VILLE DE
REMICH

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'en date du 20 juin 2025, le conseil communal a décidé d'approuver la procédure de consultation du projet de la modification ponctuelle du PAG de la Ville de Remich au lieu-dit « Site Rectilux – Route de Stadtbredimus » à Remich.

Conformément à l'article 12 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune et invitant le public à prendre connaissance du projet pendant 30 jours à la maison communale.

Le dépôt du projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général est publié dans quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, et publié sur le site internet de la Ville de Remich, à savoir www.remich.lu.

Le projet en question est déposé sur le site internet de la Ville de Remich, ainsi que pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 2 juillet 2025 au 1er août 2025 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 3 juillet 2025 jusqu'au 1er août 2025 inclus.**

La réunion d'information avec la population qui doit se tenir au cours des quinze jours du délai de publication aura lieu le mercredi, 9 juillet 2025 à 19.30 heures au centre scolaire « Gewännchen », 8, rue des Champs à Remich.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens, les observations concernant le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion. Au cas où une ou plusieurs réclamations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins convoquera les réclamants qui pourront, en vue de l'aplanissement des différends, présenter leurs observations.

Remich, le 2 juillet 2025

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

VILLE DE REMICH

Plan d'aménagement général

Modification ponctuelle – site Rectilux

1. Étude préparatoire
2. Projet de modification des parties graphique et écrite
3. Fiche de présentation

Juin 2025

Réf:

Délibération du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	
Approbation du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	

TR Engineering
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu

Adresse
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 Luxembourg

CLIENT

VILLE DE REMICH
Place de résistance
L-5501 Remich

BUREAU D'ETUDES

***TR*-ENGINEERING**
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg
www.tr-engineering.lu

***Fait** à Luxembourg,*

Vanessa Fougre	**Martin Biehler**
……	……
Cheffe de projet	Administrateur

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

I. ETUDE PREPARATOIRE 11

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE 13
   - *1.1 Situation du foncier 13*
   - *1.2 Équipements collectifs 13*
   - *1.3 Mobilité 13*
   - *1.4 Environnement naturel et humain 13*
   - *1.5 Dispositions légales et réglementaires spécifiques 14*
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT 14
3. SCHEMA DIRECTEUR 14

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG 15

1. PARTIE GRAPHIQUE 16
2. PARTIE ECRITE 16

III. FICHE DE PRESENTATION 23

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES 25

ANNEXES 29

1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE REMICH 31
2. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE ECRITE DU PAG DE REMICH 35
3. AVIS MECDD CONCERNANT LA SUP1 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG 37

INTRODUCTION

La Ville de Remich a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement la partie graphique et la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004), approuvé par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 09/09/2009 et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 11/05/2009.

Ce dossier concerne la partie graphique et la partie écrite du PAG. Il a pour objet le reclassement d'une partie de parcelle actuellement classée en « zone agricole » en « zone de bâtiments et équipements publics » - mouture 2017 superposée par deux zones de servitude « urbanisation ». Cette modification permettra au terrain concerné d'accueillir les ateliers communaux.

Également, il s'agira de mettre en conformité ladite zone avec les règlements grand-ducaux et/ou loi publiés et entrés en vigueur depuis l'approbation définitive du PAG en 2009.

En conséquence du présent dossier de modification ponctuelle du PAG, il est requis d'élaborer un plan d'aménagement particulier « quartier existant » spécifique. L'élaboration du dossier PAP QE fait l'objet d'un dossier séparé, en vue d'une procédure parallèle, fixée par la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties[1] :

I. Etude préparatoire ;

II. Projet de modification du plan d'aménagement général ;

III. Fiche de présentation.

Suite au courrier de la part de la commune destiné à la Ministre de l'Environnement relatif à la première phase de l'étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP), le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informe, en date du 17 mai 2021, qu'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales est nécessaire dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

[1] cf. « Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Plan de localisation - Site Rectilux

VILLE DE REMICH

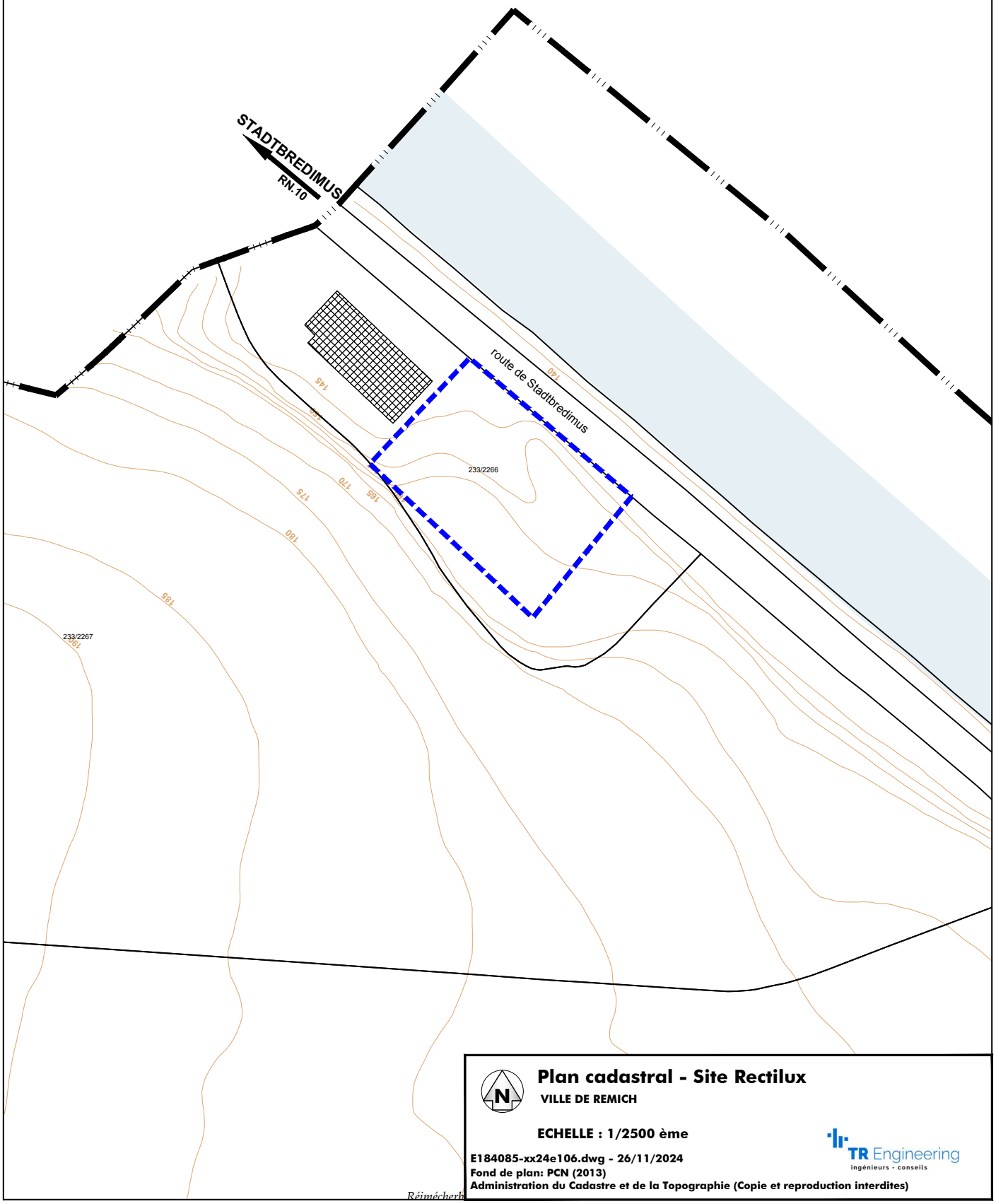
ECHELLE : 1/2500 ème

E184085-xx24e107.dwg - 26/11/2024

Fond de plan: Orthophoto (2023)

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

TR Engineering
ingénieurs - conseils



Plan cadastral - Site Rectilux

VILLE DE REMICH

ECHELLE : 1/2500 ème

E184085-xx24e106.dwg - 26/11/2024
Fond de plan: PCN (2013)
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

TR Engineering
ingénieurs - conseils

Réimécherb

I. ETUDE PREPARATOIRE

Préambule

L'article 1er du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées ».

Le PAG actuellement en vigueur de la Ville de Remich dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 25/10/2004 concernant le contenu de l'étude préparatoire.

