

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 8, Rue des Champs – Campus scolaire Remich » à Remich, présenté par le bureau architecture + aménagement S.A. de Luxembourg visant la construction d'un nouveau complexe scolaire, 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 24 juin 2025 au 24 juillet 2025 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 25 juin 2025 jusqu'au 24 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 24 juin 2025

Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre,

Le Secrétaire f.f.,



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

MAÎTRE DE L'OUVRAGE		URBANISTE	
Administration Communale de Remich		ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
Administration Communale de Remich	Signature :	M. Hermann ESSLINGER	Signature :

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Campus Scolaire Remich », Lieu-dit « Gewännchen » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	REMICH
PARCELLES	N° : 317/2770, 317/2793, 410/2794 sect. A des BOIS de Remich Ville de Remich
MAÎTRE D'OUVRAGE	Administration Communale de Remich 6, rue Enz L-5532 Remich
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu  a-a architecture + aménagement RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	10 juin 2025

Table de matières

Préambule	4
1.1. Surface du PAP	4
2. Aménagement du domaine privé	5
2.1. Délimitation et contenance des lots	5
2.2. Mode d'utilisation du sol et affectations	5
2.3. Degré d'utilisation du sol	5
2.3.1. Bâtiments existants à conserver	5
2.3.2. Dépendances	5
2.3.3. Hauteur des constructions et niveaux	6
2.3.4. La passerelle	6
2.3.5. Implantation des constructions et reculs	6
2.4. Couleur et emploi des matériaux en façade pour constructions principales et dépendances	7
2.5. Emplacements de stationnement	7
2.6. Aménagements des espaces extérieurs	8
2.6.1. Surface scellée	8
2.6.2. Récupération des eaux de pluie	8
2.6.3. Surface non scellée	8
2.6.4. Plantations	8
2.6.5. Aménagement des toitures	8
2.6.6. Clôtures/murs	9
2.6.7. Modelage du terrain	9
2.7. Servitude de passage	9
3. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal	9
Annexe II du 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 »	10
3.1. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol	14

Préambule

Le PAP « Campus Scolaire Remich » exécute le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Remich.

Le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Remich a fait l'objet d'une modification ponctuelle conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004. Cette modification ponctuelle du PAG a été approuvée par le Ministre des Affaires Intérieures le 10 septembre 2024.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique réglementaire n°1963-PAP-01.

1.1. Surface du PAP

Le périmètre PAP couvre une superficie de 155,97 ares pour une superficie en zone BEP de 154,98 ares délimités en partie graphique sur base des fonds de plan :

- Plan de Délimitation du PAP, 21/8109, BCR S.à r.l.,
- Levé topographique, Schroeder & Associés, 18/818 T-01 A.21/8109 ;

La totalité de la surface du PAP appartient à la Ville de Remich.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Délimitation et contenance des lots

Le présent PAP comprend un lot. Celui-ci est repris et délimité en partie graphique.

2.2. Mode d'utilisation du sol et affectations

Les terrains sont situés au PAG en « zone de bâtiments et d'équipements publics » et en voirie.

La totalité de la surface constructible brute maximale autorisée du présent PAP est exclusivement dédiée à des constructions et aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs et servir l'intérêt général.

Les limites constructibles indiquées dans la partie graphique du présent PAP sont affectées à la réalisation d'une école fondamentale et les locaux administratifs.

2.3. Degré d'utilisation du sol

2.3.1. Bâtiments existants à conserver

Les bâtiments existants à conserver reprennent le bâtiment du hall sportif existant et de la maison relais récente construite dans le prolongement du hall sportif existant.

Le gabarit de la maison relais est légèrement augmenté côté nouvelle école afin de disposer d'une certaine marge de manœuvres pour d'éventuels besoins de rénovation et/ou d'agrandissement.

Le bâtiment existant peut faire l'objet de modifications intérieures et extérieures tout en respectant la partie graphique et écrite du présent PAP.

La surface constructible brute des bâtiments existants est reprise dans le calcul total du lot.

2.3.2. Dépendances

Des dépendances en relation directe avec les besoins du complexe scolaire sont autorisées. Leur surface construite brute est à reprendre dans le calcul total du lot.

Sont considérés comme dépendances : les trafos, les abris pour vélos, les abris poubelles, les stockages et rangements pour le matériel éducatif et récréatif.

Les dépendances sont autorisées dans les limites constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, dans les espaces pouvant être scellés et sur les toitures terrasses et doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites du lot ou de la façade en cas de construction sur une toiture.

Elles disposent d'une toiture plate ou à versant unique et doivent respecter une hauteur acrotère maximale de 3,50 m par rapport au terrain fini. Dans le cas de construction de dépendance sur des toitures, la hauteur acrotère de la dépendance ne peut pas dépasser la hauteur de l'étage en retrait correspondant. Les toitures plates des dépendances peuvent être végétalisées.

Les ouvertures en toiture pour les dépendances sont interdites.

2.3.3. Hauteur des constructions et niveaux

La hauteur à l'acrotère de la construction est définie selon un point de référence indiqué en partie graphique dans la cour d'école entre la maison relais et la future école.

L'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe du point de référence et la plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur le point de référence.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires/ photovoltaïques, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits maximaux définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur ou les cages d'escaliers peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 3,50 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique. Le garde-corps du dernier niveau peut dépasser la hauteur maximum à l'acrotère.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture, tant que les hauteurs à l'acrotère restent conformes par rapport aux indications de la partie graphique. Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés.

2.3.4. La passerelle

La passerelle permet de faire une liaison entre la nouvelle construction de l'école et la maison relais existante. La surface constructible brute de la passerelle est reprise dans le calcul total du lot.

Une connexion entre l'école et maison relais existante est autorisée si les conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- La connexion sert à relier deux parties de bâtiments indissociables au point de vue fonctionnel ;
- La connexion est réalisée à partir du niveau plein II ;
- La connexion laisse un passage libre d'au moins 3,00 m de hauteur mesuré à partir du niveau fini de la cour d'école ;
- La largeur de la connexion est de maximum 4,00 m, isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

2.3.5. Implantation des constructions et reculs

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

Les reculs des constructions sur les limites du lot prennent en compte les éventuelles saillies.

2.4. Couleur et emploi des matériaux en façade pour constructions principales et dépendances

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire. Dans la mesure du possible, les matériaux utilisés doivent être des matériaux circulaires et locaux.

