

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « Rue de la Corniche » à Remich, présenté par le bureau d'architecture FORMA architectes de Grevenmacher visant la construction d'une maison avec 2 logements au maximum, 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 7 août 2024 au 6 septembre 2024 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 8 août 2024 jusqu'au 6 septembre 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.

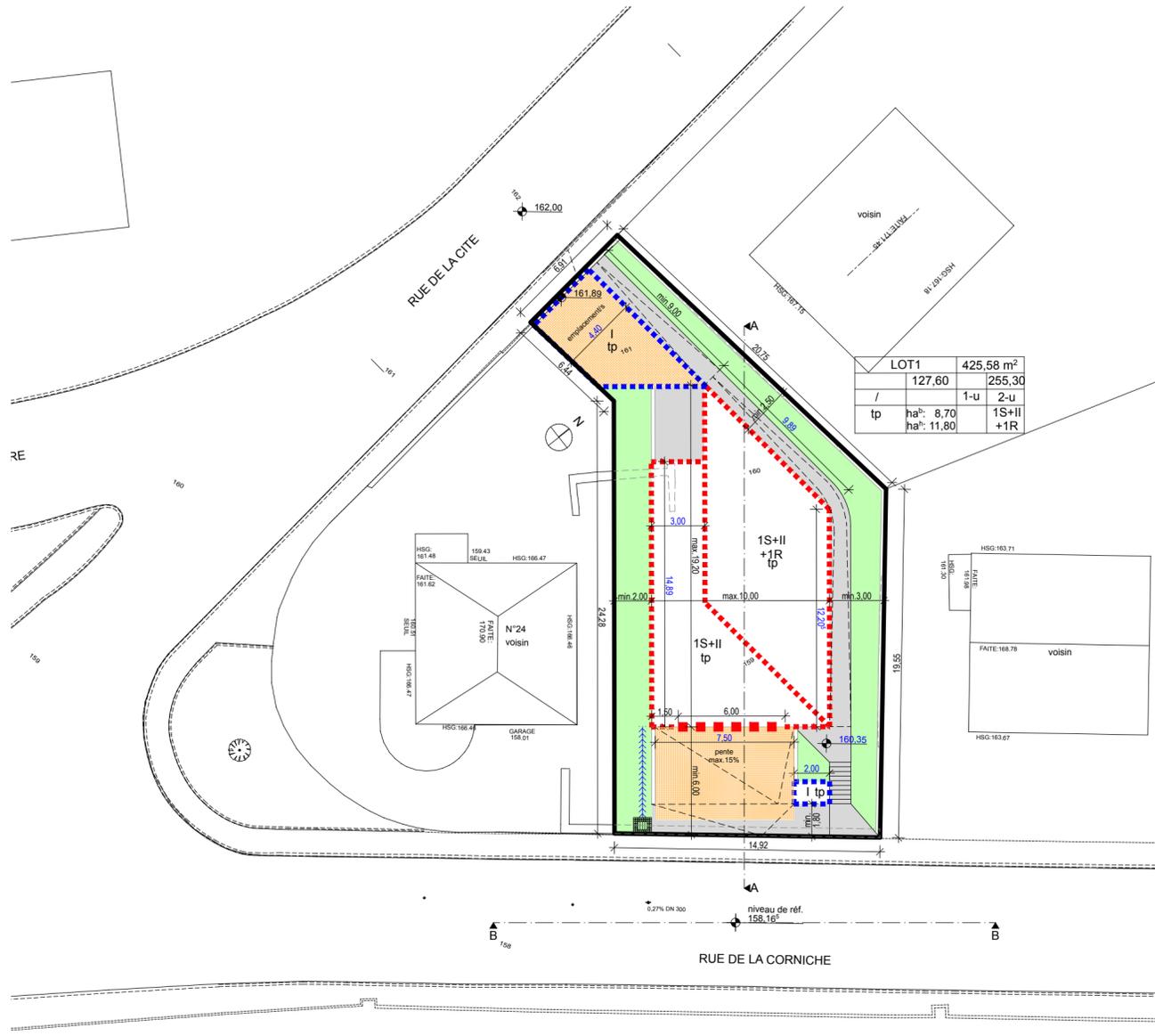
La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 7 août 2024

Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre,

La Secrétaire,





Situation 1:250

LEGENDE

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

surface d'emprise au sol (m²)	LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot (ares)
	min.	max.	
surface de scellement du sol (m²)	min.	max.	surface constructible brute (m²)
type de toiture	min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions	min.	max.	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 corniche 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'inclinaison
	orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
	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

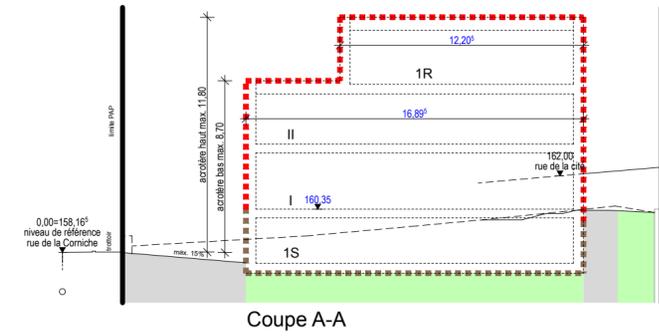
	servitude de type urbanistique
	servitude écologique
	servitude de passage
	élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

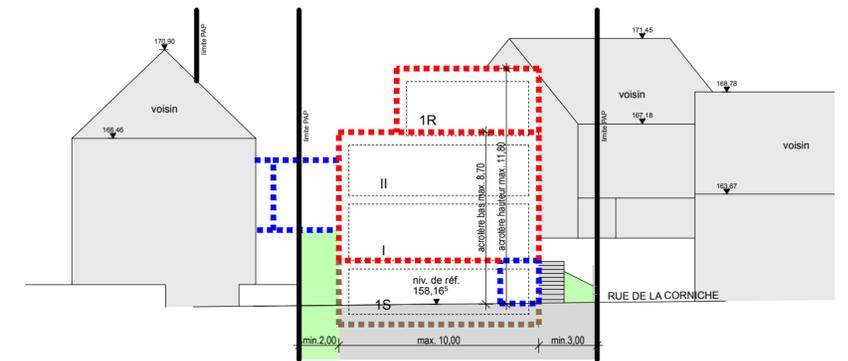
	rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux usées
	fossé ouvert pour eaux pluviales

