

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 22, Avenue Lamort-Velter » à Remich, présenté par le bureau Georges Reuter Architectes S.à r.l. 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 16 octobre 2024 au 15 novembre 2024 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 17 octobre 2024 jusqu'au 15 novembre 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 16 octobre 2024

Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,

La Secrétaire,



GEORGES REUTER ARCHITECTES

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER - PAP
« AVENUE LAMORT-VELTER » A REMICH



Figure 1 : Localisation de la parcelle

Source : Geoportail 2023

VILLE DE REMICH



RAPPORT JUSTIFICATIF DU 19 AOUT 2024

T A B L E D E S M A T I E R E S

Introduction et contexte	3
1. Rapport justificatif	5
1.1. Extrait du PAG en vigueur (Partie graphique)	5
1.2. Extrait du PAG en vigueur (Partie écrite)	6
1.3. Descriptif du parti urbanistique	8
1.3.1. Description du projet	8
1.3.2. Description du milieu environnant / équipements collectifs	8
1.3.3. Motivations urbanistiques du projet d'aménagement particulier	9
1.3.4. Typologie des habitations existantes voisines	9
1.3.5. Arrêts des transports en commun	10
1.3.6. Réseau viaire	11
1.3.7. Equipements collectifs	11
1.4. Orientation du développement urbain	11
1.5. Programmation urbaine	12
1.5.1. Densification du tissu bâti existant	12
2. Conformité du PAP par rapport au PAG de la Commune de Remich	12
2.1. Mode d'utilisation du sol	12
2.2. Degré d'utilisation du sol	12
3. Exposé des motifs	13
3.3. Implantation des constructions projetées	13
3.4. Délimitation de la fenêtre constructible et reculs	13
3.5. Délimitation des niveaux et hauteurs de la construction	13
4. Aménagement des espaces extérieurs privés	14
4.1. Esthétique des futures constructions	14
4.2. Aménagement des espaces verts privés	14
4.3. Calcul de la surface de scellement du sol	15
4.4. Stationnements privés	15
5. Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts	15
5.1. Cession au domaine public	15
6. Espaces soumis à des servitudes écologiques	15
7. Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	15
8. Plan et coupes d'illustration du PAP	16
8.1. Extrait de la partie graphique du PAP	16
8.2. Information sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties	17
8.2.1. Environnement naturel	17
8.2.2. Environnement urbain	17
8.3. Modélisation 3D	18
9. Fiche de synthèse	19

Introduction et contexte

A la demande de la société Promo Solutions s.à.r.l. ayant son siège au 1, rue d'Eich L-1461 Luxembourg, le bureau d'architecture et d'urbanisme Georges Reuter Architectes s.à r.l. présente ci-après les éléments nécessaires à la procédure selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 en date du 19.07.2005 et en date du 28.07.2011 et son règlement grand-ducal du 28.07.2011 pour le projet d'aménagement particulier sis au 22, avenue Lamort-Velter sur le lieu-dit « Avenue Lamort Velter » à Remich, commune de Remich.

La zone d'étude est située au sud-ouest de la localité de Remich le long du C.R. 152 avenue Lamort-Velter. La parcelle cadastrale concernée est : N° 1679/7387, section B de Remich, commune de Remich.

Superficie totale du PAP : env. 5a 785ca

Le PAP « Avenue Lamort-Velter » a été élaboré en concertation avec les différents ministères, respectivement les différentes administrations concernées, tels que le Ministère de l'Intérieur, l'Administration de la Gestion de l'Eau, le Ministère de l'Environnement et l'Administration des Ponts et Chaussées.



Figure 2 : Localisation du PAP « Avenue Lamort-Velter »

Source : Geoportail août 2023

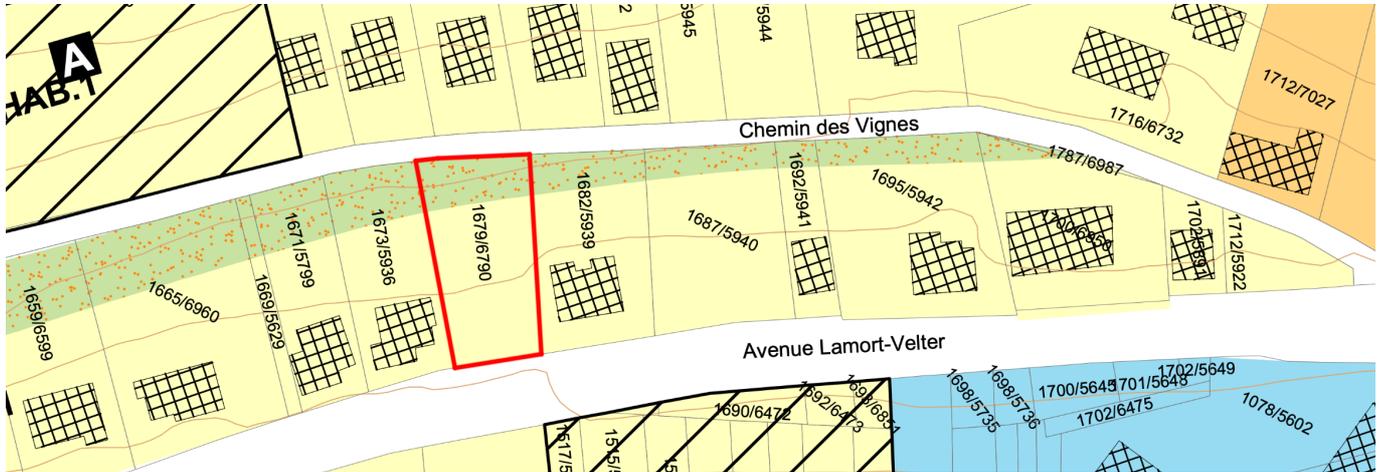


Figure 3 : Extrait cadastral du site « Avenue Lamort-Velter »

