VILLE DE
REMICH

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 3, Rue Dicks » à Remich, présenté par le bureau d'urbanistes et d'architectes 4urba de Luxembourg visant la construction d'un immeuble à 7 logements, 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 18 juin 2025 au 18 juillet 2025 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 19 juin 2025 jusqu'au 18 juillet 2025 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.

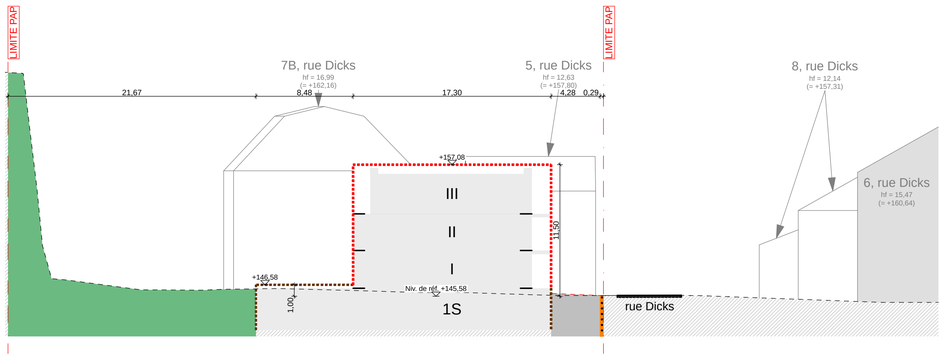
La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 18 juin 2025

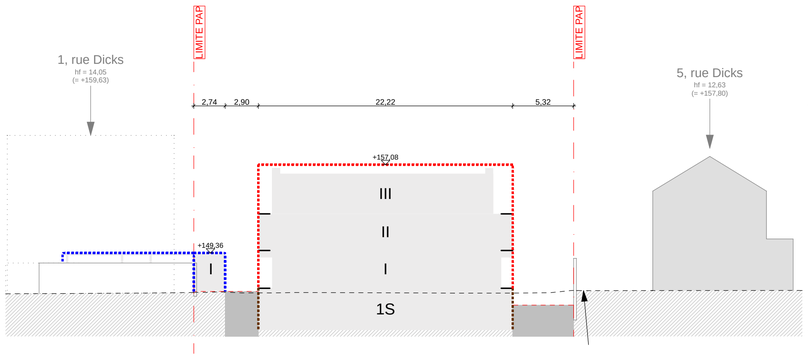
Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre, Le Secrétaire f.f.,

LOT 1		21,7336 a	
-	550	-	1400
1100	1 - mi	-	7 - c
tp	ha-11,50	-	III+1S

Plan 1/250



Coupe A 1/250



Coupe B 1/250

Légende - type du PAP

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

LOT / ILOT				
surface d'emprise au sol (m²)	min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol (m²)	max.		min.	max.
type de toiture		max.	min.	max.

surface du lot / de l'îlot (ares) — surface constructible brute (m²) — type et nombre de logements — nombre de niveaux

type, disposition et nombre des constructions — 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

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

Espaces extérieurs privés et publics

- Espace vert privé
- Espace vert public
- Aire de jeux ouverte au public
- Espace extérieur pouvant être scellé
- Voie de circulation motorisée
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- Arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- Haie projetée / haie à conserver
- Muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- Servitude de type urbanistique
- Servitude écologique
- Servitude de passage
- Élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux usées
- Fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

- Fond de plan: Lever topographique BEST-TOPO N° 110191-7/01 et projet de morcellement BEST G.O. n°119224-2
- Descente Parking Sous-sol (Source: Projet bureau Theisen)
- +145,58 Niveau de référence (Theisen)
- +145,79 Niveau projetée
- Coupe
- Canalisation pour eaux mixtes
- Canalisation pour eaux pluviales (conduite de pression)
- Canalisation pour eaux usées (conduite de pression)

MAITRE DE L'OUVRAGE : SIGNATURE :

Georges Nesser
5, Rue Dicks L-5521 REMICH

OBJET :

PAP "Résidence Heedbaach" à Remich

PARTIE GRAPHIQUE

ECHELLE :	NUMERO DE PLAN :		
1:250			
DATE:	DESSINE:	CONTROLE:	FICHIER:
16/01/2025	JS/KH	JS	

4urba urbanisme et aménagement
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: info@4urba.lu

PG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

« Résidence Heedbaach »
Remich

11 février 2025

Version pour la mise en procédure
suivant art. 30 Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

4urba
urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

PARTIE 1 – RAPPORT JUSTIFICATIF

Introduction 6

PAG en vigueur / schéma directeur 16

Tableau récapitulatif 20

Concept urbanistique 21

Illustration du projet 26

Données structurantes relatives au PAP « Résidence Heedbaach » à Remich 28

PARTIE 2 – PARTIE ECRITE

PARTIE ECRITE du PAP 29

Partie A - Délimitation du périmètre 31

Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal 31

Partie C – Lots du domaine privé 32

Terminologie 34

PARTIE 3 – PARTIE GRAPHIQUE

Partie graphique 41

PARTIE 4 – ANNEXES AU PAP

Annexe 1 ***45***
Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP

Annexe 2 ***47***
Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST-Topo)

Annexe 3 ***49***
Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)

Annexe 4 ***51***
Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Annexe 5 ***53***
Extrait du plan cadastral

Annexe 6 ***55***
Certificat OAI

PARTIE 1

PAP « Résidence Heedbaach »
Remich

RAPPORT JUSTIFICATIF

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Introduction

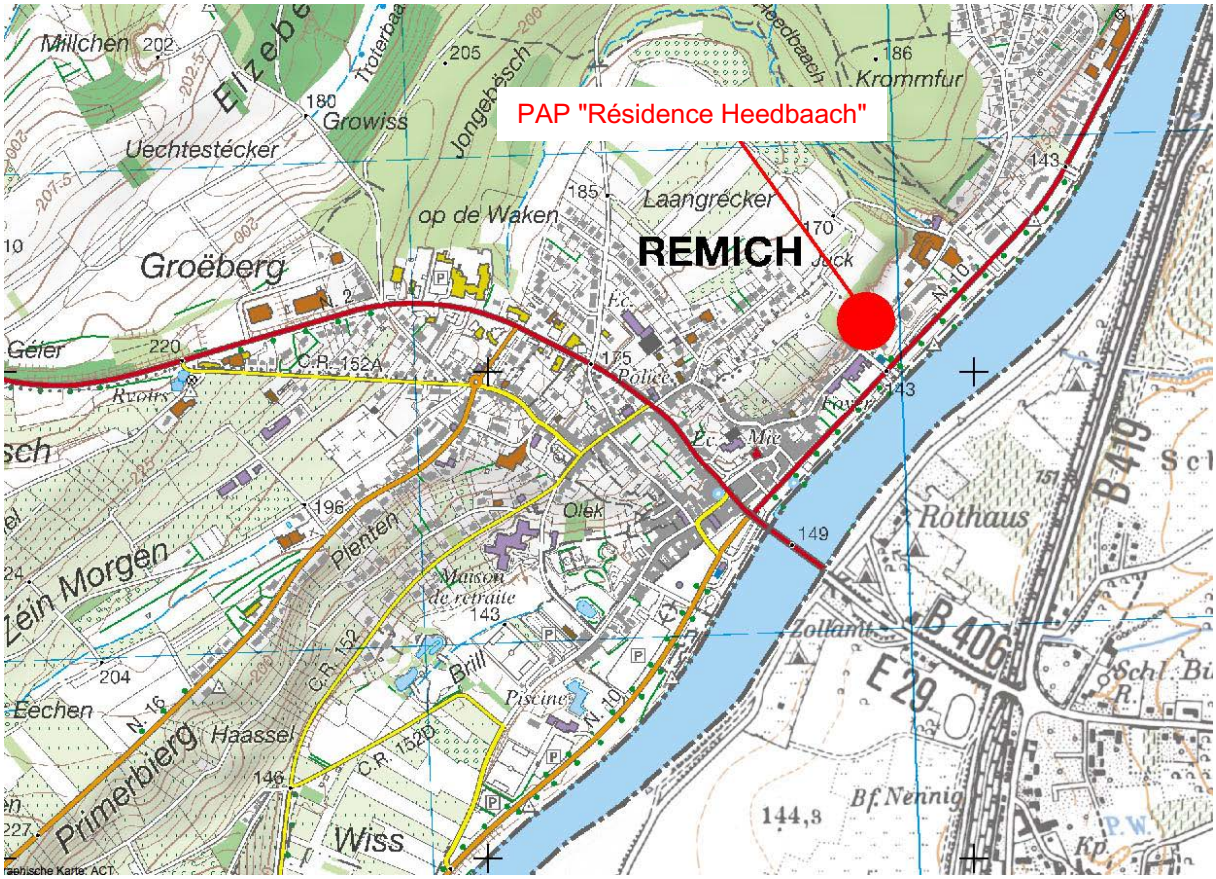
- ***Initiative***

Für das Planungsgebiet besteht die Initiative von Georges Nesser dieses mittels eines PAP zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses zu entwickeln. Bisher wurde die Fläche gewerblich durch die Fliesenbaufirma « Altwies » genutzt.
Mit dieser Planung führt der PAP das Planungsziel des PAG en vigueur aus, der im Planungsgebiet eine Zonenausweisung für Mehrfamilienhäuser („Zone d'habitation 2") macht.

