

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 14, Chemin des Vignes » à Remich, présenté par le bureau d'architectes S+ Schumacher Schmiz de Luxembourg visant la construction d'une maison unifamiliale, 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 31 juillet 2024 au 30 août 2024 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 1<sup>er</sup> août 2024 jusqu'au 30 août 2024 inclus.**

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

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

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

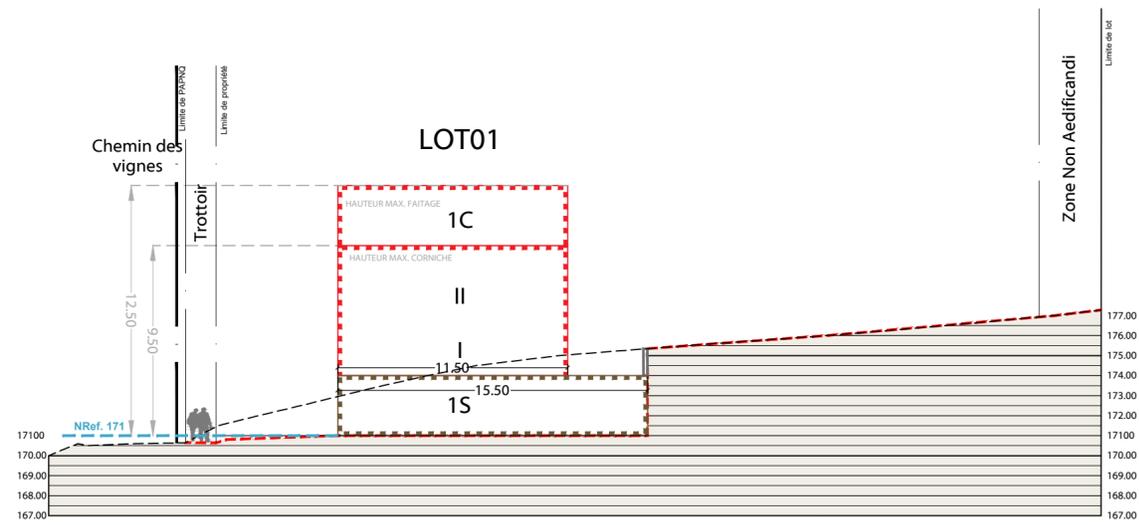
Remich, le 31 juillet 2024

Pour le collège échevinal,

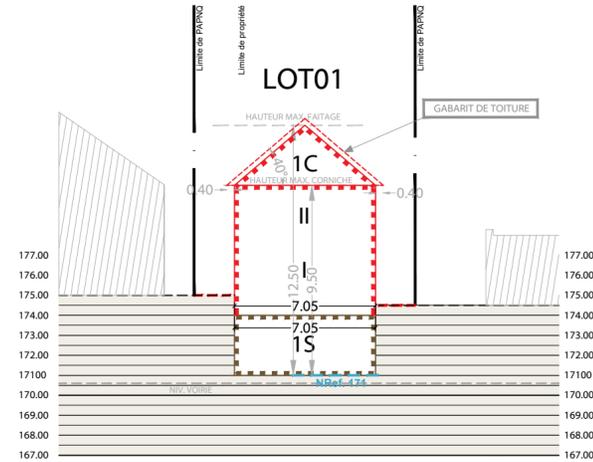
Le Bourgmestre,

La Secrétaire,

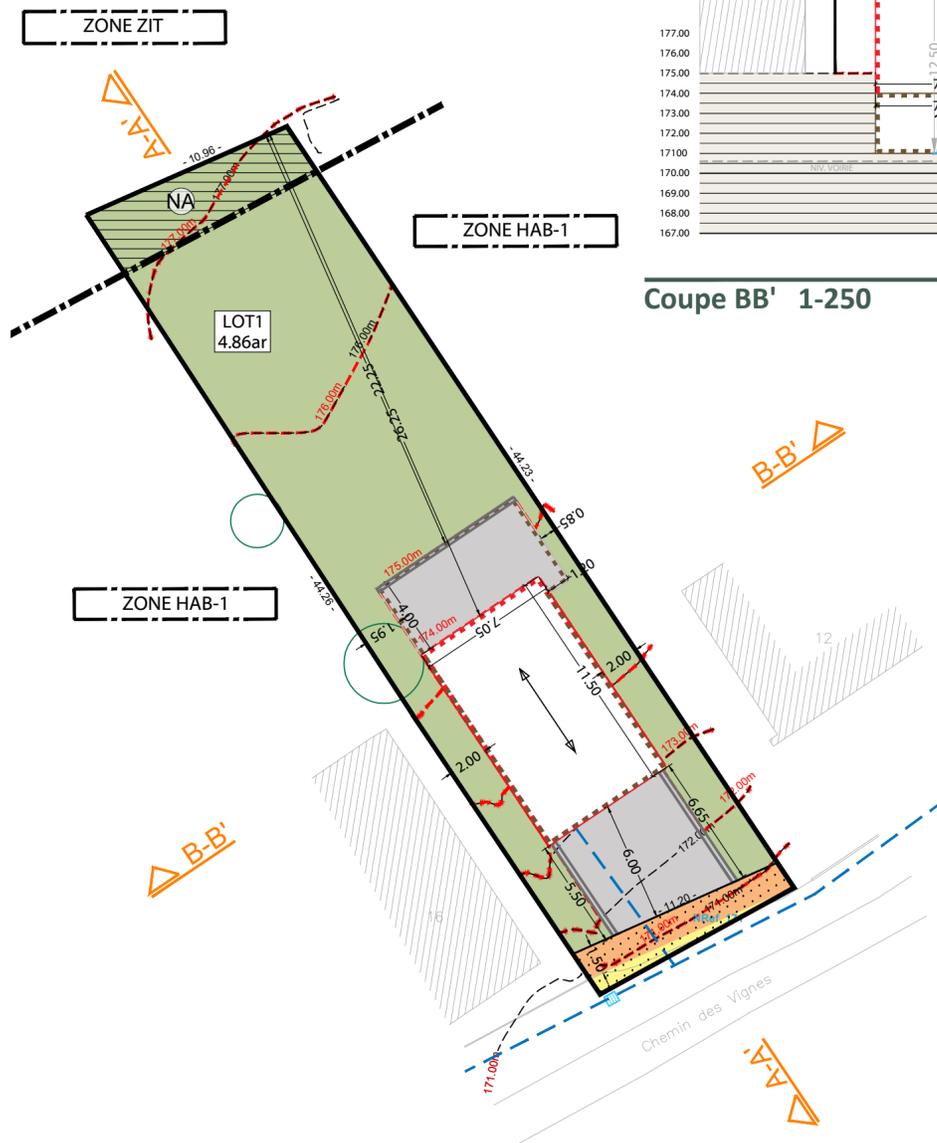




Coupe AA' 1-250



Coupe BB' 1-250



**Surfaces**

Surface brute : 5.08 ares
Surface nette : 4.86 ares dont Surface hab-1 : 4.52 ares
Surface privée / publique nécessaire à la viabilisation : 0.22 ares
Surface à céder au domaine public communal : 0.22 ares soit 4.33 %
Domaine public communal déjà cédé : 0.00 ares

**Délimitation du PAP et des zones du PAG**

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG
- terrain existant
- terrain remodelé

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

**Types, dispositions et nombre des constructions**

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

**Types et nombre de logements**

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

**Forme des toitures**

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

**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

**Légende officielle**

- Cotations
- dimensionnement des immeubles
- reculs des immeubles
- Représentations
- indication des coupes
- indication numéro lot et surface
- servitude de type urbanistique "Non aedificandi"

**Légende complémentaire**

LOT1		4.52	
-	82.00	-	271.00
158.00	1-mi	0	1-u
t2(30°-40°)	hc-9,50/hf-12,50	-	II+1C+1S

**Délimitation des lots / îlots**

- lot projeté
- îlot projeté

**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



Le Plan d'Aménagement Particulier est conçu sur base des éléments suivants :  
- Plan d'Aménagement Général du jj.mm.aaaa  
- Levé topographique réalisé le jj.mm.aaaa par le bureau XXX

PROJET : **PAP-Nouveau Quartier**  
**"Chemin des vignes" à Remich**  
Partie graphique