Seuls sont exposés les éléments nécessaires à une approche pertinente de la modification ponctuelle envisagée.

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 SITUATION DU FONCIER

Cf. Plan « plan cadastral » ci-avant.

La zone d'étude concerne une partie de la parcelle 233/2266 de section A des Bois et totalise une superficie de 72 ares environ.

1.2 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

La zone d'étude est actuellement libre de construction mais son environnement proche est empreint d'un bâtiment à vocation économique. La proposition de classement de la zone d'étude en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) est entreprise afin de pouvoir accueillir de nouveaux ateliers communaux. Cette localisation est privilégiée car d'une part le site se situe à une distance relative des premières maisons d'habitation de la commune voisine, Stadtbredimus et d'autre part car la vocation artisanale est préexistante. Le site permettra ainsi aux ateliers communaux de pouvoir s'étendre par rapport à ceux existants afin de répondre à leur besoin pour fonctionner de la meilleure manière possible.

La délocalisation sera bénéfique pour la population aux abords directs du site actuel qui n'aura plus de nuisances quant au fonctionnement des ateliers avec les bruits associés.

1.3 MOBILITE

La zone d'étude se situe le long de la route de Stadtbredimus – N 10.

L'arrêt de bus le plus proche se situe au niveau de la commune voisine, à Stadtbredimus. Il se situe dans un rayon d'environ 350m de la zone d'étude – Stadtbredimus Wandmillen.

1.4 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Une empreinte artisanale est déjà ancrée aux abords directs de la zone d'étude. En effet, en limite Nord est implantée une entreprise ayant pour spécialisation la mécanique de précision. L'ajout des ateliers communaux concordent ainsi avec la fonction existante du site.

La zone d'étude est principalement couverte d'arbustes. Le long de la route de Stadtbredimus sont alignés des arbres de manière assez dense.

Afin de garantir une meilleure intégration de la zone dans son contexte environnemental, notamment pour le Gran Rhinolophe, deux servitudes urbanisation – « Corridor de vol » et

« éclairage chiroptères » sont définies en limite Ouest de la zone d'étude, en direction de la limite de la zone Natura 2000. L'intention est de créer une zone non constructible pour créer une zone transition douce vers cette zone naturelle, garantir le corridor de vol avéré en ces lieux et ne pas perturber l'espèce par une pollution lumineuse inadéquate.

1.5 DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

- Aménagement du territoire

Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » définit les *zones de préservation des grands ensembles paysagers*.

➔ le présent dossier permet de délimiter la zone définie au PDS « Paysages », laquelle traverse la zone d'étude.

- Protection de la nature et des ressources naturelles

Le règlement grand-ducal du 6 octobre 2023 désignant zone spéciale de conservation la zone « Région de la Moselle supérieure ».

➔ le présent dossier permet ainsi de la délimiter la zone Natura 2000 - Habitats.

- Gestion de l'eau

Le règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclare obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre.

➔ le présent dossier permet de délimiter, le cas échéant d'actualiser, en partie graphique la délimitation de la zone inondable 2021.

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Sans objet.

3. SCHEMA DIRECTEUR

Sans objet.

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

1. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan xx24e105 : PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG ci-après

La modification envisagée porte sur le reclassement d'une partie de la parcelle 233/2266 de la section A des Bois actuellement classée au PAG en « zone agricole » et destinée à être classée en « zone de bâtiments et d'équipements publics ». Il s'agit, en outre, de superposer dans la partie Sud-Ouest une zone de servitude « urbanisation » - corridor de vol et une autre servitude « urbanisation » - éclairage chiroptères.

La zone d'étude concernée a une superficie d'environ 72 ares.

A cela s'ajoute l'actualisation de la délimitation de la zone inondable suivant le règlement grand-ducal en vigueur de mars 2022. Également, est repris graphiquement la délimitation de la zone protégée d'intérêt communautaire – Natura 2000, laquelle est en interaction avec la parcelle destinée à être reclassée. Enfin, l'ajout de la délimitation des « Grands ensembles paysagers » issue du plan sectoriel « Paysages » qui interfère avec la zone d'étude.

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG de Remich est reprise en annexe (cf. plan E184085-15 : version coordonnée du PAG).

2. PARTIE ECRITE

Pour répondre aux objectifs de la modification ponctuelle dont il est question, la partie écrite PAG est modifiée comme suit : les ajouts par rapport au texte original sont indiqués en rouge.

Une version coordonnée de la partie écrite est reprise en annexe.

4.1 POUR TOUTE ZONE RECLASSEE OU REDEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8/03/2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones de bâtiments et d'équipements publics

Des zones superposées :

- zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »
- zones de servitude « urbanisation »

Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- aménagement du territoire
- gestion de l'eau
- protection de la nature et des ressources naturelles

Art. I. Terminologie relative au 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.

Les logements intégrés 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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 œuvre
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
On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

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.

Art. II. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls y sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Art. III. Emplacements de stationnement

III.1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface construite brute de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis défini à l'art. VIII.2 est applicable. Au minimum sont exigés pour le stationnement automobile :

- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

ZONES SUPERPOSEES

Art. IV. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le site au lieu-dit « Steegriecht » tel que délimité en partie graphique du plan d'aménagement général, QE_BEP.

Art. V. Zones de servitude « urbanisation »

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

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

V.1. *Servitude « urbanisation » - éclairage chiroptères (é-Ch)*

La servitude « urbanisation » - éclairage - chiroptères vise à réserver une zone où l'éclairage extérieur en continu est interdit. Les flux lumineux ne doivent pas être orientés en direction de la forêt.

V.2. *Servitude « urbanisation » - Corridor de vol (Cv)*

La servitude « urbanisation » - Corridor de vol vise à réserver une zone libre de toute construction afin de garantir la fonctionnalité de la zone pour les chiroptères. Sont toutefois autorisés des aménagements, installations n'entravant pas la fonction primaire de la servitude.

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la gestion de l'eau sont repris à titre indicatif dans la partie graphique et dans la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Aménagement du territoire

Plan directeur sectoriel « Paysages »

Grands ensembles paysagers *(Règlement grand-ducal du 10 février 2021).*

Protection de la nature et des ressources naturelles

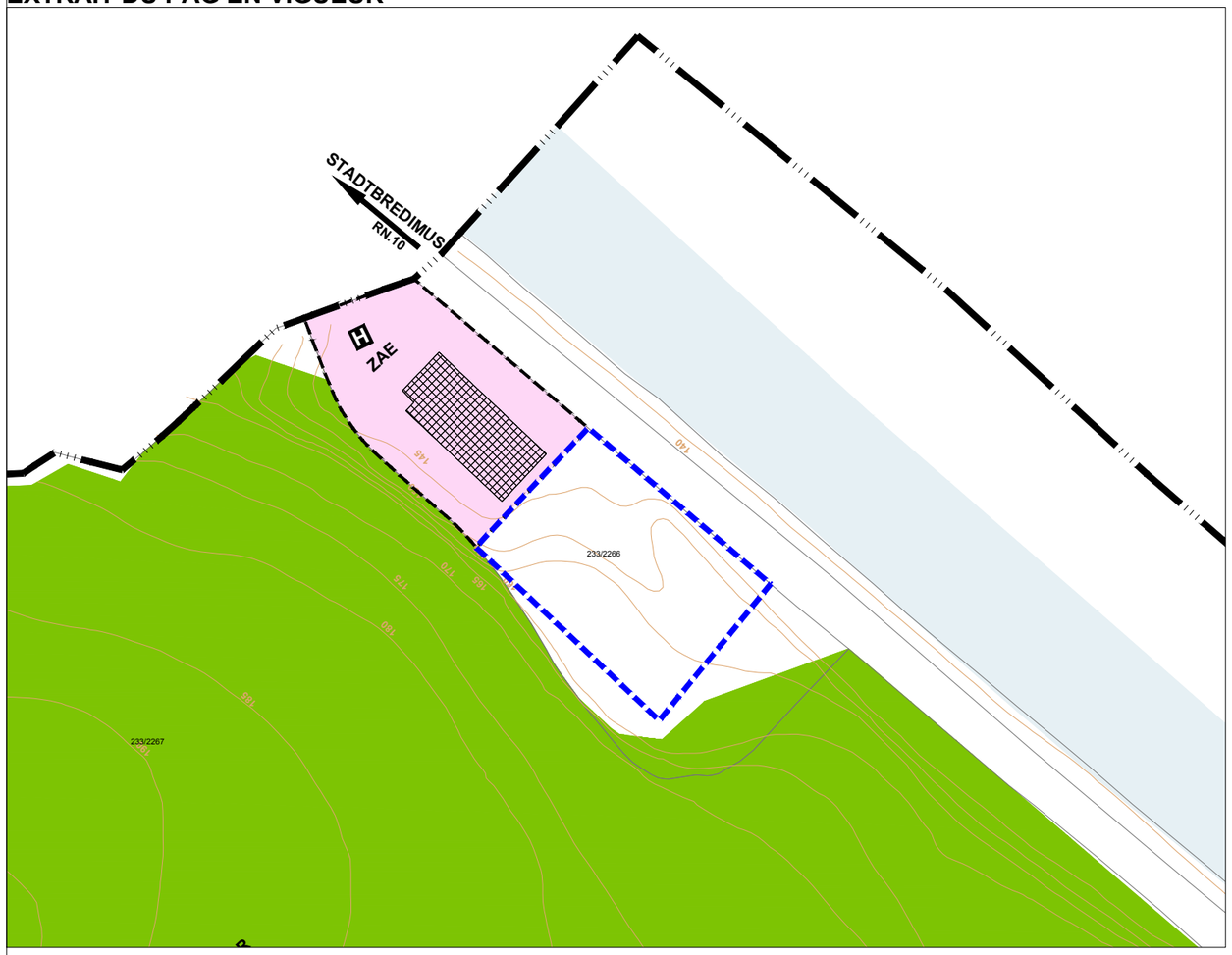
- Natura 2000 : zone « Habitats » LU0001029 - Région de la Moselle supérieure

