

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public, qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 38, route de Mondorf » à Remich, présenté par le bureau Architecture & Aménagement S.A de Luxembourg, visant la construction de 24 logements, a été introduit à la commune pour adoption.

Le projet en question est déposé pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 18 mars 2026 au 17 avril 2026 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 19 mars 2026 jusqu'au 17 avril 2026 inclus.**

Le dossier peut être consulté sur le site internet www.remich.lu.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet, les observations et objections contre le projet d'aménagement particulier susmentionné doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

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

Remich, le 18 mars 2026

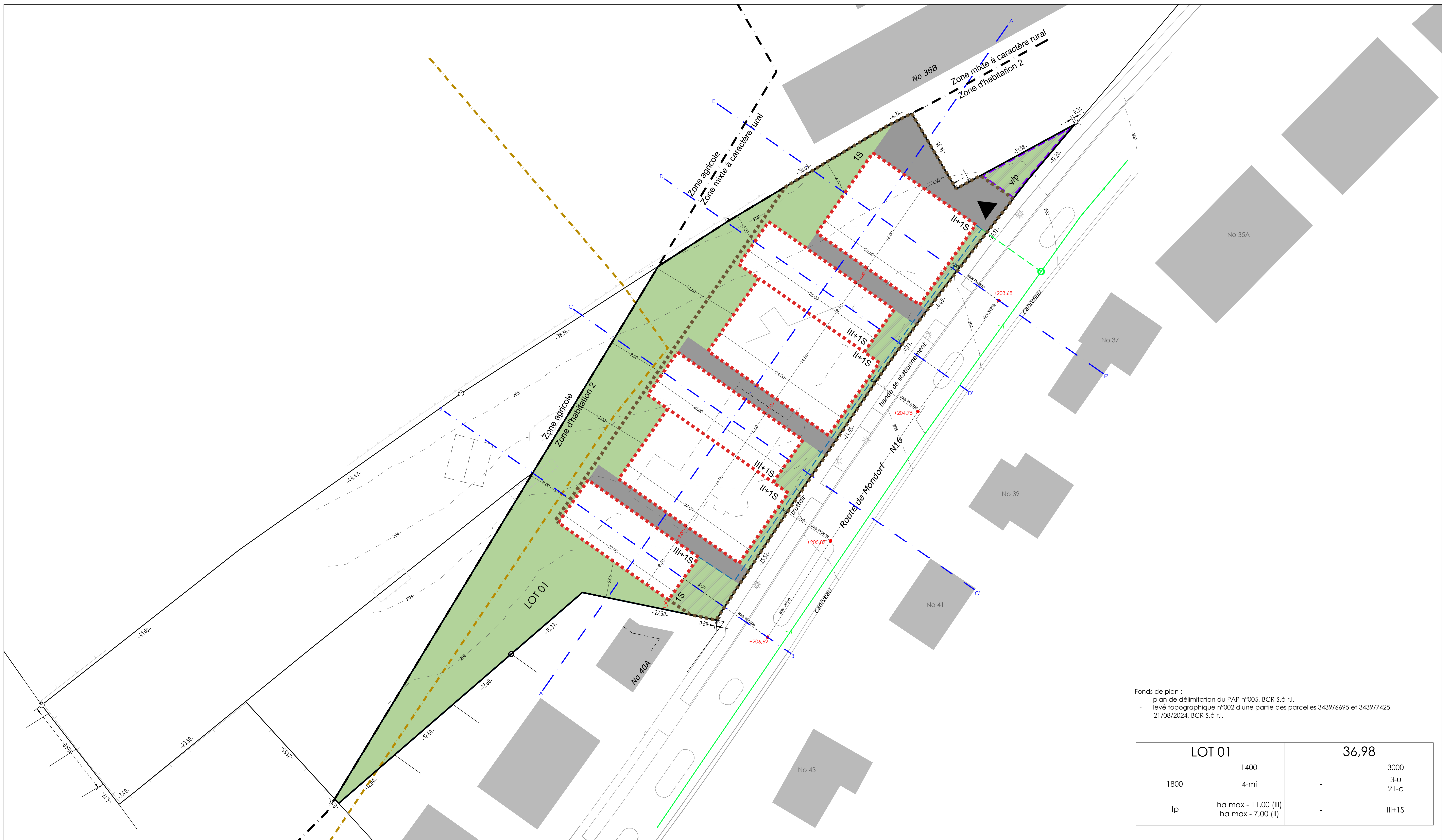
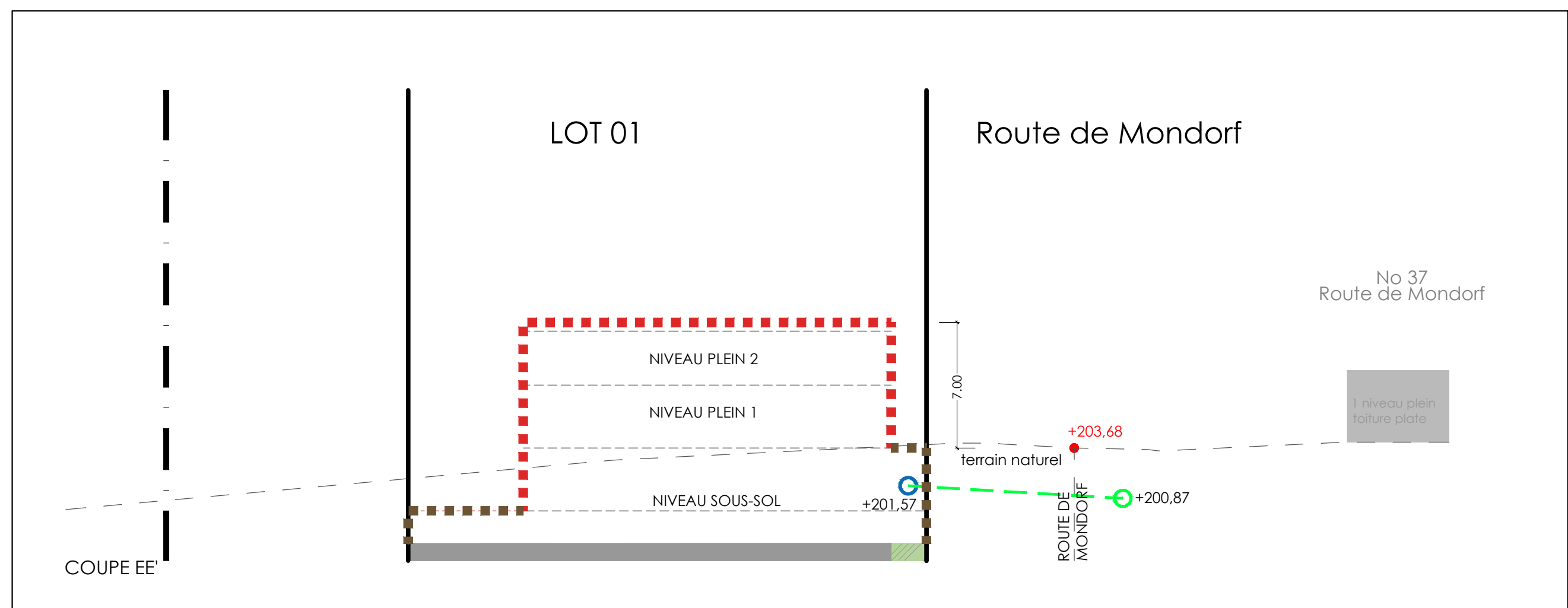
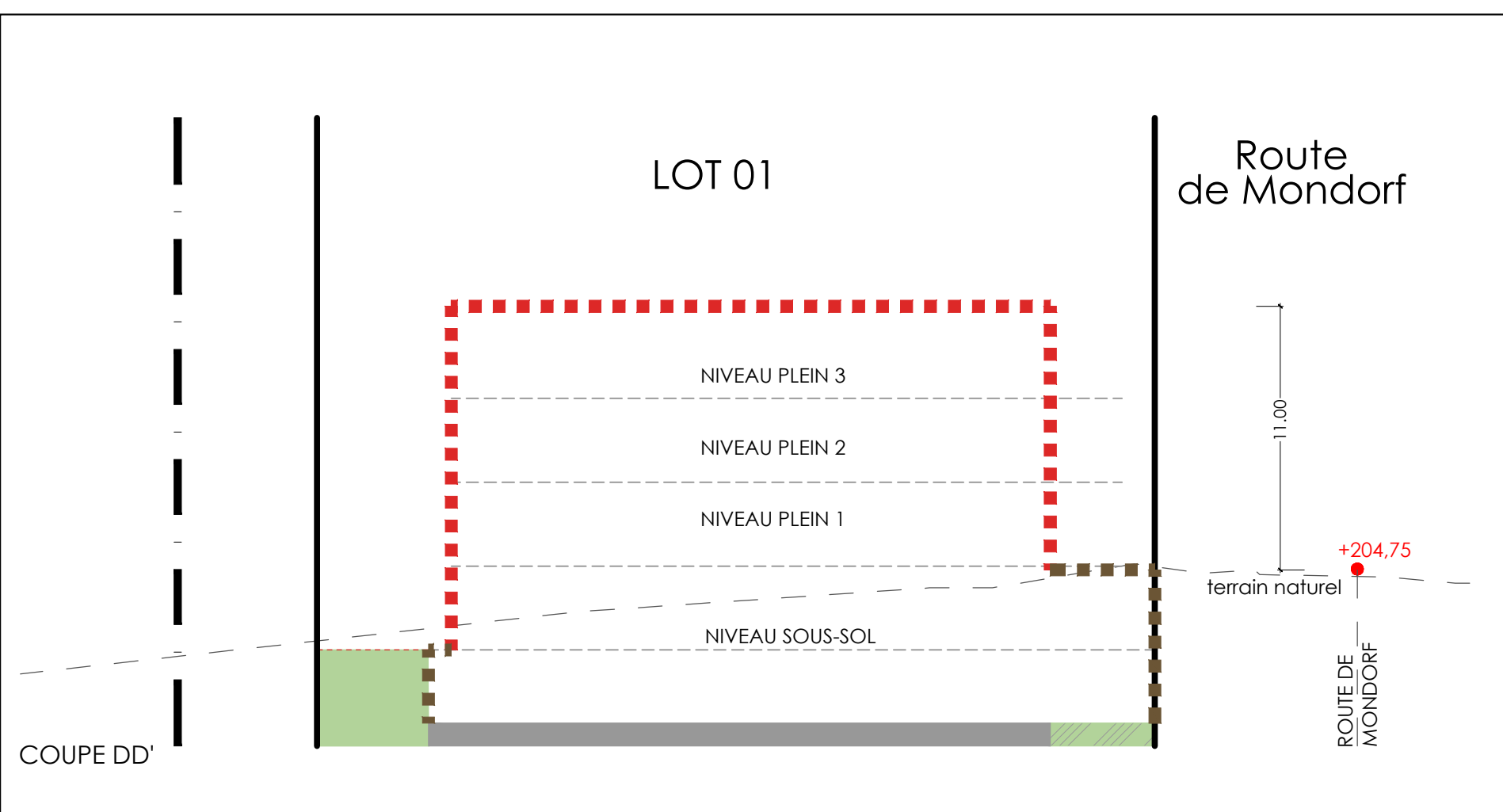
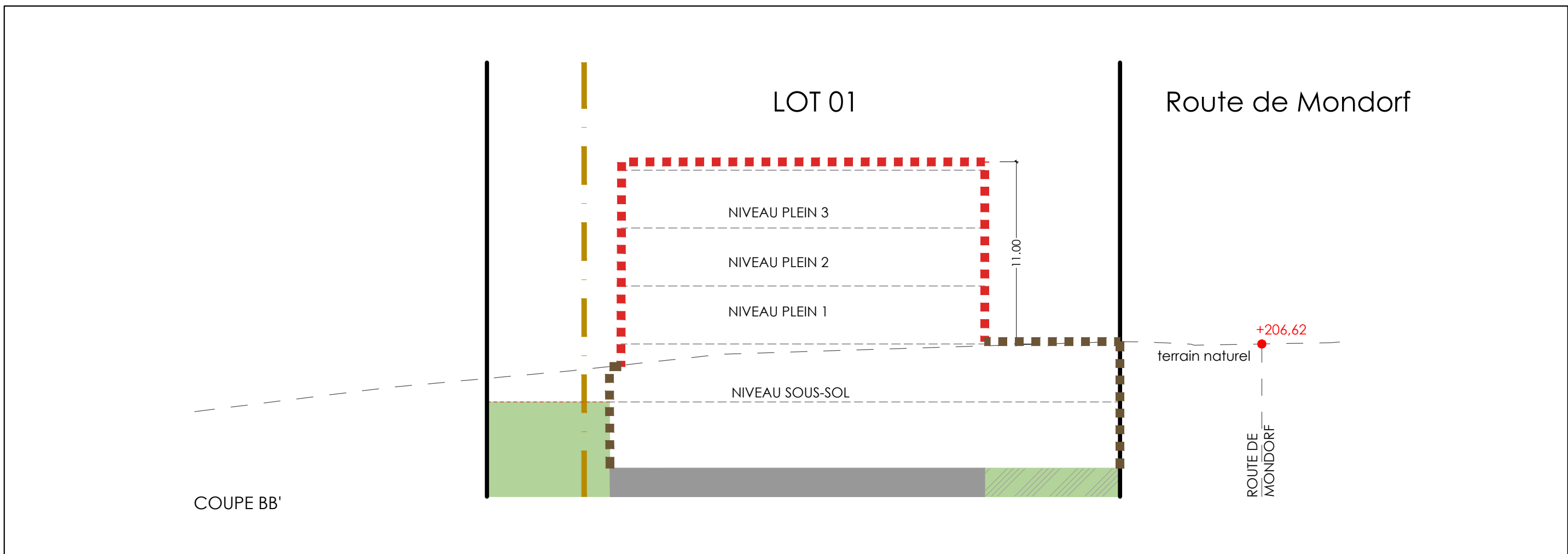
Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,