LEGENDE SUPPLEMENTAIRE

	cotation noir à titre impératif
	cotation bleu à titre indicatif



Coupe A-A



Coupe B-B

		1, Montée de Clausen		+352 26 25 30-1
		L-1314 Luxembourg		info@forma.lu
		22, Schaffmill		www.forma.lu
		L-6778 Grevenmacher		
INDICE:	DATE:	MODIFICATIONS:	DESS.	
A	14.03.2024	mise à jour		
B	07.06.2024	mise à jour		
C	04.07.2024	mise à jour		
D				
E				
F				
G				
H				
I				
MAITRE D'OUVRAGE:				
M.OTT				
PROJET:				
PAP RUE DE LA CORNICHE				
OBJET:				
PARTIE GRAPHIQUE				
PHASE:				
PAP				
PLAN-ID:	2301-PAP-S-01	INDICE:	C	
ECHELLE:	1:250	DATE:	14.06.2023	C.P. L.M.

PARTIE ÉCRITE PAP

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE DE LA CORNICHE » A REMICH

Commune : Remich
Section : A des Bois
Parcelles : 233/2752

Maîtres d'ouvrage :

M. Gregor Ott 15, rue de la corniche L-5518 Remich	
--	--

Conception urbaine : Forma architectes
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 26 25 30 1
info@forma.lu

Date : 04.07.2024

Sommaire :

1 Introduction

2 Mode d'utilisation du sol

3 Aménagement du domaine privé

3.1 Implantation

3.2 Niveaux

3.3 Type de toitures

3.4 Hauteur des constructions

3.5 Constructions annexes et dépendances

3.6 Avant-corps

3.7 Saillies

3.8 Stationnement privé

3.9 Travaux de déblais et de remblais

3.10 Capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

3.11 Espace vert privé

3.12 Les accès

3.13 Les murs et clôtures

4 Aménagement du domaine public

4.1 Cession des fonds au domaine public

4.2 Réseaux

1 Introduction

Le projet d'Aménagement Particulier (PAP) "rue de la corniche" à Remich exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Remich.

Le dossier est élaboré :

- conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)
- conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et du règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Remich sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

2 Mode d'utilisation du sol

La parcelle se trouve en zone d'habitation 1 du PAG en vigueur.

La surface brute du PAP s'élève à environ 4,26 ares selon le mesurage officiel du géomètre officiel. La délimitation et la contenance de la parcelle initiale est exprimé sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire officiel joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP.

Le PAP prévoit la réalisation d'une maison isolée avec un maximum de 2 unités de logement.

Dans la zone HAB-1 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.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 2301-PAP-S-01-C du 04.07.2023 élaborée par le bureau Forma architectes.

3 Aménagement du domaine privé

3.1 Implantation

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP. Le COS maximale doit être respecté pour l'implantation du bâtiment.

3.2 Niveaux

Le nombre des niveaux est défini dans la partie graphique.

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 70% par rapport à la surface construite brute maximale du niveau plein directement inférieur, en respectant le CMU maximale du PAP.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,00 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

Le niveau du seuil d'entrée du corps de construction principale peut dépasser au maximum 2,20m le niveau de l'axe de la chaussée, pris dans l'axe de la construction. La rue de la corniche est la chaussée de référence pour le PAP.

3.3 Type de toitures

Sont autorisées les toitures plates et les toitures terrasses.

Le dernier niveau (plein ou en retrait) de la construction est à réaliser en toiture plate et est à aménager d'une couverture végétale à l'exception des surfaces toiture terrasse.

3.4 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse. La hauteur maximale de la construction est définie dans la partie graphique.

3.5 Constructions annexes et dépendances

Le nombre de niveaux maximal est un niveau plein.

Les affectations des dépendances sont :

- Les dépendances (abris de jardin, abris-vélos/poussettes, abris-poubelles, locaux techniques, etc.)

Ce genre de dépendances peuvent accuser d'une superficie cumulée maximale de 20,00 m². Ils peuvent se trouver sur la surface vert privé avec un recul latéral min. de 1,90 m.

Les affectations des constructions annexes sont :

- Des carports d'une superficie max. de 30 m² sont admis. L'emplacement du carport est défini dans la partie graphique.

Les constructions annexes et les dépendances sont à réaliser en toiture plate et doivent avoir une hauteur à l'acrotère de maximum 3,50 m hors tout. Le niveau de référence sera déterminé par l'intersection de l'axe médian de la façade et le terrain aménagé de la future construction de la façade principale de la construction annexe ou de la dépendance.

3.6 Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés. Ils peuvent dépasser le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé de max. 1,50 m, tout en restant dans les limites constructibles. Ils peuvent être en surplomb de la surface vert privé. Un recul latéral minimal de 1,90 m par rapport à la limite du terrain à construire doit être garanti.

3.7 Saillies

Les saillies (auvent, balcons, avant-toits, loggias, etc.) sont autorisées. Ils peuvent dépasser le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé de max. 1,50 m et peuvent être en surplomb de la surface vert privé. Un recul latéral minimal de 1,90 m par rapport à la limite du terrain à construire doit être garanti.

3.8 Stationnement privé

Les emplacements de stationnement privé sont à définir en fonction du programme immobilier retenu et conformément aux dispositions réglementaires en la matière du PAG de la commune de Remich.

3.9 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec:

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons. Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 1,50 m par rapport au terrain naturel en respectant une pente de 1 :2 par rapport à la limite de la parcelle.

L'aménagement extérieur du lot comme représenté dans la partie graphique est à titre indicatif. La position et la hauteur exacte des éléments peut changer selon le projet d'exécution.

