

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 5, Place Nico Klopp » à Remich, présenté par le bureau d'études BEST Ingénieurs-conseils de Senningerberg visant la construction d'un immeuble à 9 logements, ainsi que du commerce et des services, 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 28 février 2024 au 29 mars 2024 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 29 février 2024 jusqu'au 29 mars 2024 inclus.**

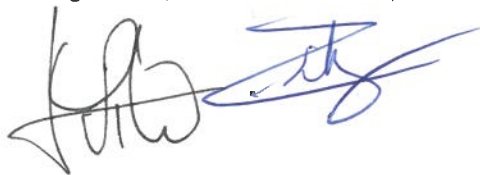
Le dossier peut être consulté sur le site internet www.remich.lu.

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 28 février 2024

Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre, La Secrétaire,



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

LOT / ÎLOT				
	min	max	min	max
surface d'emprise au sol [m2]				surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max		min	max
type de toiture		max	min	max
type, disposition et nombre des constructions				nombre de niveaux
				hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

	délimitation du PAP
	délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

	terrain existant
	terrain remodelé

Nombre de 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 croupe de x mètres
ha-x	hauteur à l'acrotère de x mètres
hf-x	hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

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

Types et nombres de logements

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

Formes de toiture

tp	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'incinaison
	orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
	alignement obligatoire pour dépendances
	limites de surfaces constructibles pour dépendances
	limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
	limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

	lot projeté
	îlot projeté
	terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

	pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
	pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
	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

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

Légende complémentaire

	toiture végétalisée
	servitude pompier
	cotes à respecter
	cotes indicatives à adapter en fonction de la profondeur réelle de la parcelle, une fois le morcellement effectué
	construction existante
	construction existante à démolir
	canalisation pour eaux mixtes existante
	canalisation pour eaux pluviales existante
	canalisation pour eaux usées existante
	canalisation à supprimer

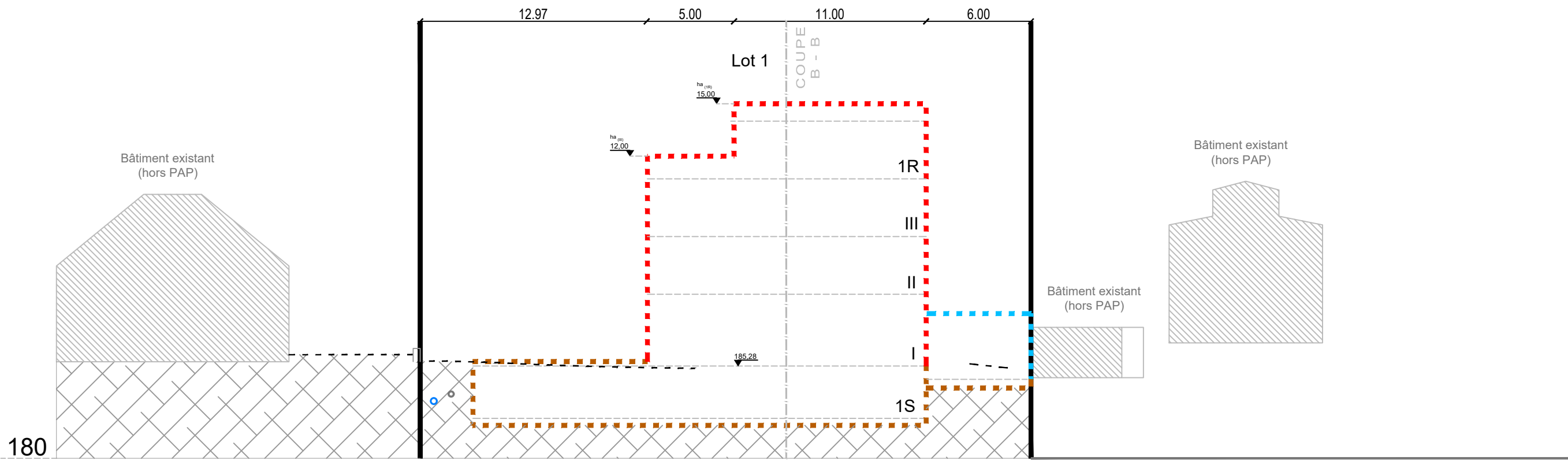
Contenance du PAP "Nouveau quartier" : 12,17 ares (en ZMU au PAG)

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

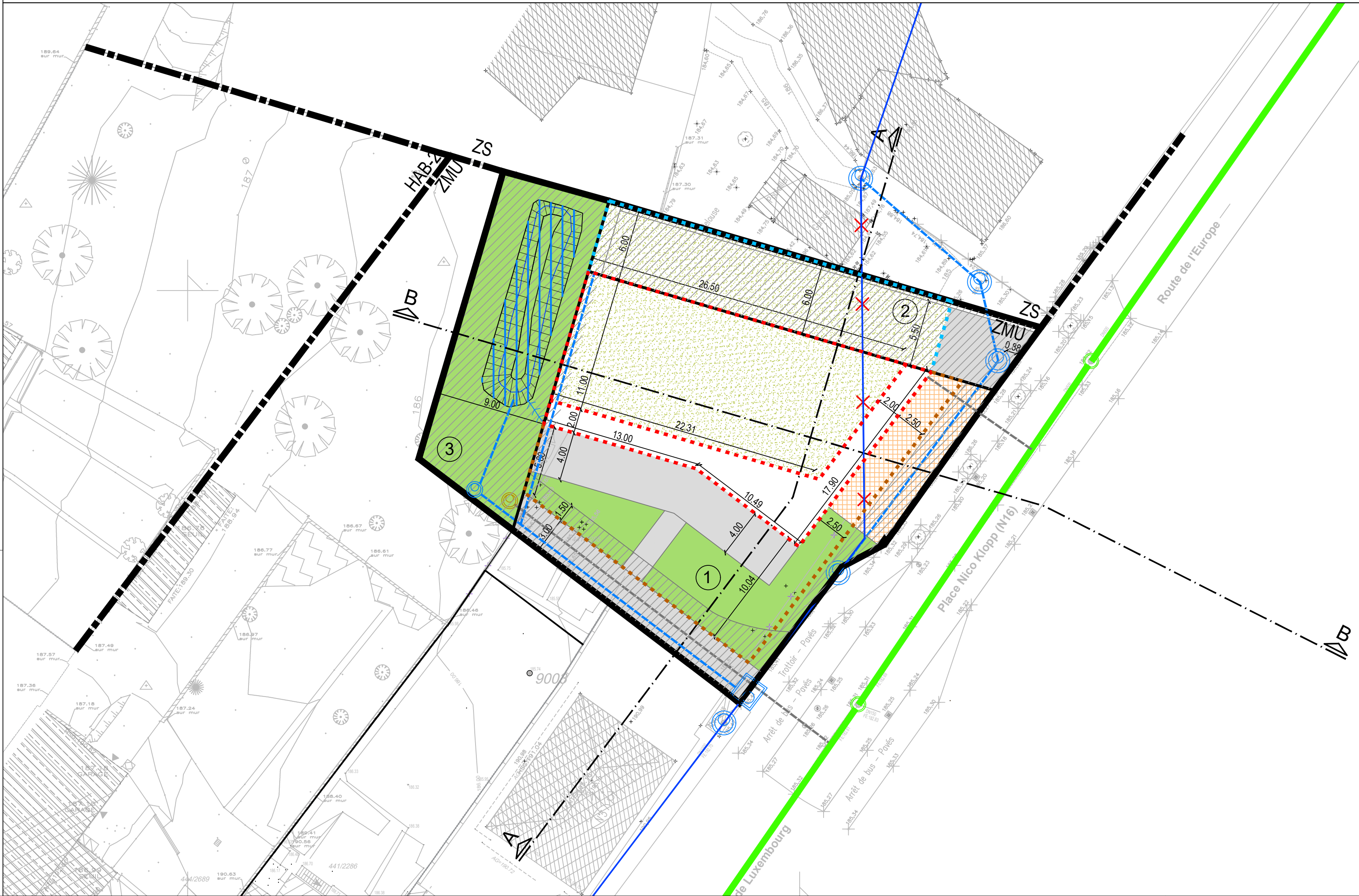
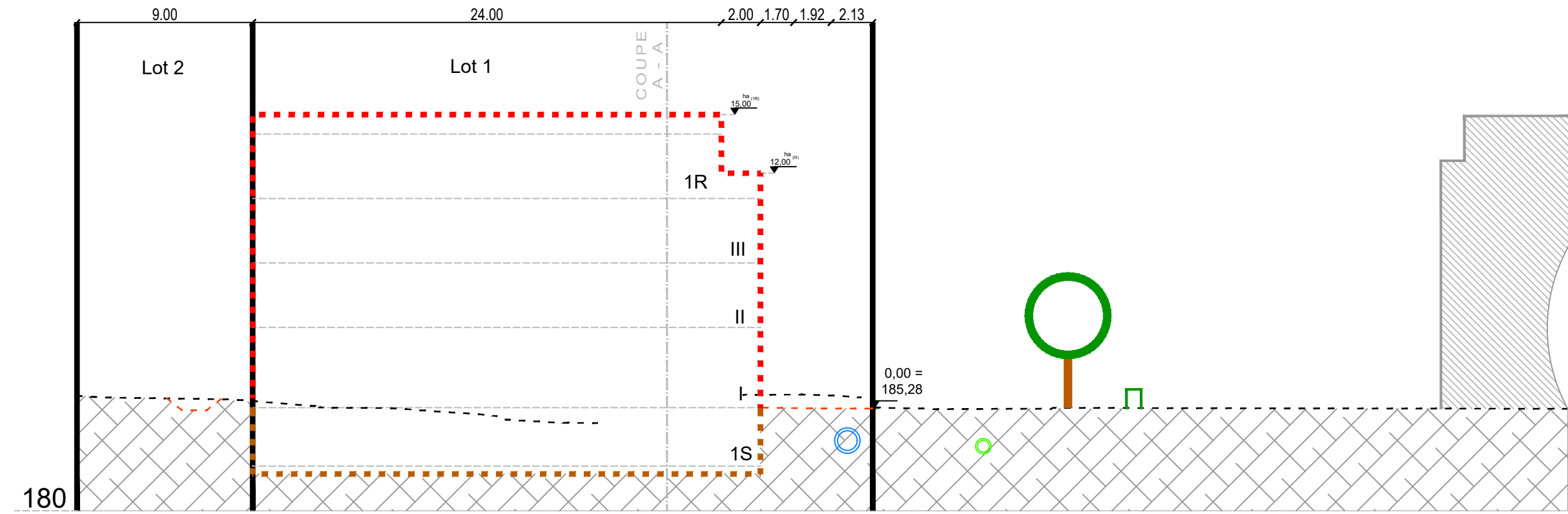
LOT 1				LOT 2			
	370	-	1089	-	-	-	-
548	1-mj	-	9-u	213	-	-	-
tp	ha- 15,00	-	III+1S+1R	-	-	-	-