MAITRE DE L'OUVRAGE : **Steinmetz Thomas**  
**129, rue Valérie Strecker-Steffen**  
**L-3251 Bettembourg**

DESSINE : MM    CONTROLE : AA  
FORMAT : ISO A2    DATE : 03.06.2024

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Chemin des vignes » à Remich

## Partie écrite réglementaire

Juin 2024

**S+ Schumacher Schmiz-** architectes

16+18 avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg

+352 44 17 10  
architectes@splus.lu



# Sommaire

<b>A. Généralités</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.1. Dispositions applicables dû au PAG ou au rbvs</b>	<b>4</b>
A.1.1. Emplacements de stationnement	4
A.1.2. Servitudes urbanisation	4
<b>Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.3. Topographie</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.4. Affectations</b>	<b>4</b>
<b>Art. A.5. Cession au domaine public</b>	<b>4</b>
<b>B. Constructions</b>	<b>5</b>
<b>Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé</b>	<b>5</b>
B.1.1. Toitures	5
B.1.2. Saillies et avant-corps	5
<b>Art. B.2. Dépendances</b>	<b>6</b>
B.2.1. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	6
B.2.2. Terrasses couvertes	6
B.2.3. Constructions légères	6
<b>C. Aménagement des espaces privés et publics</b>	<b>6</b>
<b>Art. C.1. Espaces privés</b>	<b>6</b>
C.1.1. Surfaces scellées	6
C.1.2. Plantations	7
<b>D. Critères de durabilité</b>	<b>7</b>
<b>Art. D.1. Collecte des eaux pluviales</b>	<b>7</b>

# Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier  
Nouveau Quartier « Chemin des Vignes »**

Partie écrite réglementaire

Commune : **Remich**

Parcelle : 1728/7382

Conception : **S+ Schumarcher Schmiz, architectes**  
16+18 avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg  
Luxembourg

Maître d'ouvrage : **Steinmetz Thomas**  
129, rue Valérie Strecker-Steffen  
L-3251 Bettembourg

Propriétaires : **Steinmetz Thomas**  
129, rue Valérie Strecker-Steffen  
L-3251 Bettembourg

Date : Juin 2024

# A. Généralités

## Art. A.1. Dispositions applicables dû au PAG ou au rbvs

### A.1.1. Emplacements de stationnement

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

- Par logement de type unifamilial : 2 emplacements, dont 1 emplacement couvert (sous forme de garage ou car-port)
- Par logement intégré : 1 emplacement pour véhicule automobile.

### A.1.2. Servitudes urbanisation

Dans la servitude « urbanisation – non aedificandi (NA) les structures végétales existantes sont à préserver. Seul le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensable à l'activité du site est autorisé.

## Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

## Art. A.3. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

## Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante :

- 1 maison unifamiliale isolée ;

Au sein du lot, des professions libérales sont autorisées.

## Art. A.5. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 0,22 a soit 4,33 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

## B. Constructions

### Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

#### B.1.1. Toitures

##### Forme, pente et orientation de la toiture

La toiture de la construction destinée au séjour prolongé doit être à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 40°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

##### Gabarit de toiture

La toiture doit se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture de la construction principale établi à 40° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 0,40m.

##### Matérialité

Les matériaux de la toiture à pans doivent être de teinte noire à gris foncé et d'apparence mat.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants ou réfléchissants (capteurs solaires non considérés)
- Les toits de chaume ;
- Tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourrait nuire au bon aspect de l'environnement direct.

#### B.1.2. Hauteur de la construction

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit un niveau de référence obligatoire pour la construction du lot 01. Le niveau de référence est repris dans la partie graphique du présent projet.

#### B.1.3. Saillies et avant-corps

##### Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés sur toutes les façades de la construction destinée au séjour prolongé dans le respect des conditions suivantes :

- les avant-corps peuvent présenter une saillie de 0,50 m maximum
- ils ne peuvent couvrir qu'au maximum un tiers de la surface de la façade

##### Balcons

Sur les façades avant et arrière la construction de balcons est autorisée dans le respect des conditions suivantes :

- la saillie maximale des balcons est de 2,00 m par rapport à la façade ;
- ils doivent observer un recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites parcellaires

Sur les façades latérales, la construction de balcons n'est pas autorisée.

## Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales peuvent se situer à l'extérieur de l'emprise de la construction destinée au séjour prolongé.

## **Art. B.2. Dépendances**

### **B.2.1. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)**

Un abri de jardin ou une construction similaire est autorisé dans le respect des conditions suivantes :

- avoir une surface cumulée ne dépassant pas les 12,00 m<sup>2</sup> ;
- avoir une hauteur maximale de 3,50 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
- respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites parcellaires
- être situé dans le recul arrière de la construction

### **B.2.2. Terrasses couvertes**

Les terrasses peuvent être couvertes par une couverture imperméable uniquement dans le respect des conditions suivantes :

- la surface totale ne peut excéder 35,00 m<sup>2</sup> ;
- elles doivent être entièrement ouvertes sur au moins 3 côtés ;
- la hauteur ne peut excéder 3,00 m hors tout.

Les terrasses peuvent être également couvertes par des pergolas dans le respect de l'article « constructions légères » ci-après.

### **B.2.3. Constructions légères**

On entend par construction légère toute construction démontable et/ou transportable ouverte sur tous les côtés et perméable (laissant passer la pluie) de type gloriette, pergola.

- Les constructions légères sont autorisées sous le respect des conditions suivantes :
- la surface totale ne peut excéder 15,00 m<sup>2</sup> ;
- la hauteur totale ne peut excéder les 3,00 m hors tout.

## **C. Aménagement des espaces privés et publics**

### **Art. C.1. Espaces privés**

#### **C.1.1. Surfaces scellées**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

### **C.1.2. Plantations**

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs.

Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

## **D. Critères de durabilité**

### **Art. D.1. Collecte des eaux pluviales**

Les cuves de récupération d'eau de pluie réalisées en dehors des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances, doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m ou être placées en dessous de la terrasse et ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Chemin des vignes » à Remich

## Rapport justificatif

Juin 2024



# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte règlementaire</b>	<b>5</b>
<b>2.1. PAG en vigueur</b>	<b>5</b>
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
<b>2.2. RVBS en vigueur</b>	<b>8</b>
<b>3. Contexte environnant</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Localisation dans la Commune</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Contexte et situation existante</b>	<b>11</b>
<b>4. Concept urbanistique</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Programme d'aménagement</b>	<b>12</b>
<b>4.2. Illustrations 3D</b>	<b>12</b>
<b>4.3. Typologies de logements</b>	<b>13</b>
<b>4.4. Circulation et stationnement</b>	<b>13</b>
<b>4.5. Surfaces à céder</b>	<b>14</b>
<b>4.6. Aménagements des espaces privés</b>	<b>14</b>

# Préambule

Objet :	<b>Projet d'aménagement particulier</b> <b>Nouveau Quartier « Chemin des Vignes »</b>
	Partie écrite réglementaire
Commune :	<b>Remich</b>
Parcelle :	1728/7382
Conception :	<b>S+ Schumarcher Schmiz, architectes</b> 16+18 avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg Luxembourg
Maître d'ouvrage :	<b>Steinmetz Thomas</b> 129, rue Valérie Strecker-Steffen L-3251 Bettembourg
Propriétaires :	<b>Steinmetz Thomas</b> 129, rue Valérie Strecker-Steffen L-3251 Bettembourg
Date :	Juin 2024

# 1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG, ainsi que les schémas directeurs élaborés en amont.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

---

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles :

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique et plan de surface
- L'extrait du PAG en vigueur et schéma directeur

Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

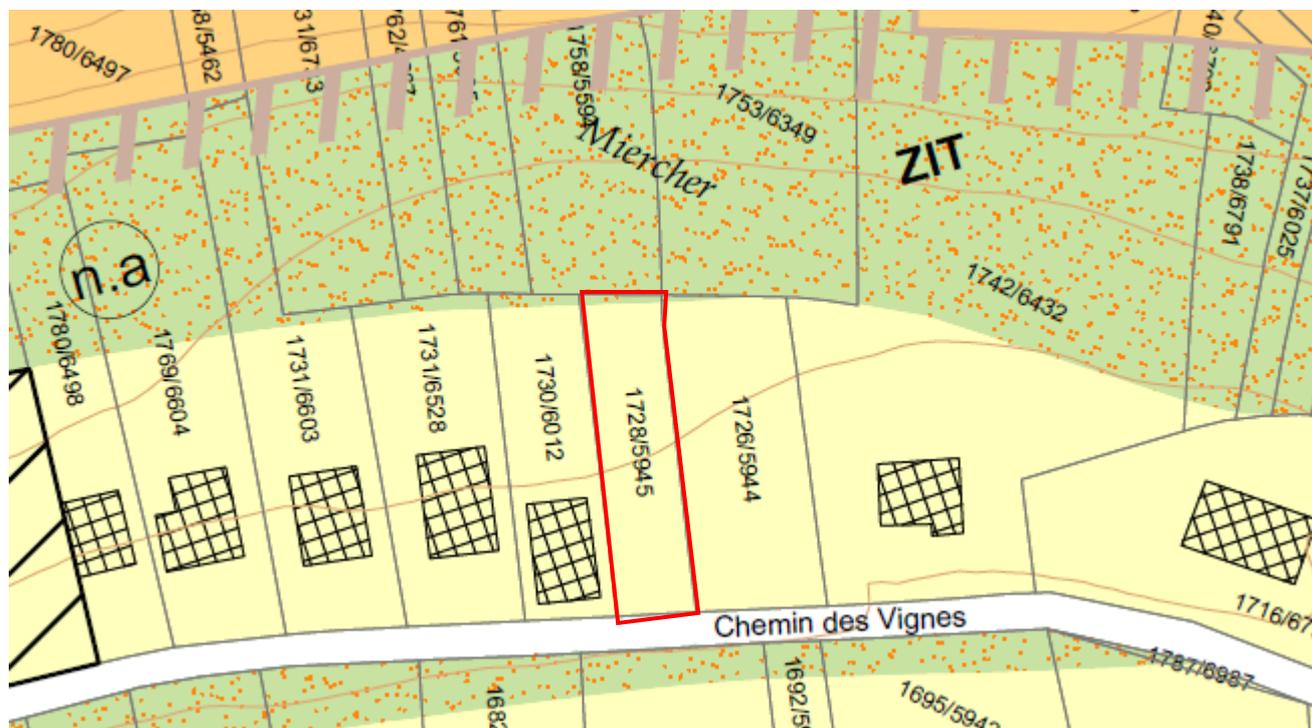
Le plan d'aménagement particulier :

- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire

## 2. Contexte règlementaire

### 2.1. PAG en vigueur

#### 2.1.1. Partie graphique



#### 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

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

#### ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- zone agricole (art. 18)
- zone forestière (art. 19)
- zone viticole (art. 20)
- zone de loisirs sans séjour (art. 21)
- zone de parc (art. 22)
- zone d'isolement et de transition (art. 23)  
n.a : non aédificandi
- zone verte naturelle (art. 24)

## 2.1.2. Partie écrite

### ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Définitions liminaires :

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

**COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION IMPLANTÉE / SURFACE DU TERRAIN À BÂTIR NET**

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

La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0,60m. Le **terrain à bâtir brut** est constitué par une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

Le calcul du **terrain à bâtir net** compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi modifiée du 19/07/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

**CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN À BÂTIR NET**

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

Le **CUS** - coefficient d'utilisation du sol - exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

**CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN À BÂTIR NET**

La **surface constructible** se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. La surface constructible constitue un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

#### **Prescriptions spécifiques :**

Les coefficients précités (COS, CMU, CUS) sont des valeurs maximales.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

## Art. 6 Zones d'habitation

### 6.1. Destination

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements, socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

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

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

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

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

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

### 6.2. Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

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

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

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

**Zone A : COS : 0.3 CMU : 0.6**

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

### 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.

### Art. 17 bis Zones de servitudes « urbanisation »

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

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

#### NA - Servitude urbanisation – « non aedificandi »

**La largeur de la zone couverte par la servitude « urbanisation – non aedificandi (NA) » est de 20m.**

**Dans la zone non aedificandi seront préservées les structures végétales existantes. Seul le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensable à l'activité du site est autorisé.**

### 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 :

- 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.

