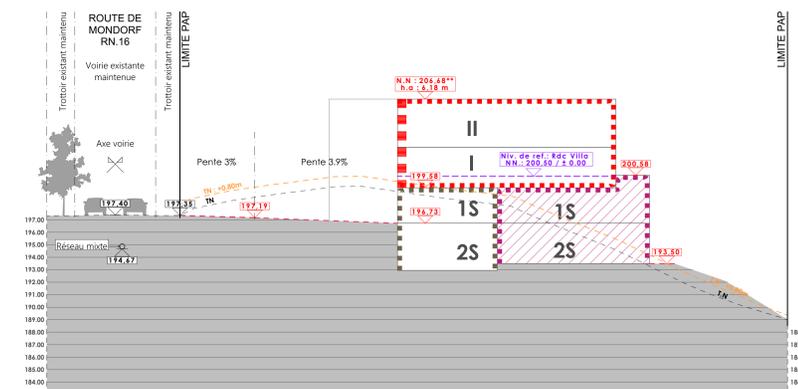
DEGRE D'UTILISATION DU SOL



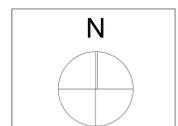
COUPE B - ech: 1/200e



COUPE C - ech: 1/200e



COUPE A - ech: 1/200e



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

STENNETZEMEYER

architectes urbains: 58, rue de Bornesville L-2501 Luxembourg tél (+352) 430 812-1 fax (+352) 432 802 email: ss@stennetzemeyer.com

MODIFICATIONS

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Hôtel des vignes s.à.r.l
29, route de Mondorf
L-5552 REMICH

PROJET

RMCH PAP
29, Route de Mondorf
L-5576 REMICH

OBJET

PAP NOUVEAU QUARTIER
PARTIE GRAPHIQUE

stage : PAP
réf.: RMCH-PAP-1722
architectes : NST, ADM, JCM
dessinateurs :

nom du fichier : 1710_1923_P1714_01_01_01_Urbanisme/BPAP_P1714_P1722
chemin:\PARTIEN\1710_1923_P1714_01_01_01_Urbanisme/BPAP_P1714_P1722
date: 2019-02-20

DATE : 26-02-20 ECHELLE : 1:200

PLAN N° PAP 01

Route de Mondorf à Remich
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

PARTIE ECRITE PAP

Date : 25.06.2022

ROUTE DE MONDORF
PAP « Nouveau Quartier » situé dans la Commune de Remich
PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Maître d'ouvrage :

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

Architecte urbanistes :

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



PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

Partie écrite

1. PRÉLIMINAIRES	3
2. LA ZONE D'HABITATION	3
3. LOTS ET PARCELLES	4
4. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	4
4.1. FONCTIONS ADMISE	4
4.2. LOGEMENT À COÛT MODÉRÉ.....	4
4.3. BÂTIMENT À SAUVEGARDER.....	4
5. NOMBRE DES NIVEAUX.....	5
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES.....	6
6.1. LIMITES ET ALIGNEMENTS	6
6.2. PROFONDEURS ET RECULS.....	6
6.3. SAILLIES	6
6.4. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	7
6.4.1. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ.....	7
6.4.2. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES.....	7
7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	7
8. LES TOITS.....	8
8.1. SUPERSTRUCTURES	8
9. EMBLEMES DE STATIONNEMENTS.....	8
10. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	8
10.1. MURETS EXISTANTS EN MOELLONS	8
10.2. CLÔTURES ET PARE-VUE	9
10.3. ACCÈS CARROSSABLE.....	9
10.4. MATERIAUX DES SURFACES SCELLÉES	9
11. TOPOGRAPHIE	9
11.1. MODELAGE TOPOGRAPHIQUE	9
11.2. COURBES DE NIVEAU	10
12. DISPOSITION DESTINÉE AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER.....	10
12.1. MATÉRIAUX DE FACADE.....	10
12.2. ÉLÉMENTS EN TOITURE	10

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

1. PRÉLIMINAIRES

Le présent PAP porte sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1787/7268 section B de Remich. Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 32,43 ares.

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et fait référence au plan PAP 01 appelée par la suite « partie graphique ». La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

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

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

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

La contenance totale de la parcelle soumise à PAP est d'environ 32,43 ares :

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

La surface du terrain à bâtir brut du PAP est d'environ	32,43 a (=100 %)
Le terrain à bâtir net comprend 1 parcelle totalisant environ	32,43 a (=100 %)
Terrain à céder au domaine public communal	0.00 a (=0.00 %)

2. LA ZONE D'HABITATION

Le site concerné par le présent PAP est classé suivant la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Remich en "Zone d'Habitation" HAB-2".

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

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

La zone d'habitation HAB-2 est principalement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective.

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

3. LOTS ET PARCELLES

La délimitation des fonds couverts par le présent PAP ainsi que la délimitation et la contenance approximative des différentes parcelles projetées sont reprises dans la partie graphique. Les surfaces et les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte et sont à établir par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

4. MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

4.1. FONCTIONS ADMISE

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 22 habitations collectives, dont une habitation dans l'élément bâti à sauvegarder.

Les habitations de type collectives doivent être principalement affectées à l'habitat, cependant, au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

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

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

Les frais d'adaptation des trottoirs existants seront à la charge du maître d'ouvrage, et ce, conformément aux dispositions des articles 34, 35 et 36 de la « *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.* »

4.2. LOGEMENT A COUT MODERE

Suivant l'article 29 bis de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.* »

Les modalités qui règlent la réalisation des logements à coût modéré seront définies dans le cadre de la convention du dossier d'exécution du présent PAP.

4.3. BATIMENT A SAUVEGARDER

L'élément bâti à conserver, qui compose le bâtiment principal est le corps du logis datant des années 1930. Il est représenté dans la partie graphique du PAP comme « élément bâti à sauvegarder » et désigné ci-après « la Villa ».

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

- La Villa, doit être restaurée dans le sens historique, avec les menuiseries extérieures, les subdivisions ainsi que les teintes du même type que celles d'origine. Les matériaux, textures et teintes des façades et des ouvrages de toitures doivent être restaurés de manière fidèle à l'époque de sa construction.
- La Villa est destinée à accueillir une seule unité d'habitation, avec maintien/reconstitution de l'escalier existant.
- Les constructions contemporaines, doivent recevoir des textures et teintes de façades qui dialoguent avec la villa, avec des contrastes équilibrés, et des teintes qui restent dans les palettes du lieu et en relation avec les couleurs du sol local. Les portes d'entrée aux immeubles doivent être généreuses et bien visibles, sans ostentation.
- Le volume saillant du deuxième étage doit être en contraste et revêtu de bardages type métalliques légers sur ses 4 faces, les teintes doivent être analogues avec les toitures de la Villa.
- Les façades arrière devront être architecturées à l'échelle du paysage, laisser visible la Villa aux étages et en toitures, et proposer des balcons et des ouvertures qui participent à la composition globale des volumétries ; les volumes en sous-sols (socles) et hors sol resteront en dialogue tout en se différenciant l'un de l'autre.
- Les abords, doivent être reconstitués à dominante végétale, deux arbres solitaires sont à prévoir dans le recul avant. L'aire de stationnements extérieurs doit rester perméable, avec des pavés au sol de teintes claires, pour les surfaces de roulage. Les zones de stationnement doivent être végétales ou stabilisées ; quatre arbres de taille moyenne doivent compléter cet espace.

