

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 5, Montée St. Urbain » à Remich, présenté par le bureau Pact de Grevenmacher visant la construction d'un immeuble à 3 logements et de 2 maisons unifamiliales 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 5 août 2026 au 4 septembre 2026 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 6 août 2026 jusqu'au 4 septembre 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 5 août 2026.

Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,



Le Secrétaire, 



Projet d'aménagement particulier

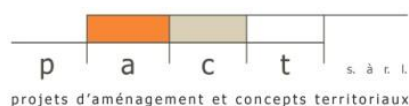
Commune de Remich
Localité de Remich
« 5, Montée St. Urbain »

PARTIE ECRITE **PARTIE GRAPHIQUE**

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Juillet 2026

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En concertation avec:

Bureau d'Architecture Valente
14, Waistrooss
L-5405 Bech-Kleinmacher

Grevenmacher, le 16.07.2026

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Remich sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	4
4.2. Les emplacements de stationnement	5
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	5
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	5
5.2. Les accès	5
5.3. Les murs et clôtures.....	5
6. Partie graphique du PAP	5

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Le lot 4 peut être vendu aux propriétaires de la parcelle 1008/7036. À défaut, il devra être vendu conjointement avec le lot 2 aux mêmes acquéreurs.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à ~12,04 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ 3,01 ares, ce qui correspond à environ 24,96% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

Le promoteur s'engagera à exécuter les travaux et infrastructures en relation avec l'aménagement et à prolonger les canalisations existantes jusqu'à hauteur du projet à ses propres frais.

Prévision provisoire d'un bassin de rétention

Afin de ne pas aggraver la situation hydraulique existante, un bassin de rétention souterrain d'un volume de 18 m³ avec un débit de fuite régulé à 1,65 l/s est provisoirement prévu. À titre indicatif, le bassin est actuellement envisagé avec une longueur de 15 m et un diamètre de 1200 mm. Ces dimensions sont données à titre prévisionnel et pourront encore être adaptées. L'emplacement du bassin de rétention envisagé est indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le cadre pour le mode d'utilisation du sol de la planification est déterminé par *la zone d'habitation 2* du PAG en vigueur.

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est destiné aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation unifamiliales. 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.

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.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Un remblai jusqu'à 2,00 m au-dessus du terrain naturel et un déblai de terre jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain naturel, est autorisé en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

4.2. Les emplacements de stationnement

Un minimum de 10 emplacements est à prévoir pour l'ensemble du projet (5 unités), dont au moins 1 emplacement couvert (sous forme de car-port) par unité.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses, les marges de reculement avant et latérales, devront être aménagées en jardin d'agrément.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Pour les lots 1 et 2, les boîtes pour les poubelles sont autorisées dans les espaces extérieurs privés se trouvant entre la façade avant des bâtiments principaux et la voirie desservante. Ils ne doivent pas dépasser 2,0 mètres carrés de surface au sol et une hauteur maximale de 1,20 mètre, mesuré par rapport au terrain réaménagé.

5.2. Les accès

Les accès aux parcelles (garage, carports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

Mesurées à partir de la limite du domaine public, les pentes des rampes d'accès ne peuvent en aucun cas être supérieures à 15%.

Pour les immeubles résidentiels comportant 3 unités ou plus ainsi que pour les immeubles importants publics ou privés, ces pentes sont limitées à 12% à l'air libre et à 15% à l'intérieur des immeubles.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs au garage et aux carports pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

5.3. Les murs et clôtures

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m au-delà du niveau du domaine public.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m. Une combinaison de murets et grillages (opaques ou translucides) est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 3,10 m, dans ce cas un maximum de 2,00 m est admissible pour le mur.

La hauteur maximale d'éléments de séparation entre deux constructions accolées sur la façade postérieure, est de 2,00 m et leur longueur ne pourra excéder 4,00 m.

6. Partie graphique du PAP

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

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

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 12,04 ares

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :									
COS			0,40	CMU		0,90	CUS		-

Application des dispositions de l'article 29bis

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

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :	0	%
--	---	---

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

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

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :	0,00	ares
--	------	------