23.4. Les zones d'isolement et de transition non aedificandi, c'est-à-dire non constructibles, sont les suivantes :

- 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

## 2.2. RVBS en vigueur

### Surface habitable ou exploitable

(a) Est considérée comme surface habitable ou exploitable, la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Pour la surface habitable, il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

(b) La surface habitable d'un logement doit être de 15 m<sup>2</sup> au moins par habitant.

(c) La surface habitable minimale d'un logement<sup>14</sup> est fixée à 30 m<sup>2</sup>.

### Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

(a) Sont considérés comme « pièces destinées au séjour prolongé de personnes », toutes les pièces à usage d'habitation ou professionnel (bureaux) excepté les WC, salles de bain, halls, escaliers et couloirs de distribution, greniers, débarras, garde-manger, caves, buanderies et garages.

[...]

(g) Pour les immeubles aménagés dans des terrains en pente, des logements ou pièces de vie pour le séjour prolongé de personnes sont autorisés dans des volumes partiellement enterrés, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- le plancher de ces pièces ne peut être situé à plus de 1,20 m sous le niveau du terrain naturel attenant ni, du côté de l'espace public, à plus de 0,50 m sous le niveau de l'axe de la rue desservante ;
- une de leurs faces au moins est visible et complètement dégagée ;
- leur isolation doit être conforme au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- leur protection contre l'humidité et le risque d'inondation doit être assurée (murs et sols rendus étanches, drainage des faces extérieures, etc.) ;
- les prescriptions imposées au point (b) du présent article sont d'application.

(h) L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite ; le sous-sol étant défini comme un niveau ou une partie de niveau dont le sol est situé à plus de 1,20 m sous le niveau de terrain aménagé attenant.

### Emplacements de stationnement

(a) L'arrêt, le stationnement et le parage de véhicules sur le domaine public sont régis par le règlement de circulation de la Ville de Remich, ce y compris l'arrêt ou le stationnement de camions et autobus pour les livraisons, le chargement ou le déchargement de personnes. Tout encombrement des emplacements réservés à ces fins (dépôt de matériaux, etc.), même temporaire, est interdit en l'absence d'une autorisation d'utilisation du sol délivrée par le bourgmestre (cf. Art. 79, Demandes d'autorisations et déclaration de travaux).

(b) Sur fonds privés, les emplacements de stationnement pour véhicules (parage) sont autorisés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Les emplacements répondant au nombre minimum défini ci-dessous sont strictement réservés au stationnement et ne peuvent servir à l'entreposage de matériel quelconque.

L'aménagement de nouveaux emplacements de stationnement pour véhicule est également admis dans les zones de loisir sans séjour et les zones d'isolement et de transition à condition d'être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'imprégnation (parking écologique).

(d) Des emplacements pour personnes handicapées sont à prévoir. Leur nombre est à déterminer d'après la législation en vigueur.

(e) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m<sup>2</sup> ou de changement d'affectation ou de destination<sup>24</sup>, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (en présence d'alternatives de calcul, le plus grand nombre obtenu prime) :

- pour les maisons unifamiliales, 2 emplacements par logement, dont 1 emplacement couvert (sous forme de garage ou carport) ;

[...]

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

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

(i) 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.

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

- la réalisation ou l'acquisition d'emplacements sur fonds privés à une distance inférieure à 300 m de la construction ;

- la concession de places dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, pour un terme d'au moins 20 ans ;

- le versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixés le cas échéant par le règlement-taxe communal.

[...]

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

[...]

## 3. Contexte environnant

### 3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue l'aménagement d'une nouvelle parcelle de 5 ares au Sud-ouest de la localité de Remich.

Le site est judicieusement situé afin de répondre aux besoins de logements dans un cadre particulièrement verdoyant et proche des commodités de la région.



### 3.2. Contexte et situation existante

Le projet s'inscrit sur des anciennes vignes dans un terrain en pente et desservi par la rue des Vignes. La topographie du site est importante. Il sera nécessaire de tenir compte de cette caractéristique pour l'implantation de l'habitation. Le tissu bâti voisin est caractérisé par des maisons unifamiliales isolées se structurant le long des voiries.