LOT 3			
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

COUPE A - A



COUPE B - B



Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

N° CAD: 191121-13-000001_recover.dwg		maître d'ouvrage:		Dessinateur + date + signature:	
FECC Group S.A.				JCH	
Projet:				29.03.2023	
PAP "5, place Nico Klopp" à Remich				TMO	
Objet:				29.03.2023	
Plan d'aménagement particulier - Phase I				MUR	
				29.03.2023	
				Echelle:	
				1 : 250	

	Bureau d'Etudes et de Services Techniques best ingénieurs-conseils 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg	+352 34 90 90 best@best.lu www.best.lu	Plan:	191121-13-000001

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite et le règlement des bâtisses les voies publiques et les sites de la Commune de Remich sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 191121-13-000001).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction d'un immeuble pouvant accueillir au maximum 9 unités de logement ainsi que du commerce et des services.

Les activités de commerces et de services sont uniquement admises au rez-de-chaussée du bâtiment.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant de la construction principale par rapport au niveau de l'axe de la rue « place Nico Klopp » (voir coupe B-B).

2.3. Toitures et terrasses

La construction principale est couverte d'une toiture plate végétalisée.

Les toitures intermédiaires sont aménagées en terrasses ou végétalisées.

La construction couvrant la rampe d'accès au parking en sous-sol est couverte d'une toiture plate végétalisée non accessible.

Les loggias et terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur de minimum 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant. Ces garde-corps peuvent dépasser du gabarit de construction maximal défini dans la partie graphique du présent PAP.

2.4. Accès

Le niveau du rez-de-chaussée (y compris les terrasses), ainsi que le niveau fini supérieur du niveau souterrain ne peuvent pas dépasser de plus de 0,80 m le point le plus élevé du terrain existant (à savoir 185,61 m), soit un niveau maximum de 186,41m.

L'accès au rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite doit être garanti et réalisé selon les normes en vigueur.

2.5. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (en présence d'alternatives de calcul, le plus grand nombre obtenu prime) :

- 1,5 emplacements par logement, dont 1 emplacement couvert ;
- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60 m² de surface d'étage nette ;
- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface d'étage nette pour les commerces, cafés et restaurants ;

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

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

Les autorisations de construire ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacements de stationnement peut être aménagé sur la propriété même.

L'impossibilité de réaliser les emplacements de stationnement dans les conditions et au nombre requis oblige le demandeur à une révision de son projet en conséquence.

Le dimensionnement des emplacements doit être conforme aux prescriptions en vigueur et aux règles de l'art en la matière.

Les emplacements de stationnement doivent bénéficier d'un accès collectif, aisé, sécurisé et permanent à la voie publique.

Les garages et parkings couverts de 5 véhicules et plus sont soumis à la législation en vigueur relative aux établissements classés.

2.6. Servitudes

Le lot 2 est grevé d'une servitude garantissant l'accès aux parkings souterrains prévus sur le lot 1 et sur le terrain voisin (phase III du PAP).

Le lot 1 est grevé d'une servitude garantissant l'installation et l'entretien de tous les réseaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation des différentes phases du projet d'aménagement, ainsi que le maintien d'un espace libre permettant le passage de camions de pompiers.

Le lot 1 est également grevé d'une servitude garantissant l'évacuation des eaux pluviales issues du lot 2 vers la canalisation pour eaux pluviales située dans le chemin privé.

Les lots 1 et 2 sont grevés d'une servitude qui garantit un accès au cours d'eau canalisé *Heedbaach* pour son entretien par les services de la commune Remich.

Le lot 3 est grevé d'une servitude garantissant l'aménagement et l'utilisation d'un bassin de rétention et des canalisations privées nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues des lots 1 et 2 le temps que le bassin de rétention définitif prévu dans la troisième phase du PAP soit réalisé.

2.7. Clôtures, murs et murs de soutènement

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages.

Des murs soutènement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre sont admis.

2.8. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.9. Infrastructures et installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis en toitures et en façades. Pour les toitures plates, la hauteur de ces dispositifs peut dépasser le niveau de l'acrotère de maximum 1 mètre à condition d'observer un recul de minimum 1 par rapport au plan de la façade correspondante.

3. Aménagement du domaine privé

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux usées et pluviales se fera en système séparatif :

L'emplacement exact des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que le dimensionnement final du bassin de rétention renseignés dans la partie graphique du présent PAP est à définir dans le cadre de la convention d'exécution du présent PAP.

4. Dispositions complémentaires

4.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 0,01 are (0,08 %) du terrain privé au domaine public communal.

4.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	800	m ²	0	m ²	0	m ²
2	0		0		0	
Total	800	m ²	0	m ²	0	m ²

4.3. Lot 3

Le lot 3 est mis à disposition par le propriétaire voisin pour aménager un bassin de rétention provisoire. Comme l'affectation définitive de cet espace sera définie dans le cadre du PAP couvrant la dernière phase plan directeur, sa constructibilité (emprise au sol, surface construite brute) a été préservée pour ce futur projet.

Senningerberg, le 20 décembre 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.


T. MOCCIA

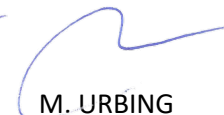

M. URBING

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. Cadre règlementaire	5
2.1. Plan d'aménagement général.....	5
3. Descriptif du parti urbanistique	9
3.1. Contexte urbain	9
3.2. Cadre environnemental	12
4. Exposé des motifs	16
4.1. Programmation du PAP.....	16
4.2. Plan directeur.....	16
4.3. Aménagement des espaces privés.....	17
4.4. Aménagement des espaces publics	24
5. Synthèse des principales caractéristiques du pap	26
6. Annexes.....	27

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils agissant au nom et pour le compte de « FECC Group S.A. », représentée par M. KESSELER Régis et dont le siège social se trouve 56, rue de Cessange à L-1320 Luxembourg, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « 5, Place Klopp » dans la commune de Remich, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Remich afin de permettre la démolition d'une maison et l'aménagement d'un bâtiment mixte.

1.1. Contexte

La commune de Remich présente une superficie de 5,29 km² et est située au sud-est du Grand-duché de Luxembourg, à la frontière allemande, dans la région du Gutland et compte 3825 habitants. (Source: STATEC, janvier 2022)

La commune de Remich, qui se situe en rive gauche de la Moselle, se présente comme « une petite ville touristique, située sur la route européenne Sarrebruck-Luxembourg. Ville prospère, centre commercial et administratif, Remich est nichée dans un sublime panorama de vignobles et de forêts touffues, qui l'entourent comme un amphithéâtre. Au bord de la Moselle, une promenade longue de 3 kilomètres, sous les tilleuls et les cerisiers aux senteurs parfumées, incite à suivre des yeux le passage des nombreux chalands et bateaux de plaisance ». (Source : www.remich.lu, 22.06.2022)

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 12,17 ares et est située « 5, place Nico Klopp ».

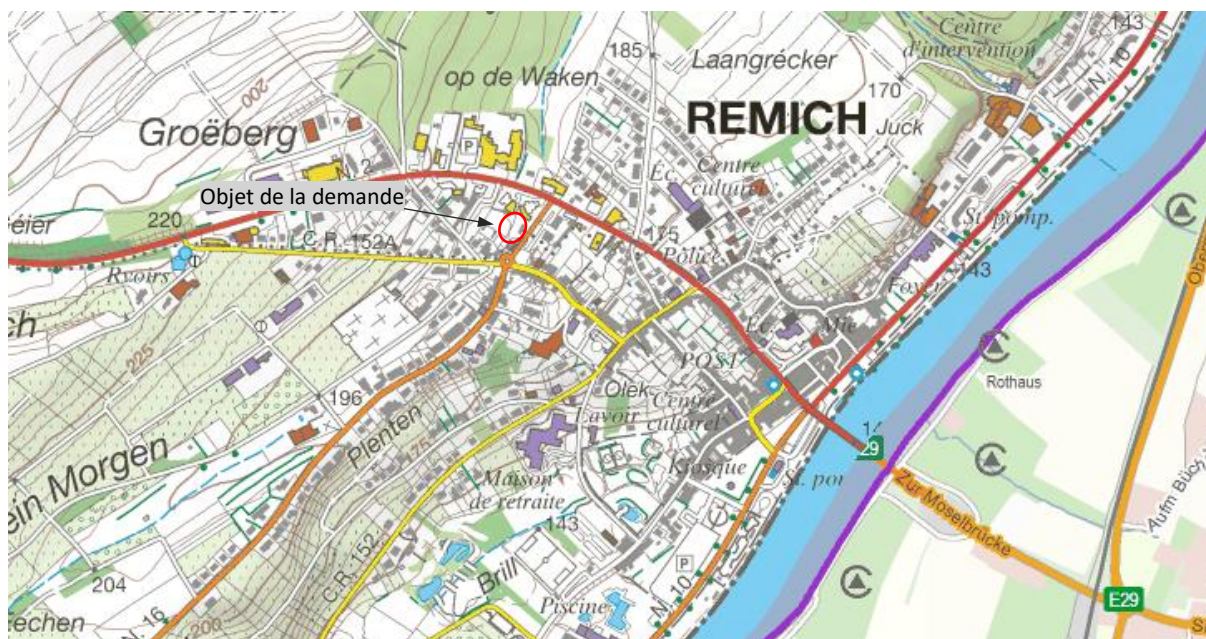


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé à Remich, place Niko Klopp, et cadastré Commune de Remich, section A des Bois de Remich, numéros 425/2189 et 441/2285 appartenant à Monsieur Frank OBERTIN (9,81 ares), ainsi que de la parcelle 444/2689 appartenant à Monsieur Jean-Claude MICHELS (2,36 ares).



Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en partie dans la « zone mixte à caractère urbain» (ZMU) définie au plan d'aménagement général de la commune de Remich.

2.1.1. Partie graphique

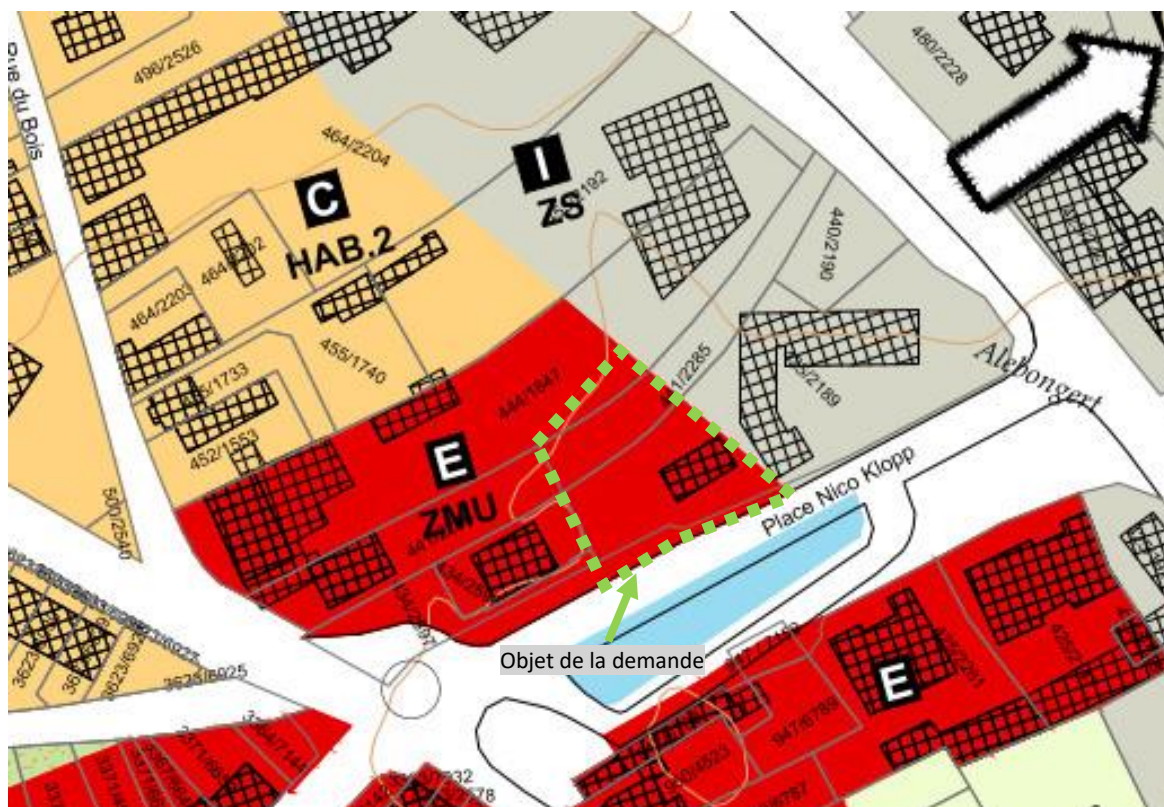


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Administration commune de Remich)

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES		■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL		
Zone d'habitation (art. 6)		Coefficient d'occupation du sol (COS) = Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) = Surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) = Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net		
HAB-1	zone d'habitation 1	A	COS 0,3	CMU 0,6
HAB-2	zone d'habitation 2	B	0,4	0,7
		C	0,4	0,9
		D	0,4	1,0
ZMC	Zone mixte à caractère central			
ZMU	Zone mixte à caractère urbain	E	0,5	1,2
		F	0,25	0,5
ZMR	Zone mixte à caractère rural	F	0,6	1,2
ZBEP	Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8)			
ZAE	Zone d'activités économiques (art. 9)	G	1,0	3,0
ZS	Zone spéciale (art. 10)	H	0,6	1,2
ZLS	Zone de loisirs avec séjour (art. 11)			
ZJF	Zone de jardins familiaux (art. 12)	I	COS 0,5	CMU 1,0
				CUS 3,2

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

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses de la commune de Remich.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit. Toutes les règles qui ne sont pas explicitement mentionnées dans la partie écrite du PAP sont à renseigner dans le règlement des bâtisses de la commune de Remich.

« CHAPITRE II DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Définitions liminaires :

Le **COS** – coefficient d'occupation du sol – est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction implantée / surface du terrain à bâtir net

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

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

Le **terrain à bâtir brut** est constitué par une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

Le calcul du **terrain à bâtir net** compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19/01/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

La **surface construite brute** la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

(...)

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 central** est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'aux commerces et aux logements. Elle correspond à la zone du centre historique pour laquelle les prescriptions réglementaires spécifiques sont définies par un plan d'aménagement particulier.

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.

La **zone mixte à caractère rural** est principalement destinée à l'habitation et aux exploitations viticoles et agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage : les établissements socioculturels ; les activités économiques ; les établissements de services publics et privés ; les petites et moyennes entreprises ; les équipements touristiques.

L'une ou l'autre de ces affectations ne pourra en aucun cas devenir dominante dans la zone en question sous peine de devoir procéder à une modification du Plan d'aménagement général.

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**

(...)

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

7.3. Prescriptions spécifiques

Les niveaux sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application de 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 0,80m.

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.

Extrait du PAG de la commune de Remich

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Contexte urbain

3.1.1. Situation générale

Le terrain concerné par le présent PAP se situe au nord de la commune de Remich et à proximité directe de la route de l'Europe (E29), reliant Remich à l'Allemagne. La place Nico Klopp est bordée au sud et à l'ouest par une zone davantage résidentielle (majoritairement des maisons uni- ou plurifamiliales), au sud par des résidences, et à l'est par la route de l'Europe accueillant de nombreuses fonctions commerciales (stations essence, restauration rapide, supermarchés, ...).

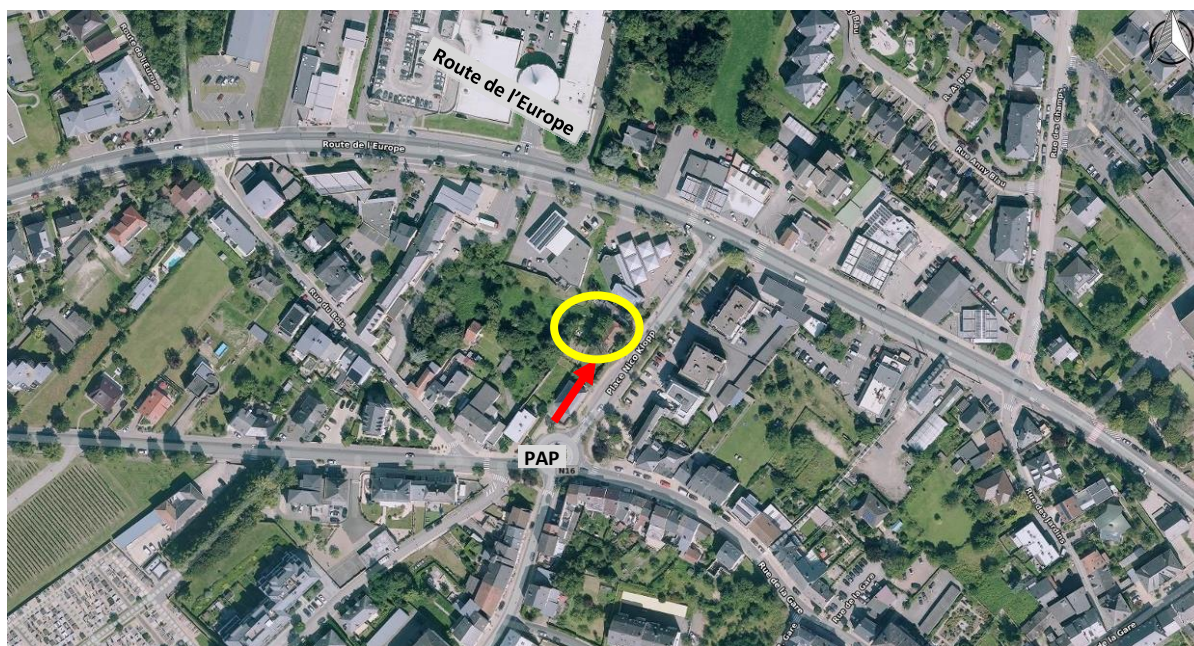


Figure 4 : Vue orthophoto 2021 (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a. Axe routier

Le site se situe au croisement des routes nationales N2 (« Route de l'Europe ») et N16 (« Route de Mondorf»). En outre, la N2 assure une connexion de Remich avec la ville de Luxembourg et la N16, parallèle à la N10, relie Remich à la commune de Mondorf. La N10 se situe au sud du site et traverse le centre de Remich.

La N10 s'étend le long de la frontière avec l'Allemagne et relie Remich entre autres avec les localités de Schengen, Grevenmacher, Echternach ou Vianden. Celle-ci relie la ville à l'autoroute de la Sarre (A13). Cependant, Remich ne dispose pas de gare ferroviaire.