Les matériaux suivants sont autorisés comme revêtements de façade et/ou habillage de corniche :

- Enduit de façade lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse ;
- Béton ;
- Pierre naturelle ;
- Bois non teinté et non traité, panneau aggloméré ;
- Bardage et parement en matériaux composites d'apparence mate (panneaux stratifiés...) ;
- Bardage métallique ;
- Façade végétalisée.

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés comme revêtements de façade et/ou habillage de corniche :

- Bardage en matière plastique comme le PVC ou similaire ;
- Bardage en tôle ondulée ;
- Les matériaux réfléchissants, brillants ou miroirs ;
- Les parachèvements en carrelage.

2.5. Emplacements de stationnement

Des emplacements de stationnement automobiles ainsi qu'un arrêt de bus sont prévus à la place de l'ancienne école.

2.6. Aménagements des espaces extérieurs

2.6.1. Surface scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé, représenté en partie graphique, peut être modifié en fonction du projet architectural ou des contraintes de sécurité. Seule la surface scellée reprise dans le tableau du degré d'utilisation du sol est à respecter.

2.6.2. Récupération des eaux de pluie

Des cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie issues de la toiture des constructions sont à implanter dans les surfaces scellées ou engazonnées. Elles permettront d'alimenter les urinoirs, les WC, les eaux grises et à arroser les espaces verts. Elles ne doivent pas dépasser le niveau du terrain remodelé et doivent être recouvertes de verdure.

2.6.3. Surface non scellée

Les surfaces extérieures non-scellées sont aménagées sous forme d'espace vert végétalisé et d'espace de jeux pour enfants. La plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies vives ou d'autres aménagements paysagers qui contribue à l'esthétique du projet est autorisée.

2.6.4. Plantations

La plantation d'arbres, de haies ou de graminées est autorisée sur les espaces verts privés. Seuls sont autorisés les espèces non invasives et adaptées à la situation et aux conditions climatiques.

2.6.5. Aménagement des toitures

Sont autorisées les toitures vertes et les toitures terrasses. Lorsque le dernier niveau plein n'est pas construit dans sa totalité, la toiture du niveau en dessous peut être une toiture verte ou une toiture terrasse.

Les toitures vertes doivent être végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques.

La toiture terrasse peut être utilisée comme aire de jeux. Dans ce cas, des dispositifs de sécurité tels que des gardes corps ou des filets (« paires ballons ») peuvent dépasser la hauteur maximale admissible.

Des dépendances (pergolas, zone de stockage de jeux...) sont autorisées sur les toitures terrasses.

L'installation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques est autorisée sur toutes les toitures des constructions destinées au séjour prolongé. Ils doivent présenter un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'acrotère.

Les encadrements des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont de matières et de couleurs foncés ou noir et sont non réfléchissants.

Les ouvertures dans le plan de toiture sont autorisées (fenêtres de toit, lanterneaux, verrières fixes ou ouvrantes, puits de lumière).

2.6.6. Clôtures/murs

Sont admis comme type de clôture, les haies, les grillages et les murets.

Le long des limites parcellaires, si la clôture est constituée de haies, le pied du plant doit accuser un recul minimum de 0,50 mètre vers l'intérieur de la parcelle.

La hauteur maximale des clôtures établies sur les limites séparatives est fixée comme suit :

- Hauteur limitée à **0,50 m** pour les murets.
- Hauteur limitée à **2,00 m** pour les haies ou les grillages.

La hauteur est toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

2.6.7. Modelage du terrain

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de plus ou moins 1,00 m maximum.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement telles que des murs et murets construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Ces modelages topographiques peuvent également se faire sous forme de talus plantés.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

La hauteur maximale des murs de soutènement est de 0,50 m. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

2.7. Servitude de passage

Des servitudes de passage peuvent être réalisées afin de permettre l'usage et l'accessibilité aux différentes constructions (parkings, hall sportif ainsi que les espaces extérieurs, maison relais) en dehors des heures scolaires. Les modalités des servitudes sont à préciser dans le cadre du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

3. Terrains destinés à être cédés au domaine public communal

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains représentent une surface de 4,54 ares, 2,91%, et sont déjà aménagés et utilisés comme domaine public communal.

Annexe II du 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 »

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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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 en pente 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.

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 / Faîtage

On entend par faite 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 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 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 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 ou un lot.

Voie publique

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

3.1. Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

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.

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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

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.

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, telle 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 oeuvre, 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

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

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

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

PAP « Campus Scolaire Remich »

VILLE DE REMICH

Section A des BOIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Rapport Justificatif

PAP „Campus Scolaire Remich“

10 juin 2025

Table des matières

1.	Introduction	5
1.1.	Localisation.....	5
1.2.	Situation foncière	6
1.3.	Rapport photographique	7
2.	Situation suivant le PAG en vigueur de la Ville de Remich.....	8
2.1.	Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur.....	8
2.2.	Partie écrite du PAG.....	9
3.	Analyse de la conformité du PAP au PAG en vigueur	10
3.1.	Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur	10
4.	Contexte environnant	11
4.1.	Contexte urbain.....	11
4.1.1.	Structure urbaine et topographie.....	11
4.1.2.	Equipements publics	11
4.1.3.	Accessibilité et infrastructures	12
4.2.	Contexte environnemental	13
5.	Concept urbanistique	14
5.1.	Description du projet d'aménagement particulier	14
5.1.1.	Implantation de la construction projetée et programme	14
5.1.1.	Aménagement de l'espace vert privé.....	17
5.1.2.	Aménagement des espaces accessibles au public.....	17
6.	Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »	18
6.1.	Annexe I – tableau récapitulatif	18
6.2.	Fiche de synthèse conformément à l'annexe II – Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier ».....	19
6.3.	Annexes	20

1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif du PAP « Campus Scolaire Remich » élaboré par le bureau « architecture et aménagement, s.a. » pour le compte de l'Administration Communale de Remich.

Ce rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP « Campus Scolaire Remich » précise et exécute le plan d'aménagement général en vigueur de la Ville de Remich.

Le bureau d'études architecture et aménagement s.a. a été mandaté par l'**Administration Communale de Remich** pour la réalisation du PAP.

1.1. Localisation

Le projet se situe dans la Ville de Remich, au cœur d'un îlot formé par la route de l'Europe, la rue des Champs, la rue des Prés et la rue Hierzigsberg.

Le présent PAP se situe précisément au n°8 rue des Champs où se situe l'actuelle école fondamentale Gewännchen de Remich.