3.10 capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

3.11 Espace vert privé

Les surfaces indiquées comme espace vert privé doivent être aménagées en jardin végétalisé. Les arbres, arbustes et haies sont de préférence des espèces indigènes. Y sont admis aussi des chemins d'accès, des terrasses, des murs de soutènement et des dépendances. Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages et aux carports, même que les emplacements privés à l'extérieur pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés sur la partie graphique sont à titre indicatif. La position et les dimensions peuvent changer selon le projet d'exécution.

3.12 Les accès

L'accès à la parcelle se fait à partir du domaine public.

Mesuré à partir de la limite du domaine public, les pentes des rampes d'accès ne peuvent en aucun cas être supérieures à 15%.

3.13 Les murs et clôtures

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des murs ou murets d'une hauteur maximale de 0,80 m au-delà du niveau du domaine public ; la hauteur totale des haies vives et des clôtures, y compris le grillage, ne peut dépasser de plus de 1,50 m le niveau de la voie publique adjacente.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité. La hauteur maximale d'un élément de soutènement mitoyen ou en limite de propriété est de 2,00 m. Les éléments de soutènement mitoyens ou établis à proximité des limites de propriété ne sont autorisés que s'ils restent en dehors de l'angle formé par l'aplomb de la façade de tout bâtiment sis sur un fonds voisin et un plan fictif incliné à 45° au droit d'un seuil de porte ou de fenêtre dudit

bâtiment. Des murs de soutènement dépassant la hauteur de 1,20m sont subordonnés à des conditions de sécurité.

Le mur de soutènement dans la rampe vers l'accès au sous-sol peut avoir une hauteur max. de 2,70m.

Les murs et les clôtures représentés sur la partie graphique sont à titre indicatif. La position et la hauteur peuvent changer selon le projet d'exécution.

4 Aménagement du domaine public

4.1 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, l'Administration communale de Remich renonce à des fonds destinés à être cédés à cause de la situation du terrain complètement viabilisé.

Surface totale	4 ares 25,58 m²
Surface totale du lot 1 privatif	4 ares 25,58m²
Surface à céder à la commune	0 ares
Pourcentage de la cession	0 %

4.2 Réseaux

Les raccordements particuliers aux réseaux d'eaux pluviales et à la canalisation se feront pour le PAP par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales jusqu'en limite avec le domaine public. Les raccordements au réseau d'électricité, à l'eau potable et aux réseaux de télécommunication sont également à prévoir. L'aménagement extérieur du lot comme représenté dans la partie graphique est à titre indicatif. La position pour l'infrastructure nécessaire concernant l'eau pluviale, la canalisation et les autres réseaux de viabilisation du PAP et la hauteur exacte des réseaux peut changer selon le projet d'exécution.

RAPPORT JUSTIFICATIF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE DE LA CORNICHE » A REMICH

Commune : Remich
Section : A des Bois
Parcelles : 233/2752

Maîtres d'ouvrage :

M. Gregor Ott 5, rue de la Corniche L-5512 Remich	
---	--

Conception urbaine :

Forma architectes sàrl
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 26 25 30 1
info@forma.lu

Date : 04.07.2024

Inhaltsverzeichnis:

0 Einleitung und Zielsetzung

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Remich
 - 1.1 Partie graphique zum PAG „en vigueur“ mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs
 - 1.2 Auszug aus dem PAG „en vigueur“ partie écrite

2. Beschreibung der städtebaulichen Vorgaben

- 2.1. Bezüge zum Umfeld
- 2.2. Annexe I Tableau récapitulatif
- 2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

3. Pläne und Schnitte zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

- 3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung
- 3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume
- 3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen
- 3.4. Annexe II Fiche de synthèse

4. Anhang

- 4.1. Abbildungsverzeichnis

0 Einleitung und Zielsetzung

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP) basiert auf dem aktuellen Plan d'aménagement général (PAG) der Gemeinde Remich¹.

Die Ausarbeitung der Dokumente erfolgt gemäß folgender rechtlicher Vorgaben:

- Plan d'aménagement particulier (PAP)' gemäß „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'Quartier Existant' et du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune“. Dieser gliedert sich in die folgenden beiden Teile :

- Partie écrite (schriftlicher Teil)

- Partie graphique (graphischer Teil).

- Rapport justificatif' auf Basis des "Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier'" du PAG en procédure.