Le Secrétaire,



[illegible]

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

URBANISTE ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Hermann ESSLINGER	

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Route de Mondorf » PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	REMICH
LIEU-DIT	– sect. B de Remich –
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu  architecture + aménagement RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	18 NOVEMBRE 2025

Table de matières

1. Aménagement du domaine privé	4
1.1. Mode d'utilisation du sol	4
1.2. Niveau de référence	4
1.3. Niveaux	4
1.4. Toitures	4
1.5. Installations solaires en toiture	4
1.6. Aspects esthétiques	4
1.7. Emplacements de stationnement et accès	4
1.8. Aménagements des espaces extérieurs privés	5
1.9. Clôtures	5
1.10. Remblais et déblais	5
2. Aménagement du domaine public	6
3. Dispositions spéciales	6
3.1. Logement abordable	6

1. Aménagement du domaine privé

1.1. Mode d'utilisation du sol

Outre la fonction d'habitat, sont admises les professions libérales qui sont le complément naturel de l'habitat.

1.2. Niveau de référence

Les niveaux de référence sont mesuré pour chaque bloc, au milieu de la façade avant de la construction destinée au séjour prolongé perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante, respectivement la Route de Mondorf.

1.3. Niveaux

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

Les demi-niveaux sont autorisés.

1.4. Toitures

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à réaliser avec une toiture plate.

1.5. Installations solaires en toiture

L'installation de **chauffe-eaux solaires** ou de **panneaux photovoltaïques** est autorisée sur les toitures des constructions destinées au séjour prolongé.

1.6. Aspects esthétiques

Les façades antérieures doivent être réalisées en enduit, d'une seule teinte non criarde et sablonneuse.

Les autres façades doivent être réalisées en enduit, d'une seule teinte non criarde et sablonneuse et/ou avec l'un des matériaux suivants :

- pierre naturelle,
- bois,
- panneau aggloméré / stratifié.

1.7. Emplacements de stationnement et accès

Deux emplacements de stationnement par logement sont à prévoir.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés :

- dans le niveau en sous-sol de la construction, à l'intérieur des limites constructibles pour constructions souterraines définies dans la partie graphique du PAP,
- dans les reculs antérieurs des bâtiments, sur les espaces partiellement scellés.

En matière de nombre d'emplacements de stationnement, les dispositions de l'article concernant les emplacements de stationnement de la partie écrite du Plan d'aménagement général sont d'application.

1.8. Aménagements des espaces extérieurs privés

L'emprise des surfaces pouvant être scellées telle que définie par la partie graphique relative peut être adaptée en fonction du projet d'architecte ou pour des raisons techniques, en respectant la surface de scellement du sol maximum définie pour chacun des lots.

1.9. Clôtures

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

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

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

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

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

Les haies sont à constituer d'une ou plusieurs essences non invasives et adaptées aux lieux. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

1.10. Remblais et déblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus). La hauteur maximale des murs de soutènement est de 0,50 mètre. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

2. Aménagement du domaine public

Le PAP « Route de Mondorf » étant situé une seule parcelle privée déjà desservie par une voirie carrossable, aucune surface n'est cédée au domaine public communal.

3. Dispositions spéciales

3.1. Logement abordable

Conformément à l'article 29 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP « Route de Mondorf » est concerné par la réalisation de 10% minimum de logements abordables puisqu'il prévoit un nombre de logements compris entre 10 et 25 unités.

300,00 m² de surface constructible brute sont à **réserver aux logements abordables** et sont à répartir sur le lot 1.

Annexes

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

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

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

PAP « Route de Mondorf »

VILLE DE REMICH

Section B de Remich

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Rapport Justificatif

PAP « Route de Mondorf » à Remich

18 novembre 2025

Table des matières

1.	Introduction	3
1.1.	Localisation.....	3
1.2.	Situation foncière	4
2.	Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur	5
2.1.	Partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur.....	5
2.2.	Partie écrite du PAG.....	6
3.	Analyse de la conformité du PAP au PAG en vigueur.....	9
3.1.	Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur	9
3.2.	Tableau récapitulatif par lot.....	9
3.3.	Conformité du PAP aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.....	9
4.	Description du concept urbanistique.....	10
4.1.	Éléments constitutifs du milieu environnant.....	10
4.1.1.	Structure urbaine et topographie.....	10
4.1.2.	Équipements publics	10
4.1.3.	Accessibilité et infrastructures	10
4.2.	Servitudes existantes.....	11
4.3.	Permission de voirie	12
4.4.	Logement à coût modéré	12
5.	Exposé des motifs - Démarche d'élaboration du PAP « nouveau quartier »	13
5.1.	Illustrations du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »	14
5.1.1.	Implantation de la construction projetée et concept urbanistique	14
5.1.2.	Aménagement de l'espace vert privé	17
5.1.3.	Aménagement des espaces publics.....	17
5.2.	Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties	18
5.2.1.	Connexion entre le PAP et le milieu environnemental	18
5.2.2.	Connexion des réseaux entre le PAP et le milieu environnant	19
6.	Documents obligatoires conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier »	20
6.1.	Annexe I – Tableau récapitulatif	20
6.2.	Fiche de synthèse conformément à l'annexe II – Données structurantes relatives au Plan d'Aménagement Particulier « Nouveau Quartier ».....	20
6.3.	Annexes	21

1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif du **PAP « Route de Mondorf »** élaboré par le bureau « **architecture et aménagement, s.a.** », conformément aux dispositions de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

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

La partie écrite fait partie intégrante du PAP « Rue de la Pétrusse » et fait référence au plan réglementaire n°U25004 – PAP – PG 01, appelée par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG modifié de la Ville de Remich, dont la partie graphique a été actualisée et approuvée par le **Ministre de l'Intérieur le 28 février 2018**.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le PAP, les dispositions du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Ville de Remich sont d'application.

1.1. Localisation

Le projet se situe à l'extrémité sud-est de la Ville de Remich, directement desservi par la Route de Mondorf, respectivement la route nationale 16. Le présent PAP se situe précisément au n°38 Route de Mondorf. Actuellement, une construction est présente sur la parcelle et doit être démolie en vue de la réalisation du projet.

Le **PAP « Route de Mondorf »** concerne actuellement une partie des parcelles n° 3439/7425 et n° 3439/7449. Dans le cadre du PAP, ces parcelles feront l'objet d'un nouveau morcellement pour faire qu'une seule parcelle constructible pour le projet de PAP ainsi qu'une parcelle hors périmètre d'agglomération.

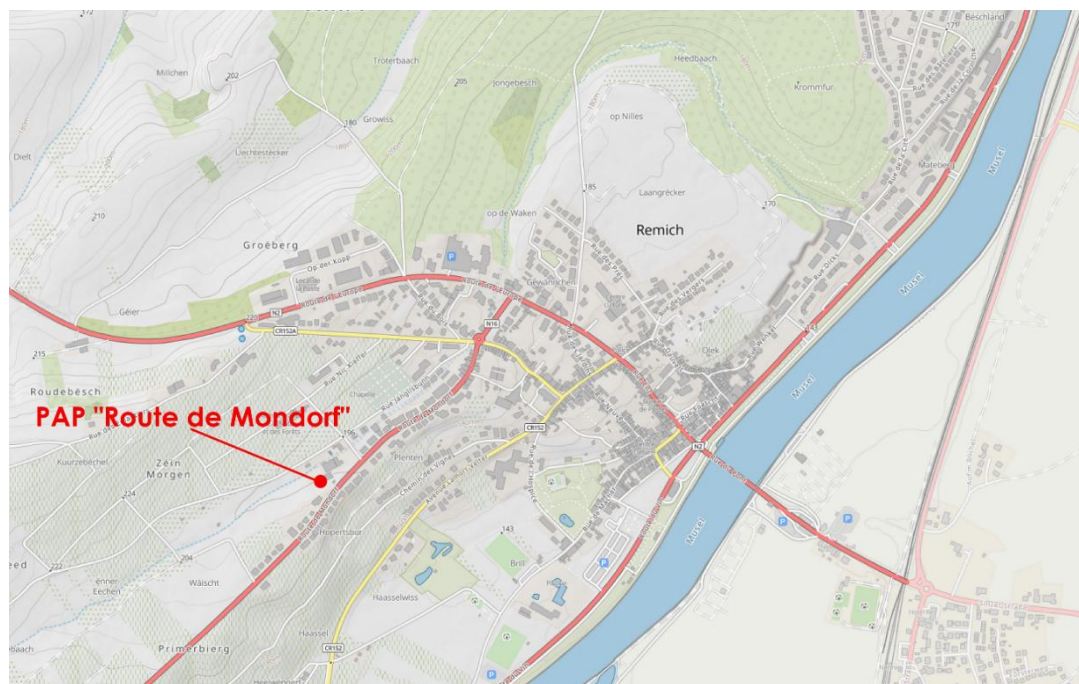


Fig. 1: Situation du PAP dans la Ville de Remich.