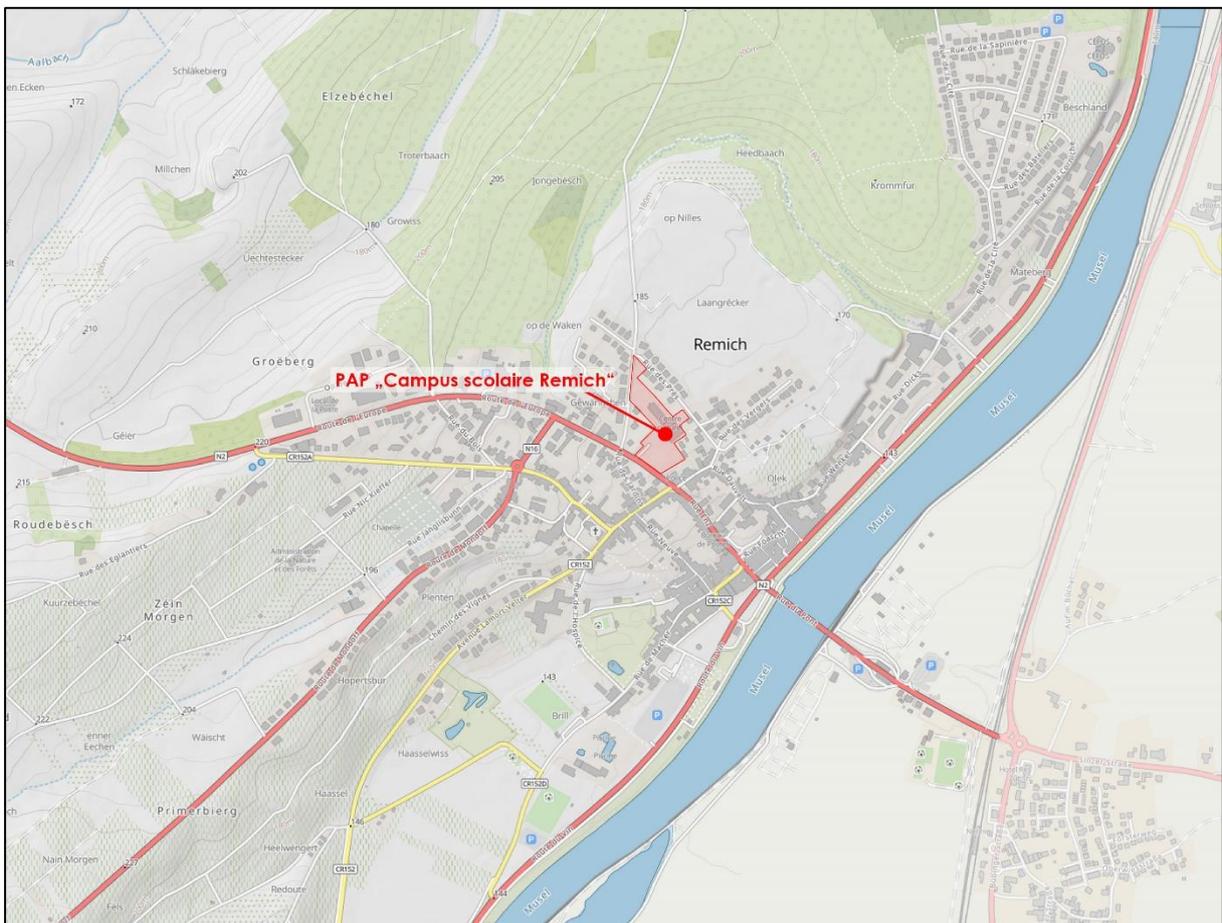


Fig. 1: Situation du PAP dans la Ville de Remich.

Source : architecture + aménagement s.a. ; fond de plan Geoportail

1.2. Situation foncière

Le projet se situe sur les parcelles n°317/2770, 317/2793 et 410/2794 situées dans la section A des BOIS et appartenant à la Ville de Remich.

La surface totale du PAP s'élève à 155,97 ares, la surface en zone de bâtiments et équipements publics est de 154,98 ares.