1 Référence : 008C/001/2007 PAG en vigueur

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Remich

1.1 Partie graphique zum PAG „en vigueur“ mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs

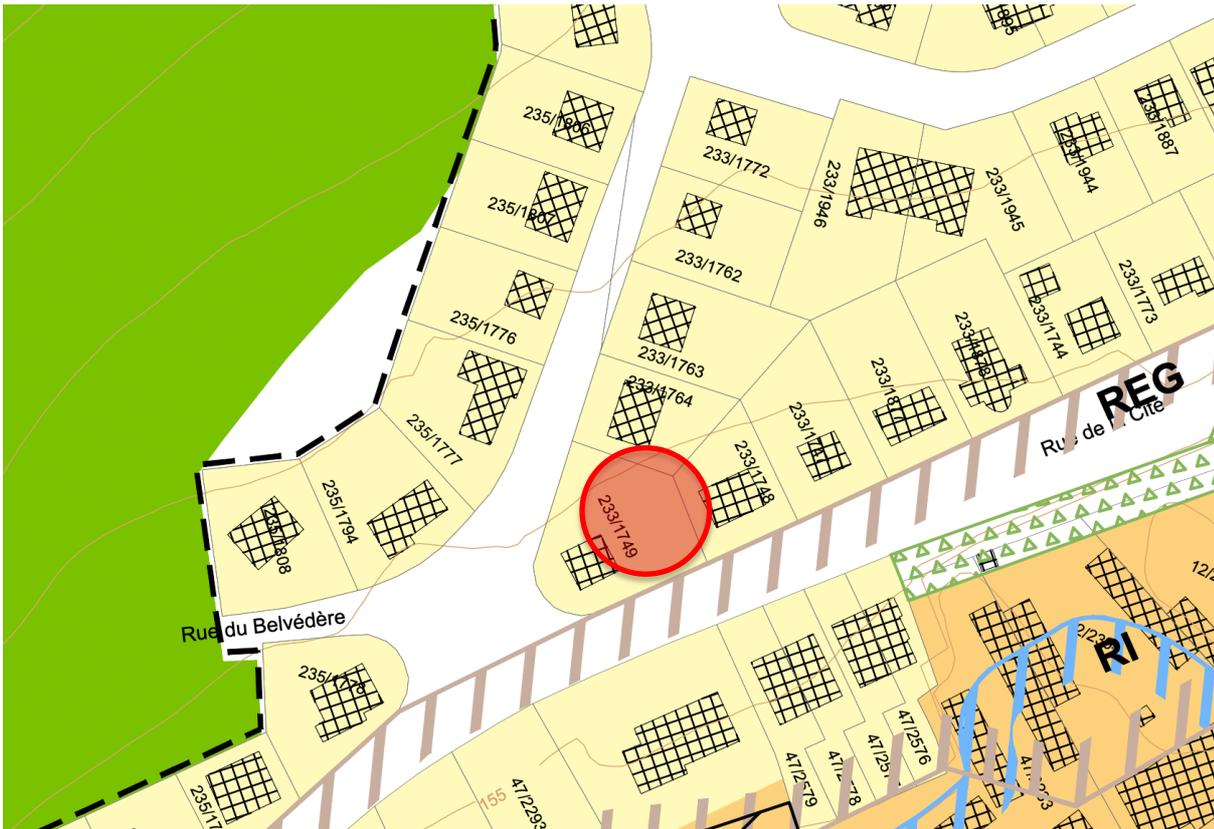


Abb.1 Auszug aus der Partie graphique des PAG der Gemeinde Remich

FOND DE PLAN	
	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâti existant
	Cours d'eau
	Ruisseau
	Courbe de niveau
	Périmètre d'agglomération

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

ZONES SUPERPOSEES	
Zones d'aménagement	
	Zones soumises à un plan d'aménagement particulier (art. 14) : Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art. 14.2)
	Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)
	Zones soumises à un plan directeur (art. 15)
	Accès à prévoir
Zones soumises à des restrictions et servitudes	
	Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés (art. 16)
Zones de risques naturels prévisibles (art. 17) :	
	Zone à risque d'inondations / RI (art. 17.1)
	Zone à risque d'éboulements ou de glissements/ REG (art. 17.2)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES	
AGR	zone agricole (art. 18)
FOR	zone forestière (art. 19)
VIT	zone viticole (art. 20)
ZLSS	zone de loisirs sans séjour (art. 21)
ZPARC	zone de parc (art. 22)
ZIT	zone d'isolement et de transition (art. 23) <small>na : non aedificandi</small>
	zone verte naturelle (art. 24)

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES	
En application du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG d'une commune	
MIX-u	Zone mixte urbaine soumise à PAP "quartier existant"
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1

Eléments complémentaires :	
	Patrimoine bâti: bâtiment protégé
	Zone de servitude "urbanisation"
	servitude "urbanisation" - non aedificandi
	servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" quartier existant - zone d'activités économiques

DEGRE D'UTILISATION DU SOL										
Coefficient d'occupation du sol (COS) = Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) = Surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) = Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net										
HAB.1	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>COS</td> <td>C.M.U.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,3</td> <td>0,6</td> </tr> </table>	A	COS	C.M.U.		0,3	0,6			
A	COS	C.M.U.								
	0,3	0,6								
HAB.2	<table border="1"> <tr> <td>B</td> <td>0,4</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0,4</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>0,4</td> <td>1,0</td> </tr> </table>	B	0,4	0,7	C	0,4	0,9	D	0,4	1,0
B	0,4	0,7								
C	0,4	0,9								
D	0,4	1,0								
ZMU	<table border="1"> <tr> <td>E</td> <td>0,5</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>J</td> <td>0,25</td> <td>0,3</td> </tr> </table>	E	0,5	1,2	J	0,25	0,3			
E	0,5	1,2								
J	0,25	0,3								
ZMR	<table border="1"> <tr> <td>F</td> <td>0,6</td> <td>1,2</td> </tr> </table>	F	0,6	1,2						
F	0,6	1,2								
ZMC	<table border="1"> <tr> <td>G</td> <td>1,0</td> <td>3,0</td> </tr> </table>	G	1,0	3,0						
G	1,0	3,0								
ZAE	<table border="1"> <tr> <td>H</td> <td>0,6</td> <td>1,2</td> </tr> </table>	H	0,6	1,2						
H	0,6	1,2								
ZS	<table border="1"> <tr> <td>I</td> <td>COS</td> <td>C.M.U.</td> <td>C.U.S.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,5</td> <td>1,0</td> <td>3,2</td> </tr> </table>	I	COS	C.M.U.	C.U.S.		0,5	1,0	3,2	
I	COS	C.M.U.	C.U.S.							
	0,5	1,0	3,2							
* : les pourcentages indiqués se rapportent à la surface nette des terrains										

1.2 Auszug aus dem PAG „en vigueur“ partie écrite

**CHAPITRE II DÉFINITION DES ZONES ET
PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

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

La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0,60m.

Le **terrain à bâtir brut** est constitué par une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

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

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

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

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

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. 5 ZONES D'HABITATION ET ZONES MIXTES

Les zones d'habitation et zones mixtes sont subdivisées en :

- zones d'habitation 1
- zones d'habitation 2
- zone mixte à caractère central
- zone mixte à caractère urbain
- zone mixte à caractère rural

Dans le futur quartier Gewännchen, les proportions affectées aux zones d'habitation 1 et 2 et à la zone mixte à caractère urbain (« trame pyjama ») s'appliquent à la surface des terrains à bâtir net (c'est-à-dire hors espaces verts, infrastructures de voirie et autres espaces publics). La délimitation et la localisation précises des zones d'habitation et de la zone mixte à caractère urbain dans ce quartier sont à déterminer au niveau du plan directeur.