- ***Situation existante***

Das Planungsgebiet liegt an der rue Dicks in Remich, etwa 450 m nordöstlich des Ortskerns. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Abb. 1 : Lageplan



Fond de plan : Carte topographique - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2010)
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Abb. 2 : Lokalisierungsplan des PAP (Geltungsbereich des PAP rot umgrenzt)

Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Topographie :

Topographisch zeigt das Planungsgebiet eine nahezu ebene Fläche. Die nordwestliche Planungsgebietsgrenze wird durch eine etwa 18 m hohe Felswand gebildet, an die das Plateau « Gewännchen » anschließt.

Abb. 4 : Schnitt durch das Planungsgebiet und dessen Umgebung mit dem baulichen Bestand (Lage des Schnitts: rote, gestrichelte Linie in Abb. 3)

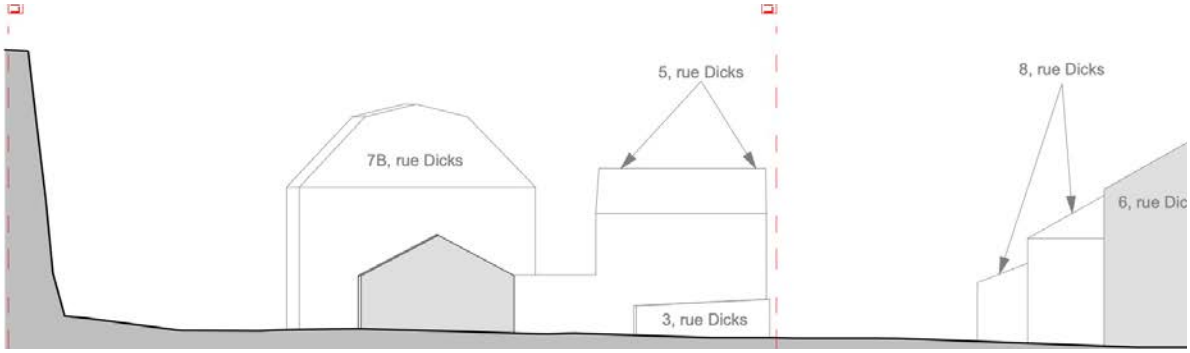
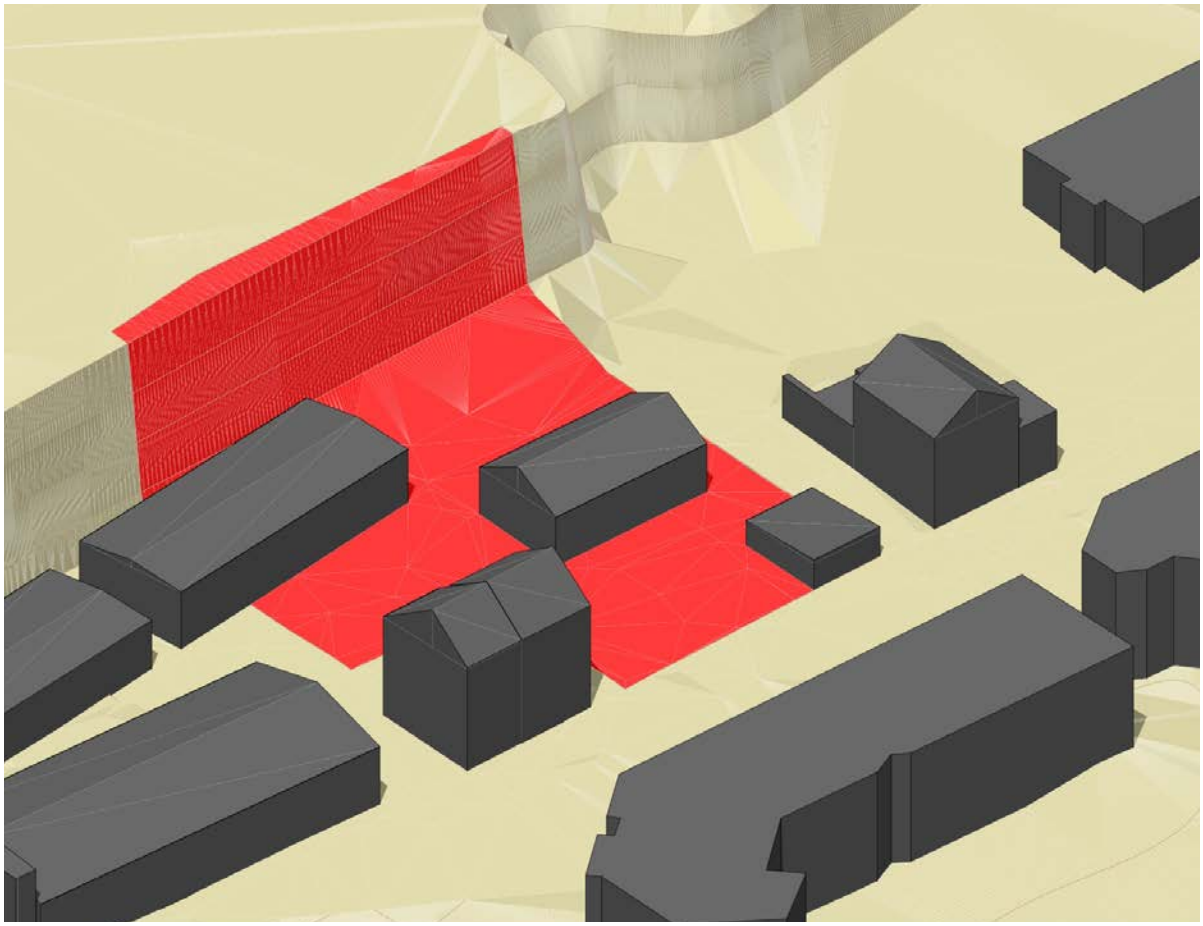


Abb. 5 : Dreidimensionale Modelldarstellung des baulichen Bestands im Planungsgebiet und dessen Umgebung (rote Fläche: Abgrenzung des PAP)



Hydrologische Grundlagen :

Da sich das Gebiet in geringer Distanz zur Mosel befindet, sind die von der « Administration de la gestion de l'eau » modellierten Überschwemmungsgebiete zu beachten. Eine entsprechende, im PAG ausgewiesene Zone liegt zwar außerhalb des Planungsgebietes, allerdings bestehen Daten der « Administration de la gestion de l'eau » zum hundertjährigen Hochwasser HQ 100, welche das Planungsgebiet betreffen.

In der folgenden Abbildung ist das laut dem Szenario „HQ 100" modellierte Hochwasser, wie in der EU-Wasserrahmenrichtlinie gefordert, dargestellt. Der ermittelte Wasserstand bei einem solchen Hochwasser, würde am Rand des Planungsgebiets maximal 50 cm betragen.

Abb. 6 : Überschwemmungsgebiet der Mosel (HQ 100) (Geltungsbereich des PAP in rot)