5. NOMBRE DES NIVEAUX

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

- III + 2S définissant 3 niveaux plein + 2 niveaux en sous-sol

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

- **Niveau plein** : on entend par niveau plein, 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.
- **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.

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

- **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.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

6.1. LIMITES ET ALIGNEMENTS

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

La toiture sur la « Villa » devra maintenir la corniche débordante existante sur l'ensemble du pourtour ; le cas échéant, elle sera à reconstituer.

Les alignements obligatoires sont spécifiés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

6.2. PROFONDEURS ET RECULS

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

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

6.3. SAILLIES

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

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

La partie de projet comportant 3 niveaux pleins pourra comporter des saillies de 0.60m au maximum sur le dernier niveau plein sur la partie avant et arrière.

- Les balcons sont compris dans les fenêtres constructives.
- Les éléments fonctionnels et structurants : les auvents, poutres et autres éléments semblables ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Ceux-ci peuvent dépasser les limites maximums de surfaces constructibles pour constructions principales sans que la distance aux limites de propriété ne soit inférieure à 2,00 m. Tous les éléments fonctionnels et structurants peuvent accuser une saillie de maximum 1,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

6.4. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

6.4.1. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Sont considérées comme constructions souterraines destinées au séjour prolongé, toutes les pièces à usage d'habitation servant au séjour de personnes se situant sous le premier niveau plein.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond égale ou supérieure à 2,50 m,
- être directement et naturellement éclairées,
- pouvoir recevoir directement de l'air frais.

Les constructions souterraines destinées au séjour prolongé doivent être strictement réalisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines destinées au séjour prolongé comme spécifié dans la partie graphique.

Les pièces à usage d'habitation servant au séjour de personnes seront prises en compte dans le calcul de la surface construite brute.

6.4.2. CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Sont considérées comme constructions souterraines, les garages, caves et locaux techniques aménagées en sous-sol, respectivement sous le premier étage plein, comportant une hauteur libre supérieure ou égale à 2,20 m.

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

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

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

Les constructions souterraines doivent être réalisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines, ou, le cas échéant, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines destinées au séjour prolongé si celles-ci ne sont pas affectées.

7. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

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

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

Les niveaux sont donnés sur base d'un niveau de référence qui est le niveau du seuil d'entrée existant de la « Villa »

Celui-ci définit les niveaux maximums de l'acrotère des étages pleins ainsi que des niveaux des étages réduits.

8. LES TOITS

Les toitures des niveaux pleins ainsi que des niveaux réduits sont plates avec une pente pour l'écoulement des eaux de maximum 6 %.

Elles doivent être aménagées en toiture végétalisée à hauteur de 60% minimum de la surface brute du dernier niveau plein, hormis sur le niveau comportant 1 étage plein (I+1S) en partie arrière de la Villa où une toiture végétalisée doit être prévue sur l'ensemble de la surface de la toiture.

Concernant les niveaux réduits, ces toitures de plain-pied (tolérance de +/- 60 cm) avec les logements attenants peuvent être aménagées en terrasses extérieures.

8.1. SUPERSTRUCTURES

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

9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS

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

- 1,5 emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement ,

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

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

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

10. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

10.1. MURETS EXISTANTS EN MOELLONS

Les anciens murets en moellons qui se situent en partie avant le long de la route de Mondorf devront être soigneusement déconstruits aux droits des nouveaux accès pour être récupérés de manière identique aux droits des nouvelles constructions de murets en limite avant de la parcelle.

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

10.2. CLOTURES ET PARE-VUE

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

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

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

10.3. ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables sont spécifiés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

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

10.4. MATERIAUX DES SURFACES SCELLEES

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

L'emprise maximale des surfaces consolidées exécutées en dur est représentée dans la partie graphique.

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

11. TOPOGRAPHIE

11.1. MODELAGE TOPOGRAPHIQUE

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement en respectant les prescriptions du règlement des bâtisses de la Commune de Remich.

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

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

11.2. COURBES DE NIVEAU

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

12. DISPOSITION DESTINÉE AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

12.1. MATERIAUX DE FACADE

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

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

12.2. ÉLÉMENTS EN TOITURE

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

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

L'installation pour la production et l'utilisation d'énergie renouvelable est admise sur les toitures principales, elles ne pourront toutefois pas dépasser le niveau fini supérieur de l'acrotère.

Route de Mondorf à Remich
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

PARTIE ÉCRITE PAP

Date : 25.06.2022

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Remich :

Vote définitif – Commune de Remich :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministère de l'Intérieur :

Route de Mondorf à Remich
Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

ROUTE DE MONDORF
PAP « Nouveau Quartier » situé dans la Commune de Remich
RAPPORT JUSTIFICATIF

Maître d'ouvrage :

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

Architectes urbanistes :

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



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

1	CADRE RÉGLEMENTAIRE EXISTANT	6
1.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (FEVRIER 2018)	6
	7
	7
1.2	PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR (VERSION COORDONNEE DU 6 DECEMBRE 2018)	8
1.3	SCHEMA DIRECTEUR	12
2	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	12
2.1	AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES	12
3	INFORMATION SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	13
3.1	TRANSPORTS EN COMMUN	13
3.2	RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE	13
3.3	EQUIPEMENTS COLLECTIFS	13
3.3.1	ECOLES	13
3.3.2	CULTE	13
3.4	INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	13
3.4.1	GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES	13
4	SYNTHÈSE SUR LE RAPPORT D'ÉTUDE DE SOL	14
4.1	GENERALITES	14
4.2	REGLES SPECIFIQUES DU PAP	14
5	ILLUSTRATIONS	15
5.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE	15
5.2	SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE (SCB)	16
6	ANNEXES	21
6.1	ANNEXE I	24
6.2	ANNEXE II	24
6.3	ANNEXE III	24
6.4	ANNEXE IV	24

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

PRÉLIMINAIRES

Le site « Route de Mondorf » se situe dans la Commune de Remich dans une zone actuellement délimitée en partie nord par la route de Mondorf, classée en route nationale N16 par l'Administration des Ponts et Chaussées et par le Chemin des Vignes en partie sud.

Le tissu urbain avoisinant est composé de maisons unifamiliales de type isolées ou jumelées ainsi que de logements d'habitation collective. Le site est actuellement bâti, la construction existante est un bâtiment de type hôtelier dont l'activité est achevée. Le terrain en partie arrière présente une végétation de type viticole présentant une forte déclivité vers le sud-est, la parcelle offre une vue panoramique sur la Moselle et les vignobles.



Vue de l'hôtel depuis les vignes, source : visitmoselle.lu



Vue de l'hôtel depuis la route de Mondorf

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

Sur la parcelle voisine à l'est, une maison (n° 27) bi-familiale est érigée en limite de propriété. Sur la parcelle voisine à l'ouest, une maison (n° 31) isolée est érigée avec un recul latéral par rapport à la limite de la propriété commune.



Maison n° 27, route de Mondorf



Maison n° 31, route de Mondorf

Le PAP porte sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1787/7268 section B de Remich, inscrite dans le PAG en vigueur (version actualisée 28 février 2018) en « Zone d'habitation HAB 2-C », en partie sud une zone à risque d'éboulements ou de glissements « REG », inscrite dans le PAG a fait l'objet d'une étude géologique jointe en annexe.