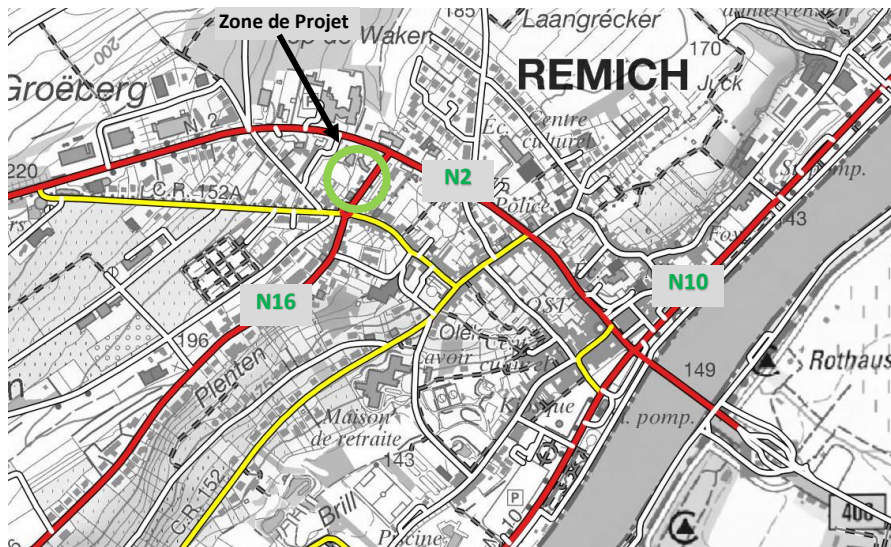


Figure 5 :: Le réseau routier (Source : www.geoportail.lu)

b. Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Place Nico Klopp » se situe sur la Place Nico Klopp, au niveau même du site de projet, et dessert les lignes :

- 406 : LUX, Kirchberg - Moutfort – Remich ;
- 412 : Luxembourg, gare – Ellange – Erpeldange – Remich;
- 431 : Mondorf – Dalheim – Remich.

Cependant, il n'y existe pas de gare ferroviaire dans un rayon de cinq km autour du PAP. Les prochaines gares se trouvent à Oetrange et à Sandweiler-Contern, à une distance de 10-12 km.

c. Mobilité douce

Remich est traversée par la piste cyclable n°3 (PC des Trois Rivières), qui s'étend le long de la frontière allemande entre la localité de Schengen et la Ville de Vianden et la piste cyclable n°7 (Jangeli), qui relie Remich à Mondorf-les-Bains.

Remich est également traversée par un sentier de Grandes Randonnées (E2-GR5, 175,93km), ainsi que d'un sentier autopédestre (Remich, 9,63km).

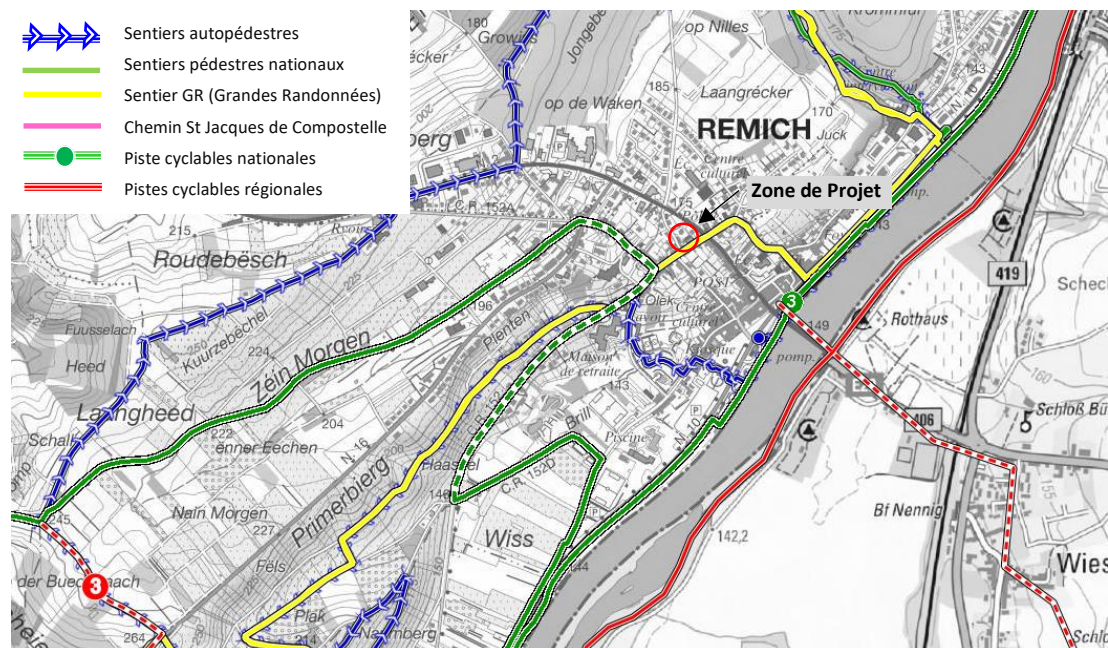


Figure 6 : Localisation des chemins de randonnées (Source: ACT-geoportail.lu)

3.1.3. Équipements publics et services

En sa qualité de centre de développement et d'attraction régional, la commune de Remich dispose d'une offre étendue d'équipements et de services (mairie, école, école de musique, maison relais, hall sportif, piscine en plein air, une grande esplanade avec terrasses et des aires de jeux, centre culturel, maison des jeunes, terrains de foot, ...).

De plus, à une distance d'environ 7 km se trouve la ville de Mondorf-les-Bains qui offre quant à elle, aussi une large gamme d'équipements et de services, comme entre autres le centre thermal et que le Casino 2000.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP comporte une maison individuelle existante.

Le terrain présente une faible pente de 1,5% vers le nord. L'altitude varie de 185,71 m à l'angle de la limite sud-ouest, à 184,41 m à l'arrière de la maison existante (façade nord-ouest), soit une pente maximale de l'ordre de 4,8 %.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.



Photo 1 : Vue de la parcelle depuis la place Niko Klopp

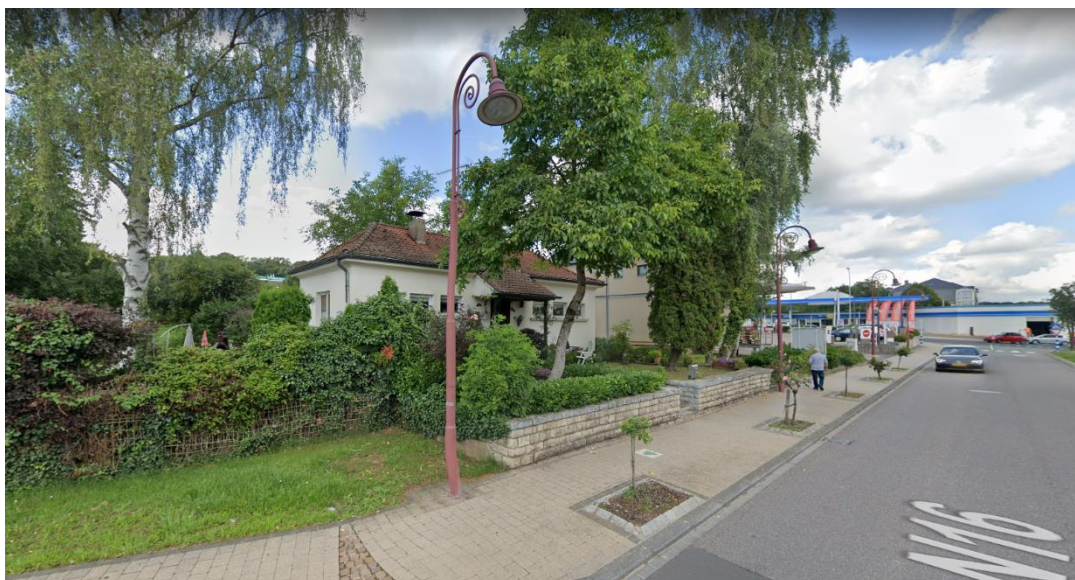


Photo 2 : Vue de la parcelle depuis la place Niko Klopp



Photo 3 : Vue de la parcelle depuis le jardin situé à l'arrière de la maison existante

3.2.2 Biotopes existants

Des biotopes qui tombent sous l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles semblent être situés sur une partie du PAP.

Conformément à l'article 63 de la loi PN, une évaluation des écopoints sera élaborée dans le cadre du dossier d'autorisation concernant la conservation de la nature. Si nécessaire, le dossier devra examiner si la zone du projet constitue également un habitat d'espèces d'intérêt communautaire (HEIC) pour certaines espèces dont l'état de conservation a été évalué non favorable (art. 17/21).

3.2.3 Bois et zones protégées



Figure 7 : Localisation de la forêt publique et de la ZPIN (Source : ACT-geoportail.lu)

La zone de projet est située à une distance de ± 260 mètres de la forêt publique de la commune de Remich. De plus, la Zone de protection d'intérêt national (ZPIN) en procédure réglementaire « Scheierbiert / Maachergrouf » (N°59) se trouve à une distance de ± 625 mètres.



Figure 8 : Localisation de la zone Natura 2000 (Source : ACT-geoportail.lu)

En outre, la localité de Remich est entourée de la zone protégée Habitat Natura 2000 « Région de la Moselle supérieure » (LU0001029), avec une distance minimale de ± 140 mètres.

Au vu de son éloignement, le présent projet n'aura qu'un impact négligeable sur ces zones protégées.

3.2.4 Plan sectoriel paysage

Etant donné la forte présence de la forêt et des espaces naturels autour de l'espace urbanisé de Remich, la commune est encadrée par un grand ensemble paysager (Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure) défini dans le plan sectoriel paysage. Au sud de la commune se trouve une zone de coupure verte séparant Remich de Bech-Kleinmacher.