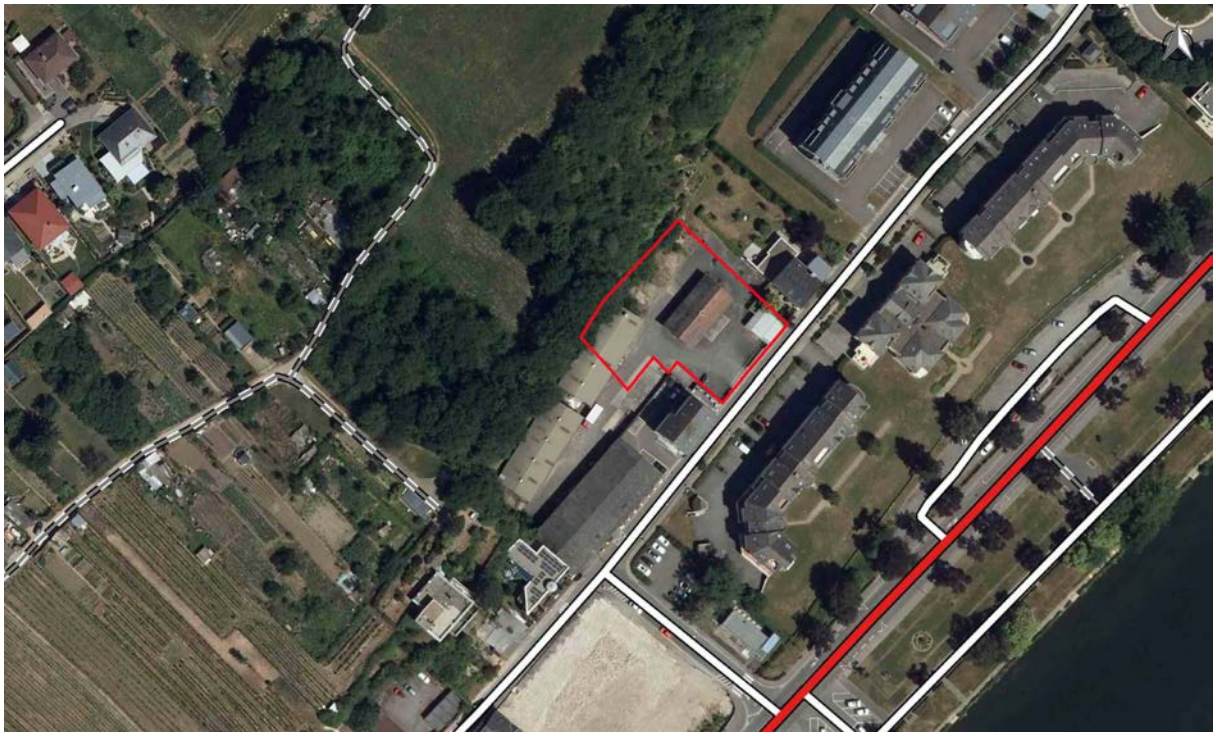
Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Um zu verhindern, dass die im Rahmen dieses PAP geplanten Baukörper von diesem Hochwasserszenario betroffen sind, ist das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an den Grundstückszufahrten sowie wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 heraus zu nehmen. Die Schwelle muss dabei eine Höhenlage von mindestens 145,79 m (référentiel NG95) aufweisen. Des Weiteren sind Rückschlagklappen einzubauen. Die Anordnung von Wohnräumen sowie der Heizungsanlage im Kellergeschoss müssen zudem durch den vorliegenden PAP ausgeschlossen werden.

Erschließung und Versorgung :

Straßenanschluss und Fußwege
Die Straßenerschließung des Gebiets wird über die Rue Dicks sichergestellt. Innere, öffentliche Erschließungsstraßen bestehen nicht. Die überörtliche Straßenerschließung wird durch die nahen Nationalstraßen N10, N2 und N16 ermöglicht.

Abb. 7 : Straßennetz (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen in Richtung Ortskern bestehen keine Fußwegeverbindungen mit Relevanz für das Planungsgebiet.

Öffentlicher Transport:

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Transport erfolgt durch regionale RGTR-Buslinien und einen Lokalbus, der von der Gemeinde betrieben wird.

Haltestelle „Remich, Maatebierg“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 290 m (Luftlinie)	
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 2 mal täglich hin, 2 bis 3 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: halbstündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gare routière“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 600 m (Luftlinie)	
Linie 160 nach Ville de Luxembourg über Stadtbredimus	Takt: halbstündlich
Linie 162 nach Ville de Luxembourg direkt	Takt: 2 mal täglich hin, 2 bis 3 mal täglich zurück
Linie 175 nach Ville de Luxembourg über Mondorf-les-Bains	Takt: halbstündlich
Linie 180 Mondorf-les-Bains über Dahlheim	Takt: stündlich
Linie 185 Mondorf-les-Bains über Schengen	Takt: stündlich
Linie 450 nach Grevenmacher	Takt: halbstündlich
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

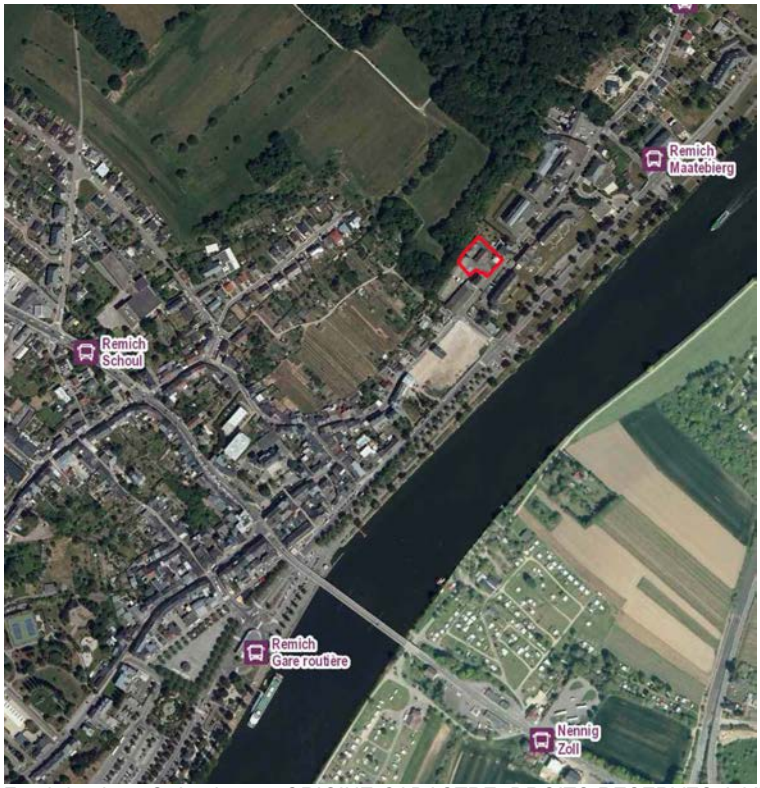
Haltestelle „Remich, Wueswee – Foyer Ste Elisabeth“ , Lage unmittelbar am Planungsgebiet	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Place de la Résistance“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 420 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Police“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 500 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Haltestelle „Remich, Gewännchen“ , Entfernung vom Planungsgebiet: 540 m (Luftlinie)	
Lokalbus „Navette Remich“, Rundkurs	Takt: etwa alle 40 Minuten

Abb. 8 : Haltestellen des Öffentlichen Transports (Planungsgebiet rot umgrenzt)



Fond de plan : Orthophoto - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2019)
Source : © Administration du Cadastre et de la Topographie (www.geoportail.lu)

Wasser/Abwasser:
Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Abwasserentsorgung (derzeit: Mischwasserkanal) wird über Leitungen in der Rue Dicks sichergestellt.
Bezüglich der geplanten Ableitung des Regen- und Schmutzwassers in diesem PAP siehe "concept urbanistique" Kapitel 3.5 „Evacuation des eaux pluviales“ dieses „rapport justificatif“.

Baulicher Bestand im Planungsgebiet:
Im Gebiet bestehen Gebäude der Fliesenbaufirma « Carrelages Altwies S.A. », die am Standort seit etwa 150 Jahren ihren Sitz hatte. An der nordöstlichen Grenze besteht zudem eine Garage, die dem Gebäude 5, rue Dicks zugeordnet ist.

Foto der Bestandssituation im Planungsgebiet :

Gebäudebestand « Carrelages Altwies » (google, 2009)

Bauliche Umgebung des Planungsgebiets:
Der bauliche Bestand der Umgebung des Planungsgebiets entlang der rue Dicks besteht im Wesentlichen aus 2 bis 3-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. In Richtung Ortskern liegt zudem das Altenheim « Foyer Ste Elisabeth ».
Bei dem Gebäude 1, rue Dicks handelt es sich um das ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude des Fliesenbaubetriebs. Sowohl dieses als auch das weiter nordöstlich liegende Gebäude 5, rue Dicks stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und besitzen eine ortstypische Volumetrie. Beide Gebäude weisen keinen vorderen Abstand zur Straße auf und prägen das Straßenbild. Unmittelbar südwestlich angrenzend, ebenfalls auf dem Gelände der ehemaligen Fliesenbaufirma, ist ein Mehrfamilienhaus geplant.
Bei den sonstigen umliegenden Mehrfamilienhäusern handelt es sich um wenig repräsentative, weil ortsuntypische Architekturbeispiele.

Ferner wird das Planungsgebiet insbesondere durch die an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze liegende Felswand geprägt.

Fotos der näheren Umgebung des Planungsgebiets :

Gebäude 5, rue Dicks mit zugehöriger Garage (im Planungsgebiet)

Gebäude 1, rue Dicks (grüne Fassade)

Im Hintergrund : Felswand am Rand des Planungsgebiets

Mehrfamilienhaus 6, rue Dicks

Mehrfamilienhaus 8, rue Dicks

Mehrfamilienhaus 7B, rue Dicks

Grundbesitz :

Die Verteilung des Grundbesitzes innerhalb der Abgrenzung des PAP « Résidence Heedbaach » stellt sich wie folgt dar :

Parzellennummer	Eigentümer	Flächengröße laut ACT
219/2610	Nesser, Georges	2180 m^2

Natürliche Umwelt :

Im Geltungsbereich dieses PAP sind keine nach dem luxemburgischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope bekannt.

Denkmalschutz :
Innerhalb des Planungsgebiets des vorliegenden PAP sind keine Gebäude formell geschützt oder als schützenswert eingestuft (weder national noch kommunal).

Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung :
Alle öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Grundschule, öffentliche Sporteinrichtungen, Altenwohnheim) befinden sich im Gemeindehauptort Remich. Zudem werden die Einrichtungen durch den Lokalbus bedient, so dass die Erreichbarkeit vom Planungsgebiet gegeben ist.

Weiterführende Schulen befinden sich in Grevenmacher sowie in Luxemburg-Stadt. Beide Orte sind über direkte Busverbindungen zu erreichen. Daneben besteht in Perl (D) das deutsch-luxemburgische Lyzeum, das mit der Bahn von Nennig (Nachbarort von Remich auf deutscher Moselseite) erreichbar ist.

Die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs wird in Remich durch einen ansässigen Supermarkt und weitere Fachgeschäfte sichergestellt.

Daneben besteht ein großes gastronomisches und kulturelles Freizeitangebot.

PAG en vigueur / schéma directeur

Art.2.1 du RGD du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Der aktuell geltende PAG der Gemeinde Remich besteht aus einem grafischen und einem schriftlichen Teil, genehmigt durch den Innenminister am 09/09/2009. In der Zwischenzeit war dieser PAG Gegenstand von punktuellen PAG-Änderungen, diese betrafen aber nicht das Planungsgebiet.
Extrait de la Partie graphique et écrite du PAG en vigueur

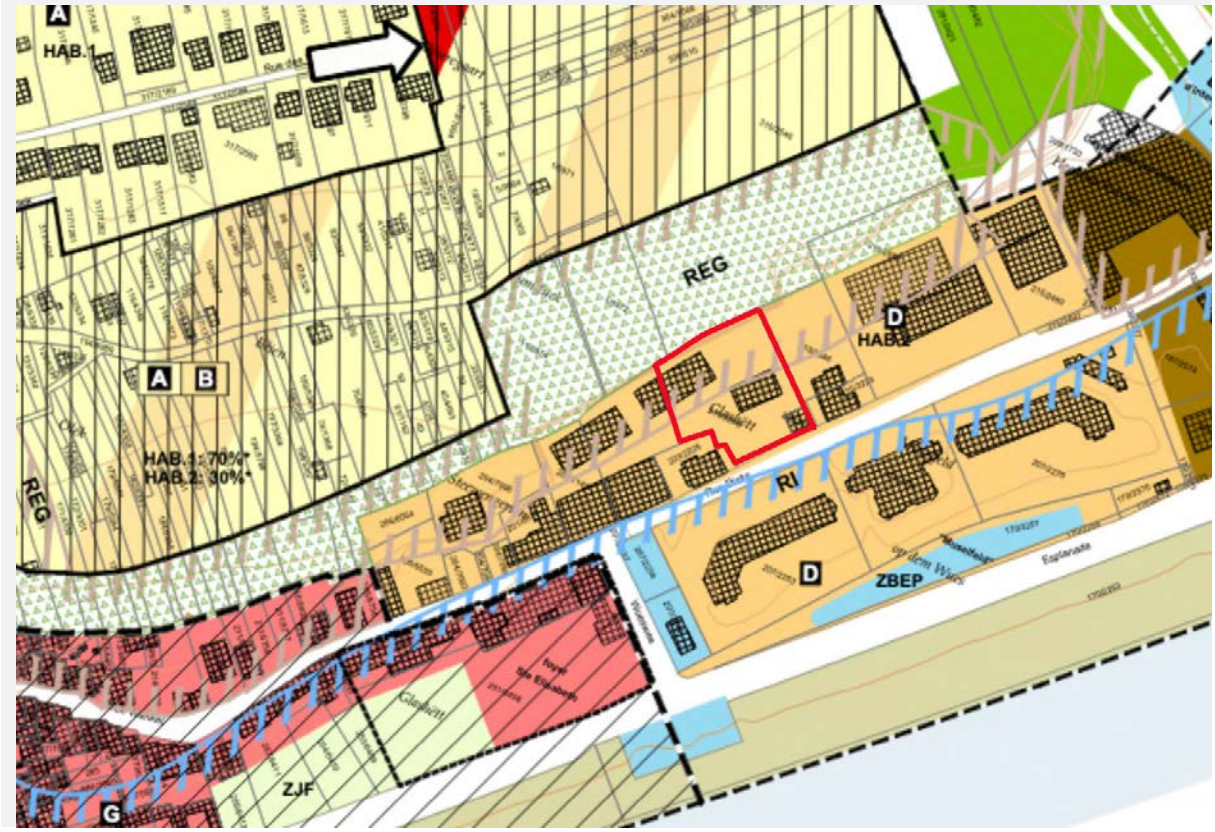
1. Extrait de la partie graphique et de la partie écrite du PAG en vigueur

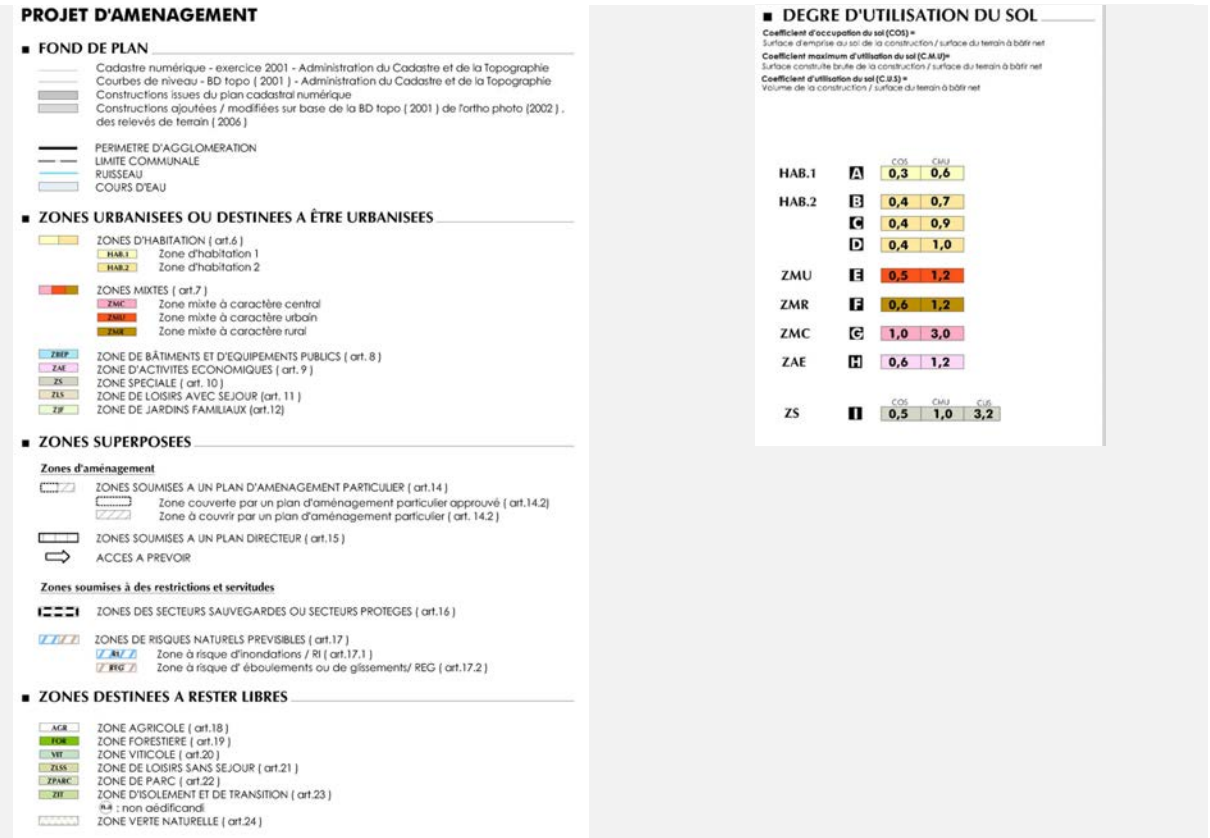
Laut grafischem Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 wird das Planungsgebiet des vorliegenden PAP von zwei Zonen betroffen :
- der « Zone d'habitation 2 D » (CMU : 1,0 und COS : 0,4) sowie
- der überlagernden Zone « Zone à risque d'éboulements ».

Partie graphique du PAG en vigueur (extrait) :

Die nachfolgenden Auszüge aus dem grafischen und dem schriftlichen Teil des PAG en vigueur zeigen das im Planungsgebiet geltende gemeindliche Planungsrecht. Dieses wird vom vorliegenden PAP respektiert.