La contenance totale de la parcelle soumise à PAP est d'environ 32,43 ares :

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

- La surface du terrain à bâtir brut du PAP est : 32,43 ares
- Le terrain à bâtir net comprend 1 parcelle totalisant environ 32,43 ares

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

Le présent PAP a été établi conformément à :

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

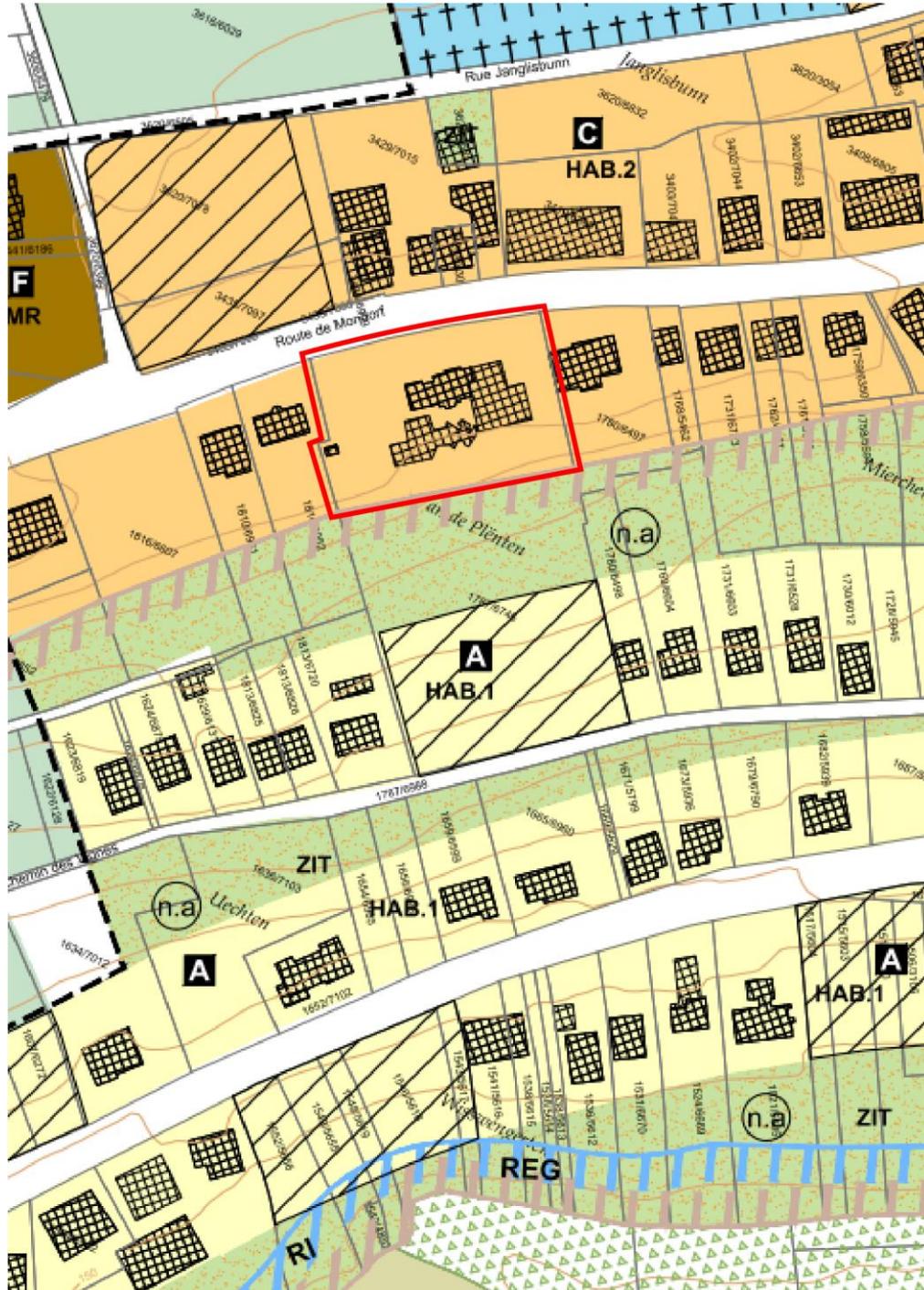
Conformément à l'article 29, alinéa 2 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », le promoteur et la Commune de Remich s'entendront sur la mise en place d'une convention fixant les modalités d'application de la présente.

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

1 CADRE RÉGLEMENTAIRE EXISTANT,

1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (FEVRIER 2018)



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL

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

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

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

FOND DE PLAN

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

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

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

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

-  Zones soumises à un plan d'aménagement particulier (art. 14) :
Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art. 14.2)
-  Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)
-  Zones soumises à un plan directeur (art. 15)
-  Accès à prévoir

Zones soumises à des restrictions et servitudes

-  Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés (art. 16)
-  Zones de risques naturels prévisibles (art. 17) :
Zone à risque d'inondations / RI (art. 17.1)
-  Zone à risque d'éboulements ou de glissements/ REG (art. 17.2)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

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

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

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

Art. 6	Zones d'habitation					
6.1.	Destination <p>Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.</p> <p>De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.</p> <p>Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :</p> <p style="text-align: center;">Les zones d'habitation 1 (Hab1) Les zones d'habitation 2 (Hab2)</p> <p>Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.</p> <p>Le cas échéant, dans les zones d'habitation 1, le nombre de logements par maison est limité à 2.</p> <p>Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective.</p>					
6.2.	Degré d'utilisation des sols <p><u>Zones d'habitation 1</u></p> <p>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.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td>Zone A :</td><td>COS :</td><td>0.3</td><td>CMU :</td><td>0.6</td></tr></table> <p style="text-align: center;">- zone Gewännchen, - cité Buschland, - avenue Lamort-Velter - rue des Jardins</p>	Zone A :	COS :	0.3	CMU :	0.6
Zone A :	COS :	0.3	CMU :	0.6		

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

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.

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

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

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

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

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

Art. 13		Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols		
		COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	A	0,3	0,6	-
Zone d'habitation 2	B	0,4	0,7	-
	C	0,4	0,9	-
	D	0,4	1,0	-
Zone mixte centrale	G	1,0	3,0	-
Zone mixte urbaine	E	0,5	1,2	-
Zone mixte rurale	F	0,6	1,2	-
Zone spéciale	H	0,5	1,0	3,2
Zone d'activités économiques	I	0,6	1,2	-

Art. 14		Zones soumises à un plan d'aménagement particulier
14.1.	<p>Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une partie du territoire communal, ou encore une zone ou partie de zone, arrêtées par le plan d'aménagement général en fonction de son mode et , le cas échéant, de son degré d'utilisation.</p> <p>Les plans d'aménagement particuliers spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée ; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.</p>	
14.2.	<p>Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un plan d'aménagement particulier.</p> <p>Dans le cas de projet de grande envergure couvrant des terrains non encore viabilisés, un plan directeur couvrant l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement potentiel est requis conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.</p> <p>Deux catégories de plan d'aménagement particulier sont représentées dans la partie graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones couvertes par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général. ▪ Zones à couvrir par un plan d'aménagement particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au plan d'aménagement particulier. ▪ - Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » situées au « 29, rue de la Gare » et rue « op der Kopp ». 	
14.3.	<p>Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal.</p>	
14.4.	<p>Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic, ...), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.</p>	