Source : architecture et aménagement s.a. ; fonds de plan Geoportail

1.2. Situation foncière

Le projet de PAP se situe sur le territoire communal de la Ville de Remich, sur une partie des parcelles n° 3439/7425 et n°3439/7449, section B de Remich.

Le **PAP « Route de Mondorf »** couvre une **superficie réelle calculée de 36 ares et 98 ca** (cf. annexes plan de délimitation n°005 de BCR S.à r.l.).

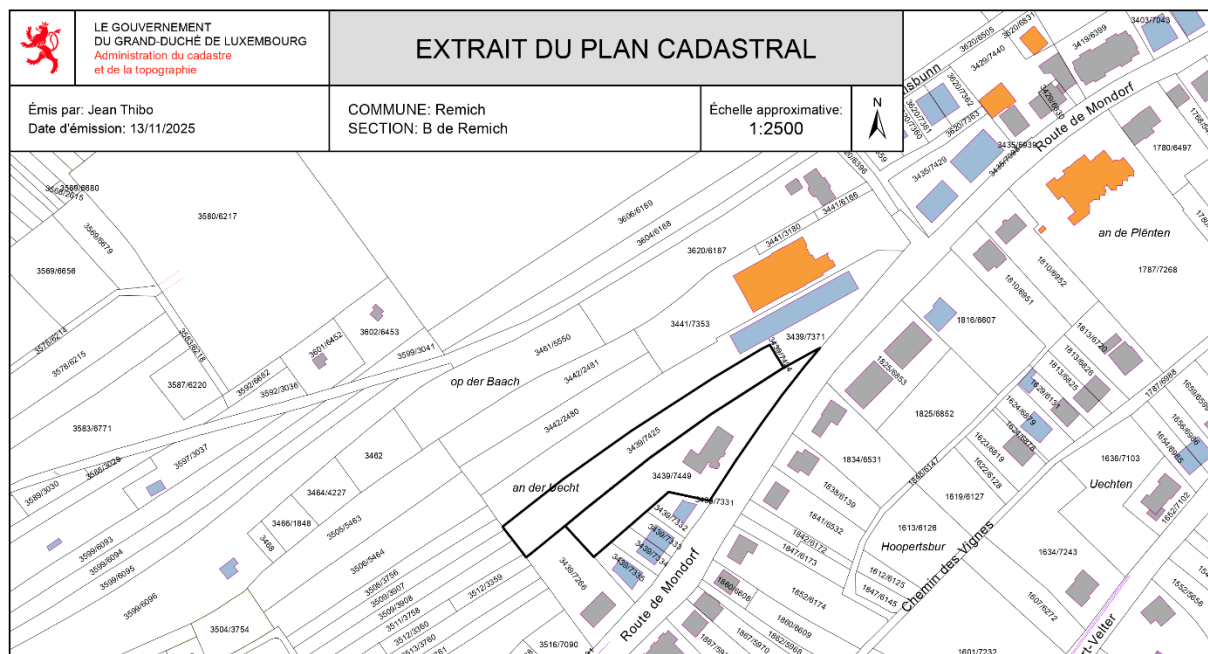


Fig. 2 : Extrait du plan cadastral des parcelles 3439/7425 et 3439/7449, 13.11.2025.

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie

Cette parcelle appartient à M. Clément Lucien (Beissel) époux Beissel Josette Louise Victorine pour 1/2 et Clément Lucien Auguste Aloyse pour 1/2 (cf. annexes, extrait cadastral et relevé parcellaire).

2. Extrait du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur

Le PAP « Route de Mondorf » précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Ville de Remich.

La **partie graphique du PAG en vigueur de la Ville de Remich** a été actualisée et approuvée par le **Ministre de l'Intérieur le 28 février 2018**.

Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a été approuvé pour la première fois le 24 janvier 2015. Celui-ci est donc conforme aux dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Le PAG en vigueur de la Ville de Remich a donc été élaboré **selon le régime 2004**.

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

Les parcelles concernées par le projet de PAP sont situées partiellement en **zone d'habitation 2 [HAB-2] – C** et partiellement en **zone agricole [AGR]**.

Pour le PAP NQ « Route de Mondorf », la délimitation du PAP est prévue uniquement sur la zone d'habitation 2 – C.

Un degré d'utilisation du sol, respectivement un coefficient d'utilisation du sol (COS) et un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU), est appliqué à la parcelle :

- COS : 0,4,
- CMU : 0,9.

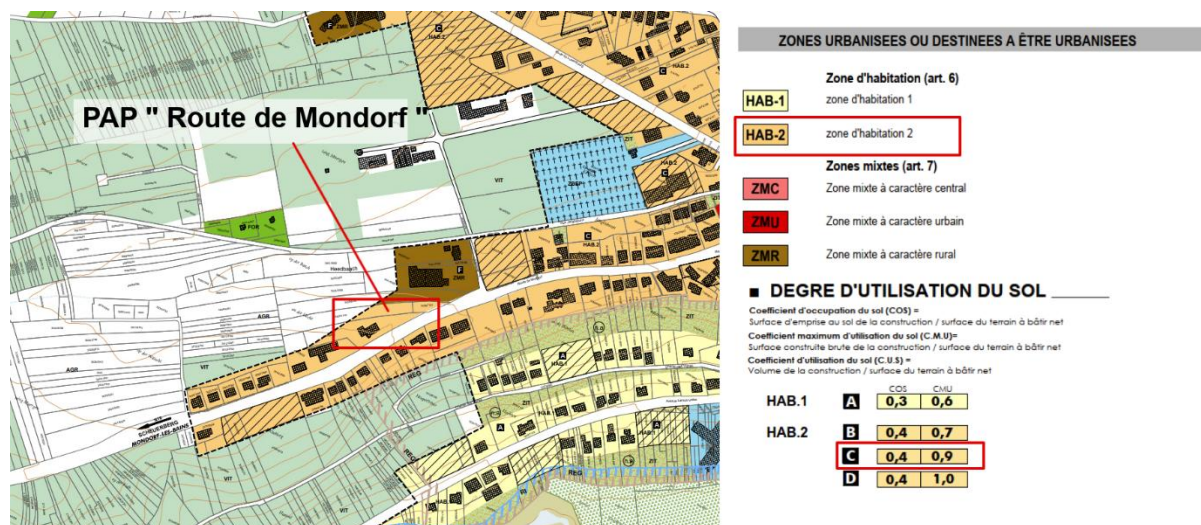


Fig. 3 : Extrait de la partie graphique et de la légende du PAG en vigueur actualisé, 28.02.2018.
Source : TR Engineering ingénieurs-conseils.

2.2. Partie écrite du PAG

Selon la partie graphique du PAG en vigueur actualisée, le PAP est situé en **zone d'habitation 2 - C**.

Les zones d'habitation, respectivement la zone d'habitation 2 - C, sont définies comme suit dans la partie écrite version coordonnée du 6 décembre 2018 :

« 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 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 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

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 de la demande d'autorisation de construire.

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

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

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

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

3.1. Conformité du PAP aux valeurs du PAG en vigueur

Le PAP est conforme aux valeurs du PAG en vigueur actualisé en 2018.