Abb. 9 : Auszug aus dem grafischen Teil des PAG der Gemeinde Remich vom 09/09/2009 (Planungsgebiet des PAP rot umgrenzt)





Fond de plan : PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2000); BD-L-TC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (1997)
Source : Commune de Remich

Partie écrite du PAG en vigueur (extrait) :

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

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

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

Zones d'habitation 2

Le **coefficient d'occupation au sol** est limité à 0,4

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** est de 0,7 à 1,0

On distingue trois types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique:

Zone B:	COS 0,4	CMU 0,7

- sud et nord de la zone Gewännchen

Zone C:	COS 0,4	CMU 0,9

- centre de la zone Gewännchen
- route de Luxembourg
- route de Mondorf
- montée St. Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins
- rue des Bois
- rue Janglisbunn

Zone D:	COS 0,4	CMU 1,0

- rue des Champs
- rue Anny Blau,
- rue Dicks,
- rue de Stadtbredimus

6.3 Prescriptions spécifiques

En zones 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 autorisées d'autres formes typologiques.

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

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

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

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

Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles

Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit parce qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

(...)

17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones à risque d'éboulements ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression **REG** sur la partie graphique.

- **Les zones à risques d'éboulement** sont localisées principalement au droit des falaises rue Dicks, rue Wenkel et rue de la Corniche.

- **Les zones à risques de glissements de terrain** sont localisées principalement sur les versants situées au sud de la ville entre l'aval de la route de Mondorf et l'aval de l'avenue Lamort-Velter jusqu'à la rue de la Gare et le chemin des Tanneurs.

- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.

2. Conformité aux parties graphique et écrite du PAG en vigueur

Der vorliegende PAP ist konform zu den geltenden Regelungen des PAG en vigueur.

3. Conformité au schéma directeur

Es besteht kein « schéma directeur », da der dem PAP zugrundeliegende PAG en vigueur nach dem « loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004) » erstellt wurde.

Tableau récapitulatif

Art.2.2 du RGD du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : Zone d'habitation 2 (art. 6 PAG en vigueur)

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 : 21,80 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
	COS	0,00	0,40	**CMU**	0,00	1,00	**CUS**		

Application des dispositions de l'article 29*bis*

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

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : m^2

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(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.29*bis (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.29*bis* 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 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
	COS			**CMU**			**CUS**		

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol			SCB totale			SCB destinée au logement				SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction		
			minimum	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*	*exclusivement*		*minimum*		*minimum*	*maximum*	
1	21,73	ares	0	550	m^2	0	1.400	m^2	1.120	1.400	1.120	m^2	0	m^2			m^3
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
7		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
8		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
9		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
10		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
11		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
12		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
13		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
14		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
15		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
16		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
17		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
18		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
19		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
20		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
21		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
22		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
23		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
24		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
25		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
26		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
27		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
28		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
29		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
30		ares			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
Total	21,73	ares	0	550	u.	0	1.400	m^2	1.120	1.400	1.120	m^2	0	m^2	0	0	m^3

Coefficients résultants du projet de PAP :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	
	COS	0,000	0,253	**CMU**	0,000	0,644	**CUS**	0,000	0,000	**Log-abo**	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	

Concept urbanistique

Art.2.3 du RGD du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

1. Affectation

Das Ziel des vorliegenden PAP besteht in der Umnutzung eines heute als Gewerbefläche genutzten Bereichs am östlichen Rand des Ortskerns von Remich in ein Baulos zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses. Die Bestandsgebäude innerhalb des PAP werden im Vorfeld der Umsetzung des PAP abgerissen.
Die durch den PAP vorgesehene Gebäudenutzung ist bereits festgelegt durch die im PAG ausgewiesene Zonierung („Zone d'habitation 2 D“), das heißt Wohnen sowie untergeordnet mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, soweit diese dem Bedarf der Wohnzone dienen. Nutzungen, die nicht kompatibel mit der Wohnnutzung sind, sind nicht zulässig.
In der Partie écrite des vorliegenden PAP wird ein Minimalwert für die mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen von 80% der « surface construite brute » festgesetzt.

2. Forme urbaine

2.1 Implantation des constructions projetées
Die städtebauliche Lösung sieht für das Baufenster für Hauptgebäude ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 7 Wohnungen vor. Im Baufenster für unterirdische Gebäudeteile können vor allem Tiefgaragenstellplätze, Lagerräume der Wohnungen, aber auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Hauswirtschaftsräume untergebracht werden. Im Baufenster für Nebengebäude kann ein überdeckter Platz zur Aufstellung der Mülltonnen errichtet werden (Lage der Baufenster: siehe Abb. 10 und partie graphique).

Ferner liegen folgende Überlegungen der PAP-Planung zugrunde:

- Die Sichtbarkeit der für den Straßenraum identitätsstiftenden Gebäude 1 und 5, Rue Dicks soll durch einen Rücksprung des geplanten Gebäudes gesichert werden (siehe auch Schwarzplan Abb. 11), auch Vorbauten wie Balkone sind zur rue Dicks hin daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Die geplante Bebauung soll sich in Bezug auf Höhenentwicklung und Geschossigkeit dem umgebenden Bestand unterordnen, daher sollen maximal 3 Vollgeschosse erstellt werden und das Gebäude soll ein Flachdach erhalten.
- Durch die gewählte Ausrichtung des Baukörpers (Südost – Nordwest) werden zu jeder Tageszeit Teilbereiche des Gebäudes oder der Freiflächen (private Balkone oder gemeinschaftliche Freiflächen) gut zur Sonne orientiert.
- Anordnung der für die Wohnungen nötigen Stellplätze vorrangig im Kellergeschoss in Form einer Tiefgarage. Oberirdische Stellplätze können ebenfalls von den Bewohnern oder Besuchern genutzt werden.
- Der Hochwasserschutz soll durch entsprechende Anordnung der Wohnräume gewährleistet werden. Des Weiteren wird das Volumen des Kellergeschosses durch Anordnung einer Schwelle an der Tiefgaragenzufahrt sowie durch wasserundurchlässige Bauweise aus der Hochwasserzone des HQ 100 herausgenommen. Ferner sind Rückschlagklappen einzubauen.