Source : Geoportail août 2023

1. Rapport justificatif

1.1. Extrait du PAG en vigueur (Partie graphique)



■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Coefficient d'occupation du sol (COS) =
Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

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

Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S) =
Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

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

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)

Figures 5 : partie graphique du PAG

Source : AC Remich 2023

1.2. Extrait du PAG en vigueur (Partie écrite)

La parcelle cadastrale N° 1679/7387 est inscrite dans le PAG en vigueur en « zone d'habitation 1 » de type de densité « Zone A ».

Selon la partie écrite du PAG en vigueur (approuvée par le Ministre de l'Intérieur en décembre 2018), l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit :

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 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.

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,

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

ZONE	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. 14 Zones soumises à plan d'aménagement particulier

*14.1. Le plan d'aménagement particulier a pour objet de **préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général** concernant une partie du territoire communal, ou encore une zone ou partie de zone, arrêtées par le plan d'aménagement général en fonction de son mode et , le cas échéant, de son degré d'utilisation.*

*Les plans d'aménagement particuliers **spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée** ; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.*

14.2. Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un plan d'aménagement particulier.

Dans le cas de projet de grande envergure couvrant des terrains non encore viabilisés, un plan directeur couvrant l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement potentiel est requis conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Deux catégories de plan d'aménagement particulier sont représentées dans la partie graphique

- Zones couvertes par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général.*
- Zones à couvrir par un plan d'aménagement particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au plan d'aménagement particulier.*
- - Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » situées au « 29, rue de la Gare » et rue « op der Kopp ».*

14.3. Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal.

14.4. Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les

impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic, ...), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.

1.3. Descriptif du parti urbanistique

1.3.1. Description du projet

Envergure du projet :

Le plan d'aménagement particulier a une surface totale de 5a96ca.
Il comprend 1 terrain à bâtir.

Répartition du terrain :

Une maison unifamiliale isolée avec jardin.
La maison servira qu'à l'habitation.

Parcelles à lotir :

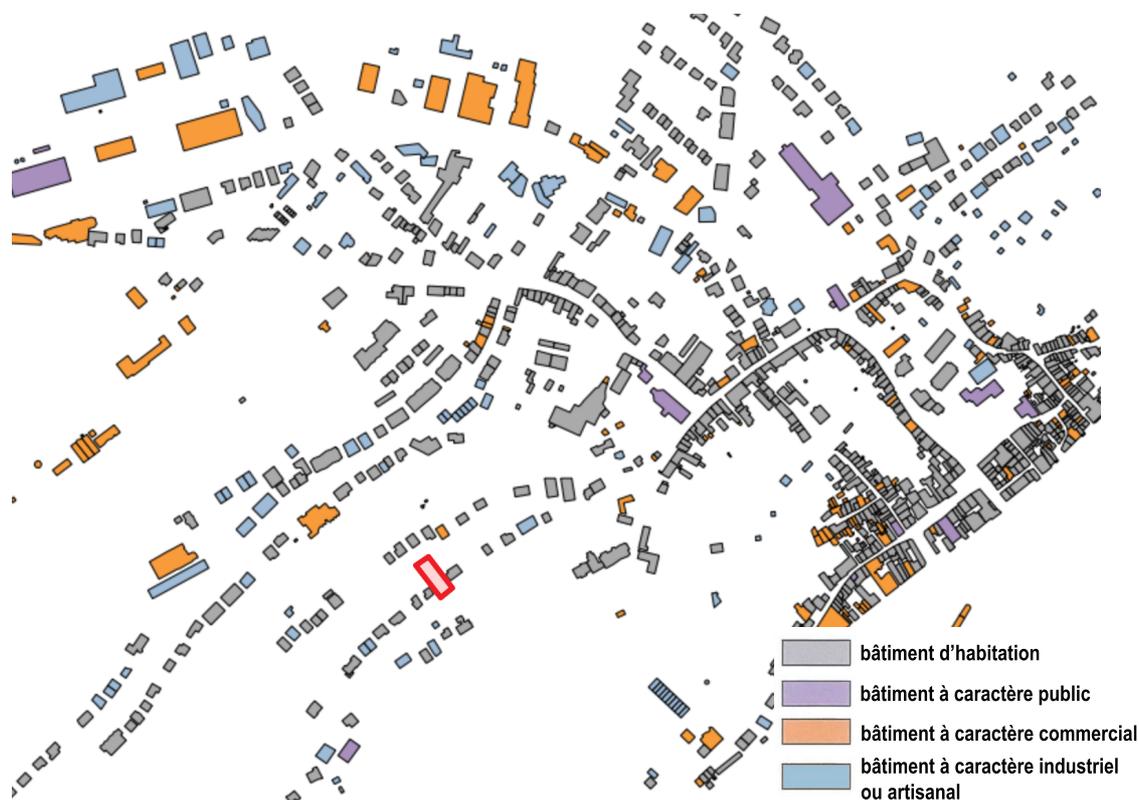
Parcelle inscrite à l'Administration du Cadastre sous le numéro : N° 1679/7387, section cadastrale B de Remich, commune de Remich.