## 4. Concept urbanistique

### 4.1. Programme d'aménagement

L'implantation de la construction est déterminée par :

- l'intégration dans le tissu existant,
- le respect de la topographie et de l'orientation du site.

L'implantation de la construction, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant.

La volumétrie tient compte de la topographie existante de manière à engendrer un minimum de mouvement de terre.

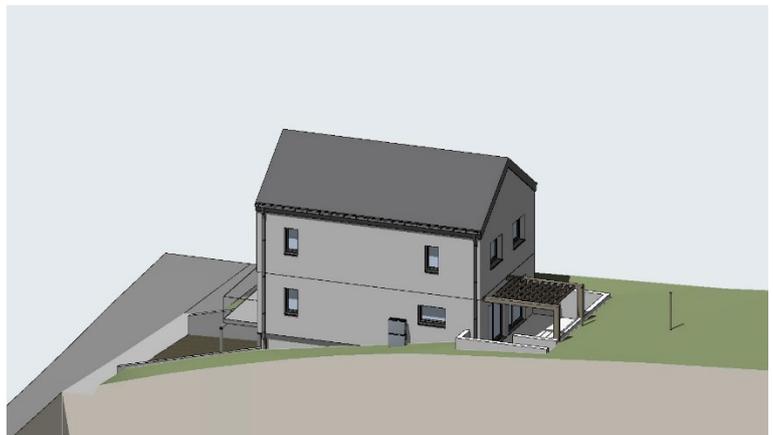
La maison bénéficie d'une exposition Nord-Sud, permettant un apport de lumière naturelle de qualité et favorisant aussi l'installation de panneaux-solaires ou photovoltaïques.

### 4.2. Illustrations 3D

*Vue depuis le chemin des Vignes*



*Vue depuis l'Est du site*



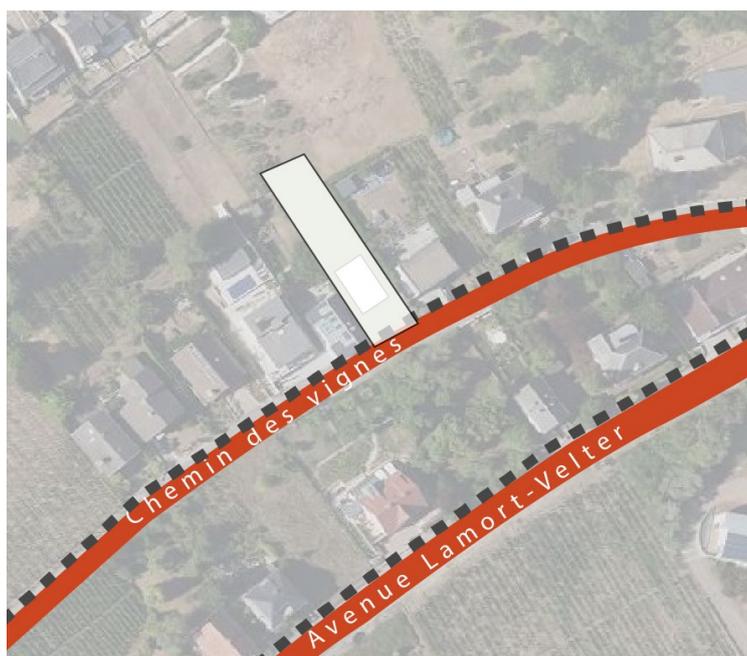
### 4.3. Typologies de logements

Au vu du périmètre du PAP de 5,08 ares, une seule maison unifamiliale isolée est projetée lors du projet d'aménagement particulier.



### 4.4. Circulation et stationnement

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Dans ce projet, le prolongement du trottoir permet de sécuriser l'espace public pour tous les usagers et réaménager une voirie de qualité pour tous les usagers.



## 4.5. Surfaces à céder

La surface cédée au domaine public s'élève à 0.22 ares soit 4,33 % de la surface du projet d'aménagement particulier.



 SURFACE  
A CEDER

## 4.6. Aménagements des espaces privés

### Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.