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : m^2

j) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : %

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	COS	/	CMU	/	CUS	/

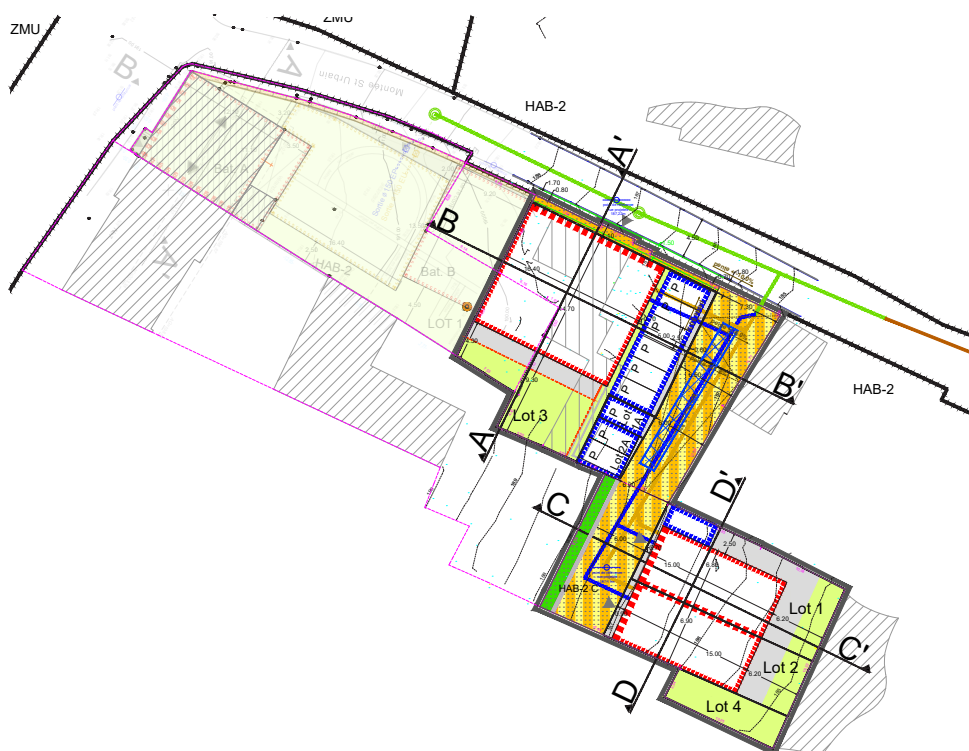
Analyse de la conformité du PAP au PAG

Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction				
Lot	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum				
1	2,15 ares	/ 85 m ²	/	170 m ²	-	/	-	m ²	-	m ²	-	/	-	m ³
2	1,80 ares	/ 85 m ²	/	170 m ²	-	/	-	m ²	-	m ²	-	/	-	m ³
3	4,59 ares	/ 191 m ²	/	472 m ²	-	/	-	m ²	-	m ²	-	/	-	m ³
4	0,50 ares	/ 0 m ²	/	0 m ²	-	/	-	m ²	-	m ²	-	/	-	m ³
Total	9,04 ares	0 / 361 m ²	0 /	812 m ²	0 /	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 /	0 m ³			
Coefficients résultants du projet de PAP :			COS	minimum 0,000 / maximum 0,400	CMU	minimum 0,000 / maximum 0,899	CUS	minimum 0,000 / maximum 0,674	Log-abo	minimum -	%			
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :			oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	-				

Projet d'aménagement particulier

**Commune de Remich
Localité de Remich**

«5, Montée St. Urbain»



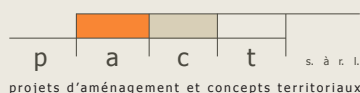
RAPPORT JUSTIFICATIF

Juli 2026

En collaboration:

Valente
Bureau d'architecture
14, Waistrooss
L-5405 Bech-Kleinmacher
Tél. +352 26 66 04 28

valente
BUREAU D'ARCHITECTURE

Elaboré par:

bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86
mail@pact.lu
www.pact.lu

Grevenmacher, den 16. Juli 2026

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

Inhaltsverzeichnis

0.	Préface	4
1.	Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	7
3.	Begründung der Planung	10
4.	Veranschaulichung der Planung	11
4.1.	Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	11
4.2.	Gestaltung der öffentlichen Räume	15
4.3.	Gestaltung der privaten Grünflächen	16
4.4.	Umgebender Kontext	16
5.	Regenwasserableitung	17
6.	Schleppkurve für die Zufahrt eines LKW's	17
7.	Foto-Dokumentation der Umgebung	18
8.	Anhänge	20

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes	4
Abb.2:	Lageplan der bestehenden Situation	5
Abb.3:	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
Abb.4:	Schwarzplan existierende und geplante Bebauung	11
Abb.5:	Entwurfskonzept PAP	11
Abb.6:	Axonometrie des Architekturprojektes	12
Abb.7:	Schnitte des Architekturprojektes	13
Abb.8:	Schnitte laut PAP	14
Abb.9:	Öffentliche Fläche	15
Abb.10:	Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes	16
Abb.11:	Schleppkurve	17

Tabellenverzeichnis

Tab.1:	Flächengröße des Plangebietes	5
Tab.2:	Städtebauliche Dichtewerte	7
Tab.3:	Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	7