Surface totale :	env. 764 m ²
Surface Zone HAB-1 :	env. 596 m ²
Surface Zone ZIT :	env. 168 m ²

1.3.2. Description du milieu environnant / équipements collectifs :

Le PAP « Avenue Lamort-Velter » se situe dans une zone principalement résidentielle, on y trouve des maisons isolées, jumelées et des immeubles de logements collectifs.

Le centre de Remich se situe à environ 300m du PAP concerné. (Eglise)



Figures 6 : typologie des immeubles

source : géoportail août 2023

1.3.3. Motivations urbanistiques du projet d'aménagement particulier :

Le PAP « An der Uecht » se situe en périphérie construite de la localité de Remich. Il a été conçu en tenant compte des idées directrices suivantes :

Partie urbanistique :

Topographie

Intégration du projet dans le site en respectant la topographie environnante. Les maisons et la résidence suivent les courbes de niveau et la pente de la rue existantes. Les terrassements nécessaires à leur construction se limitent aux volumes des sous-sols.

1.3.4. Typologie des habitations existantes voisines

- L'accès carrossables de la maison se limite au strict minimum avec une liaison directe à l'avenue Lamort-Velter
- La maison suit l'alignement de la route et le jardin sera orienté vers le nord-ouest.
- Le présent PAP tient compte de l'environnement bâti où il propose la construction d'une maison unifamiliale isolée.



Figures 8 : typologies des habitations S

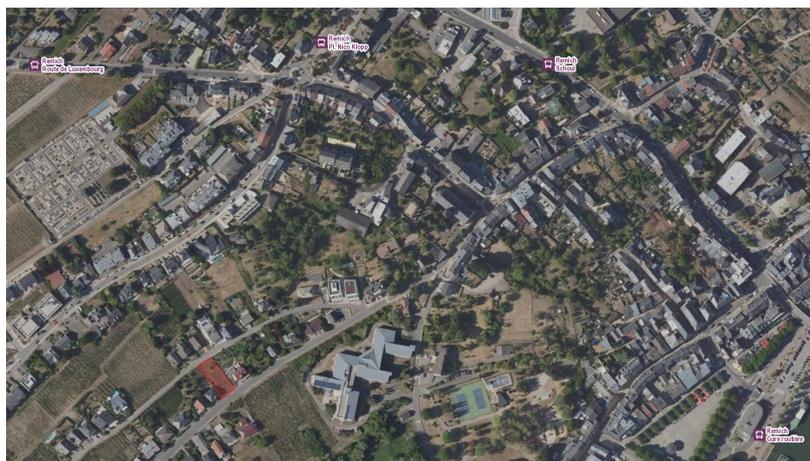
source : Geoportail, janvier 2023

- Maison unifamiliale isolée
- Maison unifamiliale jumelée
- Maison plurifamiliale
- Bâtiment public

1.3.5. Arrêts des transports en commun

Lignes régulières de bus

L'arrêt de bus le plus proche de la zone concernée est l'arrêt « Remich Schoul » situé sur la route de l'Europe à environ 630 m par voie motorisée. Cet arrêt de bus est desservi de manière régulière par plusieurs lignes de bus.



1.3.6. Réseau viaire

La parcelle concernée par le présent projet se trouve dans un quartier résidentiel et est desservie par une voie de circulation de type « chemin repris », C.R. 152 l'avenue Lamort-Velter.

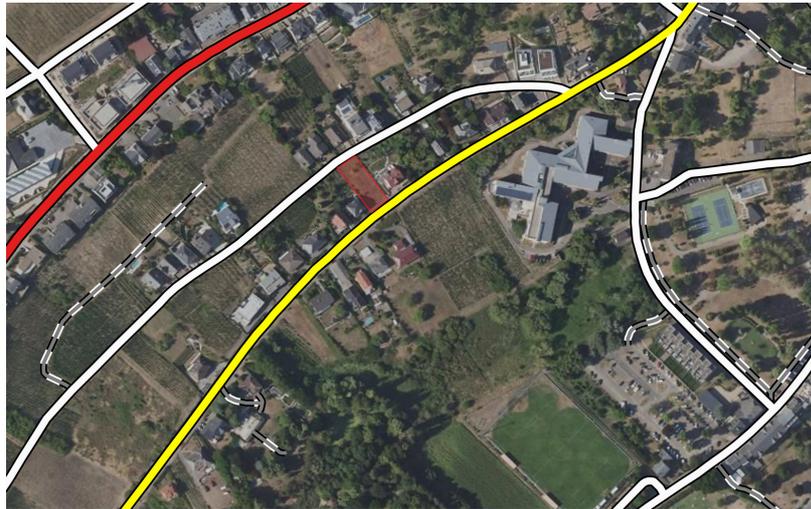


Figure 10 : plan routier

source : Geoportail, août 2023

1.3.7. Equipements collectifs

Le site du présent projet se situe (distances parcourues) à proximité de plusieurs équipements publics dont :

- Administration communale de Remich \pm 800 m;
- Eglise de Remich \pm 300 m;
- Ecole Remich et maison relais à \pm 750 m;
- Maison de retraite à \pm 100 m;
- Police à \pm 550 m;
- Poste centrale distribution à \pm 1000 m;
- Commerces de proximité à \pm 1000 m;
- Piscine & terrains de Football à \pm 700 m;

1.4. Orientation du développement urbain

Le présent développement a pour objectif majeur la densification du tissu urbain existant par l'intermédiaire d'un projet d'habitat dans un endroit stratégique pour le développement urbain de la localité de Remich.