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.

2. Beschreibung der städtebaulichen Vorgaben

2.1 Bezüge zum Umfeld



Date d'impression: 26/05/2023 13:06

<http://g-o.lu/3/E10Z>

www.geoportail.lu ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von den öffentlichen luxemburgischen Behörden zur Verfügung gestellt werden. Haftung: Obwohl die Behörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Informationen ohne rechtliche Garantie.
Copyright: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Ungefährer Maßstab 1: 5000

0 50 100 150m





Öffentlicher Verkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (zirka 60 m) befindet sich die Bushaltestelle ‚Belvédère‘, von der zurzeit täglich 1 Buslinien in Richtung Luxemburg Hauptbahnhof fährt. Der Bus fährt auch die Haltestelle Remich Gare routièrre an, von wo man 20 Anschlussbusse in alle Richtungen bekommt. Darüber hinaus befindet man sich in 400 m auf dem Moselfahrradweg PC3 des Trois Rivières.

Ein direkter Anschluss an das luxemburgische Bahnnetz besteht in Remich nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über den ca. 2.400 m vom Projektgebiet entfernten Bahnhaltepunkt in Nennig (D) sich an das regionale sowie internationale Bahnnetz in Deutschland anzuschließen. Der Bahnhof von Oetrange ist in 13,5 km Entfernung zu erreichen. Der Bahnhof wird durch Buslinien angefahren.

Als Ergänzung zu den regelmäßig verkehrenden Buslinien gibt es zudem noch eine Carsharing-Lösung in Remich. Es stehen zwei Autos auf dem Parking du Port zur Verfügung. Dann gibt es noch den gartis Pendelbus, welcher von montags bis freitags innerhalb der Stadt Remich gemäß Fahrplan fährt. Zudem wird jeweils freitags und samstags in der Nacht der ‚Nightlifebus‘ gratis von der Gemeinde angeboten, um die Einwohner von verschiedenen Veranstaltungen in der Stadt oder in der Region wieder sicher ins Gemeindegebiet zu befördern. Ein weiteres Angebot an den Wochenenden ist der Night Rider, welcher ein individueller Nachtbus ohne festen Fahrplan und Haltestellen ist. Er fährt auf Anfrage und Vorbestellung in ganz Luxemburg. Für Fahrradfahrer gibt es die Möglichkeit über Rent a bike ein Fahrrad zu mieten. Die Station befindet sich am Busbahnhof.

Für behinderte Menschen gibt es zusätzlich noch den Minibusdienst Adapto.

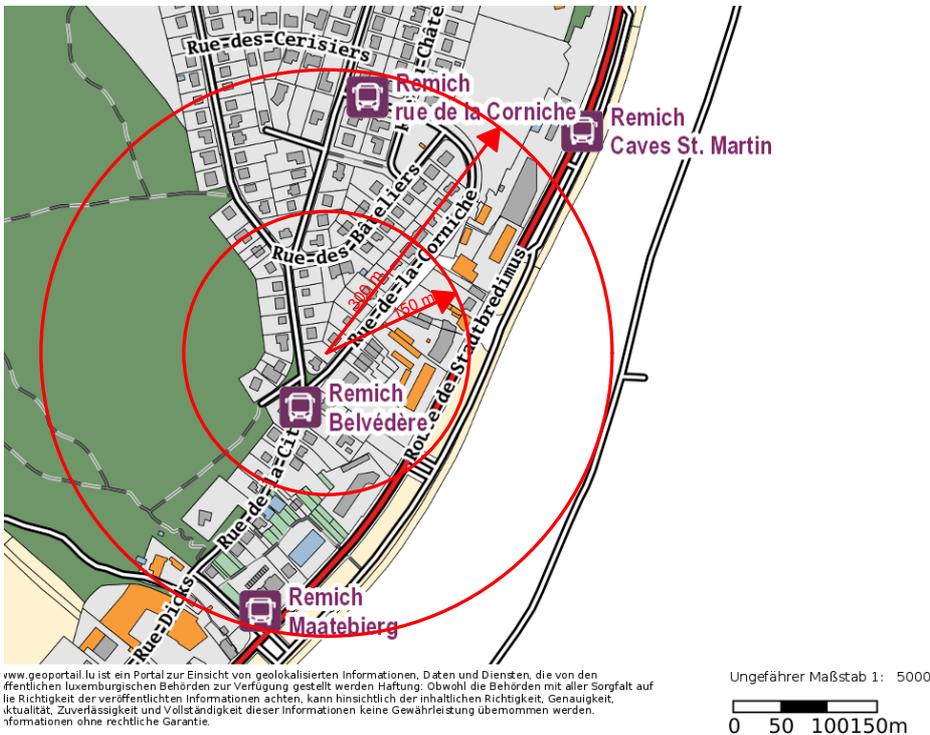


Abb. 3: Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP „rue de la Corniche“

Einrichtungen des allgemeinen Bedarfs

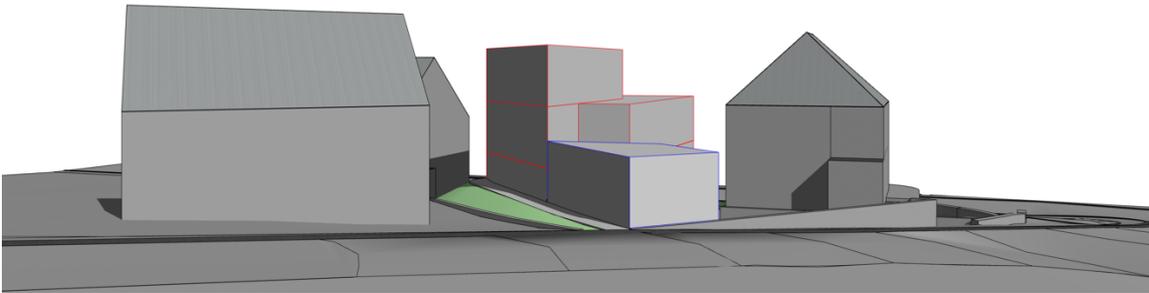
Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Remich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum. Das Stadtzentrum erreicht man in 1.300 m. Remich hat eine Einwohnerzahl von ca. 4.000 EW. Es sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Ortschaft vorhanden:

- Lebensmittelläden, Läden des alltäglichen Gebrauchs (Kleider, Geschenke, Möbel, Bücher, Schmuck, ...)
- Apotheke, Ärzte
 - Schulen (Précoce, Fondamentale, maison relais)
- Kitas
- Altenheim
- Restaurants, Cafés
- Sportinfrastrukturen (Tennis, Fussball, offenens Schwimmbad, Sporthalle)
- Tourismus (Camperpark, Esplanade, Rent a Bike, ...)