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

Art. 17	Zones de risques naturels prévisibles Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit parce qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.
17.2	Zones à risque d'éboulements ou de glissements <ul style="list-style-type: none">- 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. 23	Zones d'isolement et de transition
23.1.	Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.
23.2.	Elles sont localisées sur la partie graphique comme suit : <ul style="list-style-type: none">▪ Ponctuellement, entre le cimetière et les zones d'habitation ;▪ Entre la zone mixte urbaine et la rue Janglisbunn ;▪ Ponctuellement, à l'arrière des terrains de la rue des Jardins donnant sur la rue de l'Europe ;▪ Une bande de terrains séparant les constructions de la rue de Mondorf et les constructions du chemin des Vignes en raison de leur situation en pente très exposée et partiellement couverte de vignobles ;▪ Une bande de terrains situés le long du chemin des Vignes à l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;▪ Entre la zone du biotope humide sis au lieu-dit « Fischerwiss » et l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;▪ Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau.
23.3.	Les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

- | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.4. | Les zones d'isolement et de transition non aedificandi, c'est-à-dire non constructibles, sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none">▪ Entre l'arrière des constructions de la route de Mondorf et l'arrière des constructions du chemin des Vignes▪ Entre le chemin des Vignes et l'arrière des habitations de l'avenue Lamort-Velter▪ Entre la zone d'habitat de l'avenue Lamort-Velter et la zone verte naturelle▪ Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1.3 SCHEMA DIRECTEUR

(Sans objet)

2 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

L'enjeu prioritaire du présent projet d'aménagement particulier est de préserver la partie historique de « l'Hôtel des Vignes » selon les recommandations du service des Sites et Monuments Nationaux, ainsi que de créer une composition architecturale créant une union entre le projet PAP et le bâti à préserver.

Les nouvelles entités doivent conduire à une réécriture de l'endroit sans perdre l'identité ainsi que la mémoire du lieu.

Le concept global d'aménagement du présent projet d'aménagement particulier répond aux attentes actuelles, et aux objectifs visés par le Plan d'aménagement Général de la Commune de Remich.

L'implantation des habitations collectives découle des contraintes liées à la topographie, mais avant tout, elles viennent s'insérer et reprendre l'alignement du front bâti présent dans la route de Mondorf.

Les logements sont implantés dans la pente du terrain en partie postérieure afin de bénéficier d'une exposition sud-est pour la façade arrière ainsi que d'une vue vers la vallée de la Moselle tout en permettant l'accès à des terrasses privées à l'arrière.

La quasi-totalité des stationnements nécessaire à la pérennisation du projet des habitations collectives est gérée en sous-sol, afin de promouvoir une certaine qualité de vie dans le quartier.

2.1 AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES

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

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

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

3 INFORMATION SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT

3.1 TRANSPORTS EN COMMUN

La station de bus « Viti-Vinicole » au numéro 31, route de Mondorf est à une distance d'environ 20 m du futur projet d'aménagement et permet aux usagers d'emprunter les lignes 182 et 304. Cette station offre également la possibilité d'utiliser la navette communale de Remich, son parcours couvre l'ensemble du territoire communal.

Les lignes de bus 160, 162, 175, 177, 180, 184, 185, 304, 450 relient Remich au réseau national. Les lignes de bus 155, 156, 159 relient Remich au réseau international. Ces lignes passent toutes par la gare routière ou la place Nico Klopp. Ces deux arrêts se situent à environ 900 m du projet.

3.2 RESEAU ROUTIER ET CYCLABLE

La route de Mondorf se situe à 1,4 km de la route nationale N10 (Esplanade) et à 850 m de la route européenne 29 (rue Enz).

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

3.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

3.3.1 ECOLES

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

3.3.2 CULTE

L'Église Catholique se situe à moins de 400 m du PAP étudié.

3.4 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

3.4.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES

L'évacuation de l'eau de pluie et des eaux usées se fait par la canalisation communale existante présente dans la route de Mondorf.

Concernant la partie du projet se trouvant en contrebas de la route de Mondorf, les eaux de pluie doivent être pompées en partie postérieure, afin qu'elles puissent emprunter l'écoulement à ciel ouvert en partie avant de projet.

Les toitures plates végétalisées doivent permettre de différer le rejet des eaux pluviales vers la canalisation communale.

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

4 SYNTHÈSE SUR LE RAPPORT D'ÉTUDE DE SOL

4.1 GENERALITES

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

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

La conclusion du rapport est que des constructions sont réalisables dans cette zone sans risque élevé si des précautions sont prises (cf. Baugrundgutachten und geotechnische Empfehlungen en annexe).

En ce qui concerne les constructions le long de la rue de Mondorf la réalisation d'un radier unique est conseillée.

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

4.2 REGLES SPECIFIQUES DU PAP

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

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

5 ILLUSTRATIONS

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE



Vue depuis la route de Mondorf.



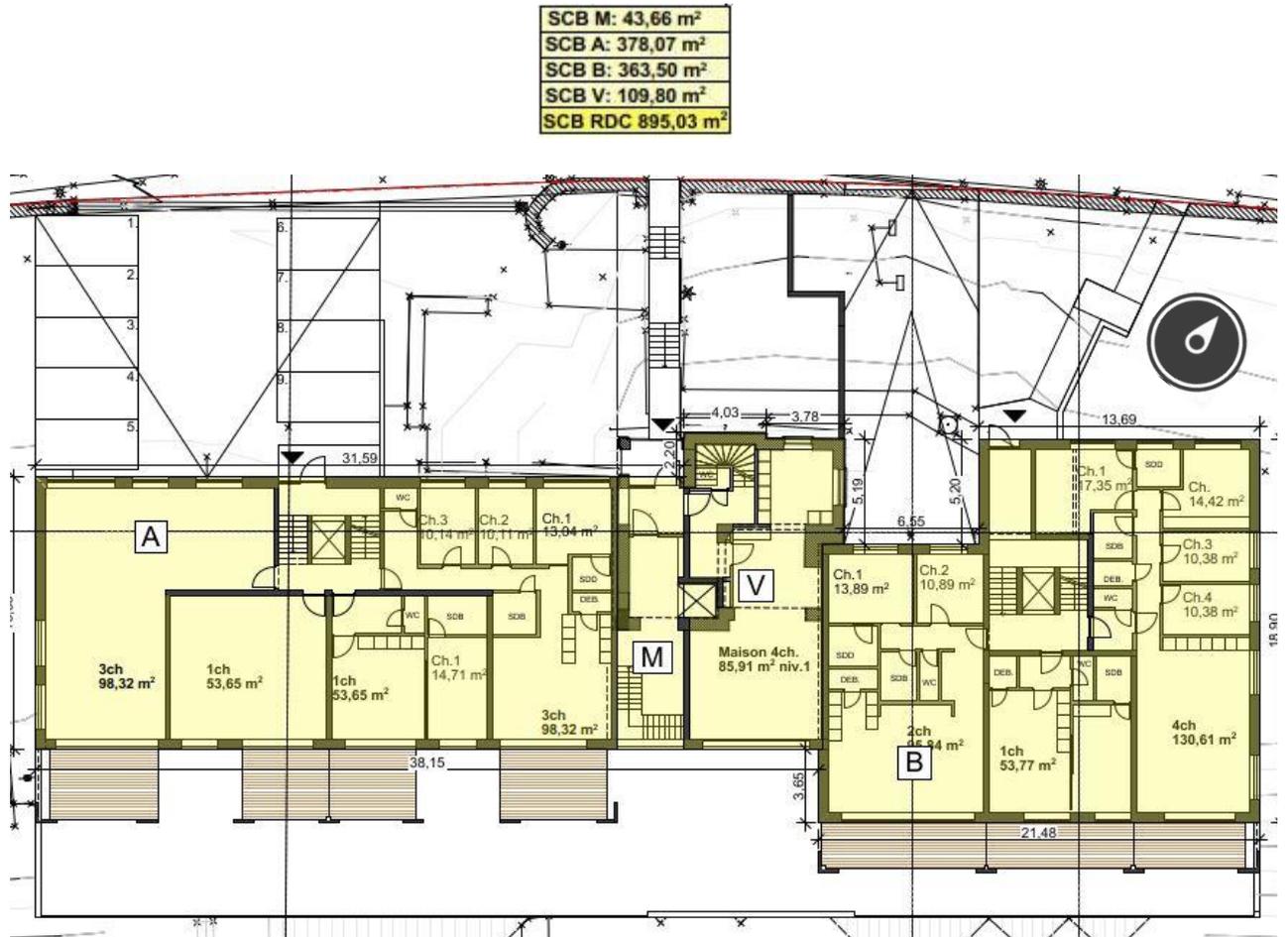
Vue arrière.