En effet, le présent site fait partie de la zone d'habitation 1 » de type de densité « Zone A ». de la localité de Remich.

Le présent site est, à l'heure actuelle, pas bâti.

La réalisation du présent projet permettra la mise en valeur du tissu urbain existant qui se trouve idéalement sur une voie principale, sans besoin de créer de nouvelles voies de communication ni de nouvelles infrastructures majeures tout en étant à proximité du

centre urbain de la localité de Remich.

1.5. Programmation urbaine

1.5.1. Densification du tissu bâti existant

Le présent projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale isolée sur un terrain déjà urbanisé, soit un projet de renouvellement urbain.

La réalisation de ce projet permettra de densifier le tissu urbain existant dans le centre de la localité de Remich conformément à la volonté de la commune de Remich par les dispositions du plan d'aménagement général.

2. Conformité du PAP par rapport au PAG de la Commune de Remich

2.1. Mode d'utilisation du sol

Zone de base

Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La parcelle concernée par le présent PAP « Avenue Lamort-Velter » est inscrite en zone d'habitation 1 (HAB-1) qui est une zone prioritairement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le présent PAP prévoit la réalisation d'une maison unifamiliale isolée afin de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant de la localité de Remich selon la volonté communale, le parti-pris urbanistique a été de réaliser des maisons unifamiliales sur cette partie du territoire.

Zones de PAP

Art.14 Zones soumises à plan d'aménagement particulier

14.2. Tout terrain potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est à priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier.

14.3. Le contenu du dossier de Plan d'Aménagement Particulier est défini par le Règlement grand-ducal du 25/10/2004.

2.2. Degré d'utilisation du sol

Calcul de la surface nette du site

Selon le mesurage précité, la **surface brute** du présent site est de **596 m²**. La **surface nette** du terrain est de **578,5 m²**.

Dans le cas présent une cession est prévue.

Terrain à bâtir net : 578,5 m ²
--

Calculs sur base du PAG

Pour la zone d'habitation 2 (HAB-1), le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) est limité à 0,3 et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est limité à 0,6.

Selon les définitions de la partie écrite du PAG de la commune de Remich, le COS et le CMU sont calculés de la manière suivante :

ZONE	COS : 0.3	CMU : 0.6
-------------	------------------	------------------

- **Zone Gewännchen,**
- **Cité Buschland**
- **Avenue Lamort-Velter**
- **Rue des Jardin**

COS : - surface d'emprise au sol / surface du terrain à bâtir net

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

Zone constructible : 5a785ca

Les degrés d'utilisation du sol imposés par la partie écrite du PAG de la commune de Remich pour le présent site en termes de m² permettent de définir les surfaces comme suite :

Parcelle	Surface nette	Emprise au sol	Surface constructible brute
Site couvert par le PAP	578,5 m ²	max. 173 m ²	max. 346 m ²

3. Exposé des motifs

3.3. Implantation des constructions projetées

La future construction qui sera située le long de l'avenue Lamort-Velter prévoit un recul minimum de 6m à l'avant pour pouvoir y stationner des voitures afin d'améliorer et de contribuer à une qualité de vie des futurs résidents.

Le trottoir se trouvant à l'heure actuelle le long de l'avenue Lamort-Velter fait partie du domaine public. Il sera maintenu et prolongé jusqu'à la limite du présent PAP « Avenue Lamort-Velter ». (voir partie graphique)

3.4. Délimitation de la fenêtre constructible et reculs

Les fenêtres constructibles du présent projet sont de petite taille en raison de la surface disponible, des reculs, de l'accessibilité du site, du degré d'utilisation du sol mais surtout de la volonté communale de proposer des typologies de logement (isolé) à caractère unifamilial et de renforcer le tissu urbain de Remich.

3.5. Délimitation des niveaux et hauteurs de la construction délimitation des niveaux

Le rez-de-jardin (I) et le 1er niveau (II) sont considérés comme des niveaux pleins hors sol et auront une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m.

L'étage en retrait destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé. L'étage devra avoir également une hauteur minimale sous plafond de 2,50m.

Afin de respecter l'harmonie du quartier et de garantir une surface construite brute minimale répondant au PAG en vigueur, la réalisation de deux niveaux pleins avec étage en retrait (II+R) sont considérés comme un minimum pour les constructions principales du présent PAP.

La réalisation d'un niveau en sous-sol est autorisée.

4. Aménagement des espaces extérieurs privés

4.1. Esthétique des futures constructions

Le présent PAP « Avenue Lamort-Velter » permettra de réaliser des bâtiments contemporains répondant aux normes actuelles de construction, garantissant ainsi une qualité et efficacité énergétique et mettant en valeur le tissu urbain et la qualité de vie des futurs occupants tout en contribuant au maintien et au renforcement de la localité de Remich.