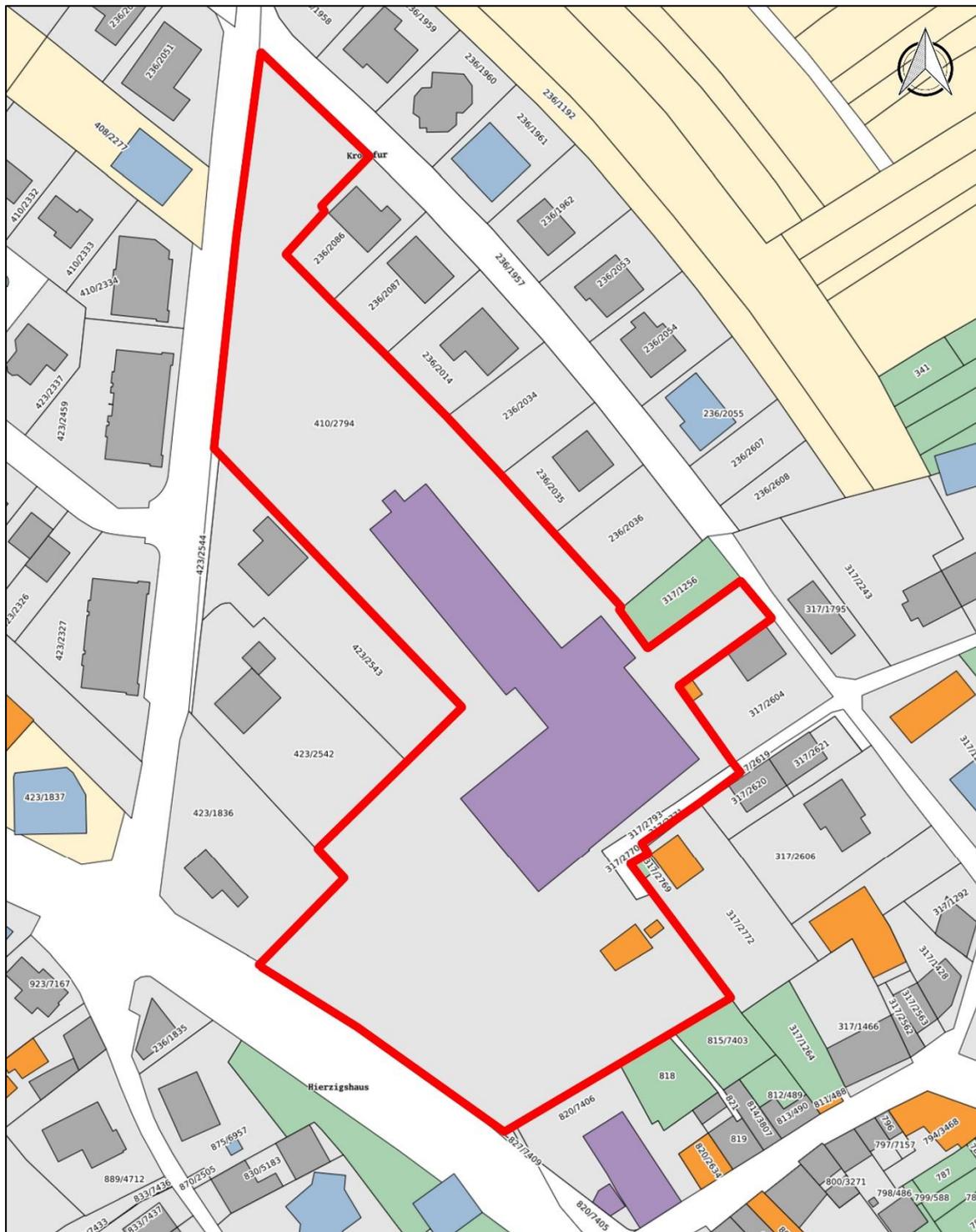


Fig. 2 : Extrait du plan cadastral.
Source : Geoportail

1.3. Rapport photographique



Photo 1 : Arbres à conserver
Source : a+a s.a.



Photo 2 : Maison relais existante
Source : a+a s.a.



Photo 3 : Maison relais et hall sportif existants
Source : a+a s.a.



Photo 4 : Parking existant à conserver
Source : a+a s.a.



Photo 4 : Parking existant à conserver
Source : a+a s.a.

2. Situation suivant le PAG en vigueur de la Ville de Remich

Le PAP « Campus scolaire Remich » précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Ville de Remich et de la modification ponctuelle de la partie graphique du PAG au lieu-dit « Complexe scolaire Gewännchen », approuvée par le Ministère des Affaires intérieures le 10 septembre 2024 (réf : 8C/008/2024).

Il est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

2.1. Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur

Le PAP « Campus Scolaire Remich » se situe en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) et en voirie.

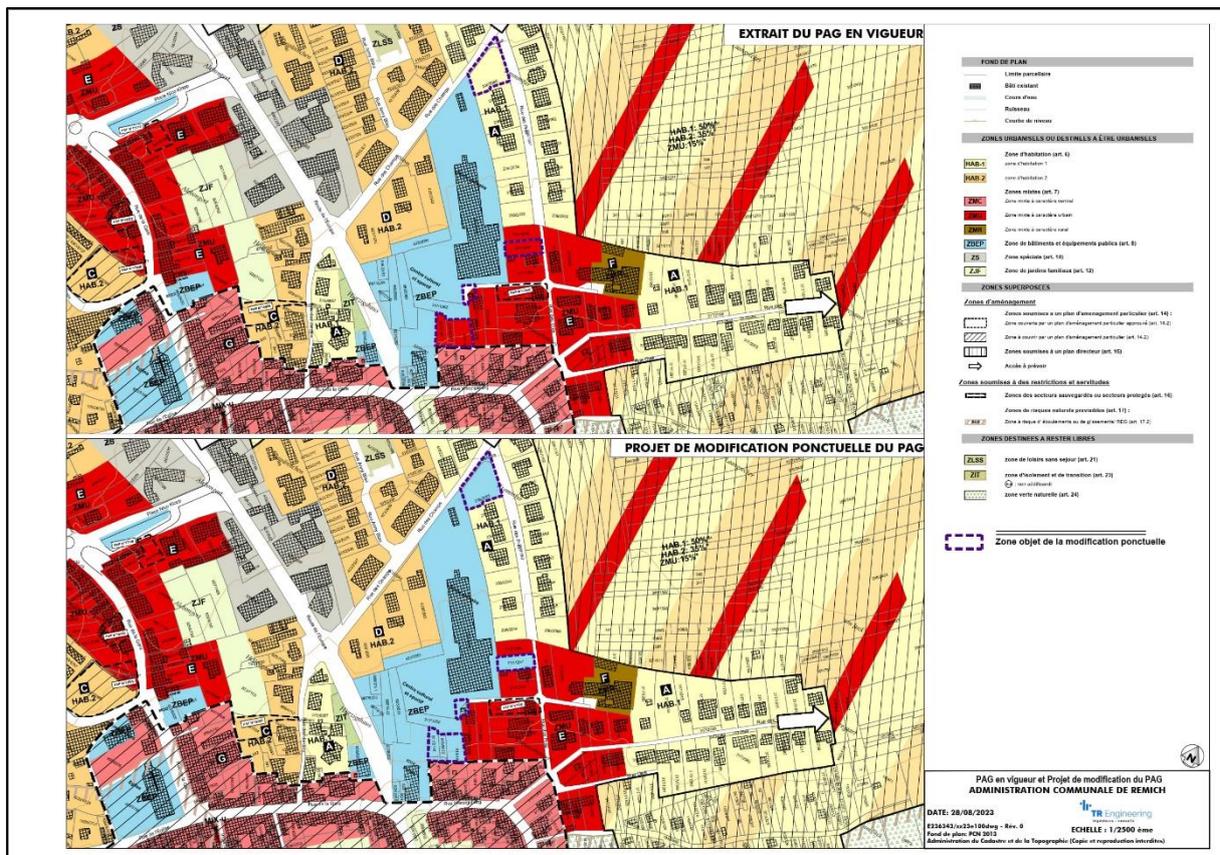


Fig. 3 : Extrait de la partie graphique et de la légende de la modification ponctuelle du PAG approuvée le 10/09/2024.
Source : TR Engineering ingénieurs-conseils.

2.2. Partie écrite du PAG

Selon la partie graphique du PAG en vigueur actualisée, le PAP est situé en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) et en voirie.

Une zone de bâtiment et d'équipements publics (ZBEP) a fait l'objet d'une modification ponctuelle de la partie graphique du PAG et vient d'être adoptée par le Ministre des Affaires Intérieures le 10/09/2024.