Voir Annexe I : Tableau récapitulatif

3.2. Tableau récapitulatif par lot

	Surface du lot (are)	Surface construite brute (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Surface pouvant être scellée (m ²)	Nombre de logements
Lot 01	36,98	3.000,00	1.400,00	1.800,00	24

3.3. Conformité du PAP aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

Le PAP est conforme aux prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

4. Description du concept urbanistique

4.1. Eléments constitutifs du milieu environnant

4.1.1. Structure urbaine et topographie

Le présent PAP, sis au n° 38 Route de Mondorf à Remich, est situé dans le périmètre d'agglomération et directement desservi par la route nationale N16.

Le terrain concerné par le projet dispose d'une longueur sur la rue de +/- 90 mètres et d'une profondeur de +/- 30 mètres.

Celui-ci présente une première pente sud-ouest/nord-est, avec un dénivelé d'environ 3 mètres et dont la partie haute se situe au sud-ouest. Le terrain présente également une seconde pente sud-est/nord-ouest avec un dénivelé d'environ 2 mètres, dont la partie haute se situe le long de la route de Mondorf.

Le terrain concerné par le projet est actuellement occupé par une maison unifamiliale, disposant d'un accès carrossable. Celle-ci doit être démolie dans le cadre de la faisabilité du projet. L'arrière de la parcelle constitue le jardin privatif de la construction existante.

La parcelle est située le long de la route de Mondorf, urbanisée de part et d'autre et constituant l'entrée de la Ville en venant de Mondorf-les-Bains. Sur cet axe, se côtoient principalement des maisons unifamiliales, isolées ou jumelées, et quelques petites résidences.

Pour les constructions les plus anciennes et présentes à proximité de la parcelle concernée par le projet, celles-ci proposent des gabarits et des volumes similaires les uns aux autres, formant un habitat traditionnel et homogène. En général, ces constructions ont plus ou moins deux niveaux avec combles, des toitures à deux pans. Seules les constructions les plus récentes ont des toitures plates avec retrait.

4.1.2. Equipements publics

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

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

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

4.1.3. Accessibilité et infrastructures

Réseau routier

Le PAP « Route de Mondorf » se situe le long de la route nationale N16 et profite d'une excellente desserte routière.

Mobilité dans la Ville de Remich

La commune offre un service de navette gratuite à travers toute la Ville de Remich, qui circule du lundi au vendredi. Cette navette s'arrête non loin du terrain concerné par le projet de PAP. Il s'agit de l'arrêt « Rte de Mondorf vis-à-vis n°31 », situé à environ 150 mètres du terrain.

La Ville propose également des bornes de chargement pour véhicules électriques. Une borne se situe place Nico Klopp, dans la continuité de la route de Mondorf.

Pour les enfants de l'enseignement fondamentale, la Ville offre un transport scolaire en bus gratuit, dont un arrêt se situe dans la rue.

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

Transports en commun – réseau RGTR

La Ville de Remich est desservie par plusieurs lignes de bus RGTR, notamment :

- ligne 341, Grevenmacher – Wormeldange – Remich,
- ligne 342, Grevenmacher – Niederdonven – Remich,
- ligne 401, Kirchberg (L) – Losheim (D),
- ligne 403, Kirchberg (L) – Remich – Merzig (D),
- ligne 404, Merzig (D) – Cloche d'Or (L) – Leudelange,
- ligne 405, Kirchberg (L) – Saarlouis (D)
- ligne 406, Kirchberg – Moutfort – Remich,
- ligne 407, Merzig (D) – Kirchberg (L),
- ligne 411, PE Bonnevoie – Stadtbredimus – Remich,
- ligne 412, Luxembourg-gare – Ellange – Erpeldange – Remich,
- ligne 413, Luxembourg-gare – Mondorf – Remich,
- ligne 431, Mondorf – Dalheim – Remich,
- Ligne 432, Emerange – Schengen – Remich.

Ces lignes souvent transfrontalières, venant d'Allemagne, permettent notamment de rejoindre la Ville de Luxembourg en passant par Remich. Il faut se généralement rendre à la gare routière de Remich.

La gare du réseau CFL la plus proche, gare d'Oetrange se situe à environ 11 km et est desservie par la ligne 30 « Luxembourg – Wasserbillig – Trier ».

Mobilité douce

La piste cyclable n°11 « Jangely » permet d'aller de Remich Hassel. Celle-ci passe juste derrière le terrain concerné par le projet de PAP.

Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

Le terrain concerné par le projet de PAP « Route de Mondorf » est raccordé aux réseaux d'approvisionnement, à savoir à la canalisation pour eau potable et à la canalisation pour eaux mixtes.

Environnement

Le projet de PAP « Route de Mondorf » à Remich se situe à proximité immédiate de la zone **Natura 2000 - Habitats - Zones spéciales de conservation « Région de la Moselle supérieure » (LU0001029)**. Cette zone empiète partiellement au nord des parcelles concernées par le projet. Cette situation environnementale implique qu'il n'est pas possible de construire sur cette partie de parcelle.

Le site concerné par le projet de PAP est également à proximité immédiate d'une **zone de préservation des grands ensembles paysagers** de la « **Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure** ».

4.2. Servitudes existantes

Il n'existe aucune servitude actuellement sur les parcelles concernées par le projet de PAP.

4.3. Permission de voirie

En raison de la situation géographique du projet de PAP « Route de Mondorf », le long de la N16, une permission de voirie est nécessaire pour la réalisation du PAP, respectivement pour la construction de ce petit complexe résidentiel.

4.4. Logement à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP est concerné par la réalisation de 10% minimum de logements abordables puisqu'il prévoit un nombre de logements compris entre 10 et 25 unités.

Pour le projet de **PAP « Route de Mondorf »** à Remich, **300,00 m² de surface constructible brute** sont à **réserver aux logements abordables** et sont à répartir sur le lot 1.

5. Exposé des motifs - Démarche d'élaboration du PAP « nouveau quartier »

Le projet de **PAP « Route de Mondorf »** prévoit l'aménagement d'un petit complexe résidentiel mixte, sur un seul et unique lot, composé de maisons unifamiliales et de petites résidences plurifamiliales.

Ce complexe immobilier, de taille raisonnable au sein du quartier, fait la part belle à une typologie variée de logements et rassemble ainsi des maisons unifamiliales et des appartements de superficies différentes, en duplex voire en penthouse. Les logements, unifamiliales et plurifamiliales, sont regroupées par « module » répété trois fois, implanté le long de la route de Mondorf.