Gestion de l'eau

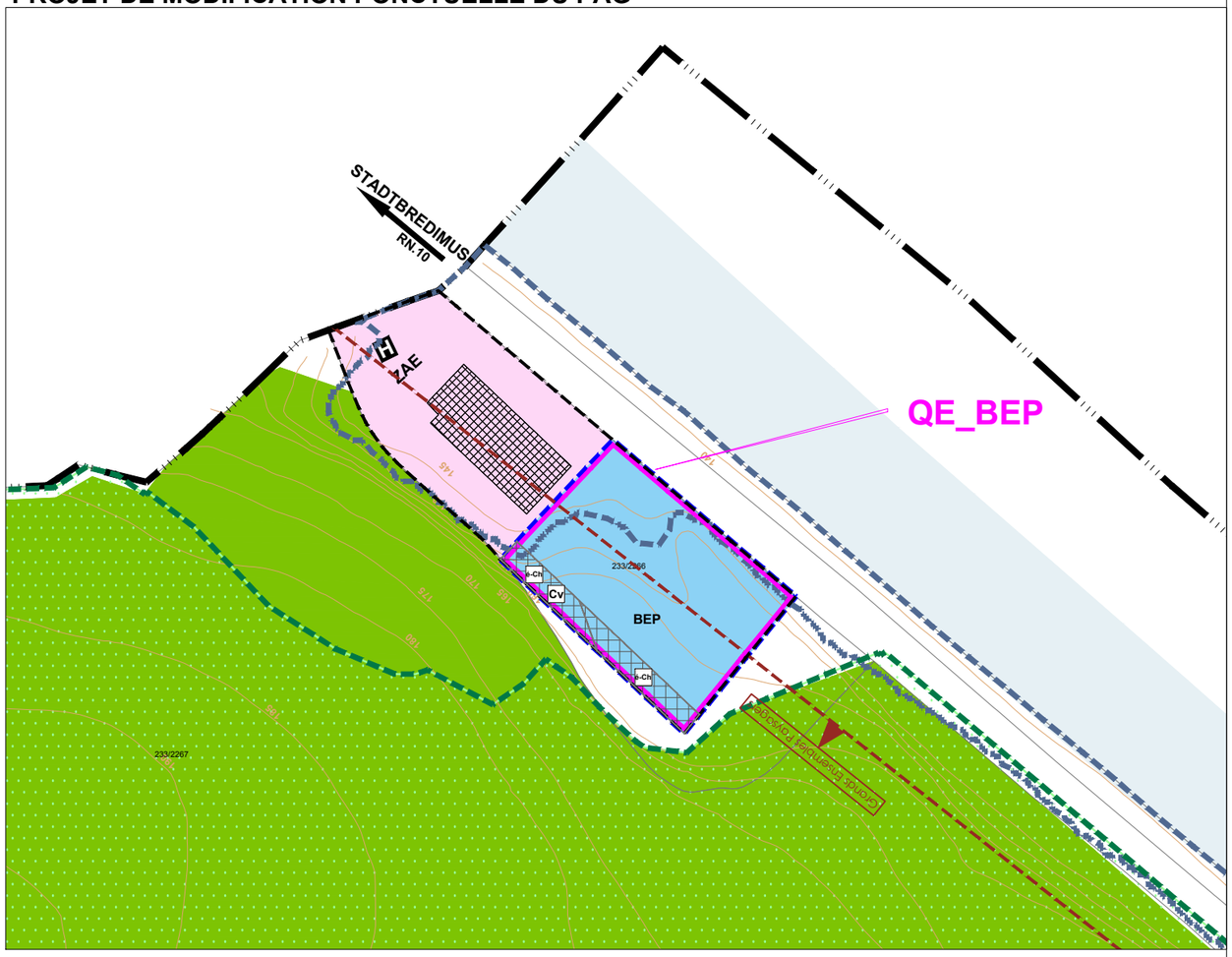
- Zone inondable - 2021.

  Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau en application du RGD du 30 mars 2022.

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâti existant
- 350 — Courbe de niveau
- Périmètre d'agglomération

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

- ZAE — Zone d'activités économiques (art. 9)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- FOR — Zone forestière (art. 19)

■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL

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

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

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

ZAE	H	0,6	1,2

*** : les pourcentages indiqués se rapportent à la surface nette des terrains**

En application du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune

- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics

Zones superposées

- Zone de servitude "urbanisation"
  - Cv — servitude "urbanisation" - corridor de vol
  - é-Ch — servitude "urbanisation" - éclairage chiroptères
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant"
  - QE_BEP — quartier existant - BEP

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives :

- à l'aménagement du territoire
  Grands ensembles paysagers (PDS Paysages, RGD février 2021)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  Zone protégée d'intérêt communautaire - Natura 2000
- à la gestion de l'eau
  Zone inondable (source : crue extrême, 2021 - RGD 30 mars 2022)

- Zone objet de la demande de modification ponctuelle

Réf. :	
Saisine du conseil communal	
Avis de la commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	
Approbation du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	

Modification ponctuelle du PAG RECTILUX

PAG EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG
ville de Remich

DATE:04.03.2025 **ECHELLE : 1/2500 ème**

E184085/xx24e105.dwg - Rév. 2

TR Engineering
ingénieurs - conseils

Fond de plan: PCN (2013) - origine cadastre

© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

III. FICHE DE PRESENTATION

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La ville de Remich est fortement contrainte dans son développement considérant d'une part la délimitation de la zone Natura 2000 – Habitats, d'autre part, le périmètre viticole, ou encore la zone inondable.

Les ateliers communaux se situent actuellement au sein du tissu urbain, le long de la route de Stadtbredimus. Ils sont ainsi source de nuisances pour les riverains et sont devenus trop exigus à ce jour. Considérant la présence des falaises entre autres, l'agrandissement pour les besoins de fonctionnement ne peut être envisagé en lieu et place des actuels. Aucun autre site existant au sein du territoire communal ne peut être agrandi pour accueillir ces fonctions.

L'opportunité est ainsi donnée de reclasser un terrain en zone de bâtiments et d'équipements publics en dehors du tissu urbain de Remich, où une empreinte artisanale est déjà existante, à savoir en limite du site exploité par l'entreprise Rectilux.

Deux servitudes « urbanisation » sont de surcroît délimitées en limite Ouest afin d'une part, le maintien du corridor de vol pour une espèce de chauve-souris ce qui va permettre de créer une zone de transition douce avec le paysage environnant, et d'autre part garantir un éclairage adapté à cette espèce. Afin de garantir une bonne intégration de la ou des futures constructions dans le paysage, le bois devra être privilégié pour le revêtement des façades et une toiture végétale serait à favoriser.