Figure 9 : Plan sectoriel paysage (Source : ACT-geoportail.lu)

3.2.5 Zone de bruit

La zone de bruit de la « route de l'Europe » (N2) se situe à 80 m du futur projet, et affectera légèrement la qualité de vie des futurs occupants. Le bruit se propageant jusqu'à l'angle du site est estimé avec un ordre de grandeur de 60 dB maximum sur une période de 24H. Il se propage davantage la nuit le long de l'axe routier de la place Niko Klopp et est estimé à 50 dB maximum.

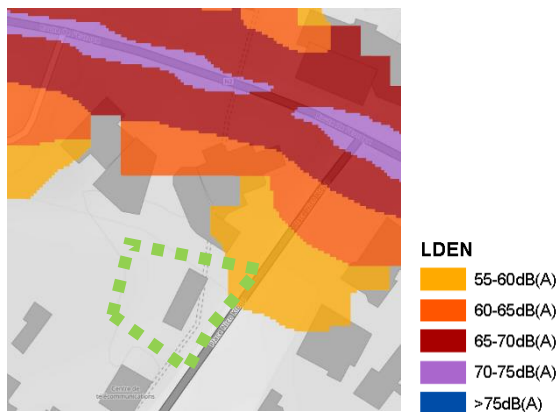


Figure 10 : Zone de bruit LDEN (Source : ACT – Geoportail.lu)

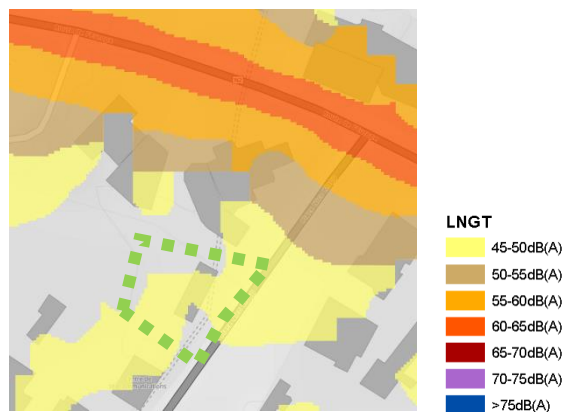


Figure 11 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain présente une superficie de 12,17 ares et se situe dans la « zone mixte urbaine » (ZMU) du plan d'aménagement général de la commune de Remich.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

	COS	CMU
Zone mixte urbaine (ZMU) - Zone E	0,5	1,2

Le projet propose la démolition d'une maison existante pour permettre l'aménagement d'un bâtiment mixte qui pourra accueillir un maximum de 9 unités de logement ainsi que des activités de commerce et de service en RDC.

Il prévoit une cession de 0,01 are de terrain privé au domaine public communal.

La commune de Remich compte 3.825 habitants au 01/01/2022 (Source : Statec). Les 9 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 21 habitants (2,4 hab. /ménage), ce qui correspond à une augmentation de 0,55 % de la population.

4.2. Plan directeur

Le terrain du présent PAP se situe en limite de 2 autres terrains dont l'aménagement est soumis à l'établissement d'un PAP. Afin de garantir un aménagement cohérent entre ces 3 plans d'aménagement particuliers, le projet propose le plan directeur présenté ci-dessous.

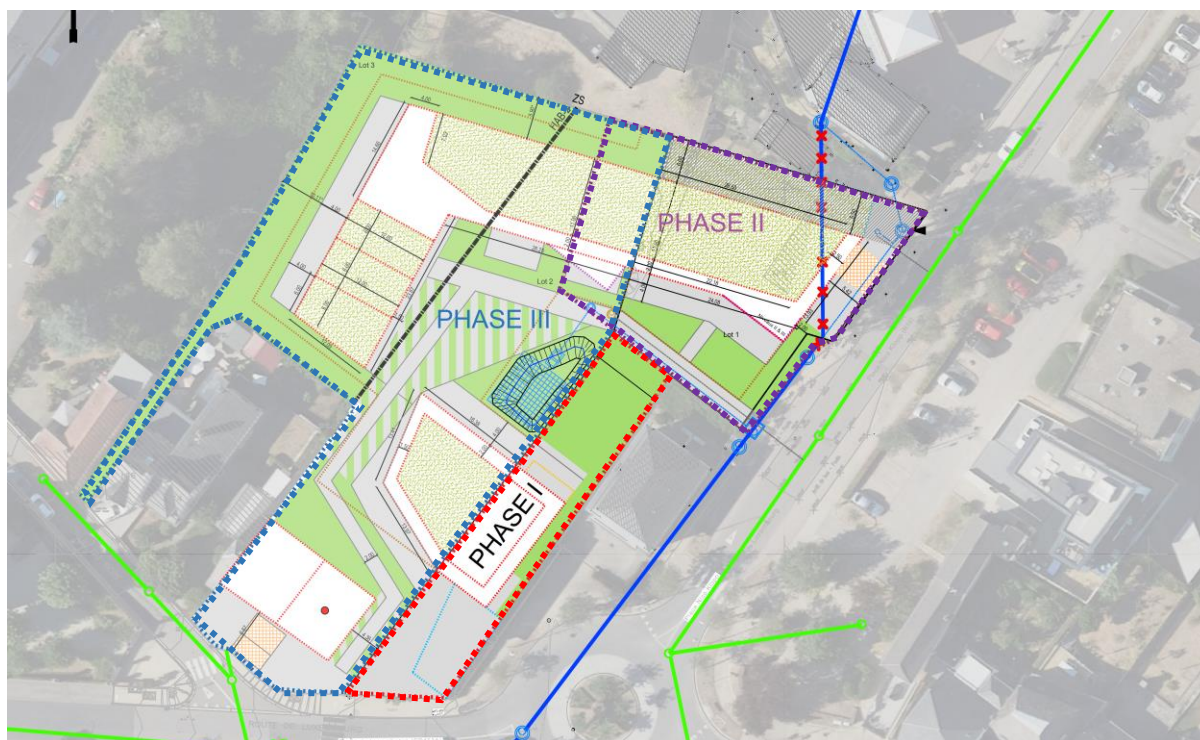


Figure 12 : Plan directeur. (Source : BEST)

La zone de projet globale est divisée en 3 parties appartenant chacune à un maître d'ouvrage différent et qui seront mises en œuvre séparément.

4.2.1. Phase I

La phase I a déjà fait l'objet d'un PAP dressé par la société « a+a architecture + aménagement s.a. » pour le compte de Monsieur Ernad DEDEIC. Celui-ci a été approuvé par la ministre de l'Intérieur en date du 11 avril 2023 (réf. 19429/8C).

Ce projet présente une surface de 6,26 ares et propose la construction d'une résidence de 3 unités de logements.

4.2.2. Phase II

La phase II, qui concerne le présent projet, s'étend sur un terrain d'une superficie de 12,17 ares, et prévoit l'aménagement d'un immeuble de maximum 9 unités de logement ainsi que des activités de commerce et de service en RDC.

Il accueillera également un bassin de rétention provisoire et une rampe qui permettra d'accéder aux sous-sols des bâtiments issus des phases II & III.

Ce bassin de rétention provisoire sera supprimé une fois que toutes les mesures de compensations environnementales auront été réalisées et que le bassin définitif sera aménagé sur les terrains de la phase III.

Ainsi, ce lot 3 (2,36 ares) restera la propriété du voisin (M. Michels) et sera adapté dans le cadre de la troisième phase du projet.

4.2.3. Phase III

La troisième phase qui couvre une surface 32,04 ares (compte tenu du 2,36 ares provenant du lot 3 de la phase II) proposera l'aménagement de ± 22 unités de logements et d'un bassin de rétention

Compte tenu de la présence de biotopes classé article 17 de la loi sur la protection de la nature, cette dernière phase ne pourra être mise en œuvre qu'une fois que les mesures CEF seront effectives.

4.2.4. Total plan directeur

Les trois phases couvrent ainsi une surface de 48,12 ares et propose l'aménagement de 34 unités de logement.

Ainsi la densité globale du plan directeur s'élève à 70,66 unités de logement par hectare.

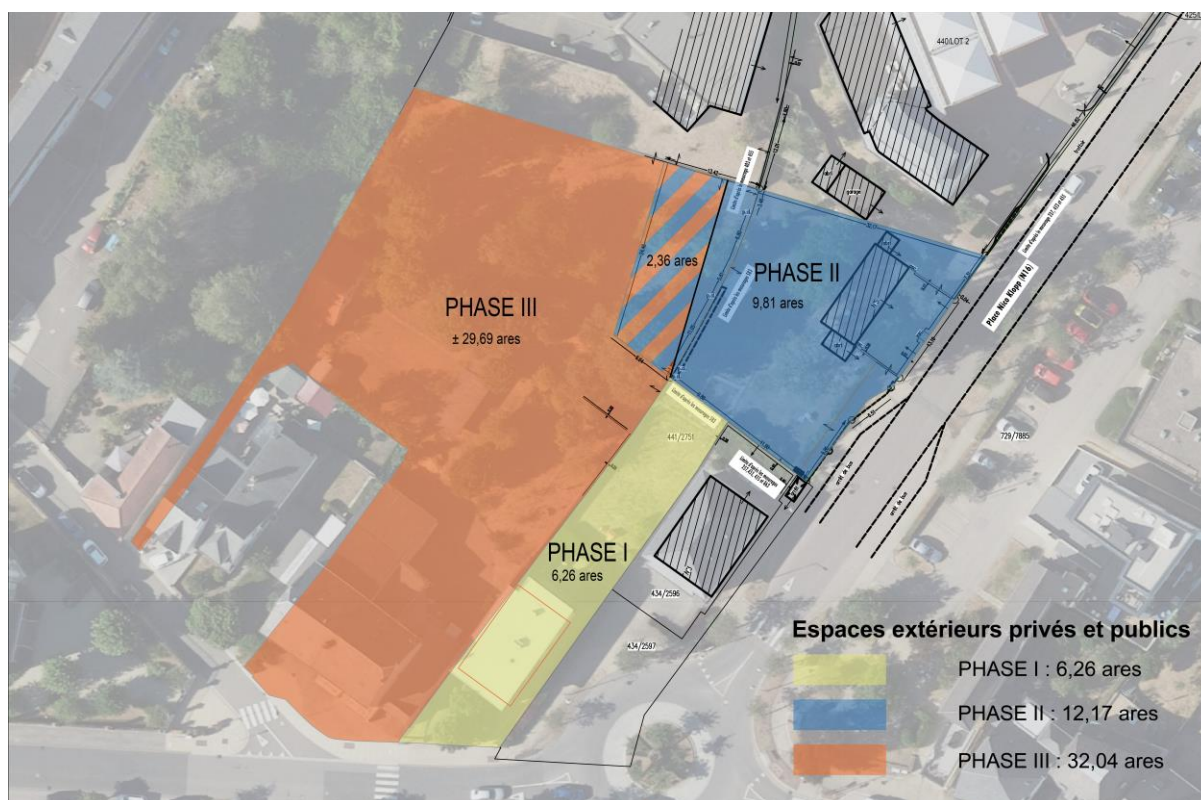


Figure 13 : Plan de surface des phase I, II et III. (Source : BEST)

4.3. Aménagement des espaces privés

4.3.1. Projet

Le projet porte sur la construction d'un bâtiment mixte comprenant un maximum de 9 unités de logement ainsi que des activités de commerce et de service. Les typologies d'appartements seront variées et pourront aller du studio à l'appartement 4 chambres.