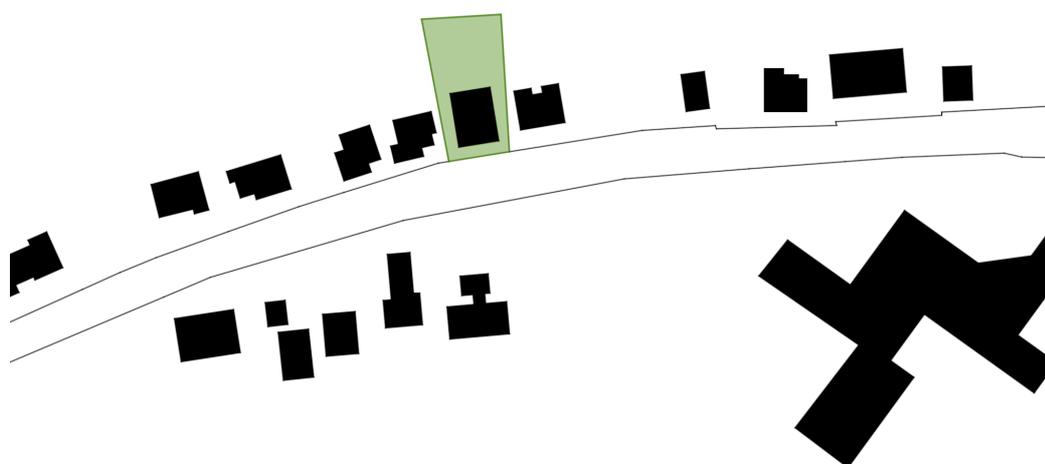
4.2. Aménagement des espaces verts privés

Le présent PAP garantira une intégration du projet au site et une qualité de vie aux habitants de la future construction ainsi qu'aux habitants des constructions existantes à proximité. En effet, l'espace vert privés sera traité de manière à assurer des structures vertes de qualité avec des plantations indigènes.

Des haies pourront être plantées le long des limites arrières et latérales .

En raison de la taille limitée du lot, d'autres plantations ne sont pas imposées. Toutefois, la plantation d'autres éléments verts indigènes sont permis.

La hauteur des haies est également règlementée pour des raisons de sécurité routière à l'avant des constructions et pour éviter de cloisonner l'espace entre les lots.



Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l., août 2023

4.3. Calcul de la surface de scellement du sol

La surface de scellement du sol est calculée en additionnant la "limite de surface constructible pour construction destinée au séjour prolongé", la "limite de surface constructible pour dépendance", l'espace extérieur pouvant être scellé" (surface grisée) et l' "espace pouvant être dédié au stationnement (surface orange carrée) et la voie de circulation de type zone résidentielle ou de rencontre (surface jaune / orange) > dans la partie graphique du PAP.

Les parties scellées de l'espace pouvant être scellé devront être réalisés sur des surfaces semi-perméables afin de permettre une infiltration maximale des eaux de pluie.

4.4. Stationnements privés

Implantation des dépendances

Le présent PAP prévoit un minimum de deux (2) emplacements de stationnement privé couverts pour voitures.

Une taille minimale est imposée afin d'assurer la manœuvrabilité et la facilité de stationnement garantissant une certaine qualité de vie et du projet.

5. Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

5.1. Cession au domaine public

Dans le cas présent une cession est prévue. Elle fera l'objet d'une convention avec la commune de Remich. Le tronçon du trottoir existant de l'Avenue Lamort-Velter sera à prolonger jusqu'à la limite du présent PAP.

6. Espaces soumis à des servitudes écologiques

Le présent site n'est pas concerné par un espace soumis à des servitudes écologiques.

7. Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

Les précipitations seront récoltées par des rigoles ouvertes sur les terrains privés qui seront reliées au réseau des eaux usées et connectés à la canalisation de l'avenue Lamort-Velter.

Les eaux usées seront directement reliées aux canalisations des eaux usées existantes de l'avenue Lamort-Velter.

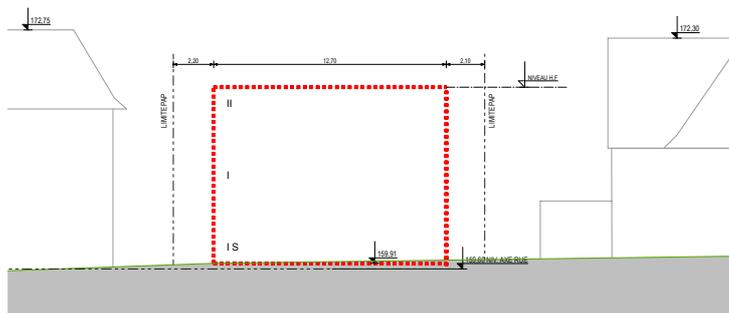
8. Plan et coupes d'illustration du PAP « An der Uecht »

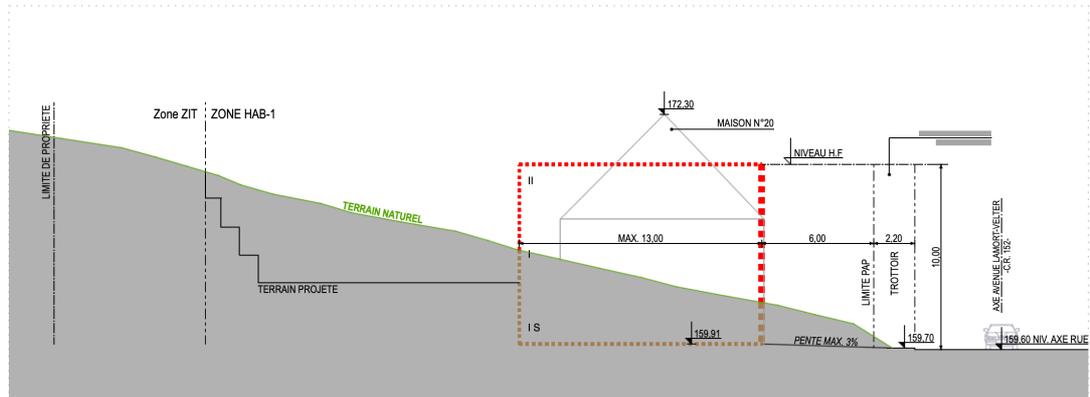
8.1. Extrait de la partie graphique du PAP