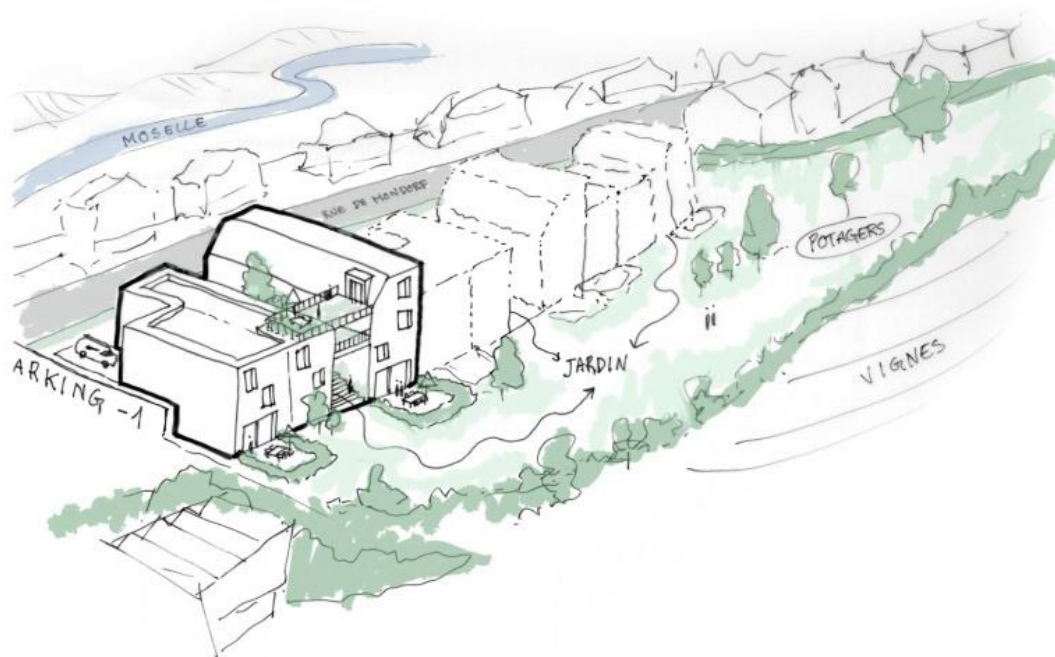


Fig. 4 : illustration représentant le concept urbanistique et architectural du projet de PAP « Route de Mondorf ».

Source : architecture et aménagement s.a.

Le projet repose sur une certaine flexibilité permettant de modifier les logements, leur disposition et leur taille au grès des besoins.

Cette composition urbanistique et architecturale est possible en raison de la longueur relativement importante de la parcelle, de près de 100 mètres, donnant sur la route de Mondorf. L'accent a été mis sur l'insertion du projet dans son contexte paysager.

5.1. Illustrations du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »

5.1.1. Implantation de la construction projetée et concept urbanistique

Le projet de **PAP « Route de Mondorf »** prévoit l'implantation de l'ensemble constructible résidentiel mixte, à l'avant des parcelles donnant sur la route de Mondorf.

Cette disposition permet de préserver la partie arrière des terrains en espace vert privatif et ainsi d'offrir des jardins à chacun des futurs résidents.

L'ensemble des constructions unifamiliales et plurifamiliales, c'est-à-dire l'ensemble du complexe résidentiel, sera construit sur un sous-sol commun avec un seul et unique accès carrossable, situé au nord du terrain. Celui-ci permettra de répondre à la réglementation en vigueur, à savoir deux emplacements de stationnement par logement.

L'ensemble du projet respecte un recul latéral de minimum 2,50 mètres sur les limites parcellaires latérales.

Concept architectural

D'un point de vue architectural, le projet repose sur la construction de trois modules, répétés trois fois. Chaque module est composé de deux petites résidences plurifamiliales avec un accès commun au centre et d'une maison unifamiliale.

Pour chaque module, le projet propose l'implantation des constructions avec des décalages, comme indiqué sur le croquis ci-dessus, afin de limiter les vis-à-vis directs, d'offrir des espaces privés plus intimes ou encore des petites cours intérieures. Cette proposition évite une certaine monotonie dans le front bâti, notamment en tant que piéton, permet d'offrir des vues sur le paysage à l'arrière et d'aménager des espaces paysagers, notamment dans les reculs avants.



Fig. 5 : croquis représentant une implantation potentielle des constructions, plurifamiliales et unifamiliales.
Source : architecture et aménagement s.a.

L'accès piéton aux maisons unifamiliales est prévu individuellement et directement depuis la route de Mondorf. Cela permet également d'offrir éventuellement et ponctuellement quelques emplacements de stationnement devant les maisons unifamiliales, notamment pour les visiteurs.

L'accès aux logements des maisons plurifamiliales est prévu via une circulation verticale, de type escalier, ouverte sur l'extérieur et située en dehors des gabarits constructibles.



Fig. 6 : Références architecturales d'une circulation verticale ouverte située entre les gabarits constructibles des maisons plurifamiliales. Objectif : permettre des vues sur les espaces privés à l'arrière et le paysage.

Sources : architecture et aménagement s.a.

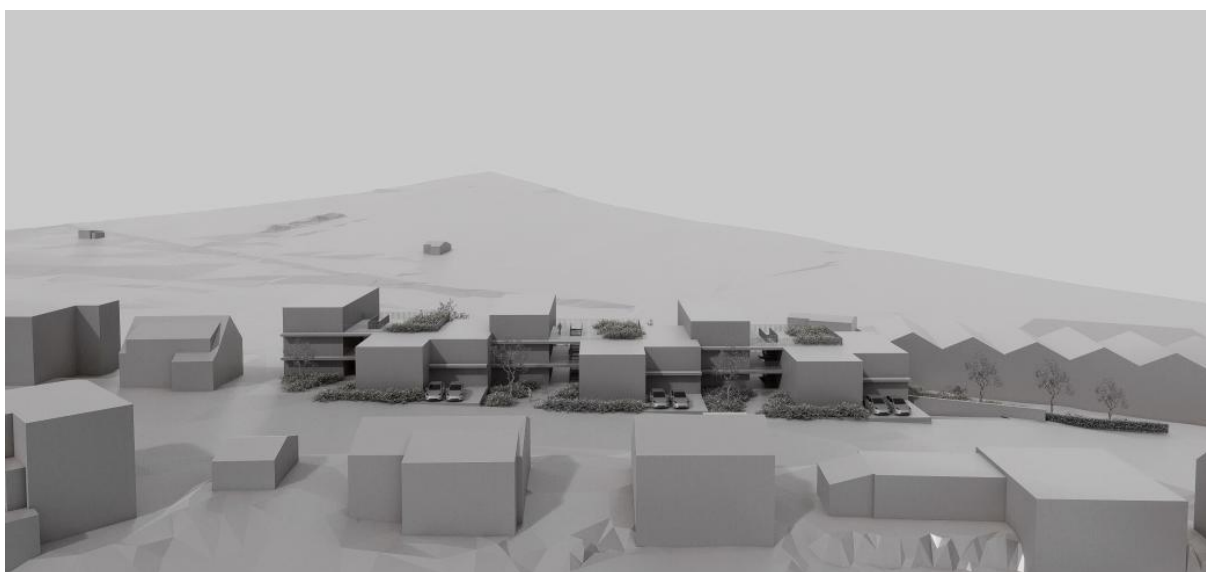


Fig. 7 : Représentation axonométrique du complexe résidentiel mixte dans la rue de Mondorf.

Sources : architecture et aménagement s.a.

Afin d'offrir une qualité de vie optimale pour les futurs résidents, le concept architectural propose une typologie d'appartements variée, avec des espaces extérieurs individuels (loggia, terrasse ou balcon) et partagés, tel qu'un jardin commun à l'arrière.

Le concept prévoit de favoriser au maximum l'aménagement des appartements de façon bi-orientés et d'offrir le plus souvent possible sur les espaces naturels situés à l'arrière.

Par ailleurs, le concept architectural prévoit la construction des bâtiments avec un certain décalage et ainsi créer des ouvertures sur toutes les façades tout en limitant les vis-à-vis entre les logements au sein du même lot.

Intégration des constructions dans le tissu bâti existant

La construction de cette nouvelle résidence a été pensée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le quartier et en apportant également une plus-value architecturale.

Une attention particulière a été donnée à la volumétrie et au gabarit de la construction, à l'implantation sur la parcelle et à l'orientation du bâtiment, aux ouvertures ainsi qu'aux matériaux utilisés.