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

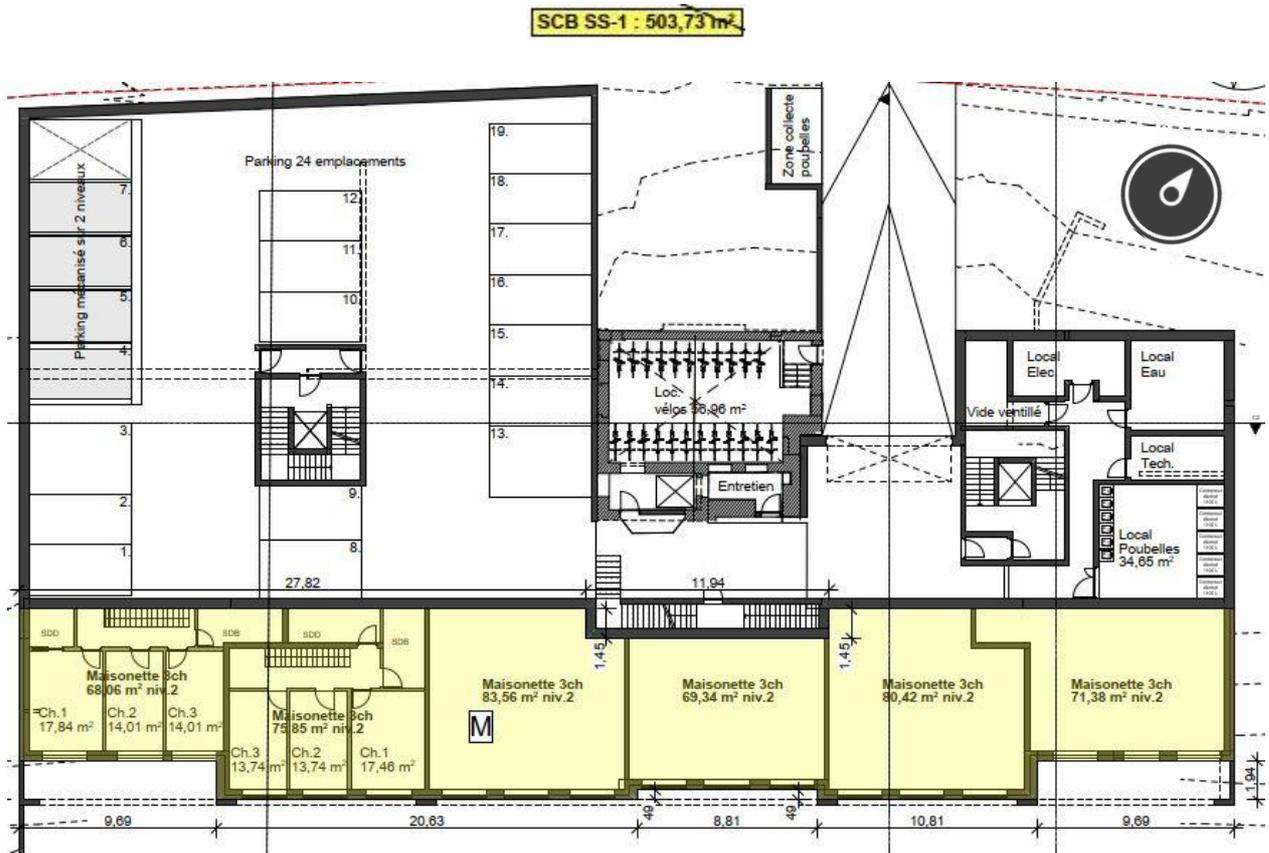
5.2 SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE (SCB)

À titre d'exemple, voici une représentation des surfaces construites brutes pour les différents niveaux.