Parallèlement, le présent dossier de modification ponctuelle a pour objectifs de mettre en conformité le PAG de Remich, dans ses parties écrite et graphique avec diverses règlementations actualisées et/ou entrées en vigueur depuis les approbations ministérielles du PAG en 2009, lesquelles uniquement ont un lien direct avec le site faisant l'objet du présent dossier, à savoir :

- actualisation de la délimitation de la zone inondable sur base du règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclarant obligatoire les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre ;
- délimitation de la zone protégée d'intérêt communautaire – Natura 2000 – LU0001029 Région de la Moselle supérieure ;
- délimitation de la zone de « grands ensembles paysagers » définie dans le Plan directeur sectoriel « Paysages »

La fiche de présentation du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Remich	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Remich	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	Steegriecht	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	■	Surface brute	*0,7209* ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région: Est

CDA: ■

Membre du parc naturel: _____

La présente fiche concerne :

Commune de: Remich
Localité de: Remich
Quartier de: Steegriecht

Surface du territoire: *0,7209* ha
Nombre d'habitants: ? hab.
Nombre d'emplois: ? empl.

Espace prioritaire d'urbanisation: ☐

Remarques éventuelles: L'objet de la modification ponctuelle est le classement du site en zone de bâtiments et équipements publics

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement		hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

		nombre d'habitants			**nombre approximatif d'emplois**		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les "quartiers existants" [QE]	0,7209					inconnu	
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0		0	0,00%			
TOTAL [NQ] + [QE]	0,7209		0	0,00%	0	0	0

Phasage ne s'applique pas au présent projet

surface brute *[ha]*		**nombre d'habitants *(selon DL max.)***		**nombre d'emplois *(selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées ne s'applique pas au présent projet

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha

Nombre d'immeubles à protéger: _____ u.

ANNEXES

1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE REMICH

FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâti existant
- Cours d'eau
- Ruisseau
- Courbe de niveau
- Périmètre d'agglomération

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

Zone d'habitation (art. 6)

- HAB-1 — zone d'habitation 1
- HAB-2 — zone d'habitation 2

Zones mixtes (art. 7)

- ZMC — Zone mixte à caractère central
- ZMU — Zone mixte à caractère urbain
- ZMR — Zone mixte à caractère rural
- ZBEP — **Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8)**
- ZS — **Zone spéciale (art. 10)**
- ZJF — **Zone de jardins familiaux (art. 12)**
- ZLS — **Zone de loisirs avec sejour (art. 11)**

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

- **Zones soumises a un plan d'amenagement particulier (art. 14) :**
  - Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art. 14.2)
  - Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)
- **Zones soumises à un plan directeur (art. 15)**
- **Accès à prévoir**

Zones soumises à des restrictions et servitudes

- **Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protegés (art. 16)**
- **Zones de risques naturels prévisibles (art. 17) :**
  - REG — Zone à risque d' éboulements ou de glissements/ REG (art. 17.2)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- ZLSS — **zone de loisirs sans sejour (art. 21)**
- ZIT — **zone d'isolement et de transition (art. 23)**
  - n.a : non aédificandi
- **zone verte naturelle (art. 24)**

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

En application du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG d'une commune

- MIX-u — **Zone mixte urbaine soumise à PAP "quartier existant"**
- **Zones d'activités**
  - ECO-c1 — zone d'activités économiques communale type 1

Eléments complémentaires :

- ★ Patrimoine bâti: bâtiment protégé
- **Zone de servitude "urbanisation"**
  - NA — servitude "urbanisation" - non aedificandi
  - M1 — servitude "urbanisation" - mesures compensatoires
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant"**
  - QE_ZAE — quartier existant - zone d'activités économiques

En application du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une comm

- **Délimitation de la zone verte**

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- BEP — **Zone de bâtiments et d'équipements publics**

Zones superposées

- **Zone de servitude "urbanisation"**
  - Cv — servitude "urbanisation" - Corridor de vol
  - é-Ch — servitude "urbanisation" - éclairage chiroptères
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant"**
  - QE_BEP — quartier existant - BEP

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives :

- à l'aménagement du territoire — Grands ensembles paysagers (PDS Paysages, RGD février 2021)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles — Zone protégée d'intérêt communautaire - Natura 2000
- à la gestion de l'eau — Zone inondable (source : crue extrême, 2021 - RGD 30 mars 2022)

■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL

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

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

* : les pourcentages indiqués se rapportent à la surface nette des terrains

Fond de plan :
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

PCN : origine cadastre (2013)
BD -L-TC : origine cadastre (2004)

MAITRE D'OUVRAGE:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE REMICH

PROJET:

MODIFICATION PONCTUELLE RECTILUX

OBJET:

PAG en vigueur
version coordonnée

IND.	DATE	DESSINE INITIALE	DESSINE VISA	CONTROLE INITIALE	CONTROLE VISA	VALIDE INITIALE	VALIDE VISA	ÉCHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
E											
D											
C											
B											
A											
/	20.01.25	HxN		VxF		FxM		1/2500	E184085	15	/

TR Engineering
ingénieurs - conseils
T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
B.P. 1034
L-1010 Luxembourg

fichier: O:\E184085\15 - Layout : 01d - Sauvé le : 05/03/2025 par : hxn

2. Version coordonnee de la partie ecrite du PAG de Remich

La version coordonnée de la partie écrite est séparée du présent du dossier.

3. AVIS MECDD CONCERNANT LA SUP1 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le 17 MAI 2021

Ville de Remich
Place de la Résistance
B.P. 9
L-5501 Remich

N/Réf: 90693
Dossier suivi par Cynthia Schneider et
Philippe Peters
Tél : 2478 6865
Email : cynthia.schneider@mev.etat.lu

VILLE DE REMICH
ORIGINAL PAD
ENTREE 27 MAI 2021
COPIE CBE LT MA
SUITE

Concerne : Plan d'aménagement général de la Ville de Remich - Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (article 6.3) - Avis complémentaire

Monsieur le Bourgmestre,

Par votre courrier du 17 mars 2021 vous m'avez sollicité d'émettre un **avis complémentaire** sur un document qui s'ajoute à la première phase de l'élaboration du rapport environnemental dite « Umwelterheblichkeitsprüfung » (UEP) relative à votre projet d'aménagement général. Un premier avis au regard de l'UEP a été émis en date du 27 décembre 2018.

L'avis qui suit porte sur l'ampleur et le degré de détail des informations que le rapport sur les incidences environnementales (ci-après rapport environnemental) devra contenir pour la zone analysée dans ce dossier complémentaire, ceci bien évidemment sans préjudice des remarques à formuler par les autres autorités compétentes et sans préjudice des recommandations générales et spécifiques déjà formulées dans mon premier avis.

Le document élaboré par le bureau d'études efor-ersa comprend une évaluation sommaire des incidences probables de trois surfaces supplémentaires (**R54A, R54B et R55**) constituant des extensions du périmètre en vigueur dont l'autorité communale prévoit un classement en tant que zone BEP, respectivement zone HAB-1.

Le bureau d'études conclut que les zones R54A et R55 sont à analyser en détail dans le rapport environnemental pour les biens environnementaux « biodiversité, faune et flore » pour la zone R54A et pour les biens environnementaux « biodiversité, faune et flore », « eau », « santé humaine » et « eau ». Les remarques qui suivent sont à considérer :

- **R54A et R54B :** Selon les informations du bureau d'études, l'autorité communale planifie de classer les surfaces en zone BEP pour les besoins du service technique. La surface R54a est localisée à l'extrémité Nord de Remich et la zone R54B fait partie d'un îlot isolé du tissu urbain existant. Contrairement à l'appréciation du bureau d'études, j'estime que des incidences négatives sont également à attendre pour la zone R54B.

Concernant le bien environnemental **« biodiversité, faune et flore »,** les deux zones jouxtent la Natura 2000 LU0001029 – Région de la Moselle supérieure » et le bureau d'études a correctement évalué dans la « notice d'impact » que des incidences négatives significatives ne peuvent pas être exclues pour le Murin à oreilles échancrées, le Grand Rhinolophe, le Grand murin, le Murin de Bechstein, l'Ecaille chinée et le Cuivre des marais, espèces cibles de la zone Natura 2000. Une évaluation des incidences en vertu de l'article 32 de la loi PN est donc requise.