La zone de bâtiments et d'équipements publics est définie comme suit :

« Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics

8.1 Destination

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'intérêt publique et d'intérêt général.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Elles peuvent notamment être affectées :

- *Aux édifices d'utilité publique (administration, culte, enseignement, sante publique, sports et loisirs, stations d'épurations, travaux publics, etc.)*
- *Aux espaces réservés à l'éducation*
- *Aux espaces réservés aux sports, loisirs, plaines de jeux*
- *Aux cimetières*
- *Aux parkings*
- *Aux voiries »*

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG en vigueur actualisé ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich restent d'application.

3. Analyse de la conformité du PAP au PAG en vigueur

3.1. Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur

Le PAP est conforme aux valeurs du PAG. Les tableaux ci-après récapitulent les surfaces et les coefficients résultants des différentes zones concernées pour le présent PAP :

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : <u>Zone Bâtiments et équipements publics [ZBEP]</u>												
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	-	/	-	COS	-	/	-				
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,5498 ha										
Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"												
	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
Lot		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
1	15.144,00 m ²	-	/	9.713,00 m ²	-	/	3.027,00 m ²	-	/	55.034,94 m ³		
Total	15.144,00 m²	-	/	9.713,00 m²	-	/	3.027,00 m²	-	/	55.034,94 m³		
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	-	/	0,641	COS ⁽³⁾	-	/	0,200	CUS ⁽³⁾	-	/	0,627

(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 plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

4. Contexte environnant

4.1. Contexte urbain

4.1.1. Structure urbaine et topographie

Le présent PAP, sis au n°8 de la rue des Champs dans la Ville de Remich, concerne plusieurs parcelles situées en cœur d'îlot. L'ensemble est accessible depuis la rue des Champs, la rue des Prés et depuis la route de l'Europe.

Cette parcelle présente une pente descendante, du Nord-Ouest au Sud-Est, d'environ 4%.

Le terrain accueille, en son centre, l'actuelle école fondamentale du Gewännchen. Celle-ci sera démolie par phases et parallèlement à l'exécution du futur projet afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de l'école. Le reste du terrain est notamment occupé par des aménagements en lien avec l'école tels que des cours, un parking, un arrêt de bus et des espaces verts.

Les parcelles sont situées au nord du centre urbain traditionnel de la Ville de Remich où se côtoient principalement des maisons unifamiliales ou en bande ainsi que de petites résidences.

Les maisons unifamiliales présentes à proximité des parcelles concernées par le projet disposent de gabarits et de volumes similaires. En général, ces constructions ont un à deux niveaux avec combles ou des toitures à deux pans.

Quelques constructions, majoritairement des résidences, sont également présentes à proximité du site. Celles-ci disposent de l'équivalent de 3 niveaux pleins.

4.1.2. Equipements publics

La Ville de Remich dispose de tous les équipements et services publics nécessaires à la population. Ceux-ci sont implantés principalement dans le centre-ville (administration communale, poste, Police, écoles, administrations, maison de retraite, centre d'incendie et de secours, piscine en plein air, centre sportif et terrains de sport, etc ...).

Des parcs et des aires de jeux sont aménagés dans plusieurs quartiers de la commune.

Remich dispose également d'une offre diversifiée en matière de services (médecins, banques, restaurants, pharmacie, etc...) et de commerces, notamment de part et d'autre de la route nationale N2, route de l'Europe, et de la route nationale N10, dite l'Esplanade.

Le PAP « Campus Scolaire Remich », situé à proximité de la Route de l'Europe, profite d'une excellente situation géographique, au cœur du tissu urbain, et à proximité des différentes infrastructures publiques, de services et commerciales de la Ville.

4.1.3. Accessibilité et infrastructures

Réseau routier

Le PAP « Campus Scolaire Remich », sis au n° 8 de la rue des Champs, se situe au cœur de l'îlot formé par la route de l'Europe (N2), la rue des Champs, la rue des Prés et de la rue Hierzigsberg.

L'accès principal se situe rue des Champs tandis que des accès secondaires se situent route de l'Europe et rue des Prés.