L'interruption et le décalage des volumes sur l'avant de la parcelle favorisent aussi l'intégration du projet dans la rue, en évitant la construction d'un long monobloc résidentiel et une certaine monotonie dans le tissu urbain. Cette disposition des volumes permet de rythmer également le front bâti et de favoriser la plantation d'arbres et d'arbustes dans les reculs avant.

Ce complexe résidentiel propose deux à trois niveaux pleins maximum depuis le niveau de la voirie desservante. En raison de la topographie du terrain, le projet prévoit aussi l'aménagement de pièces de vie en rez-de-jardin, en contrebas de la voirie desservante.

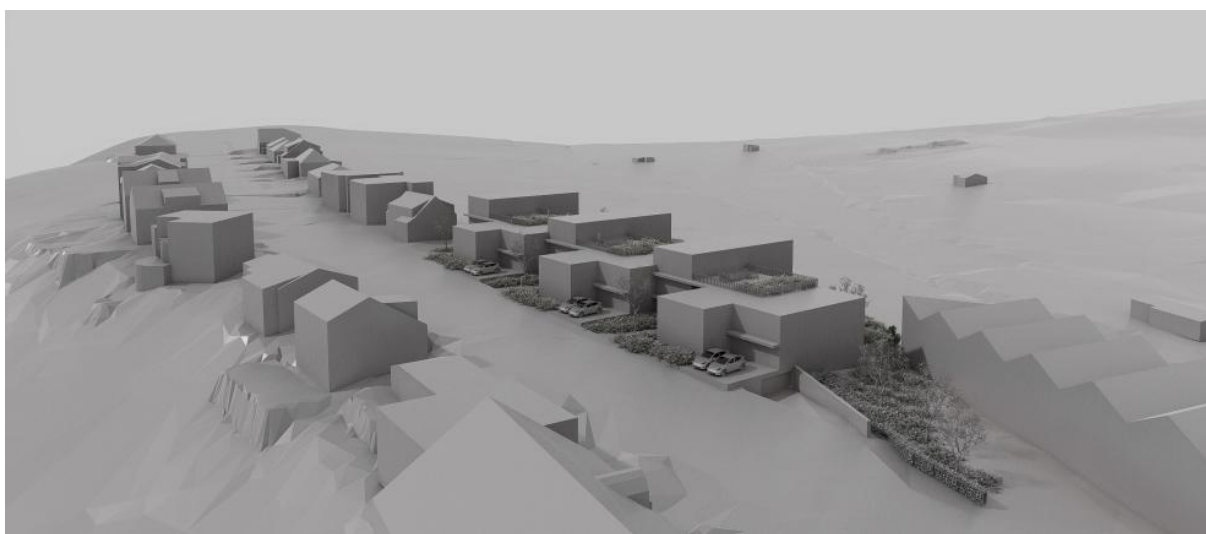


Fig. 8 : représentation axonométrique du projet de PAP « Route de Mondorf ».
Source : architecture et aménagement s.a.

Stationnement sur les espaces privés

Le projet de PAP « Route de Mondorf » prévoit deux emplacements de stationnement par unité d'habitation. Celles-ci sont prévues dans un sous-sol commun aménagé sur l'ensemble du lot 01.

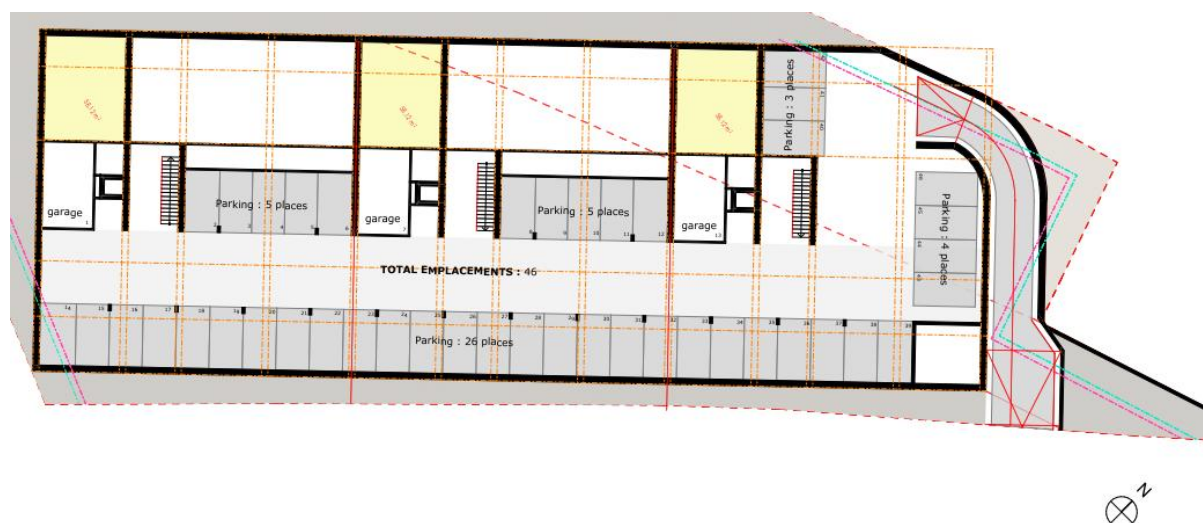


Fig. 9 : plan des aménagements dans le sous-sol commun, à titre indicatif et provisoire.
Source : architecture et aménagement s.a.

En plus, notamment pour les besoins des visiteurs, des emplacements de stationnement sont autorisés dans le recul avant des constructions, soit sur les espaces pouvant être dédié au stationnement ou dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Pour le raccordement à la route de Mondorf, respectivement à la N16, une permission de voirie est nécessaire pour la faisabilité du projet.

5.1.2. Aménagement de l'espace vert privé

L'espace vert privé est à aménager au maximum en espace vert.

Les surfaces scellées sont à réduire au minimum.

5.1.3. Aménagement des espaces publics

Étant implanté sur un seul et unique lot directement desservi par une voirie carrossable, la route de Mondorf, le présent PAP ne présente pas d'espace public.

En conséquence, il n'y a pas de surface cédée au domaine public communal de la Ville de Remich.

5.2. Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

5.2.1. Connexion entre le PAP et le milieu environnemental

Intégration dans le milieu bâti

Le PAP « Route de Mondorf » s'intégrera parfaitement dans le tissu bâti existant dans la mesure où le volume et le gabarit proposés restent dans les mêmes proportions que les constructions existantes alentours. Avec deux à trois niveaux maximum, les constructions projetées disposeront d'une hauteur équivalente aux résidences déjà existantes route de Mondorf.