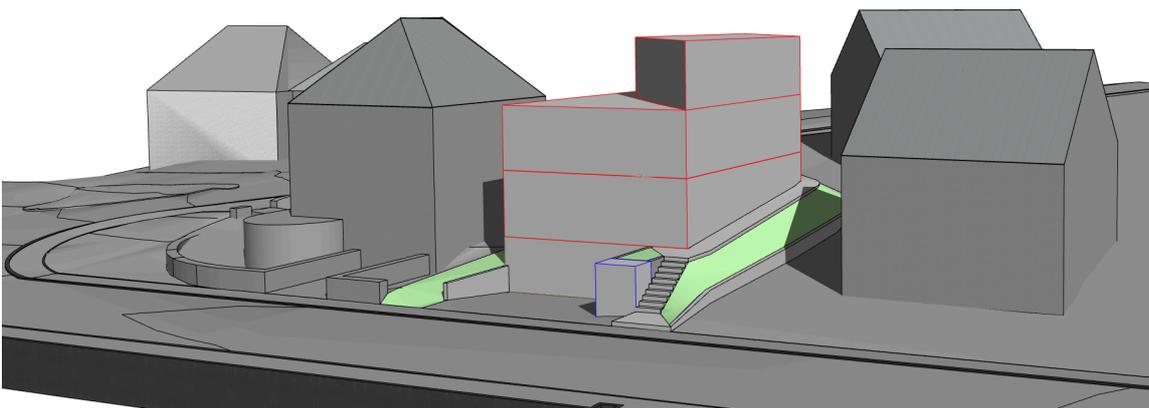
- Weinkellereien

Im Zusammenhang mit den kalkulierten 2 Wohneinheiten im PAP-Bereich wird es keinen nennenswerten Zuwachs an Schulkindern in Remich geben.

Städtebauliche Darstellung des PAP:



Axonometrie 1 – vue de la rue de la Cité



Axonometrie 2- vue de la rue de la Corniche

2.2 Annexe I Tableau récapitulatif

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													
<small>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</small>																					
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																					
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :																					
4,26 ares																					
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :																					
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS		minimum	maximum										
			0,30				0,60														
Application des dispositions de l'article 29bis																					
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :																					
<input type="checkbox"/> 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 :																					
_____ %																					
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :																					
_____ m ²																					
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :																					
_____ m ²																					
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 :																					
_____ m ²																					
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :																					
_____ m ²																					
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 ²																					
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis :																					
_____ m ²																					
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	maximum	minimum	maximum									
1	4,26 ares		128 m ²		255,30 m ²		255,30														
2	_____ ares		_____ m ²		_____ m ²		_____														
3	_____ ares		_____ m ²		_____ m ²		_____														
4	_____ ares		_____ m ²		_____ m ²		_____														
5	_____ ares		_____ m ²		_____ m ²		_____														
6	_____ ares		_____ m ²		_____ m ²		_____														
Total	4,26 ares	0 /	127,6 u.	0 /	255,30 m ²	0 /	255,30	0 m ²	0 m ²		0 /	0 m ³									
Coefficients résultants du projet de PAP :										minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	Log-abo	minimum				
										COS	0,000	0,300	CMU	0,000	0,600	CUS	0,000	0,000	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :										oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui				

2.3 Darlegung der städtebaulichen Ziele

Übergeordnete Ziele

Gemäß dem Programme directeur d'aménagement du territoire ist die Gemeinde Remich als ‚CDA Gemeinde‘ ausgewiesen.

Das vorliegende PAP-Projekt entspricht diesen Vorgaben und Zielen und soll prioritär

neuen Wohnraum schaffen. Durch das Projekt wird eine Baulücke in einem innerörtlichen Wohngebiet geschlossen; die Nachverdichtung im Innenbereich des Ortes sowie die fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen entsprechen den Zielen der Nachhaltigkeit. Damit leistet der PAP einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Großherzogtum, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks.

Gestalterische Ziele

Die Parzelle befindet sich nördlich vom Zentrum von Remich. Die Parzelle bedindet sich in einem fertig entwickelten Wohngebiet, welches durch freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Bebauung schließt eine Baulücke in einer bestehenden urbanen Struktur.

- Anpassung des Gebäudevolumens an die angrenzende Bebauung;
- Die Besonderheit der Parzelle ist, dass sie von zwei bestehenden Straßen aus erschlossen werden kann

Die geplanten gestalterischen Vorgaben sind dem reglementarischen Teil des vorliegenden PAP (Partie graphique und Partie écrite) zu entnehmen.

3. Plan zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung

Schwarzplan

Der nachfolgend dargestellte Schwarzplan verdeutlicht die gute Integration der Neubebauung in die Bestandsstrukturen.

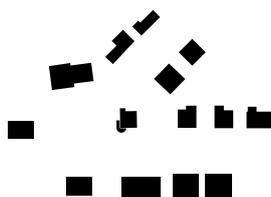


Abb. 4 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's

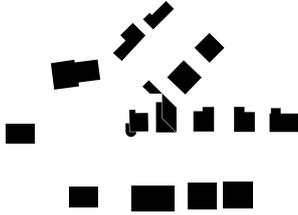


Abb. 5 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld

Parzellierungskonzept

Das PAP setzt sich aus einem Katasterlos zusammen.