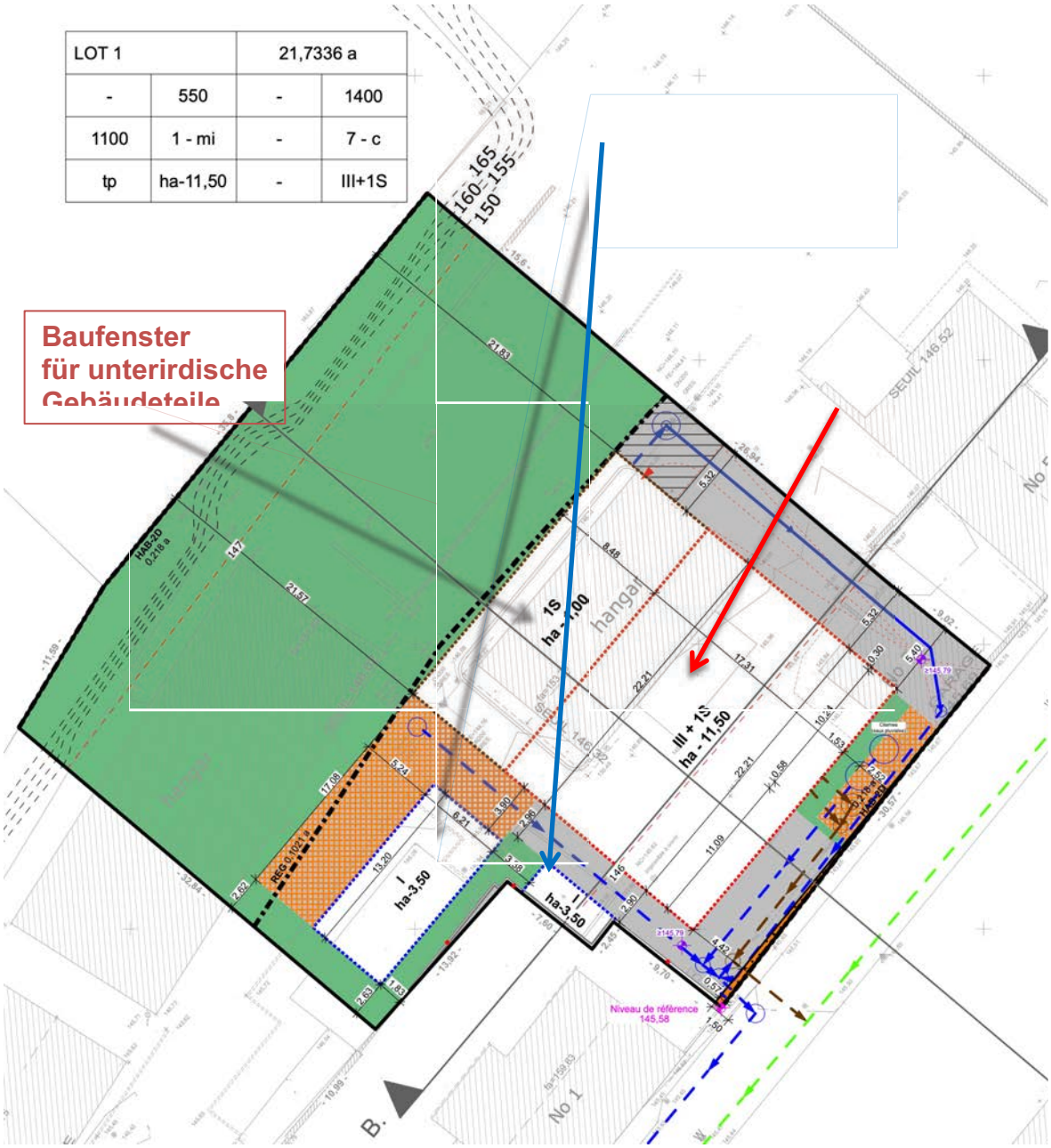
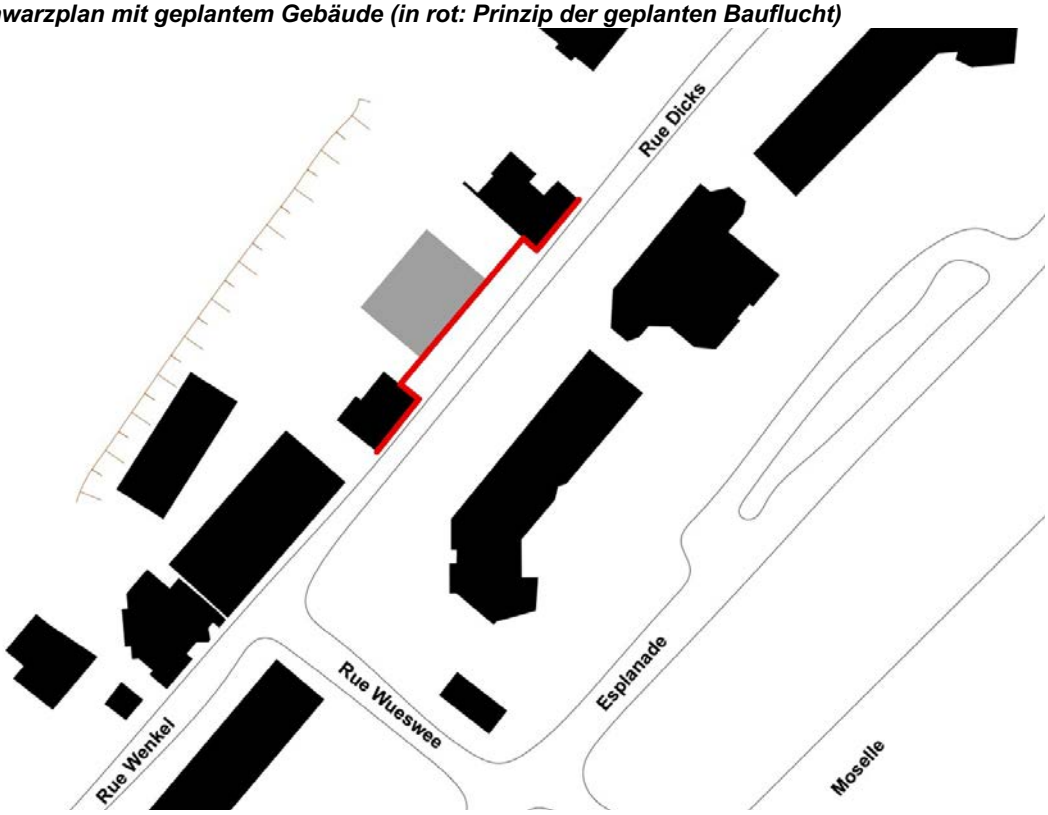

LOT 1
21,7336 a
-
550
-
1400
1100
1 - mi
-
7 - c
tp
ha-11,50
-
III+1S
Baufenster
für unterirdische
Gebäudeteile
1S
ha - 1,00
III + 1S
ha - 11,50
I
ha-3,50
I
ha-3,50
hangar
Niveau de référence
145,58
SEUIL 146,52
No 1
B.

Abb. 11 : Schwarzplan mit geplantem Gebäude (in rot: Prinzip der geplanten Bauflucht)



Das in der partie graphique dargestellte Baufenster für Hauptgebäude orientiert sich im Wesentlichen an einer leicht von der Straße zurückversetzten, linearen Bebauung entlang der « Rue Dicks ». Um die Sichtbarkeit der das Straßenbild prägenden Gebäude 1, und 5, Rue Dicks nicht zu beeinträchtigen, wird dieser Grundidee folgend das Baufenster für das Hauptgebäude im Vergleich mit dem Bestandsgebäude nach hinten (d.h. von der Straße weg) versetzt. Hierdurch können die Blickbeziehungen auf die genannten Bestandsgebäude im Straßenverlauf erhalten werden, ohne wirkliche „Lücken“ im Straßenbild zu erzeugen (siehe Abbildung 11).

Zudem wird es möglich, einen ausreichend breiten öffentlichen Gehweg entlang der Rue Dicks zu erstellen. Für die Verbreiterung des Gehwegs werden im Rahmen der Umsetzung des PAP geringe Flächen an die Gemeinde abgetreten.

Für die weiteren, erforderlichen privaten Stellplätze wird die Erstellung einer Tiefgarage im Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie oberirdische Stellplätze mit Carport ermöglicht.

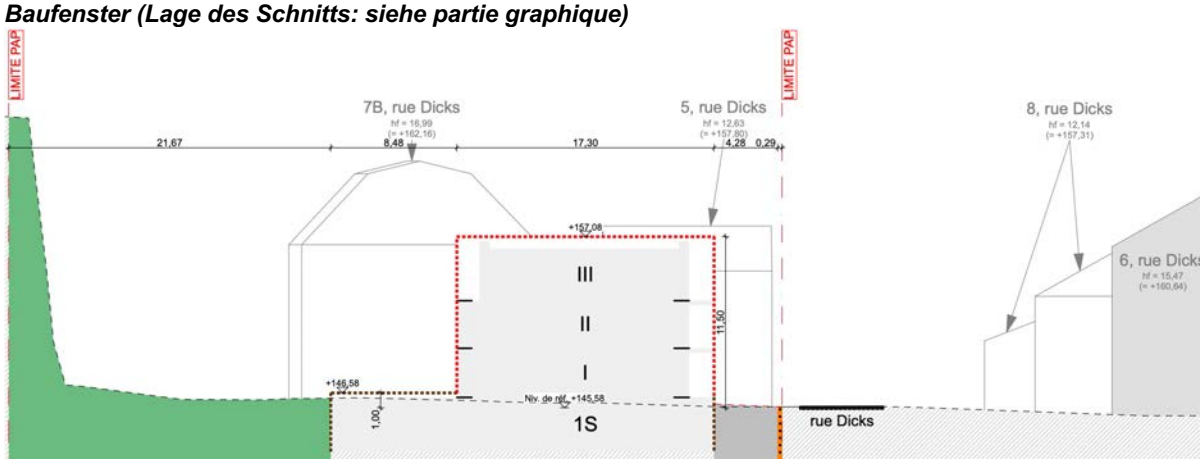
2.2 Toitures

Um eine zurückhaltende und angepasste Dachlandschaft der zukünftigen Bebauung an den baulichen Bestand und die markante Felswand zu erreichen, werden lediglich Flachdächer bis max. 5° Dachneigung zugelassen.

2.3 Nombre de niveaux et hauteurs

Die im Rahmen des PAP festgesetzte maximale Geschossigkeit soll sich dem umgebenden Gebäudebestand unterordnen, so dass 3 Vollgeschosse für das Hauptgebäude ermöglicht werden. Sonnenschutzelemente für mögliche Dachterrassen können flexibel eingesetzt werden, sollen aber innerhalb des Baufensters liegen. Die maximale Gebäudehöhe Hauptgebäudes liegt bei 11,50 m.

Abb. 12 : Schematischer Schnitt durch den PAP (Blickrichtung Nordosten) mit Darstellung der Baufenster (Lage des Schnitts: siehe partie graphique)



Neben den Vollgeschossen ist innerhalb des Baufensters ein Untergeschoss zulässig. Dieses Untergeschoss kann die Grundfläche des Hauptgebäudes zur straßenabgewandten Seite überschreiten, um die Erstellung einer Tiefgarage zu ermöglichen.

2.4 Nombre de logements

Um eine gute Wohnqualität zu ermöglichen, wird ein minimaler Anteil für durchgängige Wohnungen („logements traversants“) festgesetzt.

Folgende Werte werden daher festgesetzt:

- Maximal 7 Wohnungen
- Mindestens 50% der Wohnungen als durchgängige Wohnungen.

3. Aménagement des espaces publics

3.1 Voiries

Um eine Gehwegbreite von 1,50 m zu ermöglichen, wird zur Rue Dicks hin eine Fläche zur Verbreiterung des Gehwegs ausgewiesen und an die Gemeinde abgetreten.