Vue en plan (hors échelle) du PAP

Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l.,





Coupes (hors échelle) du PAP
Source : Georges Reuter Architectes s.à r.l.,

8.2. Information sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

8.2.1. Environnement naturel

Actuellement, le présent site n'est pas construit. Le terrain actuel ne possède ni d'arbres, ni de biotopes à conserver. Il s'agit d'une végétation composée par des petits arbres, du gazon sans valeur écologique particulière. Aucun élément n'est repris dans le cadastre des biotopes de la commune de Remich.



Source : Google Maps

septembre 2023

Le présent projet prévoit la réalisation des haies indigènes et comportant de petits jardins. La plantation d'autres essences indigènes est permise.

Ces éléments contribueront aux itinéraires verts intra-urbains permettant les échanges entre différentes espèces végétales et animales dans les zones urbanisées de Remich.

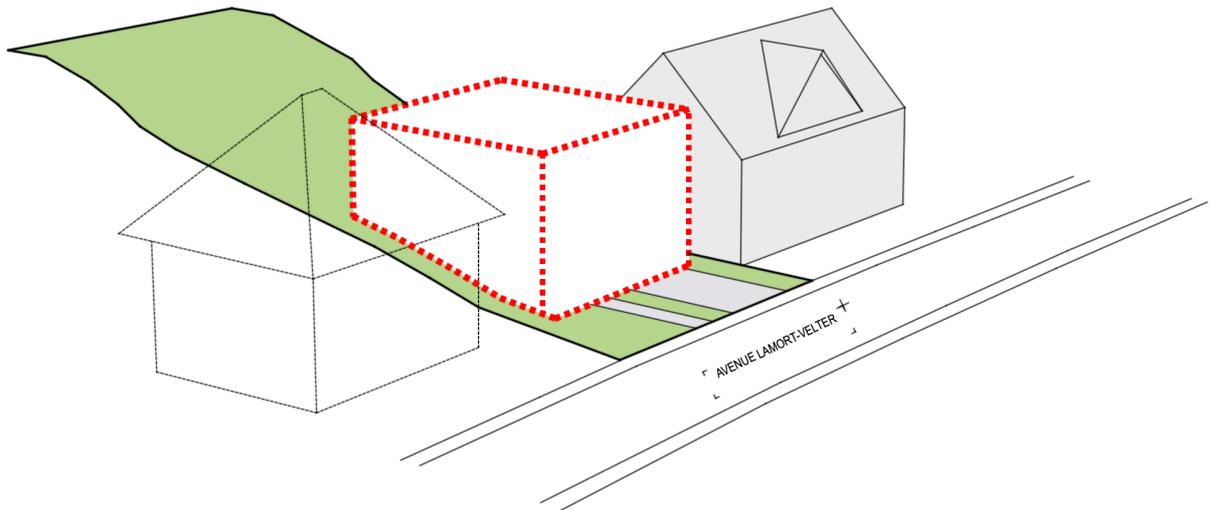
8.2.2. Environnement urbain

Les jonctions fonctionnelles avec l'environnement urbain sont assurées dans le cadre du présent projet.