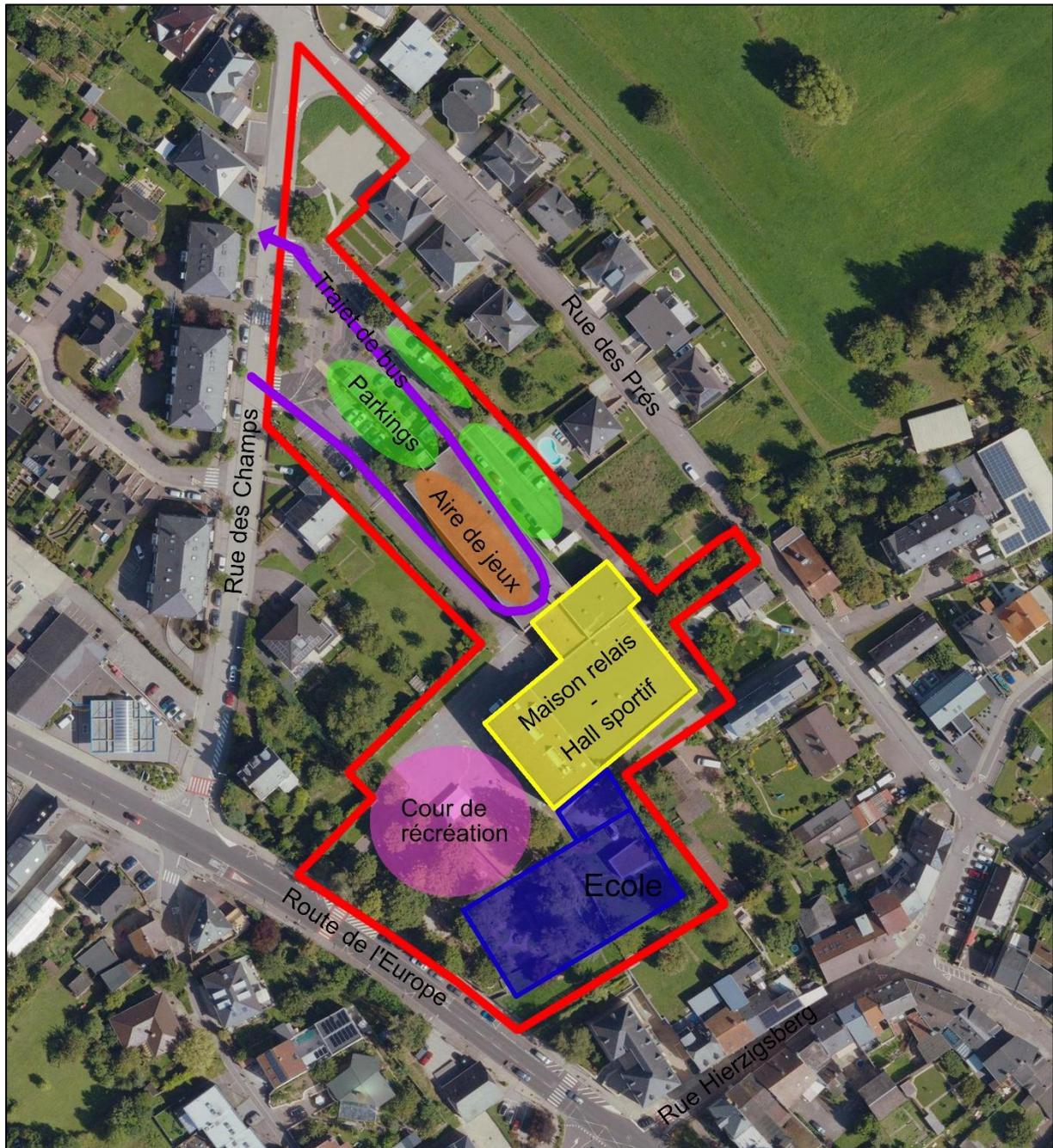


Fig. 4 : Plan de situation projetée et éléments existants (sans échelle, orientation Nord)
Source : Geoportail

Mobilité dans la Ville de Remich

La commune offre également un service de navette gratuite à travers toute la ville de Remich, qui circule du lundi au vendredi. Cette navette s'arrête à proximité directe du projet de PAP. Il s'agit de l'arrêt « Gewännchen-Ecole ».

La Ville propose également des bornes de chargement pour véhicules électriques. Une borne se situe à proximité directe, rue des Champs.

Pour les enfants de l'école fondamentale, la Ville offre un transport scolaire en bus gratuit qui dessert le site du projet depuis l'ensemble de la localité. La Ville a également mis en place un plan de trajets pédestres sécurisés desservant le site.

Un Nightlifestop circule également gratuitement les vendredis et samedis soir et permet de revenir de la Ville de Luxembourg.

Transports en commun – réseau RGTR

Le présent PAP se situe à proximité directe de deux arrêts de bus desservi par une ligne de bus RGTR, l'arrêt « Remich, Schoul » et l'arrêt « Remich Gewännchen ». Plusieurs lignes desservent ces arrêts :

- Ligne 158 Luxembourg – Remich ;
- Ligne 180 Mondorf – Dalheim – Remich ;
- Ligne 184 Remich – Moutfort – Kirchberg ;
- Ligne 309 Bettembourg – Mondorf – Remich

Cet arrêt est également desservi par des lignes de transports scolaires du réseau RGTR.

- Ligne 161 Luxembourg – Stadtbredimus – Remich ;
- Ligne 176 Luxembourg – Mondorf – Remich ;
- Ligne 182 Perl (D) – Remich – Ersange – Grevenmacher ;
- Ligne 425 Remich - Merch ;
- Ligne 455 Mondorf – Remich – Grevenmacher.

Des lignes transfrontalières, venant d'Allemagne et de France, sont également mises en place. Celles-ci permettent de rejoindre la Ville de Luxembourg en passant par Remich.

La gare du réseau CFL la plus proche, gare d'Oetrange se situe à environ 11 km.

4.2. Contexte environnemental

Le PAP « Campus Scolaire Remich », étant situé dans le tissu urbain sur des parcelles déjà bâties, celui-ci n'est pas concerné par des zones de protection de type Natura 2000 ou de protection des oiseaux. Aucun biotope n'est présent sur la parcelle.

5. Concept urbanistique

Le PAP « Campus Scolaire Remich », d'une superficie de 157,97 ares, prévoit la construction d'un nouveau complexe scolaire en lieu et place de l'actuelle école fondamentale Gewännchen afin de répondre aux besoins de l'évolution démographique croissante à Remich.

Ce projet permet également de regrouper l'offre scolaire sur un seul et même site.

5.1. Description du projet d'aménagement particulier

5.1.1. Implantation de la construction projetée et programme

Le complexe scolaire projeté à travers le PAP « Campus Scolaire Remich » s'implante dans la partie sud du terrain vers la route de l'Europe. Cette implantation permet une meilleure utilisation de la cour d'école.

Le présent projet propose une occupation du terrain plus importante par rapport au bâtiment de l'école actuelle ; ceci dans le but d'augmenter la capacité d'accueil.

Le complexe scolaire projeté à travers le PAP « Campus Scolaire Remich » reprend le même programme que l'école actuelle, c'est-à-dire l'enseignement fondamental. La maison relais et le hall sportif existants sont conservés.



Fig. 5 : Plan d'implantation du campus (sans échelle)
Source : HDK

Le PAP « Campus Scolaire Remich » préserve le bâtiment de l'actuelle maison relais dont la construction est récente ainsi que le hall sportif. Une connexion couverte au premier étage entre la maison relais et l'école est prévue afin d'éviter aux élèves de traverser la cour d'école.

La toiture plate du nouveau bâtiment doit être végétalisée, principalement la toiture du niveau III, et peut être utilisée comme cour d'école pour la toiture du niveau II.

L'ensemble du site "Campus scolaire Remich" se développera en plusieurs phases organisées ainsi :

La phase 1 : Construction de la nouvelle école :

- Construction de la nouvelle école ;
- Passerelle qui relie la maison relais à la nouvelle école ;
- Aménagement de la cour de récréation à côté de la maison relais existante et de la nouvelle école ;
- Un nouvel accès vers le campus scolaire permettant également les livraisons (nouvelle école, trafos public et privé, maison relais et hall sportif existants) depuis la rue des Prés.

L'école actuelle, la maison relais et le hall sportif resteront en activité pendant les travaux de la phase 1.