Abkürzungsverzeichnis

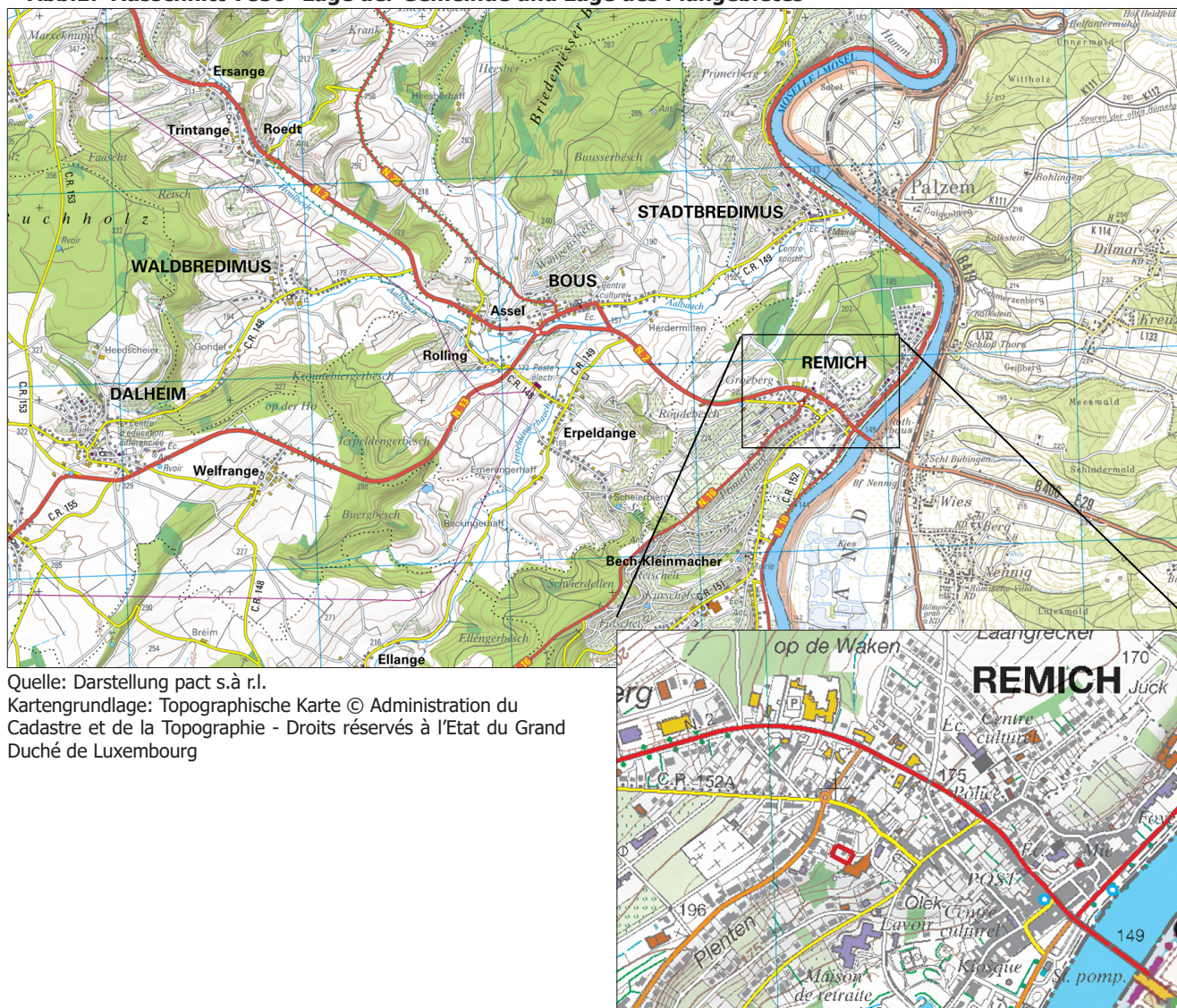
ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	km	Kilometer
CR	Chemin Repris	m	Meter
COS	coefficient d'occupation du sol	PAG	Plan d'Aménagement général
CSS	coefficient de scellement du sol	PAP	Plan d'Aménagement particulier
CUS	coefficient d'utilisation du sol	TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)
DL	densité de logement	km ²	Quadratkilometer
EW	Einwohner	m	Meter
EW	Einwohner pro Quadratkilometer		

0. Préface

Die Gemeinde Remich zählt 4.149 Einwohner (Quelle: STATEC 2025) und besitzt eine Gesamtfläche von 5,29km², was einer Dichte von 784,3 Einwohner/km² entspricht. Die Gemeinde liegt im gleichnamigen Kanton, direkt an der Mosel und an der deutsch-luxemburgischen Grenze.

Nachbargemeinden von Remich sind Stadtbredimus, Bous und Schengen.

Abb.1: Ausschnitt TC50 -Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes



Quelle: Darstellung pact s.à r.l.
Kartengrundlage: Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie - Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg

Die Ortschaft Remich unterliegt hauptsächlich der Wohnnutzung, wobei durch die günstige Verkehrslage auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbeeinrichtungen vorhanden sind. Durch die direkte Lage an der Mosel wird Remich auch touristisch genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortschaft entlang der Straße *Montée St. Urbain*. Derzeit ist die Fläche von einem Wohnhaus bebaut.