Die PAP-Bebauung bestehend aus einem Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten auf einem Los. Das Gebäude wird über die rue de la Corniche und die rue de la Cité erschlossen. Die Postadresse befindet sich in der rue de la Corniche.

Bebauungskonzept

Die neuen Baustrukturen vom Los 1 passt sich in das bestehende urbane Umfeld ein. Die schräg zulaufende Grundrissform, nimmt die Orientierung der bestehenden Bebauungen in beiden Straßen auf.

Die nachstehende Abbildung zeigt das geplante Gebäude mit einem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, teils mit begrüntem Flachdach, teils mit Dachterrasse. Das vorgelagerte Carport schließt an die Bebauung in der rue de la Cité an.

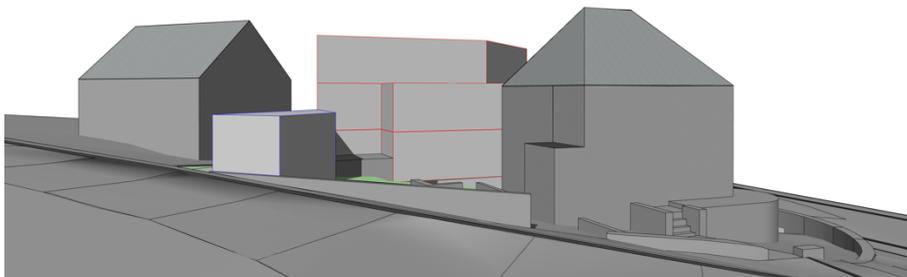


Abb. 6: Axonometrie des PAP „rue de la Corniche“

3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume

Hierarchie des Straßennetzes

Das PAP wird durch die zwei bestehende Gemeindestraßen „rue de la Corniche“ und „rue de la Cité“ erschlossen.

Für den Bau des Gebäudes brauchen keine Änderungen am bestehenden Straßenraum vorgenommen zu werden.

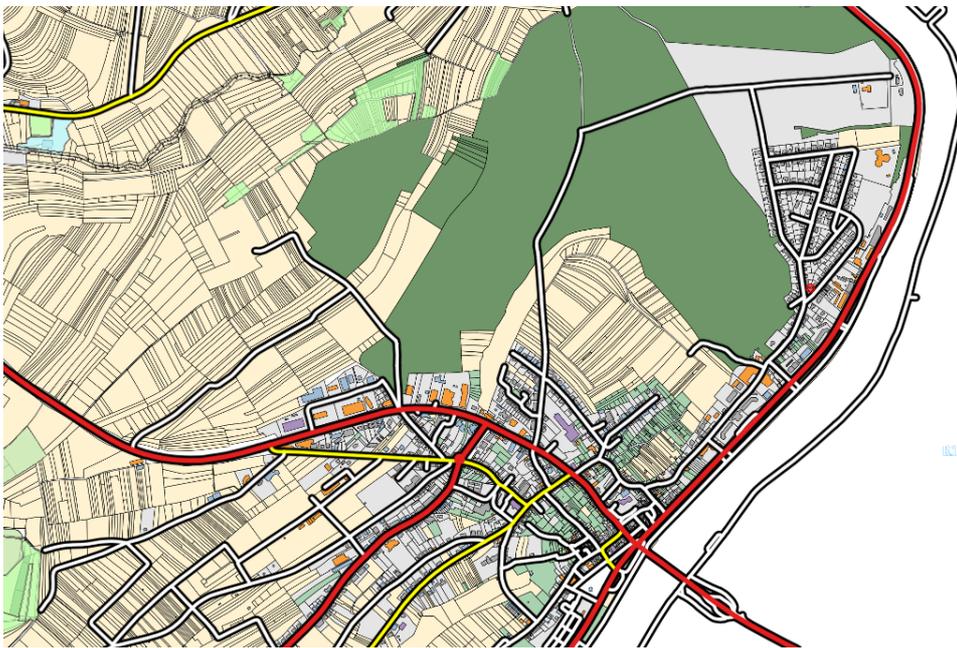


Abb. 7: Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP „rue de la Corniche“

Die Fahrgeschwindigkeit auf der „rue de la Corniche“ ist auf 50 km/h begrenzt.

Verkehrsorganisation innerhalb des PAP

Da das PAP nur aus einem Los an bestehenden Straßen besteht, gibt es keine interne Verkehrsorganisation.

Durch das Projekt verursachter Verkehr

Die ein bis zwei Wohneinheiten verursachen keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr für das Wohngebiet.

Autofreie Mobilität

Die Stadt Remich bietet sich dank ihrer flachen topographischen Situation entlang der Mosel zur fußläufigen Erschließung an. Auch Fahrrad fahren ist eine attraktive Alternative zum Auto wegen der angespannten Parkplatzsituation.

Durch Remich verlaufen zahlreiche Wanderwege, sowohl lokaler, als auch regionaler Art. Auch führt der Fahrradweg PC3 des Trois Rivières durch Remich. Dieser Fahrradweg verbindet Schengen mit Vianden.