En ce qui concerne les espèces protégées particulièrement, les surfaces sont susceptibles d'avoir une valeur fonctionnelle essentielle pour les chauves-souris, l'avifaune, les reptiles, le muscardin et les papillons en vertu de l'article 21 de la loi PN. Le Ministère de l'environnement partage les conclusions du bureau d'études que des études de terrain faunistiques seront requises pour la finalisation du rapport environnemental.

En outre, la zone R54A est partiellement localisée à l'intérieur d'une zone de préservation des grands ensembles paysager (GEP) du **plan directeur sectoriel « Paysage »** (PSP) entré en vigueur en date du 1er mars 2021[1]. Contrairement à l'appréciation du bureau d'études, la prédite surface constitue un développement tentaculaire conformément à l'article 3, 10° du règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ». Ainsi, le classement de cette nouvelle zone destinée à être urbanisée entrera en conflit avec les dispositions de l'article 7 du prédit RGD : « *Toute extension des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées d'un plan d'aménagement général dans une zone de préservation des grands ensembles paysagers et contribuant au développement tentaculaire des localités [est interdite].* » La zone R54B fait partie d'un îlot déconnecté du tissu urbain existant et est entièrement localisée à l'intérieur de la zone GEP. Vu qu'il ne s'agit pas d'une création d'un nouvel îlot urbanisé un conflit avec ledit RGD peut être exclu. Néanmoins, le classement de la surface et les développements urbanistiques y autorisables par la suite risquent de contribuer à la fragmentation du paysage.

Le **bien environnemental « eau »** est également à analyser en détail en phase 2 pour la zone R54A vu qu'un risque de pollution de la nappe phréatique ne peut être exclu.

Compte tenu de ce qui précède, le classement des deux surfaces en zone BEP pour les besoins du service technique est vu d'un œil très critique et leur approbation n'est pas certaine pour des raisons éco-paysagères et juridiques.

Dans l'hypothèse où l'autorité communale souhaite poursuivre leur classement, les deux surfaces sont à analyser dans le rapport environnemental pour les biens environnementaux « paysage », « biodiversité, faune et flore », « eau ». Aussi, il importe que les auteurs du rapport environnemental fournissent des informations précises concernant les aménagements y planifiées et présentent un avant-projet sommaire qui n'entrera pas en conflit avec l'article 7 du RGD PSP. Se pose encore la question pourquoi l'autorité communale souhaite classer deux surfaces à deux emplacements différents pour des besoins similaires ? Enfin, il est indispensable d'identifier et d'évaluer dans ce cas de figure des solutions de substitution sur des sites alternatifs.

- **R55 :** Les conclusions du bureau d'études sont partagées. La surface est hautement sensible d'un point de vue écologique vu la présence de biotopes et d'habitats protégées en vertu de l'article 17 de la loi PN et de la présence avérée de certaines espèces de chauves-souris. Selon l'expert Prochirop et l'étude de terrain effectuée sur la zone R46 à proximité de la surface R55, les fonds en question font partie d'un corridor écologique essentiel Est-Ouest tombant sous les dispositions de l'article 21 de la loi PN pour le Grand murin et le Grand Rhinolophe. Une

[1] https://amenagement-territoire.public.lu/dam-assets/fr/pds2021/psp/pg-com/psp-gep-remich.pdf

urbanisation de la surface entrera donc en conflit avec le prédit article et des mesures CEF (mesures d'atténuation anticipées) selon l'article 27 de la loi PN seront requises. Aussi, la présence d'oiseaux sensibles (p.ex. Pic vert, Rougequeue à front blanc, etc.) ne peut être exclue.

De plus, la surface est localisée en zone inondable HQ10 et se trouve dans une zone à risque d'éboulements ou de glissements de sorte que des impacts négatifs sur les biens environnementaux « eau », « sol » et « santé humaine et population » sont à attendre.

Au vu de la situation urbanistique et paysagère existante à l'endroit ainsi que de ce qui précède, je ne suis pas disposée à donner une suite favorable à ce classement.

Au cas où l'autorité communale opterait de poursuivre un classement de la zone, le rapport environnemental devra répondre aux exigences développées ci-dessus et être complété par une étude avifaunistique et un concept pour la mise en œuvre des mesures CEF.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

La Ministre de l'Environnement, du Climat et
du Développement durable

Carole Dieschbourg

Copies pour information : Ministère de l'Intérieur, Administration de la nature et des forêts, Administration de l'environnement, Administration de la gestion de l'eau

RESUME

concernant la modification ponctuelle du plan d'aménagement général

La Ville de Remich a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement la partie graphique et la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004), approuvé par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 09/09/2009 et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 11/05/2009.

Ce dossier concerne la partie graphique et la partie écrite du PAG. Il a pour objet le reclassement d'une partie de parcelle actuellement classée en « zone agricole » en « zone de bâtiments et équipements publics » - mouture 2017 superposée par deux zones de servitude « urbanisation ». Cette modification permettra au terrain concerné d'accueillir les ateliers communaux.

Également, il s'agira de mettre en conformité ladite zone avec les règlements grand-ducaux et/ou loi publiés et entrés en vigueur depuis l'approbation définitive du PAG en 2009.

En conséquence du présent dossier de modification ponctuelle du PAG, il est requis d'élaborer un plan d'aménagement particulier « quartier existant » spécifique. L'élaboration du dossier PAP QE fait l'objet d'un dossier séparé, en vue d'une procédure parallèle, fixée par la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dossier de modification ponctuelle du PAG est subdivisé en trois parties :

- l'étude préparatoire (limitée aux éléments avec impact direct sur la modification projetée) ;
- le projet de modification du plan d'aménagement général ;
- la fiche de présentation.

Suite au courrier de la part de la commune destiné à la Ministre de l'Environnement relatif à la première phase de l'étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP), le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informe, en date du 17 mai 2021, qu'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales est nécessaire dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