Figure 14 : Implantation du projet. (Source : BEST)

a. Morphologie



Figure 15 : Vue axonométrique du PAP. (Source : BEST)



Figure 16 : Vue axonométrique du PAP. (Source : BEST)

Le volume sera implanté perpendiculairement à la Place Niko Klopp de manière à orienter les terrasses et les balcons (retraits) des différents étages vers le sud afin de bénéficier du meilleur ensoleillement. Le bâtiment comprendra un niveau de parking souterrain avec une rampe d'accès au nord du site en partie couverte, 3 étages pleins et un dernier étage en retrait avec une toiture plate végétalisée.

La majorité des logements prévus seront traversants et bénéficieront donc d'une double orientation. Le ou les locaux (logement et/ou commerce) prévus au rez-de-chaussée bénéficieront de terrasses orientées au sud et d'espaces verts le long des façades sud et ouest du projet.

Les caves, la buanderie et le local technique pourront être aménagés dans le sous-sol de l'immeuble avec les parkings. Le local poubelle et le local vélos pourront être aménagés en rez-de-chaussée.

Le bâtiment sera implanté de plain-pied avec le terrain naturel de manière à permettre l'aménagement d'un espace adapté au passage d'un camion pompier. Cet espace sera constitué d'un chemin piéton et d'une bande verte carrossable sur laquelle sera apposée une servitude de passage.

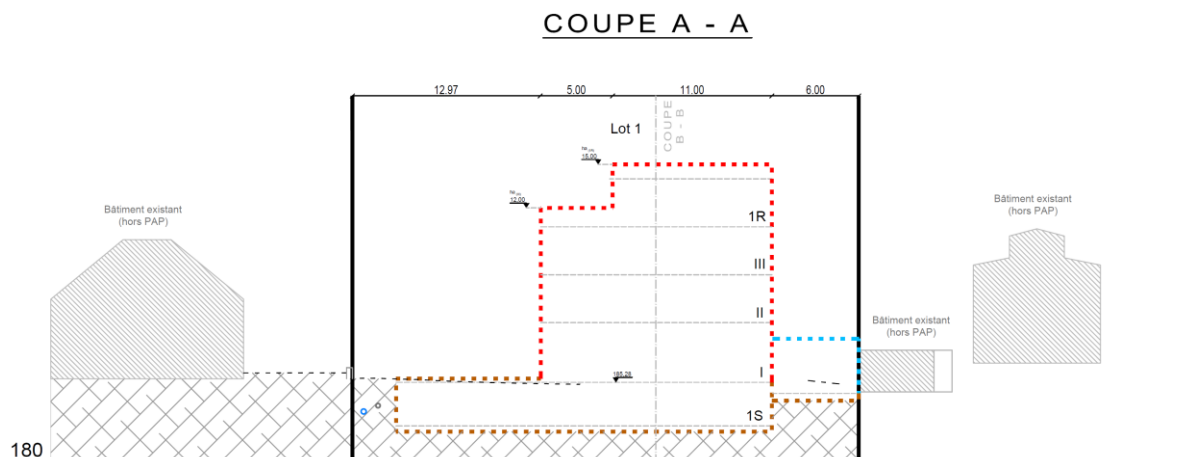


Figure 17 : Coupe A-A du PAP. (Source : BEST)

b. Hauteur et toiture

Pour l'ensemble du projet, la hauteur des différentes parties de la nouvelle construction est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de la place Nico Klopp qui correspond à la cote d'altitude de 185,28m.

La hauteur maximale à l'acrotère de la future construction ne pourra pas dépasser 15 mètres pour le niveau en retrait et 12,00 mètres pour le niveau III.

La toiture du bâtiment ainsi que celle de la partie couverte de la rampe de garage seront végétalisées. Comme la couverture de la rampe de garage restera ouverte, elle ne consommera pas de surface construite brute.

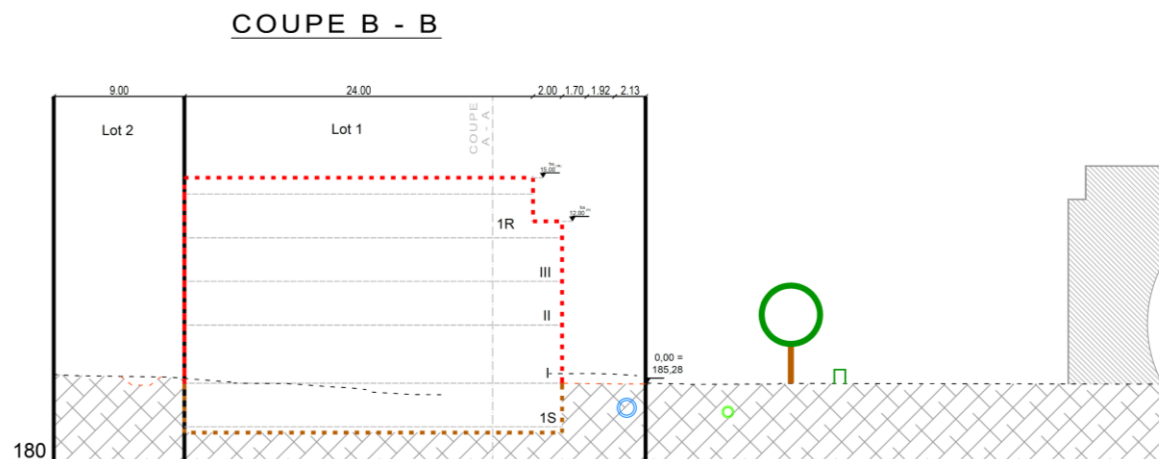


Figure 18 : Coupe B-B du PAP. (Source : BEST)

c. Stationnements

Des emplacements de stationnement pourront être aménagés devant le bâtiment et les autres seront implantés dans le sous-sol.

d. Rampe d'accès au sous-sol

Le parking en sous-sol sera donc accessible depuis la place Niko Klopp via une rampe couverte qui s'étendra de long de la limite nord du site de projet.

Étant donné que cette rampe servira également pour accéder au sous-sol de la phase III, celle-ci sera aménagée sur un lot à part (lot 2) afin de pouvoir être intégrée dans une copropriété entre les propriétaires des phases II & III.

La rampe d'accès du parking souterrain a été calculée sur base des différentes réglementations en vigueur (ponts & chaussées, AGE, RBVS, ...).

La pente sera légèrement montante (max. 3 %) depuis le trottoir jusqu'à atteindre le niveau des fortes pluies défini par l'AGE qui se situe au niveau d'altitude de 185,41 m.

Ensuite la rampe redescendra légèrement jusqu'à un point situé à 6 mètres de la limite postérieure du trottoir, à la cote d'altitude de 185,33 m.

Sur la partie restante, la déclivité de la rampe sera augmentée jusqu'à 12% afin de descendre jusqu'au niveau du garage en sous-sol qui se trouve à la cote d'altitude de 182,58 m.

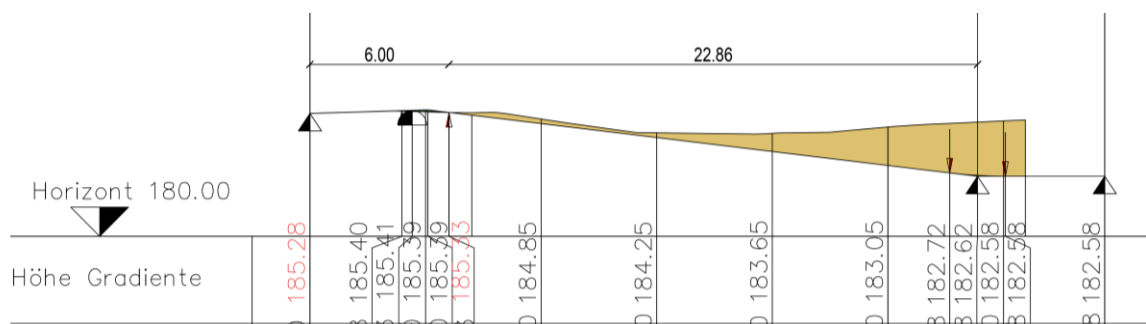


Figure 19 : Coupe de principe de la rampe d'accès vers le sous-sol. (Source : BEST)

e. Surface construite brute

Ce projet a la particularité que le lot 3 est mis à disposition par le voisin pour aménager un bassin de rétention provisoire et que son affectation finale sera définie dans le PAP couvrant la dernière phase plan directeur. Dès lors, sa constructibilité doit être préservée pour ce futur projet.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol ont été déterminés uniquement sur base des lots 1 et 2 qui couvrent une superficie de 980 m² ce qui se traduit par une SCB de 1.176 m² (CMU de 1,2) et une surface d'emprise au sol de maximum 490 m² (COS de 0,5).