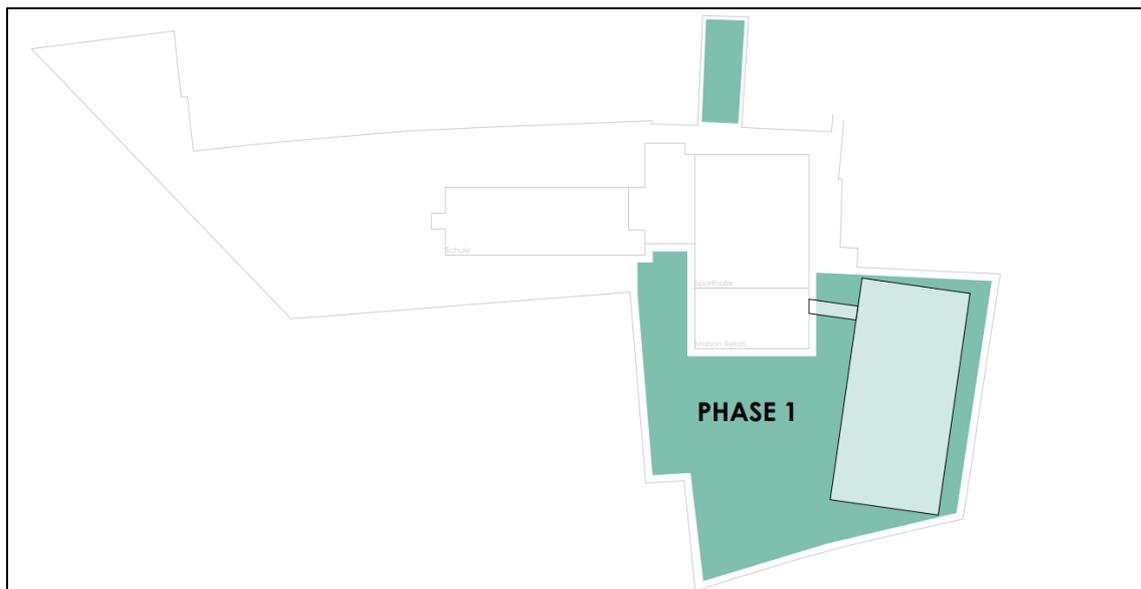


Fig. 6 : Phase 1
Source : architecture + aménagement s.a

La phase 1.1 est la démolition de l'école existante.

La phase 1.2 :

- Aménagement de la zone de démolition comme aire de stationnement pour les bus et les automobiles temporaires;
- Aménagement d'une aire de jeux accessible au public;
- Quai de bus prolongé jusqu'au hall sportif existant

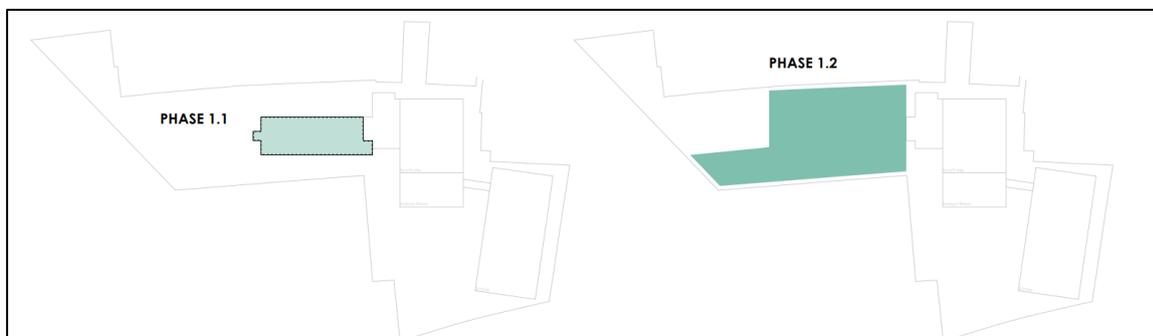


Fig. 7 : Phase 1.1 et 1.2
Source : architecture + aménagement s.a

Intégration des constructions dans le tissu bâti existant

La construction de ce nouveau complexe scolaire, bien que son emprise soit plus importante que celle de l'école existante, a été pensée de façon à s'intégrer parfaitement dans le quartier et en apportant également une plus-value architecturale.



Fig. 8 : Vue sur l'école avec la maison relais existante (sans échelle)
Source : architecture + aménagement s.a.

Une attention particulière a été donnée à la volumétrie et au gabarit de la construction ainsi qu'aux matériaux utilisés.

Le projet s'intègre dans la topographie du site et propose 4 niveaux habitables :

- Etages pleins : Rez-de-chaussée et étage +1 ;
- Etage en retrait : Etage +2 ;
- Etage semi-enterré : Etage -1 avec éclairage naturel au sud grâce à la déclivité du terrain.



Fig. 9 : Intégration de la nouvelle école avec la maison relais existante (sans échelle)
Source : architecture + aménagement s.a.

Grace à cette implantation, à l'intérieur de l'îlot, le nouveau bâtiment dédié à l'école reprend le même gabarit que la maison relais existante.

5.1.1. Aménagement de l'espace vert privé

La majorité de l'espace extérieur sera aménagé de manière à accueillir des espaces verts et de récréation. La zone du projet située le long de la rue des Champs jusqu'à l'intersection avec la rue des Prés constitue l'entrée principale du complexe scolaire. Cette entrée, formée d'un large parvis, propose l'aménagement d'une gare de bus et d'un « kiss+go » destiné au transport des écoliers mais également d'une zone de parking.

Stationnement privé

- Le parking et les emplacements hors-sol ne sont pas touchés ;
- Sont élargis par 15 nouveaux emplacements.

Ce parking est destiné au personnel du site.

5.1.2. Aménagement des espaces accessibles au public

Concept d'assainissement

Le projet prévoit un système séparatif d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Concernant les eaux usées, la construction projetée est raccordée à la canalisation pour eaux mixtes/usées existante dans la Route de l'Europe.

Concernant les eaux pluviales, la construction projetée est raccordée aux bassins de rétention à ciel ouvert situés le long des limites Nord-Est et Sud-Est du projet.

Les eaux collectées dans les bassins de rétention sont évacuées, via une nouvelle canalisation pour eaux pluviales, vers la canalisation pour eaux mixtes existante située dans la Route de l'Europe.

6. Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »

6.1. Annexe I – tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : <u>Zone Bâtiments et équipements publics [ZBEP]</u>												
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	-	/	-	COS	-	/	-	CUS	-	/	-
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,5498 ha										
Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"												
	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
Lot		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
1	<u>15.144,00</u> m ²	-	/	<u>9.713,00</u> m ²	-	/	<u>3.027,00</u> m ²	-	/	<u>55.034,94</u> m ³		
Total	<u>15.144,00</u> m ²	-	/	<u>9.713,00</u> m ²	-	/	<u>3.027,00</u> m ²	-	/	<u>55.034,94</u> m ³		
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	-	/	<u>0,641</u>	COS ⁽³⁾	-	/	<u>0,200</u>	CUS ⁽³⁾	-	/	<u>0,627</u>

(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 plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

6.2. Fiche de synthèse conformément à l'annexe II – Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier »

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

Projet initié par <u>AC de Remich</u> élaboré par <u>architecture + aménagement s.a.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																											
Situation géographique Commune <u>Remich</u> Localité <u>Remich</u> Lieu-dit <u>Gewännchen</u>		Organisation territoriale CDA <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="text-align: center;">x</td></tr></table> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____		x																																									
x																																													
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>hotel de ville, bureau de poste, police, école, maison relais, maison de retraite, piscine, centre d'intervention, centre sportif, terrains de sports, aires de jeux, centre commercial etc ...</u>																																													
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>8C/008/2024</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone BEP</u> _____ _____ _____ COS <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; text-align: center;">minimum</td><td style="width: 50%; text-align: center;">maximum</td></tr><tr><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr></table> CMU <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; text-align: center;">-</td><td style="width: 50%; text-align: center;">-</td></tr></table> Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; text-align: center;">-</td><td style="width: 50%; text-align: center;">-</td></tr></table>		minimum	maximum	-	-	-	-	-	-	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Zone de bruit <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Voirie nationale (permission de voirie) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Gestion de l'Eau (zones inondables) <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Sites et Monuments Inventaire suppl. <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Monument national <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Zone SEVESO <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> Autres <table border="1" style="float: right;"><tr><td style="width: 20px; height: 15px;"></td></tr></table> _____ _____																																			
minimum	maximum																																												
-	-																																												
-	-																																												
-	-																																												
Terrain Surface brute <u>1,5597 ha</u> 100 % Surface nette <u>1,5144 ha</u> 97,10 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,05 ha</u> Taux de cession <u>2,90 %</u>																																											
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,00 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,24 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,07 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,10 ha</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,01 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,00 ha</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,42 ha</u>		0,00 15,60 4,17 6,30 % 0,63 0,00 % 26,70																																											
Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,9585 ha</u> 61,46 %		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>151,44 a.</u>																																											
Constructions <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%; text-align: center;">minimum</td><td style="width: 50%; text-align: center;">maximum</td></tr><tr><td>Surface constructible brute</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">9713,00 m²</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">3027,00 m²</td></tr><tr><td>Nombre de logements</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>Densité de logements / hectare brut</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00 u./ha</td></tr><tr><td>Personnes estimées / logement</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr><tr><td>Nombre d'habitants</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">-</td></tr><tr><td>Surface de vente maximale</td><td style="text-align: center;">0 m²</td><td></td></tr></table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	9713,00 m ²	Emprise au sol	0	3027,00 m ²	Nombre de logements	0	0	Densité de logements / hectare brut	0,00	0,00 u./ha	Personnes estimées / logement	-	-	Nombre d'habitants	-	-	Surface de vente maximale	0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%; text-align: center;">minimum</td><td style="width: 50%; text-align: center;">maximum</td></tr><tr><td>unifamilial</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>bifamilial</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>collectif (>2 log/bât.)</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>Nbre de log. à coût modéré</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>Surface brute de bureaux maximale</td><td style="text-align: center;">0 m²</td><td></td></tr></table>			minimum	maximum	unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0 m ²	
	minimum	maximum																																											
Surface constructible brute	0	9713,00 m ²																																											
Emprise au sol	0	3027,00 m ²																																											
Nombre de logements	0	0																																											
Densité de logements / hectare brut	0,00	0,00 u./ha																																											
Personnes estimées / logement	-	-																																											
Nombre d'habitants	-	-																																											
Surface de vente maximale	0 m ²																																												
	minimum	maximum																																											
unifamilial	0	0																																											
bifamilial	0	0																																											
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																											
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																											
Surface brute de bureaux maximale	0 m ²																																												
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale <u>N2</u> vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%; text-align: center;">activités</td><td style="width: 50%; text-align: center;">habitat</td></tr><tr><td>publics</td><td style="text-align: center;">51</td><td style="text-align: center;">0</td></tr><tr><td>privés (min.)</td><td style="text-align: center;">0</td><td></td></tr><tr><td>privés (max.)</td><td style="text-align: center;">0</td><td></td></tr><tr><td>total (max.)</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td></tr></table>			activités	habitat	publics	51	0	privés (min.)	0		privés (max.)	0		total (max.)	0	0																											
	activités	habitat																																											
publics	51	0																																											
privés (min.)	0																																												
privés (max.)	0																																												
total (max.)	0	0																																											
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>30 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>11.000,00 m</u>																																											
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>350 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>30 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>328 m²</u>																																											

6.3. Annexes

- Certificat OAI, n°107853 ;
- Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire, 23/04/2025, Administration du Cadastre et de la Topographie ;
- PAG de la Ville de Remich :
 - o Partie écrite du PAG (version coordonnée), TR-Engineering ingénieurs-conseils, mars 2024 ;
 - o Modification ponctuelle de la partie graphique du PAG de la Ville de Remich au lieu-dit « Complexe scolaire Gewännchen » approuvée par le Ministre des Affaires intérieures le 10/09/2024, réf. 8C/008/2024, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
 - o Règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich, juillet 2010, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
- Plan de délimitation du PAP, n°21/8109, 23/04/2025, BCR S.à r.l. ;
- Mesurages cadastraux :
 - o Mesurage cadastral n°1061, BCR S.à r.l. ;
 - o Mesurage cadastral n°1069, BCR S.à r.l. ;
- Plan Topographique levé topographique n° 18/818 T-01 A, 20/10/2020, Schroeder&Associés ;
- Concept d'assainissement, LSC 20220675 HYD PLA 001 – 04, LSC 360.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone Bâtiments et équipements publics [ZBEP]

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>			
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	-	/	-	COS	-	/	-	CUS	-	/	-
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,5498	ha									

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>					
1	15.144,00 m ²	-	/	9.713,00 m ²	-	/	3.027,00 m ²	-	/	55.034,94 m ³		
Total	15.144,00 m²	-	/	9.713,00 m²	-	/	3.027,00 m²	-	/	55.034,94 m³		
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	-	/	0,641	COS ⁽³⁾	-	/	0,200	CUS ⁽³⁾	-	/	0,627

(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 plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.