FIGURE 1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

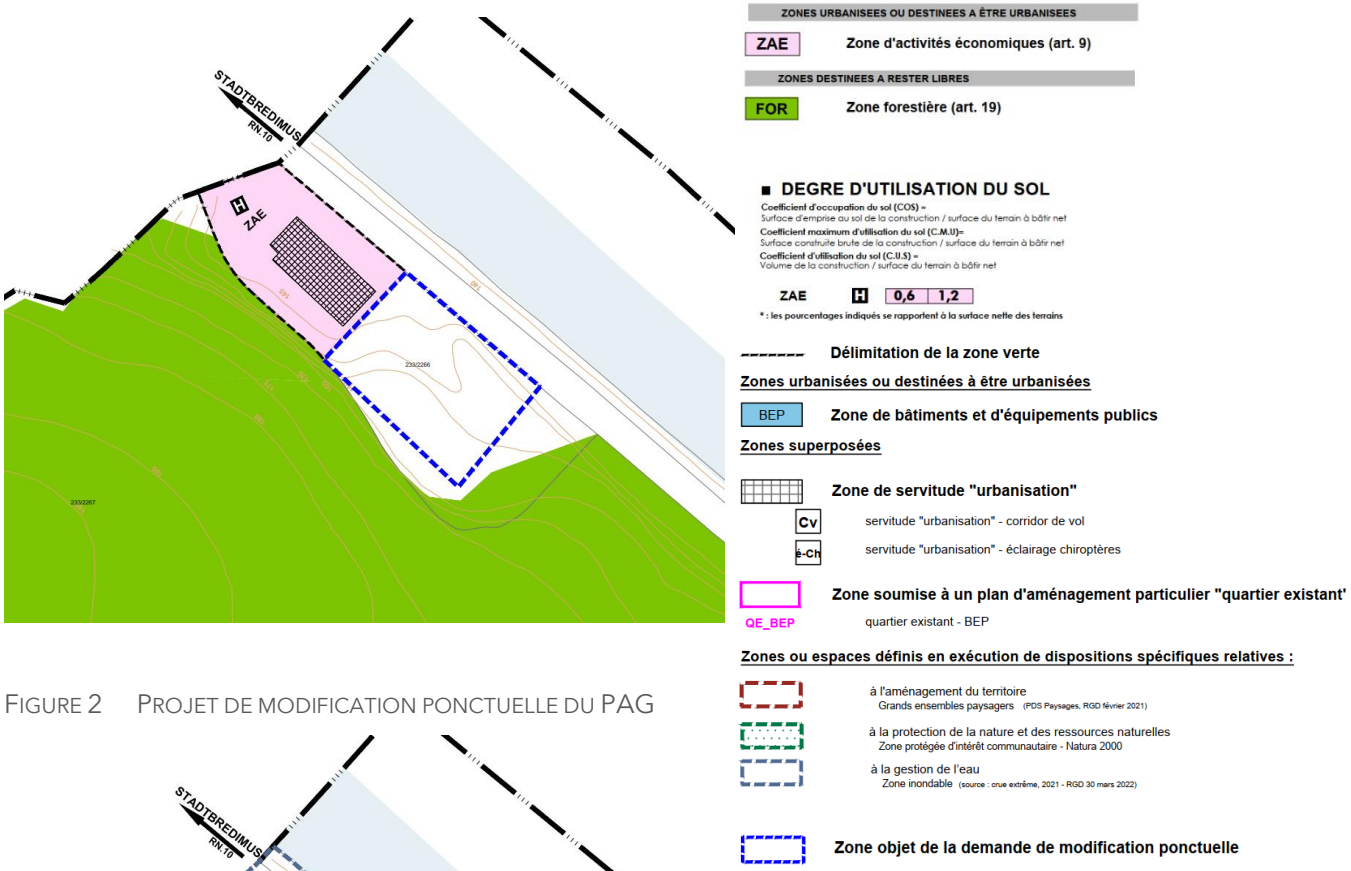
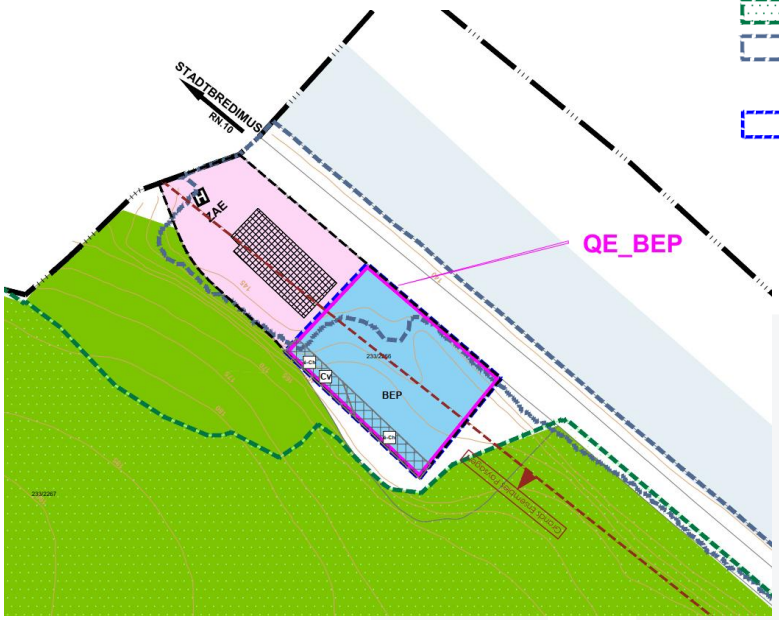


FIGURE 2 PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



VILLE DE REMICH

Plan d'aménagement général

Photo : CruiseMapper

Partie écrite

Version coordonnée

Juin 2025

Références ministérielles :

Délibération du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires Intérieures	
Approbation du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	

TR Engineering
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu

Adresse
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 Luxembourg

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 3

Art. 1 But du plan d'aménagement général 5
Art. 2 Plans et règlements 5
Art. 3 Commission des bâtisses 5

TITRE 2 REGLES D'URBANISME 7

CHAPITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9

Art. 4 Division du territoire en zones 9

CHAPITRE II DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU **8/03/2017** 13

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 13

Art. I. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol 13
Art. II. Zones de bâtiments et d'équipements publics *[BEP]* 15
Art. III. Emplacements de stationnement 15

ZONES SUPERPOSEES 15

Art. IV. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » 15
Art. V. Zones de servitude « urbanisation » 15

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 16

CHAPITRE III DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU **28/07/2011** CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE 17

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 17

Art. VI. Zones d'activités 17

ZONES SUPERPOSEES 17

Art. VII. Zones de servitude « urbanisation » 17
Art. VIII. Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » 18

CHAPITRE IV DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU **25/10/2004** CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE 19

Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes 20
Art. 6 Zones d'habitation 20
Art. 7 Zones mixtes 22
Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics 23
Art. 9 Zones d'activités économiques 24
Art. 10 Zones spéciales 24
Art. 11 Zones de loisirs avec séjour 25
Art. 12 Zones de jardins familiaux 25
Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols 25
Art. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier 26
Art. 15 Zones soumises à un plan directeur 26

Art. 16	Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés	27
Art. 17	Zones de risques naturels prévisibles	27
Art. 18	Zones agricoles	28
Art. 19	Zones forestières	29
Art. 20	Zones viticoles	29
Art. 21	Zones de loisirs sans séjour	29
Art. 22	Zones de parc : article supprimé	30
Art. 23	Zones d'isolement et de transition	30
Art. 24	Zones vertes naturelles	30

TITRE 3 TITRE SUPPRIME 31

TITRE 4 ANNEXES 33

ANNEXE 1 : DEFINITIONS 35

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But du plan d'aménagement général

Le présent règlement (partie écrite du Plan d'aménagement général) et la partie graphique du Plan d'aménagement général ont pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel du territoire de la commune dans une perspective de développement durable.

Art. 2 Plans et règlements

Le Plan d'Aménagement Général comprend :

– **Une partie graphique**, composée des plans suivants :
  - E061091-10 « Plan d'aménagement général, Remich » - version coordonnée ;
  - E061091-07 « Plan d'aménagement général, Remich -quartier Centre » ;
  - E02424-14 « Plan d'ensemble » ;
  - E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif » ;
  - E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG – Servitudes environnementales)

– **Une partie écrite**

La **partie graphique du Plan d'Aménagement Général** donne l'indication des diverses zones selon leur mode d'occupation du sol et leur degré d'utilisation. Elle informe également, à titre indicatif, sur les espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives ainsi que sur les réseaux (de circulation et d'infrastructures techniques).

Elle est présentée à l'échelle 1/2500ème pour ce qui est de l'agglomération proprement dite, avec un zoom à l'échelle 1/1250ème pour ce qui est du quartier Centre; l'ensemble du territoire communal est représenté à l'échelle 1/10000ème.

Les plans des éléments complémentaires au PAG sont représentés à l'échelle 1/5000ème.

Le fond de plan de la partie graphique est constitué :

– pour le document coordonné, par le plan cadastral numérique exercice 2013, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo);

– pour le zoom « quartier Centre », par le plan cadastral numérique exercice 2023, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo).

La **partie écrite du Plan d'Aménagement Général** définit les règles d'urbanisme (mode et degré d'utilisation du sol) relatives aux zones telles que reprises dans la partie graphique.

Art. 3 Commission des bâtisses

Le Bourgmestre peut soumettre pour avis à la Commission des Bâtisses, tout projet d'aménagement et de construction dans le cadre de son Plan d'aménagement général.

La composition de la Commission des Bâtisses peut varier en fonction des demandes traitées. Elle peut notamment compter parmi ses membres, en plus des membres habituels :

un homme de l'art (architecte ou urbaniste-aménageur membre de l'OAI) ;
un représentant de l'Administration des Ponts et Chaussées ;
un juriste ;
un représentant de l'Institut national pour le patrimoine architectural;
un représentant du Département de l'Environnement.

TITRE 2 REGLES D'URBANISME

CHAPITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Art. 4 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du Plan d'aménagement général.