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

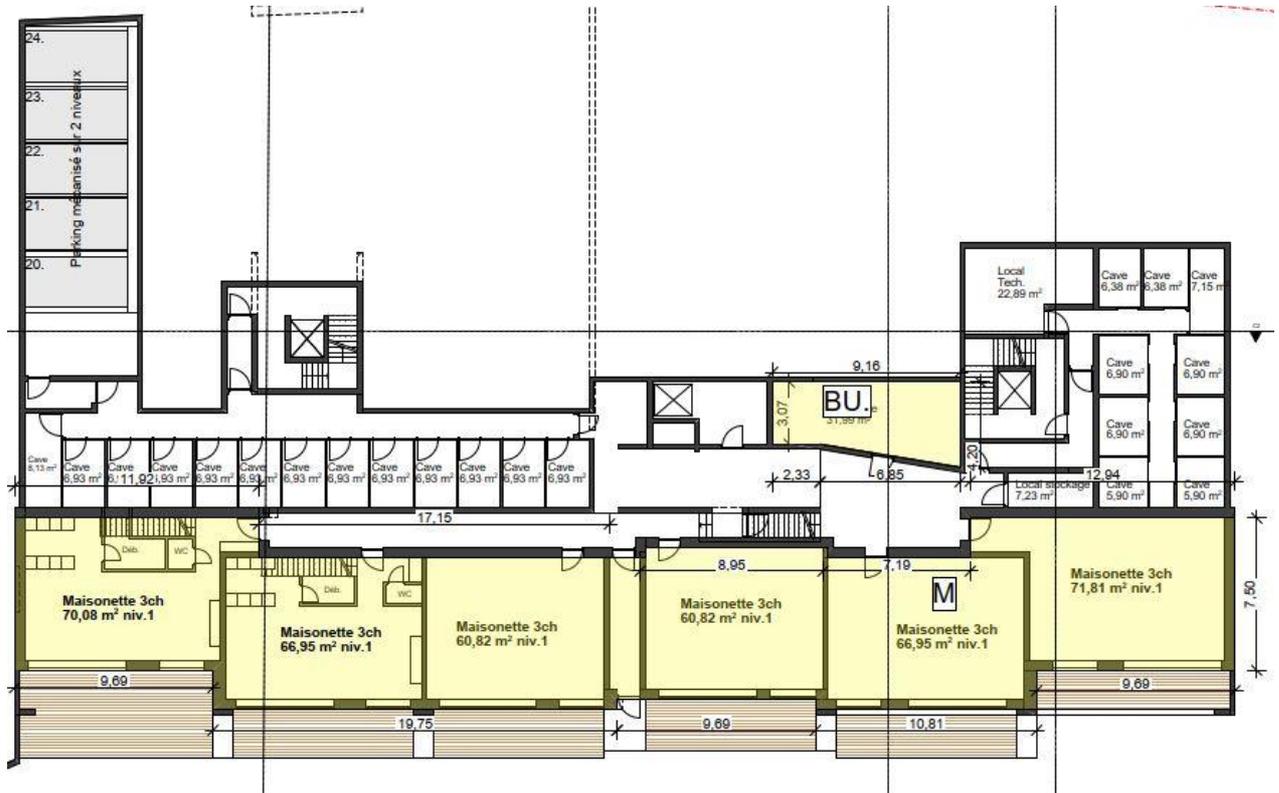
Date : 25.06.2022



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

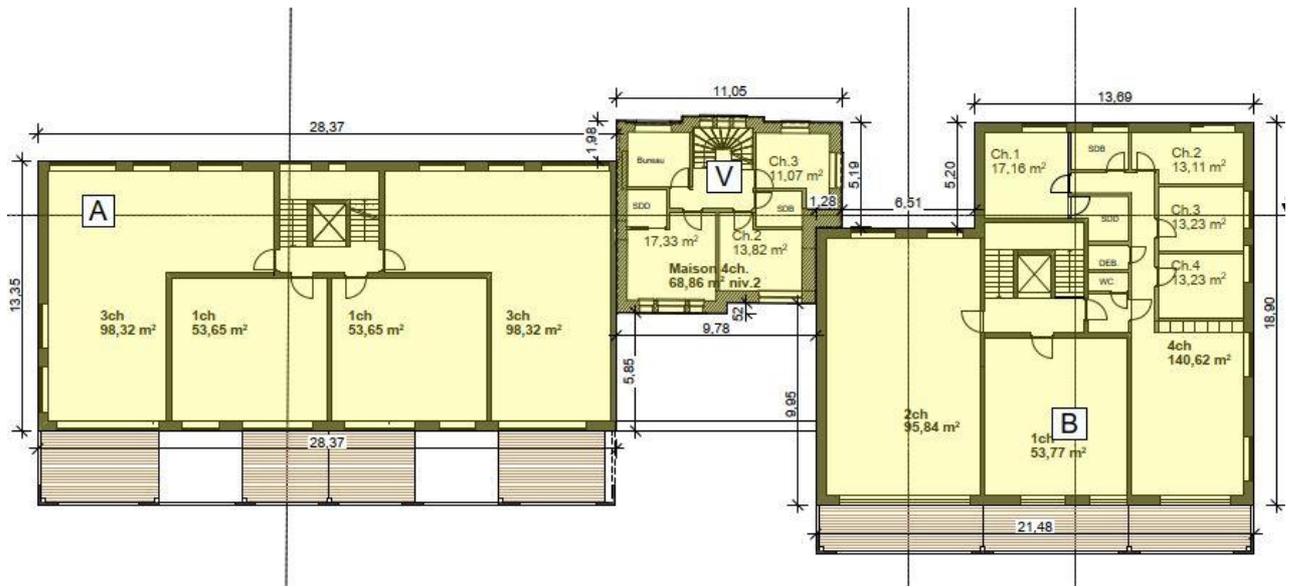
SCB M: 457,52 m ²
SCB Buanderie: 31,98 m ²
SCB SS-2 : 489,5 m ²



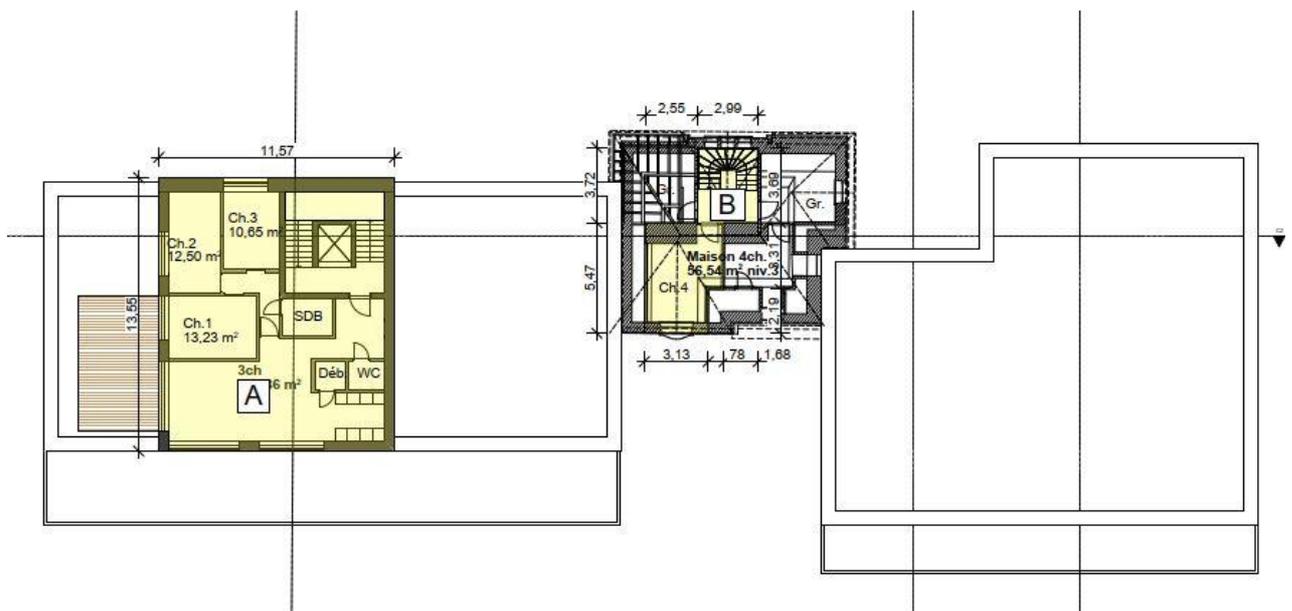
RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