3.2 Places

Gegenstandslos

3.3 Aires de jeux

Gegenstandslos

3.4 Espaces verts

Gegenstandslos

3.5 Evacuation des eaux pluviales et usées

Infrastrukturbaumaßnahmen im Umfeld des vorliegenden PAP:

- Ausbau der Rue Wenkel und Erneuerung des bestehenden Mischwasserkanals
- Planung neuer Regen- und Schmutzwasserachsen, dies um auch weitere Baugebiete im Bereich Laangrécker zu erschließen. An diese kann auch der vorliegende PAP angeschlossen werden. Hierzu bedarf es aber einer neuen Regenwasserachse in der Rue Dicks.
- Erneuerung des benachbarten Pumpwerks „Wueswee“, an welches die geplanten Kanalachsen angeschlossen werden sollen.

Regenwasserbehandlung:

Der vorliegende PAP wird im Trennsystem entwässert. Aufgrund Bemessung liegt das notwendige Retentionsvolumen unter der seitens der Wasserverwaltung vorgesehenen Grenze, weshalb keine Rückhaltung vorgesehen wird.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine unterirdische Regenwasserkanalisation auf privatem Grund. Vor dem Gebäude ist innerhalb des "espace vert privé" eine unterirdische Zisterne für die Speicherung von Regenwasser vorgesehen, welches im Gebäude genutzt werden soll.

Das Oberflächenwasser der Tiefgaragenzufahrt wird mittels Pumpanlage und Druckleitung in die geplante Regenwasserkanalisation eingeleitet.

An der Grundstücksgrenze wird an den in der Rue Dicks zu erstellenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Schmutzwasserbehandlung:

Die Schmutzwasserachsen werden in den in der Rue Dicks liegenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Illustration du projet

Art.2.4 du RGD du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Abb. 13 : Vorderansicht eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen (Hauptfassade), als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts

Bureau Theisen architectes (2022)

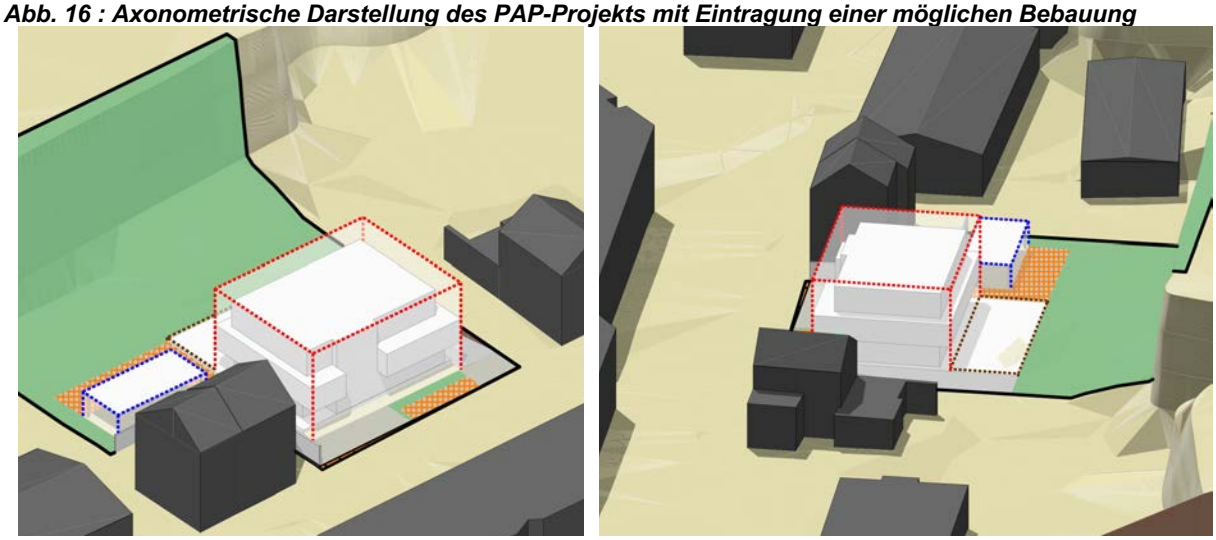
Abb. 14 : Hinteransicht eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen, als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts

Bureau Theisen architectes (2022)

Abb. 15 : Lageplan eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen, als Beispiel für eine mögliche Umsetzung des PAP-Projekts

Bureau Theisen architectes (2022)

Abb. 16 : Axonometrische Darstellung des PAP-Projekts mit Eintragung einer möglichen Bebauung



Données structurantes relatives au PAP « Résidence Heedbaach » à Remich

Art.2 du RGD du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du PAP „nouveau quartier“.

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Georges Nesser	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	4urba Sàrl	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Remich	CDA	x
Localite	Remich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	x
Lieu-dit	Glashëtt/rue Dicks	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**		
N° de référence du PAG	8C/001/2007		Environnement		
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 2		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha		
	Zone à risque d'éboulement et de glissement		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire		110 *m*
			Présence de biotope(s)		
	minimum	maximum	Zone de bruit		
			Voirie nationale (permission de voirie)		
COS	0,00	0,40	Gestion de l'Eau (zones inondables)	x	(HQ100)
CUS	CMU 0	CMU 1,00	Sites et Monuments		
CSS	-	-	Inventaire suppl.		
DL	-	-	Monument national		
Emplacements de stationnement	1,5 par log	-	Zone SEVESO		
			Autres		

Terrain					
Surface brute	0,218002 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,000666 *ha*	
Surface nette	0,217336 *ha*	99,7 %	Taux de cession	0,31 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,000000 *ha*		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,000000 *ha*		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,000666 *ha*		
Surface destinée au stationnement public			0,000000 *ha*	0 %	
Surface destinée à l'espace vert public			0,000000 *ha*		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,000000 *ha*	0 %	
Surface destiée à la rétention des eaux pluviales (publique ou privée)			0,000000 *ha*		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,000666 ***ha***		
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,11 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1	
		51% %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	21,7336 *a.*	

Constructions	minimum	maximum		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*	minimum	maximum
Surface constructible brute (définition PAG)	0	1400 ***m2***		Nombre de logements de type:		
Emprise au sol (définition PAG)	0	550 ***m2***		*unifamilial*	0	0
Nombre de logements	-	7		*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	0	32	***u./ha***	*collectif (>2 log/baît.)*	-	7
Personnes estimées / logement	0	2,6				
Nombre d'habitants	0	18		Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	280 *m2*			Surface brute de bureaux maximale	280 *m2*	

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)				activités	habitat	
Route **N**ationale			*vh/j*	publics	0	0	
Chemin **R**epris			*vh/j*	privés (min.)	0	11	
Chemin communal	rue Dicks			privés (max.)	5	16	
				total (max.)	5	16	16

Offre de transport collectif dans la localite			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	0 *m*	Proximité gare (distance parcourue)	- *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	27 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	149 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*

PARTIE 2

PAP « Résidence Heedbaach »
Remich

PARTIE ECRITE du PAP

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 »

Partie A – Délimitation du périmètre

Le périmètre du PAP est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu.

Il concerne la parcelle cadastrale n° 219/2610 de la section A des BOIS. Il couvre une superficie totale d'environ 2.180 m^2 (selon levé topographique BEST Topo n° 110191-7/01 et projet de morcellement n°119224-2 du bureau BEST GO).

Partie B – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Article 1 - Contenances fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1))

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de 6,66 m^2 (=0,3 %) répartis comme suit :

- Mobilité douce (Trottoir) 6,66 m^2

Les fonds à céder à la Commune représentent une surface de 6,66 m^2 (=0,3 %) répartis comme suit :

- Mobilité douce (Trottoir) 6,66 m^2

Article 2 – Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(1.4))

Les eaux pluviales et les eaux usées du présent PAP sont à déverser dans les axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique.

Partie C – Lots du domaine privé

Article 3 – Mode d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

En cas de création de fonctions autres que le logement, la surface construite brute dédiée au logement est au minimum de 80%.

Il n'est pas admis d'aménager les niveaux en sous-sol en tant que surface habitable, surface commerciale ou surface bureaux.

Article 4 – Degré d'utilisation du sol

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier dans la vignette « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot ».

Article 4.1 Espaces verts privés

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les espaces verts privés ont pour vocation d'être aménagés prioritairement comme jardins, avec des surfaces perméables. La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes ainsi qu'aux plantes non-invasives et adaptées à la station.

Article 4.2 Limites des surfaces constructibles et reculs des constructions par rapport aux limites des lots

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les reculs des constructions par rapport aux limites du lot sont définis dans la partie graphique par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », par les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » et par les « limites de surfaces constructibles pour dépendances ». Toutes les constructions (sauf infrastructures techniques, aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les terrasses, les murs de soutènement et les aires de jeu) doivent être implantées à l'intérieur de ces limites, sans les dépasser.

Article 4.3 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du niveau de référence indiqué dans la partie graphique. Ce niveau de référence est à vérifier sur place avant le début des travaux.