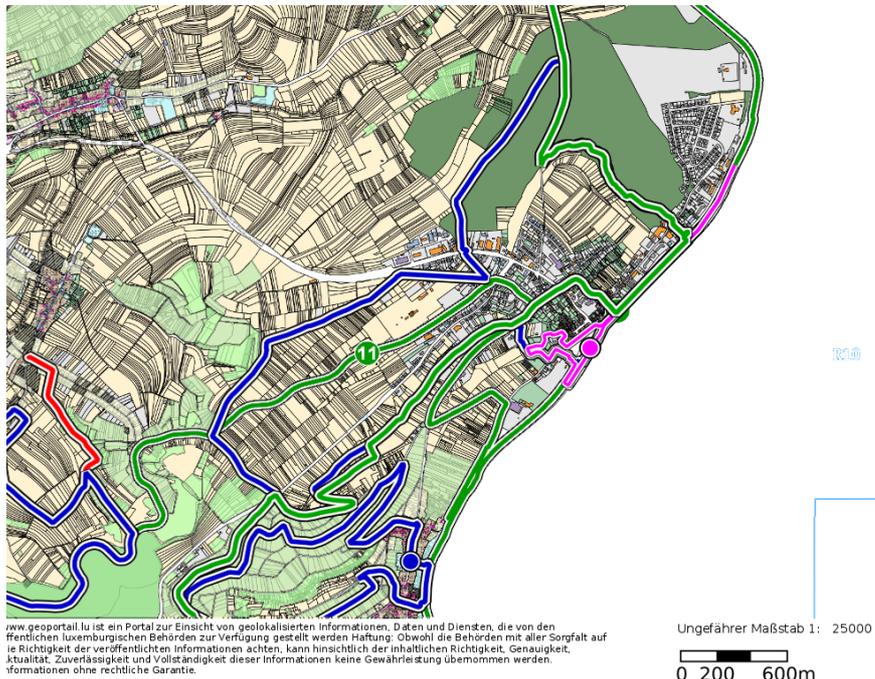


Abb. 8 : Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP „rue de la Corniche“

Abwasser- und Regenwasserkonzept

Das Regenwasser vom Flachdach wird neben der Garageneinfahrt über eine offenen Rinne bis zum Ablauf geleitet. Das übrige Regenwasser (welches nicht versickert) wird mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße "rue de la Corniche" angeschlossen. Es liegt kein Trennsystem in der Straße.

Das neue Gebäude kann an die bestehenden Betreiber netze von Post und Eltrona angeschlossen werden.

3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen

Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich keine Biotope

Archäologische Auflagen

Für diesen PAP gibt es bereits ein archeologisches Aufmass, laut Antwortschreiben von INRA vom 28. August 2023.

3.4. Annexe II fiche de synthèse

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

Projet initié par <u>M. Gregor Ott</u> élaboré par <u>Forma architectes sàrl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																
Situation géographique Commune <u>Remich</u> Localité <u>Remich</u> Lieu-dit <u>rue de la Corniche</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>écoles, commerce, crèches,</u>		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>008C/001/2007</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> COS _____ minimum _____ maximum <u>0.30</u> CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement <u>2</u> _____ <u>6</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> 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"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____																
Terrain Surface brute <u>0.0426 ha</u> _____ 100 % Surface nette <u>0.0426 ha</u> _____ 100.00 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée au stationnement public _____ 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public _____ 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0.0000 ha 0.00 % Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0.0240 ha 56.39 %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0.0000 ha Taux de cession _____ 0.00 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 4.26 a.																
Constructions Surface constructible brute _____ 0 _____ 255 m ² Emprise au sol _____ 0 _____ 128 m ² Nombre de logements _____ 1 _____ 2 Densité de logements / hectare brut _____ 23.50 _____ 46.99 u./ha Personnes estimées / logement _____ 3.00 _____ 3.00 Nombre d'habitants _____ 3 _____ 6 Surface de vente maximale _____ 0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré _____ 0 _____ 0 Surface brute de bureaux maximale _____ 0 m ²			minimum	maximum	unifamilial	1	1	bifamilial	0	1	collectif (>2 log/bât.)	0	0			
	minimum	maximum																
unifamilial	1	1																
bifamilial	0	1																
collectif (>2 log/bât.)	0	0																
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris _____ vhf Chemin communal <u>rue de la Corniche</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	2	0	privés (min.)	0	2	privés (max.)	0	4	total (max.)	2	4
	activités	habitat																
publics	2	0																
privés (min.)	0	2																
privés (max.)	0	4																
total (max.)	2	4																
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 60 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 10 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 10 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ 13 800 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 1 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																

Valider

4. Anhang

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Auszug aus der Partie graphique des PAG der Gemeinde Remich Quelle : AC Remich	S.4/5
Abb.2	Auszug aus der Partie écrite des PAG der Gemeinde Remich ; Quelle : AC Remich	S. 6/9
Abb.3	Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP „rue de la Corniche“; Quelle: Geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 12
Abb.4	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 15
Abb.5	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 16
Abb. 6	Axonometrie des PAP „rue de la Corniche“	S. 16
Abb.7	Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP „rue de la Corniche“ Quelle: geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 17
Abb.8	Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP „rue de la Corniche“;	S. 18

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 :

4,26 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

COS

minimum	maximum
	0,30

 CMU

minimum	maximum
	0,60

 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 :

_____ %

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 PAG :

_____ m²

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

_____ m²

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

_____ m²

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

_____ %

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

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

COS

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	4,26 ares		128 m ²		255,30 m ²	/	255,30					
2	ares	/	m ²	/	m ²	/	/	/	m ²	m ²	/	m ³
3	ares	/	m ²	/	m ²	/	/	/	m ²	m ²	/	m ³
4	ares	/	m ²	/	m ²	/	/	/	m ²	m ²	/	m ³
5	ares	/	m ²	/	m ²	/	/	/	m ²	m ²	/	m ³
6	ares	/	m ²	/	m ²	/	/	/	m ²	m ²	/	m ³
Total	4,26 ares	0	127,6 u.	0	255,30 m²	0	255,30	0	0 m²	0 m²	0	0 m³

Coefficients résultants du projet de PAP :

COS

minimum	maximum
0,000	0,300

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

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ _____ _____ COS _____ minimum _____ maximum _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> _____	
Terrain Surface brute _____ ha 100 % Surface nette _____ ha _____ % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha _____ % Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha _____ % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ %		Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession _____ % Nombre de lots / parcelles / d'ilots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / ilots _____ a.	
Constructions Surface constructible brute _____ minimum _____ maximum _____ m2 Emprise au sol _____ m2 Nombre de logements _____ Densité de logements / hectare brut _____ u./ha Personnes estimées / logement _____ Nombre d'habitants _____ Surface de vente maximale _____ m2		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (>2 log/bât.) _____ Nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m2	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement activités habitat publics privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (max.) _____	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m2	