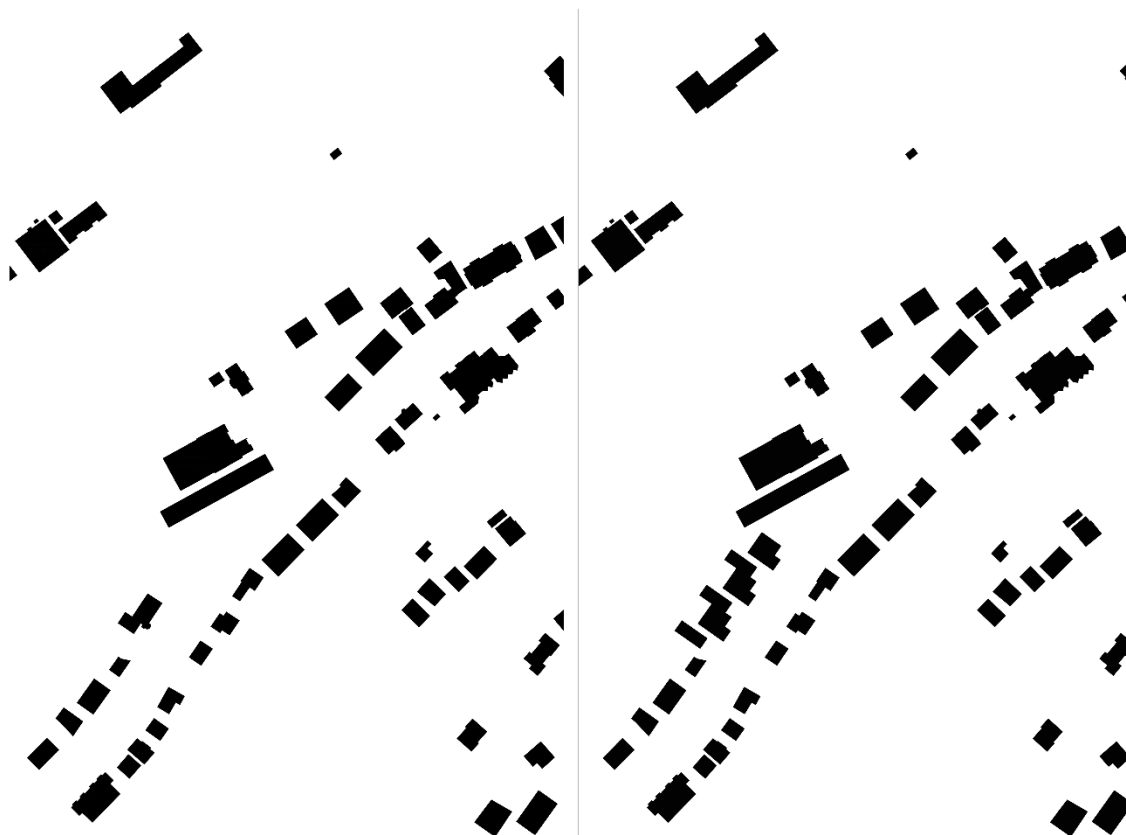


Fig. 10 : Schwarzplan, à gauche : situation actuelle, à droite : situation potentielle projetée.
Source : architecture et aménagement s.a.

Intégration dans le milieu naturel

Le projet de PAP « Route de Mondorf » à Remich se situe à proximité immédiate de la **zone Natura 2000 - Habitats - Zones spéciales de conservation « Région de la Moselle supérieure »** et de la **zone de préservation des grands ensembles paysagers de la « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure »**.

Ces deux zones empiètent partiellement au nord des parcelles concernées par le projet. Cette situation environnementale implique qu'il n'est pas possible de construire sur cette partie de parcelle. Afin de respecter cette prescription réglementaire, aucune limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ne se situe au-delà de ces limites.

De plus, le concept architectural, en cours d'élaboration, prévoit une distance supplémentaire par rapport au gabarit constructible du PAP.

5.2.2. Connexion des réseaux entre le PAP et le milieu environnant

Alimentation en eau

La construction projetée doit être alimentée en eau potable par la canalisation existante route de Mondorf.

Concept d'assainissement

Un volume de rétention de 27 m³ a été calculé par le bureau d'études en charge des infrastructures (cf. Concept assainissement, Icone Ingénieurs Conseils s.à r.l. en annexes) pour l'ensemble du projet résidentiel, implanté sur deux parcelles. Considérant que ce volume est inférieur à 30 m³, un bassin de rétention n'est pas nécessaire.

Le concept assainissement prévoit l'évacuation des eaux pluviales via une nouvelle canalisation aménagée sur la parcelle et raccordée à la canalisation des eaux mixtes existante route de Mondorf.

Alimentation en énergie

La construction projetée doit être alimentée en électricité par le réseau existant route de Mondorf.

Les constructions projetées peuvent installer sur la toiture, un chauffe-eau solaire et des panneaux photovoltaïques, permettant la création d'énergie renouvelable.

Réseau de télécommunication

Concernant les réseaux de télécommunication, la construction projetée doit être connectée au réseau existant.

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

6.1. Annexe I – Tableau récapitulatif

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

6.3. Annexes

- Levé Topographique n° 002, projet n°24/8074, 21.08.2024, BCR S.à r.l. ;
- Plan de délimitation PAP n° 005, projet n°24/8074, 12.01.2026, BCR S.à r.l. ;
- Partie graphique du Plan d'aménagement général en vigueur actualisée le 28.02.2018 de la Ville de Remich, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
- Partie écrite du PAG en vigueur, texte coordonné en vigueur au 06.12.2018, TR-Engineering ingénieurs-conseils ;
- Concept d'assainissement, Icone Ingénieurs Conseils S.à r.l.
- Demande de permission de voirie, Administration des ponts et chaussées ;
- Plan de surface
- Plan du sous-sol pour les emplacements de stationnement.

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

Projet initié par <u>Polyform s.a. + Linea s.à.r.l.</u> élaboré par <u>architecture + aménagement s.a.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____
---	--	---

Situation géographique		Organisation territoriale				
Commune	<u>Remich</u>	CDA	<table border="1"> <tr> <td>x</td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </table>	x		
x						
Localité	<u>Section B de Remich</u>	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat				
Lieu-dit	<u>Route de Mondorf</u>	Espace prioritaire d'urbanisation				
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	<u>mairie, bureau de postes, police, école, maisons relais, maison de retraite,</u> <u>piscine, centre d'intervention, centre sportif, terrains de sports, aires de jeux, centre commercial etc ...</u>					

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales
N° de référence du PAG		<u>Environnement</u>
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 2 "HAB-2"	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ 0 m ou communautaire
		Présence de biotope(s) <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
		Zone de bruit <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
		Voirie nationale (permission de voirie) <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px; text-align:center;">X</table>
		Gestion de l'Eau (zones inondables) <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
		<u>Sites et Monuments</u>
COS	minimum maximum	Inventaire suppl. <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
CUS	- 0,4	Monument national <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
CSS	- -	<u>Zone SEVESO</u> <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>
DL	- -	<u>Autres</u>
Emplacements de stationnement	- 2	Grands Ensembles Paysagers <table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px; text-align:center;">x</table>
CMU	- 0,9	<table border="1" style="float:right; width:60px; height:25px;"></table>

Terrain					
Surface brute	0,3698 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,00 ha	
Surface nette	0,3698 ha	100,00 %	Taux de cession	0,00 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0,00 ha			0,00	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,00 ha			0,00	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0,00 ha			0,00	
Surface destinée au stationnement public	0,00 ha			0,00 %	
Surface destinée à l'espace vert public	0,00 ha			0,00	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,00 ha			0,00 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,00 ha			0,00	
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,1800 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1	
	48,67 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	36,98 a.	

Constructions	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	0	3000 m ²	Nombre de logements de type:	minimum	maximum
Emprise au sol	0	1400 m ²	unifamilial	0	3
Nombre de logements	0	24	bifamilial	0	0
Densité de logements / hectare brut	0,00	64,90 u./ha	collectif (>2 log/bât.)	0	21
Personnes estimées / logement	2,3	2,3			
Nombre d'habitants	0	55,2	SCB pour log. à coût modéré	0	300 m ²
Surface de vente maximale	0 m ²		Surface brute de bureaux maximale	0 m ²	

Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
		Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	publics	activités	habitat
Route Nationale	N16	vh/j	privés (min.)	0	0
Chemin Repris		vh/j	privés (max.)	0	48
Chemin communal			total (max.)	0	48

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	150 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	11.000,00 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées mixtes	20 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	100 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²