Die Planung sieht die Errichtung von drei Wohngebäuden vor, wobei es sich um ein Mehrfamilienhaus bestehend aus drei Wohneinheiten und ein Doppelhaus handelt.

Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Remich, section B de Remich):

Tab.1: Flächengröße des Plangebietes

N° Parcelle	Fläche nach ACT
953/7339	5,99 ares
985/7034	5,25 ares
983/7296	0,80 ares

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 12,04 ares.

Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf den Parzellen.

Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation



Quelle: Best - Topo 2019

1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

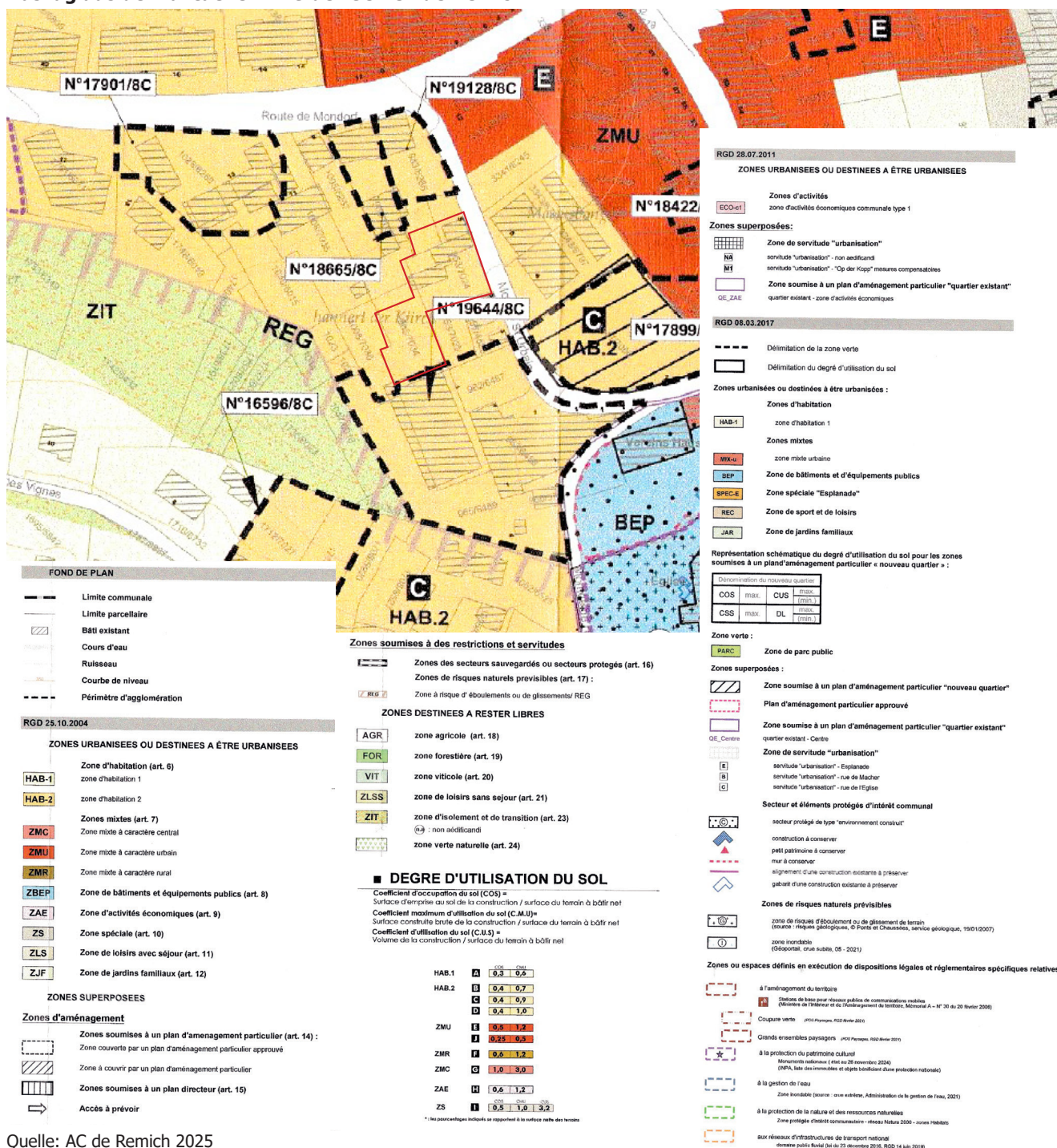
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG en vigueur der Gemeinde Remich in der *Zone d'habitation 2 C* (HAB-2 C).

Für die PAP-Fläche ist kein *Schéma directeur* vorhanden.

Das Plangebiet ist umringt von Gebieten, die ebenfalls einer *Zone d'habitation 2* (HAB-2) unterliegen.

Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Remich



Quelle: AC de Remich 2025

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die Tabelle in Annexe I (tableau récapitulatif) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

Die vorgegebenen städtebaulichen Dichtewerte des PAG werden eingehalten und ergeben sich durch den PAP wie folgt:

Tab.2: Städtebauliche Dichtewerte

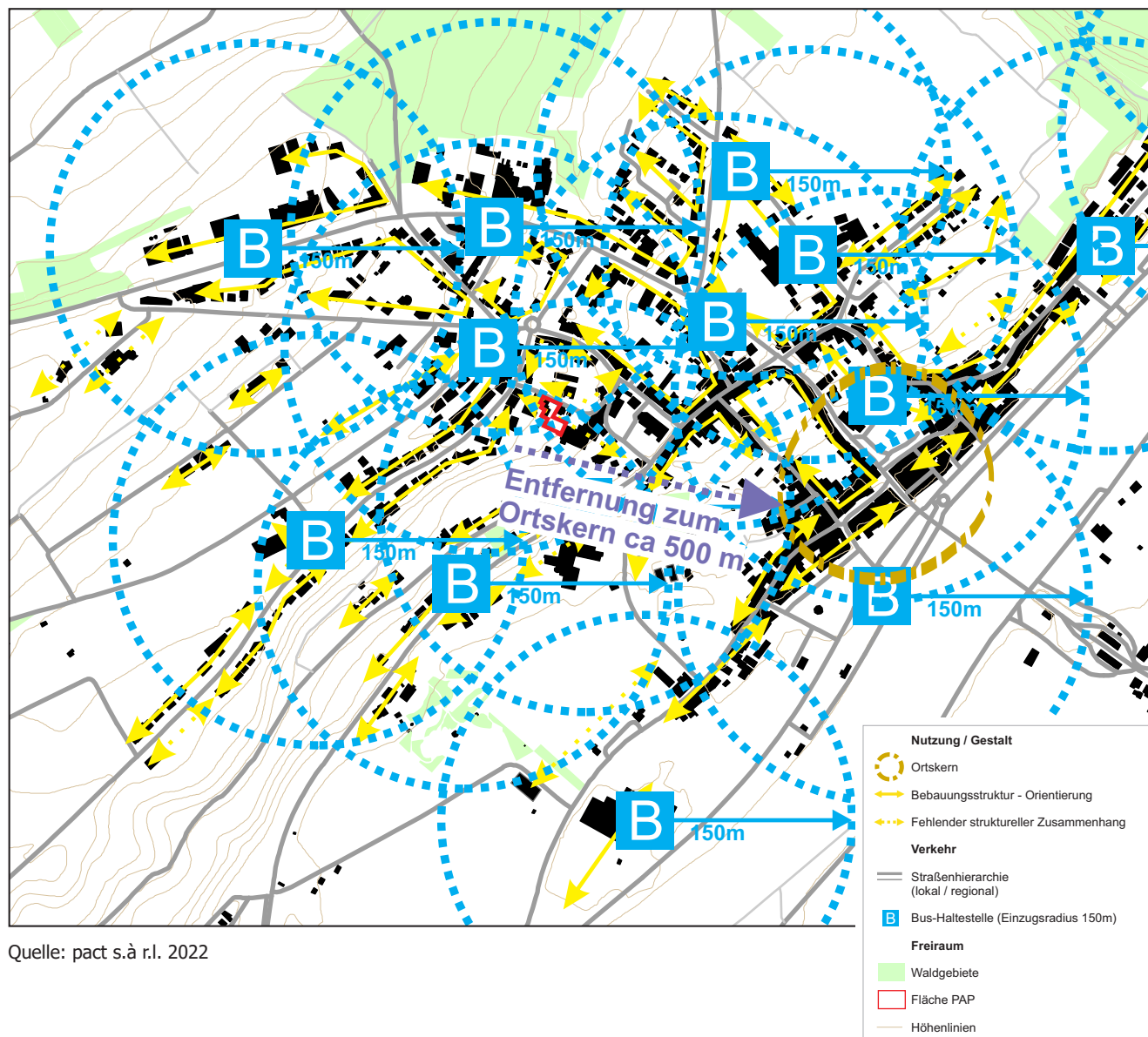
	Vorgabe PAG en vigueur		Coefficients PAP	
	min.	max.	min.	max.
COS	-	0,4		0,398
CUS	-	-		0,674
CSS	-	-		0,601
DL	-	-	41,53	41,53
CMU	-	0,9		0,899

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.3: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Privat	9,04 ares	75,04 %
Öffentlich	3,01 ares	24,96 %
TOTAL	12,04 ares	100 %

Nachfolgend werden die aktuellen Gegebenheiten über eine allgemeine Bestandsanalyse kurz beschrieben.