Sont définies :

4.1 POUR LE QUARTIER CENTRE AINSI QUE POUR TOUTE ZONE RECLASSEE OU REDEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8/03/2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones de bâtiments et d'équipements publics

Des zones superposées :

- zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »
- zones de servitude « urbanisation »

Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

- aménagement du territoire
- gestion de l'eau
- protection de la nature et des ressources naturelles

4.2 POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'activités économiques communales type 1

Des zones superposées :

- zone de servitude « urbanisation »
- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »

4.3 POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics

- zones d'activités économiques
- zones spéciales
- zones de loisirs avec séjour
- zones de jardins familiaux

Des zones superposées :

zones d'aménagement :
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier
- zones soumises à un plan directeur

zones soumises à des restrictions et servitudes :
- zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés
- zones de risques naturels prévisibles
  -zones à risque d'éboulements ou de glissements (REG)

Des zones destinées à rester libres :

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones viticoles
- Zones de loisirs sans séjour
- Zones d'isolement et de transition
- Zones vertes naturelles

Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques

Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques listés ci-après, sont uniquement représentés dans la partie graphique. Ils font l'objet des plans suivants :

- plan E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif»
- plan E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG - Servitudes environnementales »

et sont listés ci-après :

- Parc naturel Dräilänner-Eck – avant-projet à l'étude
- Zone protégée d'intérêt communautaire et international (zone « Habitats » / LU0001029 – directive 92/43/CEE)
- Sites archéologiques
- Sites et monuments nationaux (immeubles classés et immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire) – loi du 18/07/1983
- Servitude logement – loi modifiée du 25/02/1979
- Zone de remembrement – loi du 25 mai 1964
- Servitudes environnementales -- loi modifiée du 19 janvier 2004

Les réseaux de circulation, les réseaux d'infrastructures techniques, les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques

Les réseaux sont des indications complémentaires représentées à titre indicatif et listées ci-après. Ils sont également repris dans le plan suivant :

- plan E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif»

Réseaux de circulation :
- Routes nationales (RN),
- Chemins repris (CR),

- Projets routiers,
- Piste cyclable,
- Projets pistes cyclables,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :
- Arrêt autobus,
- Embarcadère.

Réseaux d'infrastructures techniques :
- Conduite d'eau,
- Couloirs de canalisation,
- Couloirs de canalisation en projet,
- Réseau de gaz,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :
- Source captée,
- Source,
- Station de pompage,
- Réservoir d'eau,
- Station de transformation.

CHAPITRE II DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU 8/03/2017

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. I. Terminologie relative au 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.

Les logements intégrés 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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 œuvre

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

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

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.

Art. II. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls y sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Art. III. Emplacements de stationnement

III.1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface construite brute de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis défini à l'art. VIII.2 est applicable. Au minimum sont exigés pour le stationnement automobile :

- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

ZONES SUPERPOSEES

Art. IV. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le site au lieu-dit « Steegriecht » tel que délimité en partie graphique du plan d'aménagement général, QE_BEP.

Art. V. Zones de servitude « urbanisation »

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

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

V.1. *Servitude « urbanisation » - éclairage chiroptères (é-Ch)*

La servitude « urbanisation » - éclairage - chiroptères vise à réserver une zone où l'éclairage extérieur en continu est interdit. Les flux lumineux ne doivent pas être orientés en direction de la forêt.

V.2. *Servitude « urbanisation » - Corridor de vol (Cv)*

La servitude « urbanisation » - Corridor de vol vise à réserver une zone libre de toute construction afin de garantir la fonctionnalité de la zone pour les chiroptères. Sont toutefois autorisés des aménagements, installations n'entravant pas la fonction primaire de la servitude.

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la gestion de l'eau sont repris à titre indicatif dans la partie graphique et dans la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Aménagement du territoire

Plan directeur sectoriel « Paysages »

Grands ensembles paysagers (Règlement grand-ducal du 10 février 2021).

Protection de la nature et des ressources naturelles

- Natura 2000 : zone « Habitats » LU0001029 - Région de la Moselle supérieure

Gestion de l'eau

- Zone inondable - 2021.

  Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau en application du RGD du 30 mars 2022.

CHAPITRE III DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. VI. Zones d'activités

VI.1. Zones d'activités économiques communales type 1

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000m 2 de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500m 2 de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

ZONES SUPERPOSEES

Art. VII. Zones de servitude « urbanisation »

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

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

VII.1. M - Servitude « urbanisation » – mesures compensatoires (M)

La servitude « urbanisation – Mesures compensatoires » définit les surfaces qui sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

M1 - « op der Kopp »

La zone de servitude « urbanisation » – mesures compensatoires impose le maintien, le renforcement et le prolongement vers l'ouest de l'écran végétal situé en limite nord de la zone à urbaniser, constitué d'une part d'une rangée d'arbres / haie arborée, et d'autre part, d'une haie vive à planter vers l'intérieur de la zone à urbaniser.

Toutefois, y sont autorisés, sans que leur emprise ne puisse excéder 5% de la surface concernée :

- le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone,
- l'aménagement ponctuel d'accès pour mobilité douce.

VII.2. Servitude « urbanisation – non aedificandi » (NA)

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

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

Art. VIII. Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », la « zone d'activités économiques » - rue « op der Kopp » telle qu'indiquée en partie graphique du plan d'aménagement général – QE_ZAE.

CHAPITRE IV DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Définitions liminaires* :

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

COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION IMPLANTEE / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

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

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

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

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

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

CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

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

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, à raison de la surface construite brute correspondant à toute partie de volume dépassant le niveau du terrain naturel d'au moins 0,80m.

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

CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET

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

Prescriptions spécifiques :

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

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

Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes

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

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

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

Art. 6 Zones d'habitation

6.1. Destination

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

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

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

Les zones d'habitation 1 (Hab1)
Les zones d'habitation 2 (Hab2)

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

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

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

6.2. Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,3
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,6

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

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

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

Zones d'habitation 2

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,4
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie 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 zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

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

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

Les 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. 7 Zones mixtes

7.1. Destination

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

On distingue trois catégories :

La zone mixte à caractère central **(ZMC)**
La zone mixte à caractère urbain **(ZMU)**
La zone mixte à caractère rural **(ZMR)**

La **zone mixte à caractère central** est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'aux commerces et aux logements. Elle correspond à la zone du centre historique pour laquelle les prescriptions réglementaires spécifiques sont définies par un plan d'aménagement particulier.

La **zone mixte à caractère urbain** est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, aux commerces et aux logements.

La **zone mixte à caractère rural** est principalement destinée à l'habitation et aux exploitations viticoles et agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage : les établissements socioculturels ; les activités économiques ; les établissements de services publics et privés ; les petites et moyennes entreprises ; les équipements touristiques.

L'une ou l'autre de ces affectations ne pourra en aucun cas devenir dominante dans la zone en question sous peine de devoir procéder à une modification du Plan d'aménagement général.

7.2. Degré d'utilisation des sols

Zones mixtes à caractère central

Le coefficient d'occupation du sol est limité à **1**
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de **3**

Le degré d'utilisation du sol, îlot par îlot, est précisé dans le cadre du plan d'aménagement particulier élaboré pour cette zone.

Zones mixtes à caractère urbain

Le coefficient d'occupation du sol varie de 0,25 à 0,5
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,5 à 1,2

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

Zone E :	**COS :0.5**	**CMU :1.2**

Zone J :	**COS :0.25**	**CMU :0.5**

- route de l'Europe

Zones mixtes à caractère rural

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,6

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1,2

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones devront spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

7.3. Prescriptions spécifiques

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. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics

8.1. Destination

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou 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, santé publique, sports et loisirs, stations d'épuration, travaux publics, etc.)
- aux espaces réservés à l'éducation
- aux espaces réservés aux sports, loisirs, plaines de jeux
- aux cimetières
- aux parkings
- aux voiries

Art. 9 Zones d'activités économiques

9.1. Destination

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

L'installation de logements y est prohibée à l'exception d'un seul logement de service par lot à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans les constructions destinées aux activités mêmes de l'entreprise.

9.2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation au sol (COS) est limité à 0,6
Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est limité à 1,2

9.3 L'aménagement de ces zones doit obligatoirement faire l'objet d'un Plan d'aménagement particulier.

Art. 10 Zones spéciales

10.1. Destination

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones à bâtir précédemment définies. Sont visés notamment ici des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations-service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et les infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la ville de Remich ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

Les équipements de tourisme, de loisirs et de sports, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

La circulation des véhicules est admise dans les marges de reculement sous réserve qu'il y ait en limite une séparation soit par un écran de verdure, soit le cas échéant, par un écran anti-bruit.

10.2. Degré d'utilisation des sols

Le **coefficient d'occupation du sol** est limité à **0,5**
Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** (CMU) est limité à **1**
Le **coefficient d'utilisation du sol** (CUS) est limité à **3,2m³/m²**

Les surfaces scellées comprenant la construction proprement dite, les chemins ou autres aménagements (parcage, cour…) qui doivent être exécutés en dur, seront limitées au maximum à 80% de la surface de la parcelle.

Art. 11 Zones de loisirs avec séjour

11.1. Destination

Elles englobent les terrains destinés à recevoir uniquement des équipements récréatifs et touristiques. Sont ainsi admis les installations de récréation, les installations sportives ainsi que les équipements de séjour exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire aux fins de loisirs et de détente tel qu'un camping.