Les hauteurs des constructions sont inscrites dans la partie graphique pour chaque corps de bâtiment et ne doivent pas être dépassées. La hauteur à l'acrotère des constructions est de 11,50 m au maximum pour les corps de bâtiments avec trois niveaux pleins (+ un niveau en sous-sol), de 1,00 m au maximum pour les constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal et de 3,50 m au maximum pour les dépendances.

Les panneaux solaires peuvent exceptionnellement dépasser les hauteurs maximales admissibles

- s'ils sont installés avec un recul d'un mètre au minimum sur l'alignement des façades et
- si leur hauteur dépasse la hauteur maximale admissible à l'acrotère d'un mètre au maximum.

L'altitude minimale du rez-de-chaussée est de 145,79 m (référentiel NG95).

Article 4.4 Nombre d'unités de logement
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Le Lot 1 est destiné à accueillir une maison plurifamiliale avec 7 logements au maximum, dont au moins 50% d'appartements traversants.

Article 4.5 Formes des toitures
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates. Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.

Les parties des constructions souterraines qui dépassent le bâtiment principal doivent être végétalisées sur au moins 50% de l'emprise.

Article 4.6 Modelage du terrain
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représenté dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m (sauf pour l'accès au garage en sous-sol).
Une partie de l'accès au garage en sous-sol ainsi qu'une partie de l'accès aux emplacements de stationnement extérieur doit s'élever à une altitude de 145,79 m (référentiel NG95). Ces points sont indiqués dans la partie graphique.

Article 4.7 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les emplacements de stationnement privés sont à aménager à l'intérieur de l'espace pouvant être dédié au stationnement et/ou à l'intérieur des limites constructibles indiqués dans la partie graphique.

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser doit s'élever à 16 en cas de réalisation du nombre maximal des logements admissibles par le présent PAP, emplacements visiteurs inclus.

Article 4.8 Servitudes de type urbanistique
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

La rampe donnant accès aux parkings souterrains est à couvrir par une pergola recouverte de plantes grimpantes pour la partie marquée par la présente servitude dans la partie graphique.

Article 4.10 Protection contre les inondations de la Moselle
L'aménagement des niveaux en sous-sol en tant que surface habitable, surface commerciale ou surface bureaux n'est pas admis.

La chaudière n'est pas admise en sous-sol.

Des clapets anti-retour doivent être installés.

Article 4.11 Les constructions et les éléments naturels à conserver
(RGD-PAP du 08/03/2017 ; art. 2(2))

Les murs marqués sur la partie graphique comme "muret à conserver" sont à conserver.

Terminologie

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. … mentionnées dans l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et dans l'annexe II « Terminologie » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont à respecter dans le présent PAP.

Cependant il y a lieu de s'assurer que ces définitions ne contredisent pas le PAG en vigueur du 09/09/2009.

En annexe 1 un tableau compare les définitions du PAG en vigueur et du RGD-PAG 2017 modifié resp. RGD PAP 2017 (colonnes 1 et 2) et indique lesquelles sont à respecter dans le présent PAP (colonne 3).

L'ensemble de la terminologie regroupant les différentes définitions, est présenté ci-dessous.
Les articles en grisé ne concernent pas le présent PAP.
Les définitions provenant du RGD-PAG modifié/ RGD-PAP 2017 sont indiquées *en italique*.
Celles correspondant au PAG en vigueur sont indiquées en écriture normale.
Celles précisées par le présent PAP sont indiquées en **gras** (hors titres).

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]
On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.
Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

A1. Coefficient maximum d'utilisation du sol [CMU]
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 A BATIR NET

Prescriptions spécifiques pour les Zones d'habitation 1 et 2 :
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.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]
On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]
On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]
On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut
On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net
On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute (RGD PAG 2017)
On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.
Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

G1. Surface constructible brute
Voir G1+G2.

G2. Surface construite brute (RGD PAG 2004 + PAG en vigueur)
La surface construite brute est la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.). **Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.**
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 ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80. (art 6.3 PAG en vigueur)

H. Surface non aménageable
Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre
Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.
En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol (RGD PAG 2017)
On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

J2. Surface d'emprise au sol (PAG en vigueur, modifié par le présente PAP)
La surface d'emprise au sol est la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chausée, 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.**
La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0m60.

K. Surface scellée
Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.
Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente
La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

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.
Car-port
On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

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).

Comble
On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

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.

Etages courants
On entend par étage courant tout étage situé au-dessus du rez-de-chaussée sauf l'étage en retrait.

Etage 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/Faîtage
On entend par faîte ou faîtage 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-de-chaussée 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 de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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 en sous-sol
Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.

Signature Urbaniste-Aménageur:

4urba urbanisme et aménagement 14, rue Vauban L-2663 Luxembourg	

Signature Maître de l'ouvrage / Initiateur du PAP:

Georges NESSER **5, Rue Dicks** **L-5521 REMICH**	

PARTIE 3

PAP « Résidence Heedbaach »
Remich

PARTIE GRAPHIQUE du PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

PARTIE 4

PAP « Résidence Heedbaach »
Remich

ANNEXES au PAP

Annexe 1 : Comparaison des définitions PAG-RGD-PAP

Annexe 2 : Lever topographique n° 110191-7/01 (BEST Topo)

Annexe 3 : Mesurage cadastral / Projet de morcellement n° 119224-2 (BEST GO)

Annexe 4 : Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Annexe 5 : Extrait du plan cadastral

Annexe 6 : Certificat OAI

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

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

Zone d'habitation 2 (art. 6 PAG en vigueur)

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 : 21,80 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
	COS	0,00	0,40	**CMU**	0,00	1,00	**CUS**		

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ 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.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(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.29*bis (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.29*bis* ____ 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 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
	COS			**CMU**			**CUS**		

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Surface d'emprise au sol *minimum*	Surface d'emprise au sol *maximum*		SCB totale *minimum*	SCB totale *maximum*		SCB destinée au logement *minimum*	SCB destinée au logement *maximum*	SCB destinée au logement *exclusivement*		SCB réservée au logement abordable *minimum*		Volume de la construction *minimum*	Volume de la construction *maximum*	
1	21,73	*ares*	0	550	m^2	0	1.400	m^2	1.120	1.400	1.120	m^2	0	m^2			m^3
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
7		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
8		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
9		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
10		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
11		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
12		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
13		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
14		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
15		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
16		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
17		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
18		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
19		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
20		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
21		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
22		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
23		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
24		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
25		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
26		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
27		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
28		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
29		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
30		*ares*			m^2			m^2				m^2		m^2			m^3
Total	21,73	ares	**0**	**550**	**u.**	**0**	**1.400**	**m^2**	**1.120**	**1.400**	**1.120**	**m^2**	**0**	**m^2**	**0**	**0**	**m^3**

Coefficients résultants du projet de PAP :		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	
	COS	0,000	0,253	**CMU**	0,000	0,644	**CUS**	0,000	0,000	**Log-abo**	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	

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

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Georges Nesser	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	4urba Sàrl	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Remich	CDA	x
Localite	Remich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	x
Lieu-dit	Glashëtt/rue Dicks	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**		
N° de référence du PAG	8C/001/2007		Environnement		
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 2		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha		
	Zone à risque d'éboulement et de glissement		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire		110 *m*
			Présence de biotope(s)		
			Zone de bruit		
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)		
COS	0,00	0,40	Gestion de l'Eau (zones inondables)	x	(HQ100)
CUS	CMU 0	CMU 1,00	Sites et Monuments		
CSS	-	-	Inventaire suppl.		
DL	-	-	Monument national		
Emplacements de stationnement	1,5 par log	-	Zone SEVESO		
			Autres		

Terrain					
Surface brute	0,218002 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,000666 *ha*	
Surface nette	0,217336 *ha*	99,7 %	Taux de cession	0,31 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,000000 *ha*		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,000000 *ha*		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,000666 *ha*		
Surface destinée au stationnement public			0,000000 *ha*	0 %	
Surface destinée à l'espace vert public			0,000000 *ha*		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,000000 *ha*	0 %	
Surface destiée à la rétention des eaux pluviales (publique ou privée)			0,000000 *ha*		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,000666 ***ha***		
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,11 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1	
		51% %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	21,7336 *a.*	

Constructions	minimum	maximum		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*	minimum	maximum
Surface constructible brute (défintion PAG)	0	1400 ***m2***		Nombre de logements de type:		
Emprise au sol (défintion PAG)	0	550 ***m2***		*unifamilial*	0	0
Nombre de logements	-	7		*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	0	32 ***u./ha***		*collectif (>2 log/bât.)*	-	7
Personnes estimées / logement	0	2,6				
Nombre d'habitants	0	18		Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	280 *m2*			Surface brute de bureaux maximale	280 *m2*	

Axe(s) de desserte		Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	
				publics	0	0	
Route **N**ationale			*vh/j*	privés (min.)	0	11	
Chemin **R**epris			*vh/j*	privés (max.)	5	16	
Chemin communal	rue Dicks			**total (max.)**	5	16	16

Offre de transport collectif dans la localite			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	0 *m*	Proximité gare (distance parcourue)	- *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	27 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	149 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*