Abb.3: Städtebauliche Bestandsanalyse

Quelle: pact s.à r.l. 2022

Gemeinde- / Ortsebene	Plangebietsebene
Schéma directeur	
	Für die Planfläche ist kein <i>Schéma Directeur</i> vorhanden
Nutzung	
Stadt mit vorwiegend Wohnbebauung, jedoch zahlreiche Versorgungs- und Gewerbeeinrichtungen vorhanden. Hauptverkehrsachsen sind die N16 und die N2. Dichtere Strukturen entlang der Hauptverkehrsachsen	Auf dem PAP-Gelände befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, das jedoch abgerissen wird. Die Fläche wird somit einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet liegt entlang der Straße <i>Montée St. Urbain</i> .
Öffentliche Nutzungen im Ortskern, an der Uferpromenade und entlang der Hauptverkehrsachsen.	Entfernung zum Ortskern etwa 500m in südöstliche Richtung.
Das Plangebiet passt sich durch die geplante Wohnnutzung in die umgebende Nutzung ein.	

Städtebau / Gestalt	
Siedlungsstruktur mit relativ dichtem Ortskern und lockerer Bebauung in den Randbereichen. Die Bebauung erfolgt hauptsächlich an den Hauptachsen und an davon ausgehenden Straßen.	Die Entwicklung erfolgt auf einer Fläche im westlichen Bereich der Ortschaft. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Planungen bedeuten eine Umnutzung der Fläche und eine Fortsetzung der Bebauungsstruktur.
Homogene Höhenstaffelung der Gebäude im Ort; vorrangig 2-geschossig mit regionaltypischen Satteldach;	Die umgebenden Gebäude sind zweistöckig mit Satteldach. Für das Plangebiet sind Flachdächer mit Begrünung (Doppelhaus) geplant.
Die Gestalt der geplanten Strukturen im Plangebiet entspricht in ihren Ausmaßen der umgebenden Bebauung.	
Verkehr / Mobilität	
Die Ortschaft liegt an den Nationalstraßen N16 und N2.	Das Plangebiet liegt entlang der <i>Montée St. Urbain</i> und wird über diese und der angebundenen neuen Straße erschlossen.
Remich ist mit zahlreichen RGTR-Linien (Régime Général des Transports Routiers) an mehr als 10 Bushaltestellen sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden; Die Ortschaft besitzt keinen Anschluss an das Eisenbahnnetz.	Die nächste Bushaltestelle (Remich, Pl. Nico Klopp) liegt etwa 100m vom Plangebiet entfernt und wird von mehreren Hauptlinien angefahren, welche die Ortschaft an wichtige Zentren (Mondorf, Luxemburg, Esch) in einer guten Taktung anbindet.
Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.	
Grün und Freiraum	
Südlich, westlich und nördlich der Ortschaft befindet sich das Natura 2000 Habitat <i>Région de la Moselle supérieure</i> .	Auf Grund der Entfernung von etwa 500m sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Schutzgebietes zu erwarten.
Die Ortschaft wird von landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebieten umgeben.	Waldgebiete sind über 400m entfernt.
Gut durchgrüntes Ortsbild aufgrund lockerer Bebauung (viele Privatgärten) und Bebauungslücken.	Die Freiflächen im Plangebiet werden als private Gärten genutzt.
Die Ortschaft liegt im Einzugsbereich der Mosel.	Die Mosel hat aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkungen auf das PAP-Gebiet.
Es bestehen keine Restriktionen im Bereich von Grün und Freiraum.	
Öffentliche Infrastrukturen	
Schule Grundschule und Maison Relais in Remich Weiterführende Schulen in Grevenmacher und Luxembourg	 Grevenmacher (ca. 22km) Luxembourg (22km)
Vereinsleben + Sport Ein vielfältiges Angebot an Vereinen und Sportanlagen befindet sich in der Ortschaft	 Das Plangebiet ist etwa 1km vom Sportplatz und Freibad in Remich entfernt
Technische Infrastrukturen Die Ortschaft ist an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.	 Das Plangebiet ist an alle Netze angebunden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend. Getrennte Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind vorgesehen.
Die Kapazitäten der Infrastrukturen sind auch für die Ausführung der Planung ausreichend.	

3. Begründung der Planung

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit bebaute Fläche im Bebauungszusammenhang der Stadt Remich, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Das vorhandene Bestandsgebäude im nordwestlichen Bereich der Fläche wird abgerissen. Durch die Entwicklung in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur und die verkehrsgünstige Lage entstehen attraktive Bauflächen.

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die bestehende Straße *Montée St. Urbain*. Das Doppelhaus wird über die neu angelegte Straße erschlossen.

Im Zuge der Planung sollen drei Wohnhäuser entstehen, die als ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus realisiert werden. Somit entstehen maximal fünf neue Wohneinheiten, dies entspricht einer Wohnbaudichte von etwa 41 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von etwa 12 Einwohnern (gerechnet mit 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit).