Tous travaux d'aménagement dans les zones de loisirs avec séjour doivent en garantir le caractère récréatif et porter exclusivement sur des équipements ou infrastructures en accord avec la destination de la zone.

11.2. L'aménagement de ces zones doit obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier.

Art. 12 Zones de jardins familiaux

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont l'emprise au sol ne peut dépasser 20m^2 et sous réserve que la surface nue du terrain concerné par cette implantation soit d'au moins 60m^2.

Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols

		COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	**A**	**0,3**	**0,6**	**-**
Zone d'habitation 2	**B**	**0,4**	**0,7**	**-**
	C	**0,4**	**0,9**	**-**
	D	**0,4**	**1,0**	**-**
Zone mixte centrale	**G**	**1,0**	**3,0**	**-**
Zone mixte urbaine	**E**	**0,5**	**1,2**	**-**
	J	**0,25**	**0,5**	
Zone mixte rurale	**F**	**0,6**	**1,2**	**-**
Zone spéciale	**H**	**0,5**	**1,0**	**3,2**
Zone d'activités économiques	**I**	**0,6**	**1,2**	**-**

ZONES SUPERPOSEES - les zones d'aménagement

Art. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier

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

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

14.2. Tout terrain situé dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un plan d'aménagement particulier.

Le plan d'aménagement général distingue deux types de zone soumise à plan d'aménagement particulier :

- Zones couvertes par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé
- Zones à couvrir par un plan d'aménagement particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au plan d'aménagement particulier.

14.3. Au cas où le plan d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

14.4. Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic, le cadre de vie, le bâti existant), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.

Art. 15 Zones soumises à un plan directeur

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particuliers concernés
Le plan directeur respectera la répartition par type de zone telle qu'indiquée sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

ZONES SUPERPOSEES – les zones soumises à des restrictions et servitudes

Art. 16 Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.
Au centre de Remich, la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est couverte par un Plan d'aménagement particulier.

16.1. La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé comprend les bâtiments, éléments de bâtiments, espaces-rue, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par la composition urbaine (silhouette) et l'intégration du bâti dans le terrain naturel (site) expriment un caractère typique à conserver.

La protection et la réhabilitation de la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé doivent tenir compte de la substance bâtie existante et des caractéristiques de sa composition, principalement déterminée par :

– Le tracé des rues et l'espace rue ;

– L'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'exposition ;

– Le rapport entre espace bâti et espace non bâti ;

– La volumétrie et la dimension des constructions ;

– Les matériaux utilisés traditionnellement.

La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est à ce titre soumise à une réglementation spéciale, qui fait l'objet du Plan d'aménagement particulier. Cette réglementation prime par ailleurs sur toute autre prescription à laquelle seraient soumises les zones auxquelles appartient le secteur protégé.

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

17.1 Zones à risque d'inondations : article supprimé

17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones de risques 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 situés 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.

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

Art. 18 Zones agricoles

18.1. Les zones agricoles comprennent les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zone rurale) et qui sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

18.2. Y sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- des constructions indispensables à l'activité agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel,

  Sous le terme "activité agricole", il faut comprendre toutes les activités dérivant de l'exploitation du milieu naturel non forestier : agriculture proprement dite mais aussi jardinage, maraîchage, horticulture, production de fruits, pisciculture, apiculture, élevage hors sol.

  Ces mêmes activités, lorsqu'elles sont pratiquées à titre d'activité secondaire, ne sont toutefois pas prises en compte.

- des installations d'accueil du tourisme à la ferme pour autant qu'elles fassent partie intégrante de l'exploitation agricole et qu'elles constituent une activité strictement accessoire,
- des constructions d'utilité publique.

Les constructions existantes peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou compatible avec la *Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Les constructions existantes et liées à l'activité agricole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec ladite *Loi du 18 juillet 2018*. Tout immeuble à logements multiples est interdit ; seuls sont admis au maximum 2 logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant et ce, dans le cadre d'une reconversion de l'exploitation reconnue d'intérêt général.

18.3. Afin d'éviter les nuisances, les constructions en zone agricole doivent se trouver à une distance de 50m minimum du périmètre d'agglomération, sauf lorsque les zones voisines concernées sont des zones mixtes. Dans le cas de constructions destinées à l'exploitation agricole intensive, une distance minimale de 500m du périmètre d'agglomération est dans tous les cas requise.

18.4. Une autorisation de construire en zone agricole ne peut être octroyée que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique et, en ce qui concerne les constructions destinées au logement de personnes, si les raccordements au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement sont réalisables, étant entendu que l'Administration Communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin.

18.5. En l'absence de raccordement possible au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement d'un bâtiment est soumis aux dispositions *de la loi modifiée du 19 décembre 2008* relative à l'eau.

18.6. Toutes les constructions sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de teinte discrète s'accordant avec l'architecture traditionnelle locale.

Art. 19 Zones forestières

19.1. Les zones forestières comprennent les parties du territoire de la commune qui sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage.

19.2. Y sont autorisées :

- des constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois,
- des constructions d'utilité publique,
- des abris de chasse et de pêche, à condition que ces derniers ne puissent être utilisés comme résidence ou local de commerce, même à titre temporaire.

Ces constructions se font sans préjudice des dispositions de la *Loi du 18/07/2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Art. 20 Zones viticoles

20.1. Les zones viticoles comprennent les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zone rurale) et qui sont destinées à l'exercice de la viticulture et accessoirement de l'agriculture. Elles sont définies compte tenu de la délimitation du périmètre viticole.

20.2. Y sont autorisées :

- des constructions en rapport avec l'activité viticole,
- des constructions d'utilité publique.

Les constructions existantes et liées à l'activité viticole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec la Loi *du 18 juillet 2018*. Tout immeuble à logements multiples est interdit ; seuls sont admis au maximum 2 logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant et ce, dans le cadre d'une reconversion de l'exploitation reconnue d'intérêt général.

Art. 21 Zones de loisirs sans séjour

21.1. Les zones de loisirs sans séjour englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à un but d'utilité publique, à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

21.2. Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées répondant aux règles minimales de sécurité et de confort, par ailleurs fonction de la destination et de l'envergure de la ou des constructions sises sur ledit terrain.

Toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante pourra être subordonné à l'agrément préalable d'un plan d'ensemble.

Art. 22 Zones de parc : article supprimé

Art. 23 Zones d'isolement et de transition

23.1. Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

23.2. Elles sont localisées sur la partie graphique comme suit :

- Ponctuellement, entre le cimetière et les zones d'habitation ;
- Entre la zone mixte urbaine et la rue Janglisbunn ;
- Ponctuellement, à l'arrière des terrains de la rue des Jardins donnant sur la rue de l'Europe ;
- Une bande de terrains séparant les constructions de la rue de Mondorf et les constructions du chemin des Vignes en raison de leur situation en pente très exposée et partiellement couverte de vignobles ;
- Une bande de terrains situés le long du chemin des Vignes à l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;
- Entre la zone du biotope humide sis au lieu-dit « Fischerwiss » et l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;
- Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau.

23.3. Les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.

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

- Entre l'arrière des constructions de la route de Mondorf et l'arrière des constructions du chemin des Vignes
- Entre le chemin des Vignes et l'arrière des habitations de l'avenue Lamort-Velter
- Entre la zone d'habitat de l'avenue Lamort-Velter et la zone verte naturelle
- Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau

Art. 24 Zones vertes naturelles

24.1. Les zones vertes naturelles comprennent les parties du territoire de la ville sur lesquelles, pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.

24.2. Elles sont localisées comme suit :

- Au niveau du biotope humide sis lieu-dit « Fischerwiss »
- Entre les terrains de la rue Wenkel et rue Dicks, terrains sis Steewengerten et englobant les falaises
- Entre la rue de la cité, le centre d'intervention et la zone d'habitation 1
- Entre la rue de la corniche, le dépôt communal, la zone d'habitation 2 et la zone mixte à caractère rural

TITRE 3 TITRE SUPPRIME

TITRE 4 ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

1) Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.
Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

2) Logement intégré

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.

3) Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

4) Maison plurifamiliale et collective

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

5) Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment commercial, etc.), augmentation du nombre de logements d'un bâtiment.

6) Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

7) Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

8) Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

9) Surface nette d'exploitation

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

10) Transformation de bâtiment

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

11) Unité foncière

Ensemble de terrains d'un seul tenant composé d'un ou plusieurs lots ou parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.