L'implantation de la future construction longeant l'Avenue Lamort-Velter suivra

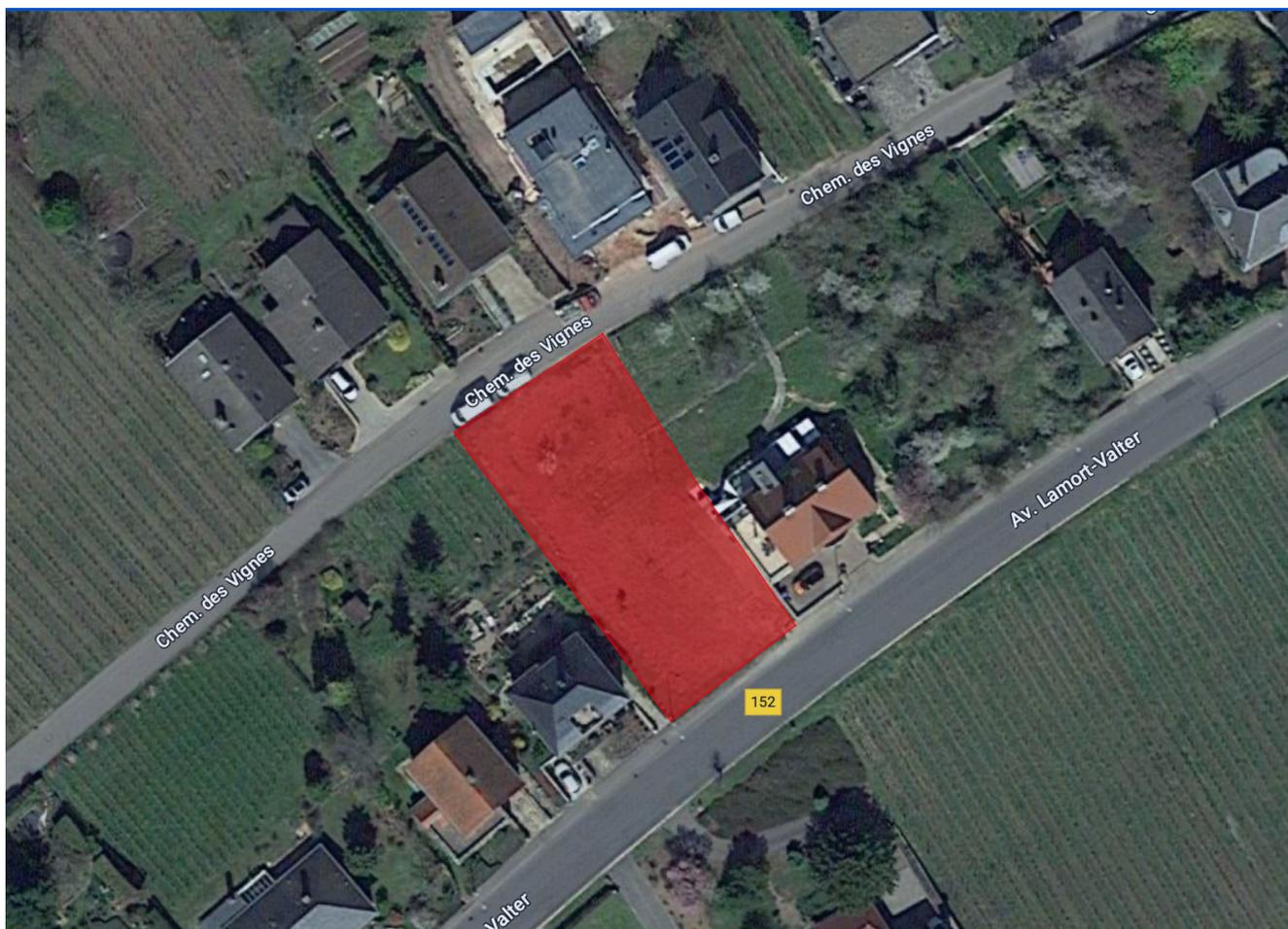
l'alignement des constructions voisines excitantes. Un recul par rapport à la voie est nécessaire afin de garantir une certaine qualité de vie aux futurs résidents.

8.3. Modélisation 3D



Source : Georges Reuter Architectes s.à.r.l., 2023

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER - PAP
« AVENUE LAMORT-VELTER » A REMICH



VILLE DE REMICH



PARTIE ECRITE – PARTIE GRAPHIQUE DU 19 AOUT 2024

T A B L E D E S M A T I E R E S

1.	Définition des différents espaces	3
1.1.	Délimitation et contenance des lots ou parcelles	
1.2.	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	3
2	Définition de l'utilisation du sol	3
2.1.	Définition de l'utilisation du sol admissible	3
2.2.	Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	3
2.3.	La surface construite brute et l'emprise au sol	3
2.4.	Le nombre d'unités de logement par construction	4
3.	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	4
3.1.	Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	4
3.2.	Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol	4
3.3.	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.4.	Les hauteurs de la construction soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	5
3.5.	Toitures	5
3.6.	Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier	5
3.7.	L'aménagement des abris de jardin	5
4.	Espaces de stationnement et accès	6
4.1.	Emplacements de stationnement privé pour voitures	6
4.2.	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	6
5.	Aménagement des espaces extérieurs privés	6
5.1.	Prescriptions relative à l'espace extérieur pouvant être scellé	6
5.2.	Prescriptions relative à la zone d' « espace vert privé » (EVp)	6
5.3.	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	6
6.	Aménagement des espaces extérieurs public	7
6.1.	Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	7
7.	Prescriptions supplémentaires du PAP	7
7.1.	Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidée	7
7.2.	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	
7.3.	Aménagement de la zone entre la limite d'aménagement actuel et la limite du PAP	7
8.	Terminologies	8-12

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 2310-PAP-100 qui constitue la partie graphique.

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

PARTIE ECRITE

1. Définition des différents espaces

1.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5,96 ares constitué par la parcelle N° 1679/7387, section cadastrale B de Remich, commune de Remich.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- Mesurage N° 229223 de BEST G.O. du 01.08.2022

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique.

1.2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Dans le cas présent une cession fera l'objet d'une convention avec l'administration des ponts et chaussées. Le tronçon du trottoir existant de L'Avenue Lamort-Velter sera à prolonger jusqu'à la limite du présent PAP.

2. Définition de l'utilisation du sol

2.1. Définition de l'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements.

2.2. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

Le degré d'utilisation du sol des lots est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

2.3. La surface construite brute et l'emprise au sol

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par l'alignement obligatoire et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

2.4. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement par construction est défini sur la partie graphique du PAP.

3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

3.1. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrières sont repris sur la partie graphique.

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

3.2. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

La délimitation des niveaux hors sol est définie par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Alignement obligatoire

La partie graphique du PAP prévoit un alignement obligatoire des façades indiqué par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

La hauteur libre sous plafond des pièces destinées au séjour temporaire de personnes sera d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

3.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est fixé sur la partie graphique.

3.4. Les hauteurs de la construction soient à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Hauteurs des constructions

La hauteur maximale à l'acrotère (ha) des constructions est fixée dans la partie graphique du PAP.

Niveau de référence

Le niveau de référence est défini par rapport à la voie desservante au niveau du centre de la façade avant d'une construction.

3.5. Toitures

La forme, la pente et l'orientation de la toiture des constructions principales est défini dans la partie graphique du PAP. La toiture devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

3.6. Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions

déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

Façades

La maison à construire dans le cadre du présent PAP devront utiliser la même gamme de couleurs que les constructions avoisinantes.

Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Il est permis d'utiliser au maximum deux (2) teintes de couleur différente pour les façades des constructions.

L'enduit est à utiliser comme matériau pour les façades des constructions. La pierre peut être utilisée pour un maximum de 50 % de la surface de la façade. Le bardage en bois est interdit.

Les ouvertures de fenêtres sur les façades doivent être verticales et les boîtes à volet roulant non visibles de l'extérieur.

Compléments extérieurs de la construction principale

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps, en matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisées.

3.7. L'aménagement des abris de jardin

Abris de jardin

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3 m).

4. Espaces de stationnement et accès

4.1. Emplacements de stationnement privé pour voitures

Les emplacements de stationnement privés pour voitures doivent être aménagés sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, en cas de construction nouvelle, d'agrandissement ou de changement de destination d'une construction existante. Le minimum est de deux (2) emplacements dont minimum 1 couverte par unité d'habitation pour les maisons. Nombre total d'emplacements prévus pour le PAP – 2.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Accès au garage

L'accès aux garages devra tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

5. Aménagement des espaces extérieurs privés

5.1. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés situés dans la zone grisée correspondant à l'« espace extérieur pouvant être scellé » dans la partie graphique du PAP devront être réalisés sur des surfaces semi perméables.

Ils sont destinés à la réalisation des accès privés aux entrées principales et aux garages

des constructions sur la partie avant des lots ainsi qu'aux terrasses sur la partie arrière de ces derniers.

Les parties non scellées sont à réaliser sous forme d'espace vert privé (Evp).

5.2. Prescriptions relative à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

5.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés (EVp).

Haies

Les haies peuvent également être plantées dans le cadre du présent PAP.

Les essences à utiliser sont les suivantes :

haie de hêtre (*Fagus sylvatica*),

haie de charme (*Carpinus betulus*).

La hauteur de haie sur les parties avant des lots du PAP ne doit pas excéder un demi-mètre (0,50 m) au-dessus de la voie desservante et deux mètres (2,00 m) sur les autres limites des lots.

6. Aménagement des espaces extérieurs public

6.1. Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

L'eau de pluie recueillie est déversée dans la mixte de la « Avenue Lamort-Velter ».

Les eaux usées sont déversées dans le réseau des eaux usées de la « Avenue Lamort-Velter ».

7. Prescriptions supplémentaires du Projet d'aménagement particulier

7.1. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Remblais et déblais

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne doivent pas contenir de matières organiques et autres matières polluantes ou dangereuses.

Eléments clôturant les lots

Les haies et murs délimitant les différents lots du présent PAP ne doivent pas dépasser un demi-mètre (0,50 m) entre la limite de parcelle avant et l'alignement de la façade principale. Les clôtures, haies et murs ne doivent pas dépasser deux mètres (2,00 m) sur les autres parties des différents lots, mesuré à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé. Les clôtures sont interdites sur les parties avant des lots du PAP.

7.2. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Constructions à démolir

Les constructions existantes sont absentes sur le terrain.

7.3 Aménagement de la zone entre la limite d'aménagement actuel et la limite du PAP

L'aménagement du trottoir entre la limite d'aménagement actuel et la limite du PAP est en gestion de maître d'ouvrage.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Annexe I: Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol 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

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol 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 d'un terrain à bâtir net.

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

C. Calcul du terrain à bâtir net

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 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut 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.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les 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.

F. Surface construite brute

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

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui 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

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'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.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

Annexe du règlement Grand-Ducal du **28 juillet 2011** 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

Annexe II: Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte/Faitage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

ANNEXES

Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie

Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000

Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500

Tableau du relevé parcellaire

Mesurage officiel

Annexes concernant la situation de droit – commune de Remich

Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende

Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur

Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur

Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain

Le présent PAP est présenté et introduit par la Commune de Remich qui représente les propriétaires des parcelles concernées par le présent PAP.

Certificat OAI

Plan de mesurage topographique

10. Tableau récapitulatif du PAP « AVENUE LAMORT-VELTER »

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 :										7.64 ares										
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :										<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">COS</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">0.3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">CMU</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">CUS</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;"></td> </tr> </table>		COS	minimum / maximum	0.3	CMU	minimum / maximum	0.6	CUS	minimum / maximum	
COS	minimum / maximum	0.3																		
CMU	minimum / maximum	0.6																		
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 PAG :										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 PAG :										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) :										<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">COS</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">CMU</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;">CUS</td> <td style="text-align: center; width: 33%;">minimum / maximum</td> <td style="text-align: center; width: 33%;"></td> </tr> </table>		COS	minimum / maximum		CMU	minimum / maximum		CUS	minimum / maximum	
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	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	exclusivement	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum								
1	5.785 ares	/ 173.0 m ²	/ 346.0 m ²	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
2	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
3	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
4	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
5	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
6	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
7	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
8	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
9	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
10	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
11	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
12	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
13	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
14	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
15	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
16	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
17	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
18	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
19	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
20	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
21	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
22	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
23	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
24	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
25	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
26	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
27	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
28	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
29	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
30	ares	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/								
Total	5.785 ares	0.00 / 173.0 u.	0.00 / 346.0 m ²	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /	0.00 /								
Coefficients résultants du projet de PAP :				COS		0.000 / 0.299		CMU		0.000 / 0.598		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		oui / oui		oui /						