Das Mehrfamilienhaus wird mit zwei Vollgeschossen und einem Retrait realisiert. Die Dachform des Mehrfamilienhauses ist ein Flachdach. Das Doppelhaus besteht aus zwei Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach.

Die privaten Stellplätze sind mit zwei Parkplätzen pro Wohneinheit veranschlagt. Mindestens die Hälfte der Stellplätze muss als Car-port realisiert werden. Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses sind östlich des Gebäudes entlang der neuen Straße situiert. Die Parkplätze von Lot 2 sowie einer von Lot 1 befinden sich in südlicher Verlängerung der Stellplatzreihung des Mehrfamilienhauses. Lot 1 hat noch einen Parkplatz direkt neben dem Haus.

Der hintere Bereich der Grundstücke ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die Grünstrukturen des Plangebietes befinden sich vorwiegend in den privaten Gärten, die mit neu anzupflanzenden Bäumen und Hecken gestaltet werden.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

Die Planung passt sich an die topographischen Gegebenheiten sowie an die umgebende Bebauung an. Somit entstehen attraktive Baugrundstücke in günstiger Lage. Zusammen mit dem genehmigten PAP westlich des Planungsgebietes entsteht ein harmonisierendes Ensemble.

4. Veranschaulichung der Planung

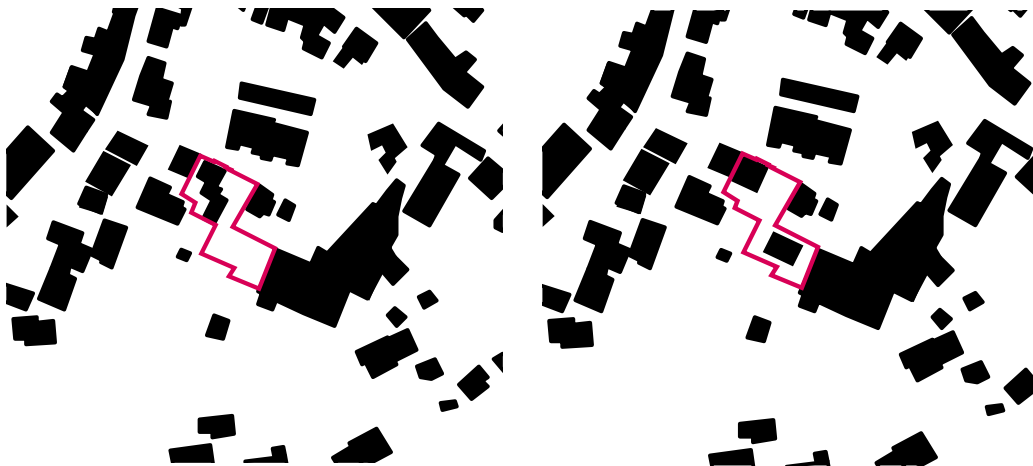
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch dieselben.

Abb.4: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.5: Entwurfskonzept PAP