Pour le présent projet, comme le sous-sol est complètement enterré, celui-ci ne sera pas comptabilisé dans le calcul de la surface d'emprise au sol. Dès lors celle-ci correspondra uniquement au tracé du bâtiment principal, qui est de 370 m².

Il est à noter que suivant la définition de ces coefficients dans le PAG (de 2004), ces valeurs correspondent à la surface hors œuvre du bâtiment.

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation dans la zone de projet comme suit :

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 mixte à caractère urbain [ZMU]

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 : 12.17 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS	minimum	maximum	CMU	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum
	/	0.50		/	1.20		/	-

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 : 0 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 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) : 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 PAP : 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	minimum	maximum	CMU	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum
	/			/			/	

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	minimum	maximum
1	7.67 ares		370 m ²		1 089 m ²		1 089	800 m ²	0 m ²		
2	2.13		0		0		0	0	0		
3	2.36		0		0		0	0	0		
Total	12.16 ares	0 /	370 m²	0 /	1 089 m²	0 /	1 089	800 m²	0 m²	0 /	0 m³

Coefficients résultants du projet de PAP :

COS	minimum	maximum	CMU	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	Log-abo	minimum
	/	0.304		/	0.896		/	0.000		0.000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

COS	oui	oui	CMU	oui	oui	CUS	oui	oui	Log-abo	oui
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	-----

Figure 20 : Annexe I : Tableau récapitulatif. (Source : BEST)

f. Servitudes

Le PAP prévoit la mise en place de cinq servitudes :

- La première couvre la rampe d'accès du lot 2 et permet de garantir l'accès aux sous-sols prévus sur le lot 1 et dans la troisième phase du projet.
- La seconde s'étend le long de la limite sud du lot 1 et vise à garantir le maintien d'un espace libre suffisant pour permettre le passage d'un camion de pompier ainsi que le passage des réseaux d'infrastructures enterrés nécessaires à la viabilisation de la phase 3 dans le chemin privé.
- La troisième couvre la bordure ouest du lot 1 et garantit l'évacuation des eaux pluviales provenant du lot 2 vers la canalisation « eaux pluviales » située dans le chemin privé du lot 1.
- La quatrième couvre le ruisseau canalisé *Heedbaach* sur les lots 1 et 2 afin d'en garantir l'accès pour son entretien aux services compétents de la commune de Remich.
- La dernière servitude couvre les installations techniques qui seront aménagées sur le lot 3, afin de garantir la récupération des eaux pluviales provenant des lots 1 et 2 le temps que le bassin de rétention définitif prévu dans la troisième phase du projet soit réalisé.

4.3.2. Dérogation

Le présent projet ne prévoit pas de dérogation au plan d'aménagement général de la commune de Remich.

4.3.3. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, 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 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. ».

Le nombre d'unité de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements abordables.

4.3.4. Déblais / remblais

L'implantation de la construction a été définie de manière à s'intégrer au mieux à la topographie existante.

Les modifications apportées au terrain naturel seront modélisées via des courbes de niveaux (terrain remodelé) dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 50 centimètres par des remblais ou des déblais.

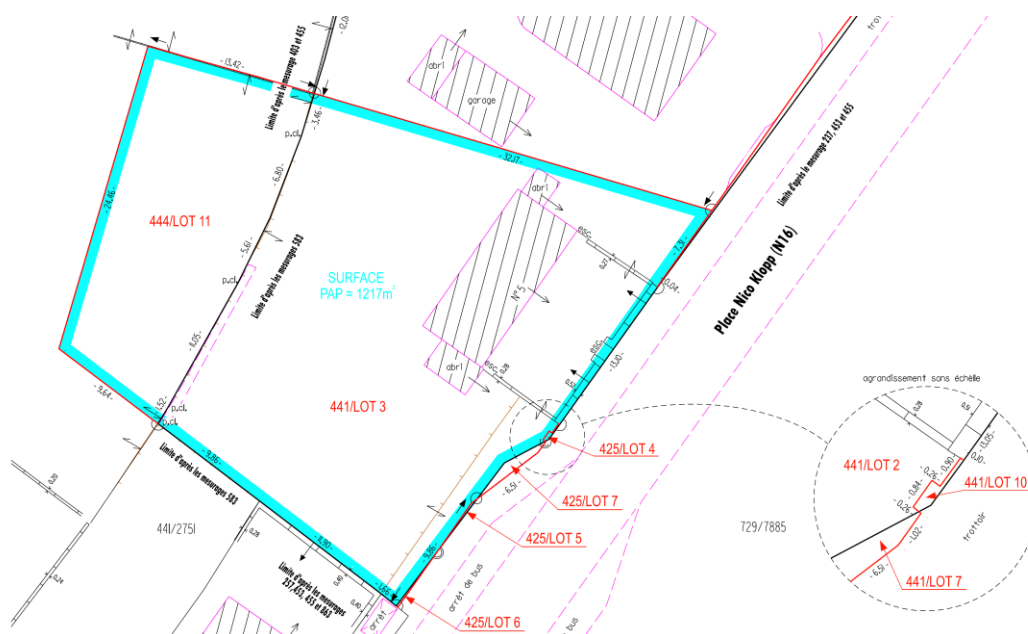
4.4. Aménagement des espaces publics

4.4.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...). »

Le projet prévoit une cession de 0,01 are de terrains privés à la commune.

Cette cession correspond à de petits ajustements de la limite du terrain privé du côté de la N.16 qui ont pour but de recaler la limite des lots 1 et 2 sur l'emplacement exacte du trottoir et d'un lampadaire public existant.



4.4.2. Évacuation des eaux

Le concept AGE a également été élaboré en prenant en compte la création d'un bassin de rétention provisoire pour la phase II avant de réaliser des infrastructures définitives lors de la phase III du projet.

Un accord de principe a été délivré par l'administration de la gestion de l'eau (réf : EAU/ACP/22/0070) en date du 10.08.2023.

a) Phase II

Le plan 191121-11-002201d porte sur la gestion de la phase II. Il montre la déviation du cours d'eau canalisé ainsi que l'implantation et le fonctionnement du bassin de rétention provisoire.

Le PAP prévoit l'aménagement de nouvelles canalisations « eaux usées » et « eaux pluviales » dans le chemin privé qui longe la bordure sud du présent PAP et qui seront respectivement raccordées à la canalisation mixte et au cours d'eau canalisé de la place Nico Klopp.

Les eaux pluviales qui proviennent de la toiture de la construction principale seront évacuées via un fossé ouvert dans le bassin de rétention provisoire du lot 3 avant d'être rejetée dans le ruisseau canalisé.

Les eaux pluviales provenant de la toiture de la rampe seront évacuées directement dans la canalisation EP située dans le chemin privé car la profondeur du bassin de rétention provisoire n'est pas suffisante pour récupérer ces eaux. Enfin, le PAP prévoit une servitude de passage sur le lot 1 (résidence) afin de garantir le passage et un accès pour l'entretien de cette canalisation au propriétaire du lot 2 (rampe de parking).

b) Phase III

Le plan 191121-11-002 202d montre la situation dans le cadre du développement de la dernière phase du projet. Le bassin provisoire sera supprimé et toutes les eaux pluviales issues des phase II & III seront rejetées dans un nouveau bassin de rétention qui sera aménagé au centre de la zone de projet. Les eaux usées et pluviales seront ensuite évacuées vers le réseau existant via les canalisations situées dans le chemin privé de la phase II.

Pour le lot 1 du présent projet, les eaux provenant de la toiture de la construction principal seront évacuées via un nouveau fossé ouvert qui sera aménagé le long de la limite ouest de la parcelle.

Arrivée en limite de parcelle, ces eaux seront déversées dans la canalisation qui provient de la toiture de la rampe de parking. Cette canalisation sera ensuite raccordée au bassin de rétention enterré projeté dans cette troisième phase.

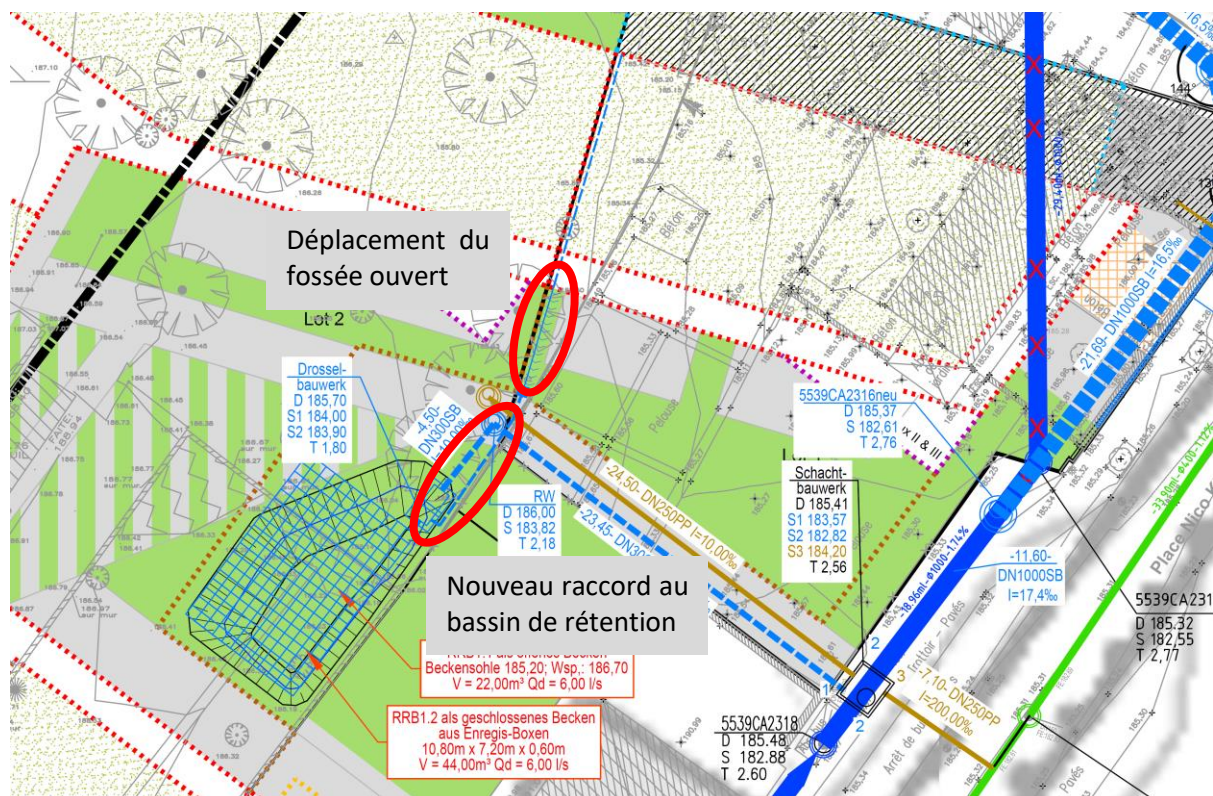


Figure 21 : Concept AGE. (Source : BEST)