SCB V: 97,85 m²
SCB A: 378,71 m²
SCB B: 365,51 m²
SCB R+1 : 842,07 m²



SCB A: 156,74 m²
SCB B: 30,66 m²
SCB R+2 : 187,40 m²



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022



Coupe C1_ représentation des surfaces considérées dans le calcul de la SCB

1:200

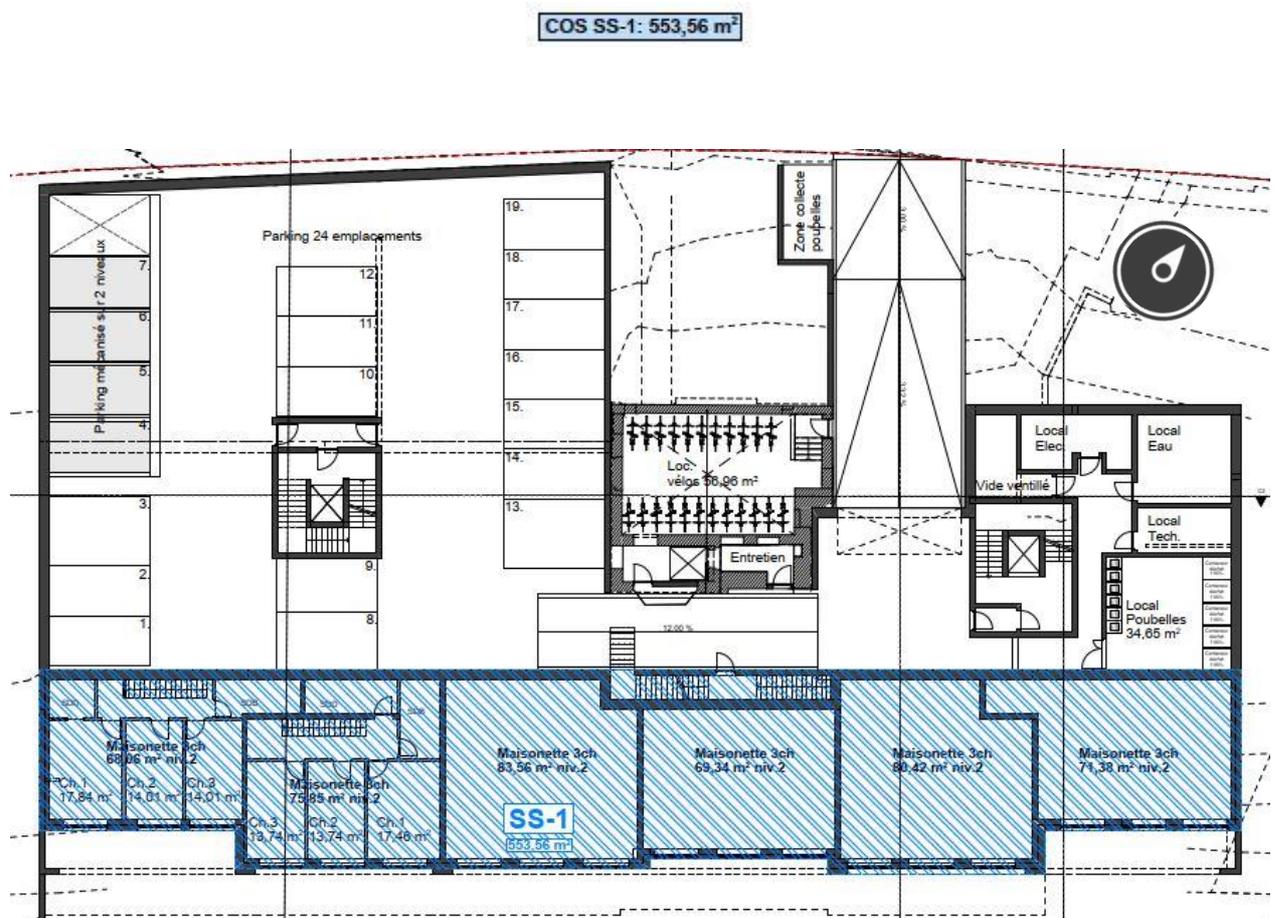
SCB		Unités de logements					Parkings
Niveaux	Surface (m2)	Maisonettes	App. 1ch	App. 2ch	App. 3ch	App. 4ch	empl.
-2	489,5	6	0	0	0	0	5
-1	503,73	0	0	0	0	0	19
0	895,03	1	3	1	2	1	9
1	842,07	0	3	1	2	1	/
2	187,4	0	0	0	1	0	/
		7	6	2	5	2	
Total SCB	2917,73	Total de toutes les unités de logements: 22					Tot. empl.: 33

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

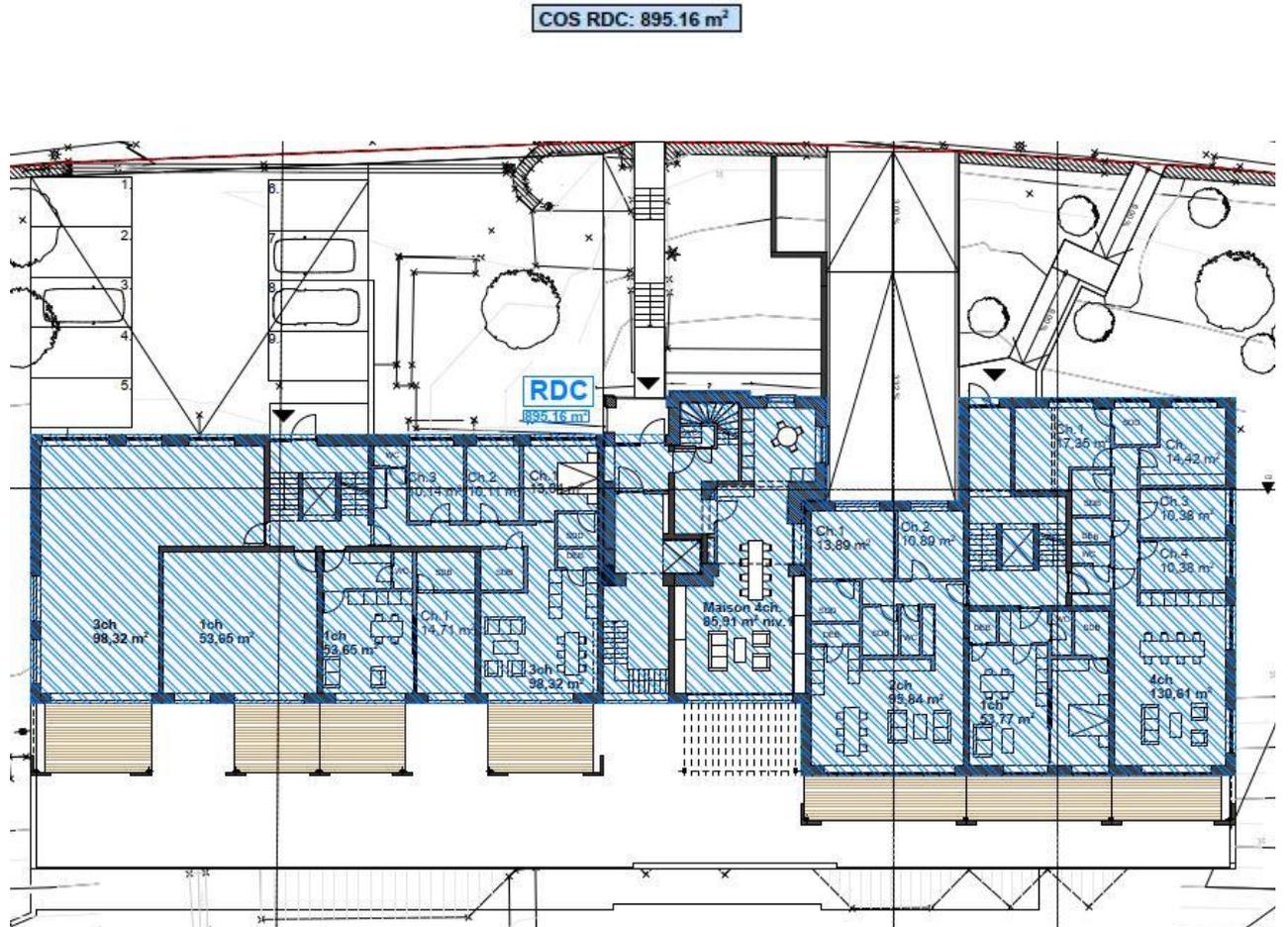
5.3 SURFACES MAXIMALES A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

À titre d'exemple, voici une représentation du coefficient d'occupation du sol.