*Am Gaart à Saeul*

*Aspect recherche concernant l'aménagement des espaces privés à l'avant des constructions*



Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à proscrire.

*A gauche : jardins de pierres à proscrire*

### **Boite aux lettres et armoires de concessionnaires**

Les armoires de concessionnaires et les boites aux lettres doivent être intégrées harmonieusement avec le reste de la construction et la rue.

Elles peuvent par exemple s'insérer dans un élément maçonné qui participe à marquer l'entrée ou bien directement dans une haie taillée. L'objectif est de les rendre le plus discret possible.



*Exemple d'intégration des boites aux lettres et armoires de concessionnaires*

# 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

Hab-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

### Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

4.52 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS minimum / maximum 0.30 CMU minimum / maximum 0.60 CUS minimum / maximum 0.00

### 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 PAG :

m<sup>2</sup>

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

m<sup>2</sup>

#### 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 :

m<sup>2</sup>

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

m<sup>2</sup>

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) :

m<sup>2</sup>

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

m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAG 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	maximum	minimum	maximum
1	4.52 ares		82 m <sup>2</sup>		271 m <sup>2</sup>		271	271 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
2	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
3	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
4	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
5	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
6	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
7	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
8	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
9	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
10	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
11	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
12	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
13	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
14	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
15	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
16	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
17	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
18	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
19	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
20	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
21	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
22	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
23	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
24	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
25	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
26	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
27	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
28	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
29	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
30	ares		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>4.52 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>82 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>271 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>271</b>	<b>271 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>	

Coefficients résultants du projet de PAP :

COS minimum / maximum 0.000 / 0.181 CMU minimum / maximum 0.000 / 0.600 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

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

<b>Projet</b>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère)	
initié par <u>Steinmetz Thomas</u>		Date de l'avis du Ministre _____	
élaboré par <u>S+ Schumacher Schmitz, architectes</u>		Date d'approbation ministérielle _____	

<b>Situation géographique</b>		<b>Organisation territoriale</b>	
Commune <u>Remich</u>		CDA	
Localité <u>Remich</u>		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit _____		Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____			

<b>Données structurantes du PAG</b>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>	
N° de référence du PAG _____		<u>Environnement</u>	
Zone(s) concernée(s) <u>Hab-1</u>		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 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"/>	

<b>Terrain</b>			
Surface brute <u>5.08 ha</u> 100 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0022 ha</u>	
Surface nette <u>4.86 ha</u> 96 %		Taux de cession <u>4.33 %</u>	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____		0.0005 ha	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____		0 ha	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____		0.0017 ha	
Surface destinée au stationnement public _____		0 ha	
Surface destinée à l'espace vert public _____		0 ha	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____		0 ha	
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>		<b>0.0022 ha</b>	
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b> _____		0.0158 ha	
		%	
		Nombre de lots / parcelles / d'ilots _____	
		Taille moyenne des lots / parcelles / ilots <u>4.86 a.</u>	

<b>Constructions</b>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute _____		Nombre de logements de type: <i>minimum</i> _____ <i>maximum</i> _____	
Emprise au sol _____		<i>unifamilial</i> _____ <u>1</u>	
Nombre de logements _____		<i>bifamilial</i> _____	
Densité de logements / hectare brut _____		<i>collectif (&gt;2 log/bât.)</i> _____	
Personnes estimées / logement _____		Surf./ nbre de log. à coût modéré _____	
Nombre d'habitants _____		_____ <u>0</u>	
Surface de vente maximale _____ m <sup>2</sup>		Surface brute de bureaux maximale _____ m <sup>2</sup>	

<b>Axe(s) de desserte</b>		<b>Emplacements de stationnement</b>	
Charge de trafic _____		activités _____	
(si disponible et selon prévision P&CH)		habitat _____	
Route Nationale _____ vh/j		publics _____	
Chemin Repris _____ vh/j		privés (min.) <u>2</u>	
Chemin communal <u>Chemin des vignes</u>		privés (max.) <u>2</u>	
		<b>total (max.)</b> <u>2</u>	

<b>Offre de transports en commun</b>			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____	
(distance parcourue) <u>600 m</u>		(distance parcourue)	
<b>Infrastructures techniques</b>			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>8.42 m</u>		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____	