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée en zone ZMU	12,16 ares (99.92 %)
Surface publique :	0,01 are (0,08 %)
Surface totale du PAP	12,17 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Lot 1	1 résidence
Total parcelles	3
Total logements	9
Logements par hectare	73,95 logements par ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- **Annexe I :**
 - Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II :**
 - Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales ;**
 - Extrait et relevé cadastral ;
 - Plan de mesurage / périmètre PAP ;
- **Autres :**
 - AGE - Accord de principe : EAU/ACP/22/0070 ;
 - AGE - Certificat d'assainissement : EVS AW-420 ;
 - P&Ch - Autorisation de principe : 3994-23-01 ;
 - INRA – Levée de contrainte archéologique : 1205-C/23.4777 ;
 - Mandats ;
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'OAI ;
 - Vues axonométriques ;
 - Plan des étages dressé par le bureau d'architecture B+
- **Plans :**
 - Plan d'aménagement particulier : plan n°191121-13-000001 ;
 - Plan directeur : plan n°191121-13-000002 ;
 - Levé topographique avec prises de photos : plan n°20-85015H-SIE-1 ind B (GEOLUX G.O.) ;
 - Plan AGE - Phase II : plan n°191121-11-002201d ;
 - Plan AGE – Phase II & III : plan n° 191121-11-002202d.

Senningerberg, le 20 décembre 2023

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S.à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING

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 mixte à caractère urbain [ZMU]

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 :

12.17

ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS

minimum

maximum

/

0.50

CMU

minimum

maximum

/

1.20

CUS

minimum

maximum

/

-

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 :

0

%

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

m²

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

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) :

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 PAP :

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

minimum

maximum

/

CMU

minimum

maximum

/

CUS

minimum

maximum

/

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Surface à bâtir nette

Surface d'emprise au sol

SCB totale

SCB destinée au logement

SCB réservée au logement abordable

Volume de la construction

Lot		minimum maximum		minimum maximum		minimum maximum	exclusivement		minimum		minimum maximum	
1	7.67 ares	/ 370	m ²	/ 1 089	m ²	/ 1 089	800	m ²	0	m ²	/	m ³
2	2.13	/ 0		/ 0		/ 0	0		0		/	
3	2.36	/ 0		/ 0		/ 0	0		0		/	
Total	12.16 ares	0 / 370	m ²	0 / 1 089	m ²	0 / 1 089	800	m ²	0	m ²	0 / 0	m ³

Coefficients résultants du projet de PAP :

COS

minimum

maximum

/

0.000

0.304

CMU

minimum

maximum

/

0.000

0.896

CUS

minimum

maximum

/

0.000

0.000

Log-abo

minimum

0.000

%

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

oui

oui

oui

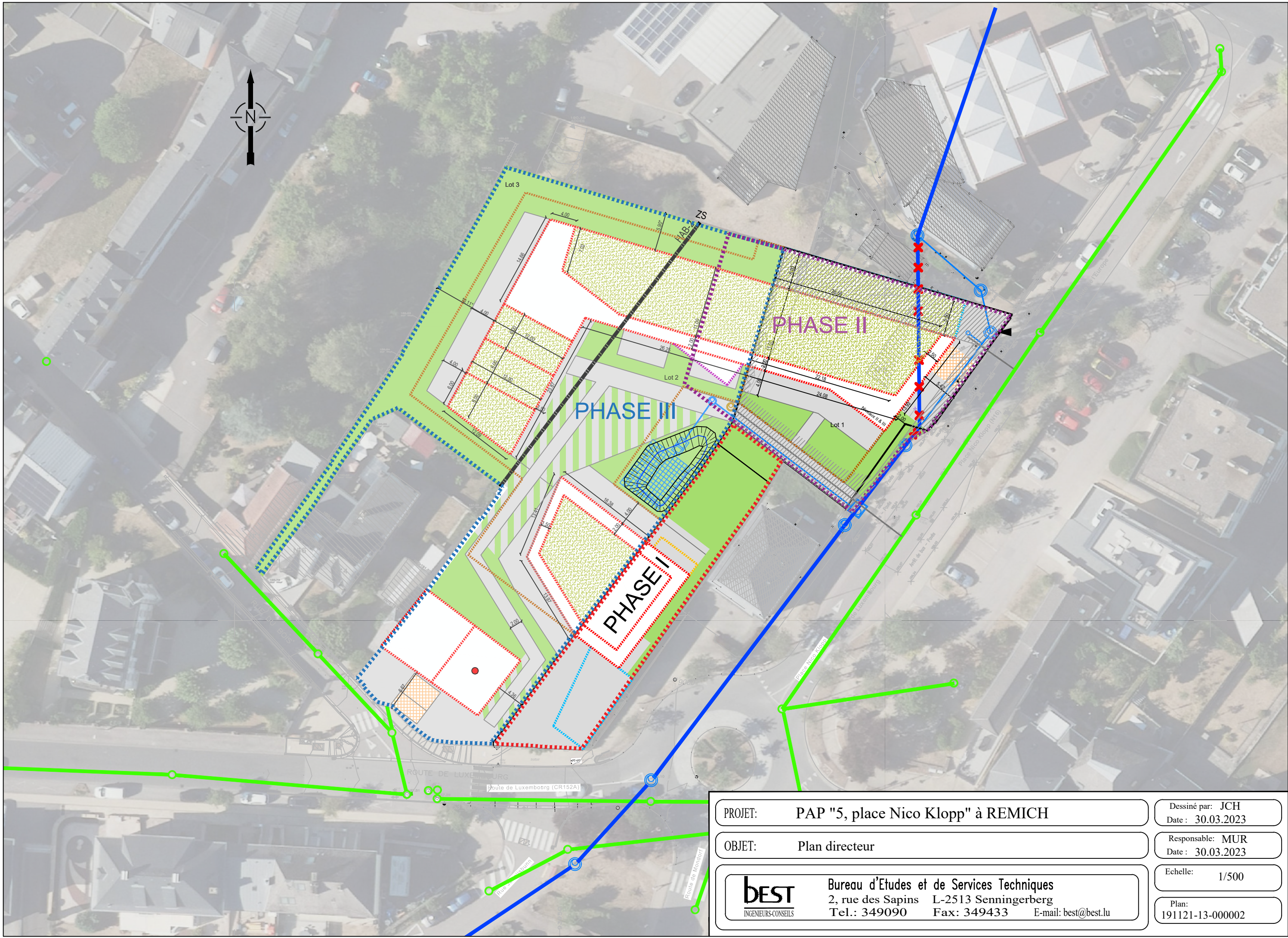
oui

oui

oui

oui

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	FECC Group S.A.	Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils Sàrl	Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	REMICH	CDA	☒
Localité	REMIICH	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☒
Lieu-dit	5, place Nico Klopp	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Hôtel de ville, école, infrastructures sportives, centre d'intervention des pompiers, église, nombreux commerces et services (restaurants, café, boulangerie, crèche,...)	
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	8C/001/2007	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone mixte urbaine [ZMU]	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	140 m
		Présence de biotope(s)	☒
		Zone de bruit	☒
		Voirie nationale (permission de voirie)	☒
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
		Sites et Monuments	
		Inventaire suppl.	☐
		Monument national	☐
		Zone SEVESO	☐
		Autres	☐
			☐
			☐
Terrain			
Surface brute	0.1217 ha	100 %	
Surface nette	0.1216 ha	99.92 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0.0000 ha	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)		0.0000 ha	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.0001 ha	
Surface destinée au stationnement public		0.0000 ha	
Surface destinée à l'espace vert public		0.0000 ha	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.0000 ha	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0.0001 ha	
Scellement maximal du sol (terrain net)			
	0.0761 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
	62.582 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	12.16 a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum	maximum	
Surface constructible brute		1089 m ²	
Emprise au sol		370 m ²	
Nombre de logements		9	
Densité de logements / hectare brut		73.95 u./ha	
Personnes estimées / logement		2.4	
Nombre d'habitants		22	
Surface de vente maximale	300 m ²		
		Nombre de logements de type:	minimum
		unifamilial	
		bifamilial	
		collectif (>2 log/bât.)	9
		Surf./ nbre de log. à coût modéré	0%
		Surface brute de bureaux maximale	300 m ²
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic	activités	habitat
	(si disponible et selon prévision P&CH)		
Route Nationale	Place Niko Klopp (RN16)	publics	
Chemin Repris		privés (min.)	
Chemin communal		privés (max.)	14
		total (max.)	14
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	0 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	10000 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	33 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	33 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	73 m ²



PROJET: PAP "5, place Nico Klopp" à REMICH

Dessiné par: JCH
Date: 30.03.2023

OBJET: Plan directeur

Responsable: MUR
Date: 30.03.2023

best
INGENIEURS-CONSEILS
Bureau d'Etudes et de Services Techniques
2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg
Tel.: 349090 Fax: 349433 E-mail: best@best.lu

Echelle: 1/500

Plan:
191121-13-000002