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

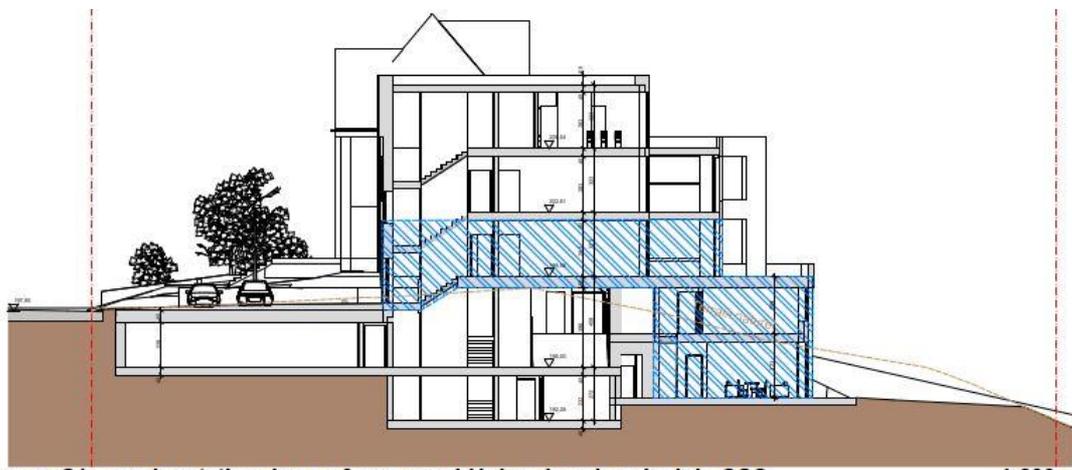
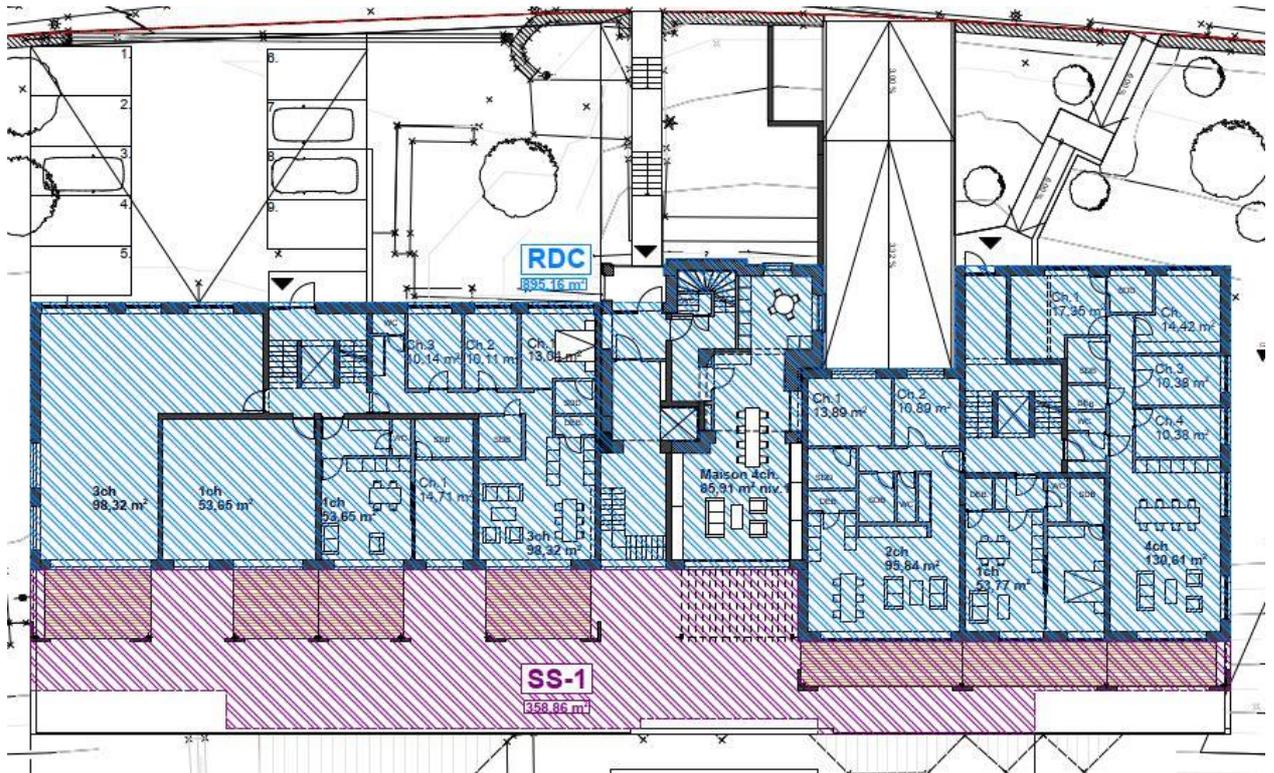
Date : 25.06.2022



RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

COS RDC : 895.16 m²
COS SS-1 : 358.86 m²
COS total : 1254.02 m²



Coupe C1_ représentation des surfaces considérées dans le calcul du COS

1:200

cos

RAPPORT JUSTIFICATIF PAP

Date : 25.06.2022

6 ANNEXES

6.1 ANNEXE I

- Tableau récapitulatif

6.2 ANNEXE II

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

6.3 ANNEXE III

- Étude géologique

6.4 ANNEXE IV

- Avis du service des sites et monuments nationaux

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

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

Zone d'habitation / HAB.2 "C"

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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

0,3243 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS / 0,40 CMU / 0,90 CUS /

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :

non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :

10 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :

2.918,50 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

291,85 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :

0,00 ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :

 %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :

 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :

 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :

 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :

 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté

selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

COS / CMU / CUS /

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum
1	<u>32,43</u> ares	<u> </u>	<u>1.297,10</u> m ²	<u> </u>	<u>2.918,50</u> m ²	<u> </u>	<u>2.918,50</u>	<u>2.918,50</u> m ²	<u>292,00</u> m ²	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ³
Total	<u>32,43</u> ares	<u>0</u>	<u>1297,10</u> u.	<u>0</u>	<u>2.918,50</u> m ²	<u>0</u>	<u>2.918,50</u>	<u>2.918,50</u> m ²	<u>292,00</u> m ²	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u> m ³
Coefficients résultants du projet de PAP :				COS	<u>0,000</u> / <u>0,400</u>	CMU	<u>0,000</u> / <u>0,900</u>	CUS	<u>0,000</u> / <u>0,000</u>	Log-abo	<u>10,005</u> %	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :					<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u> / <u>oui</u>		<u>oui</u>	

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

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

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

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	_____	<u>Environnement</u>	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation HAB.2 "C"	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	_____ m
		Présence de biotope(s)	<input type="checkbox"/>
		Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
		<u>Voirie nationale</u> (permission de voirie)	<input checked="" type="checkbox"/>
		<u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
		<u>Sites et Monuments</u>	
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		<u>Zone SEVESO</u>	<input type="checkbox"/>
		<u>Autres</u>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>

Terrain			
Surface brute	0,32 ha	100 %	
Surface nette	0,32 ha	100 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	_____ ha		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	_____ ha		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	_____ ha		
Surface destinée au stationnement public	_____ ha		_____ %
Surface destinée à l'espace vert public	_____ ha		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	_____ ha		_____ %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,000 ha		
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,19 ha		
	59,38 %		
		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	32,43 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	
Surface constructible brute		2918,5 m ²	
Emprise au sol		1297,1 m ²	
Nombre de logements		22	
Densité de logements / hectare brut		68,75 u./ha	
Personnes estimées / logement		2,23	
Nombre d'habitants		49,06	
Surface de vente maximale		2918,5 m ²	
			<i>minimum</i>
			<i>maximum</i>
			22
		Surf./ nbre de log. à coût modéré	292,00 m ²
		Surface brute de bureaux maximale	_____ m ²

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic	activités	habitat
	(si disponible et selon prévision P&CH)		
Route Nationale	Route de Mondorf (N.16)	5351 vh/j	
Chemin Repris			
Chemin communal			
		publics	
		privés (min.)	33
		privés (max.)	
		total (max.)	33

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	300 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	_____ m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	35 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	25 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	20 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²