Quelle: pact s.à r.l. 2024

Abb.6: Axonometrie des Architekturprojektes

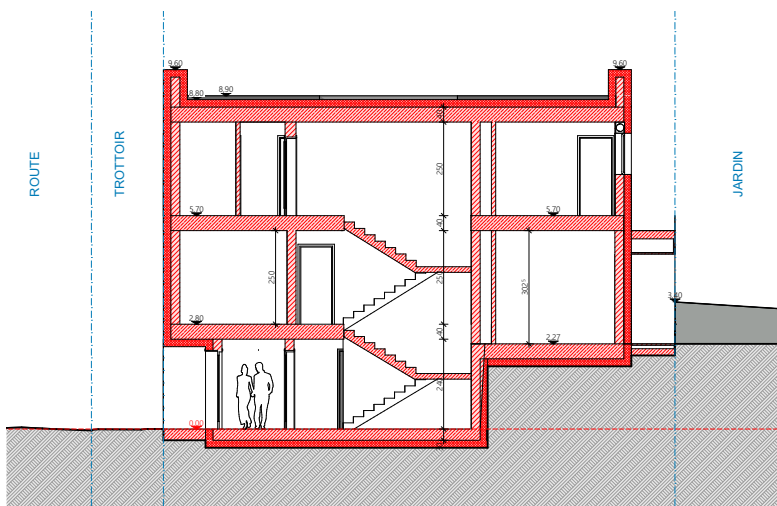
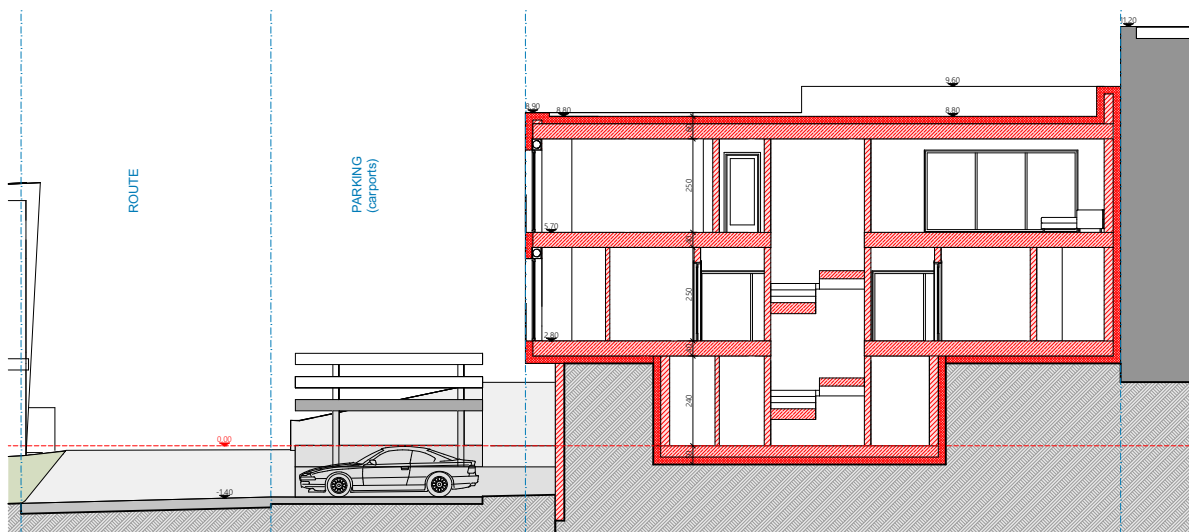
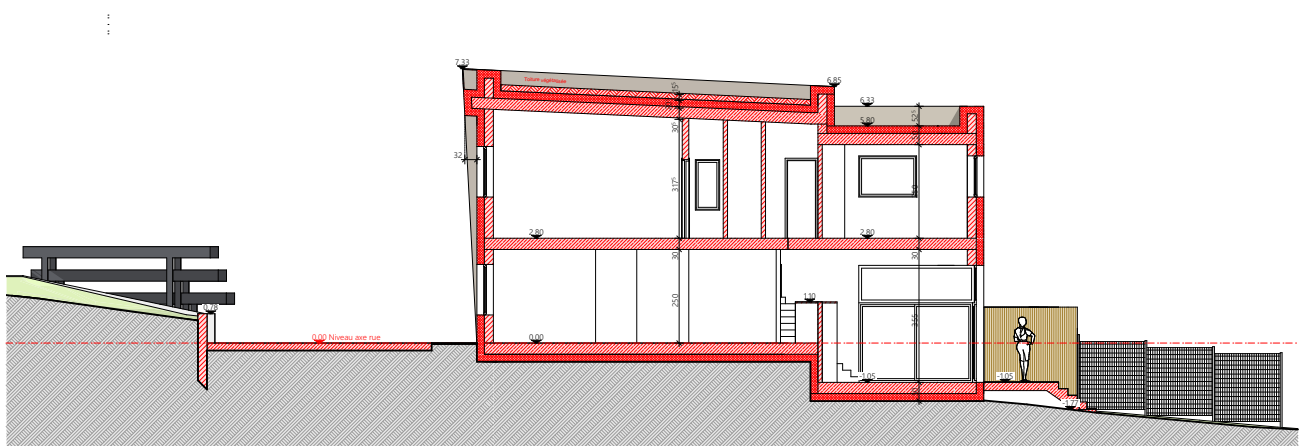
Mehrfamilienhaus



Quelle: Bureau d'Architecture Valente 2024

Doppelhäuser



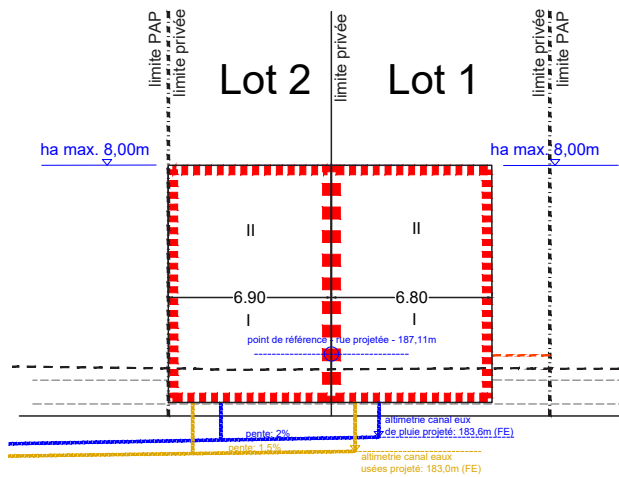
Abb.7: Schnitte des Architekturprojektes**Mehrfamilienhaus****Doppelhäuser**

Quelle: Bureau d'Architecture Valente 2024

Lot 3



VILLE DE
REMICH



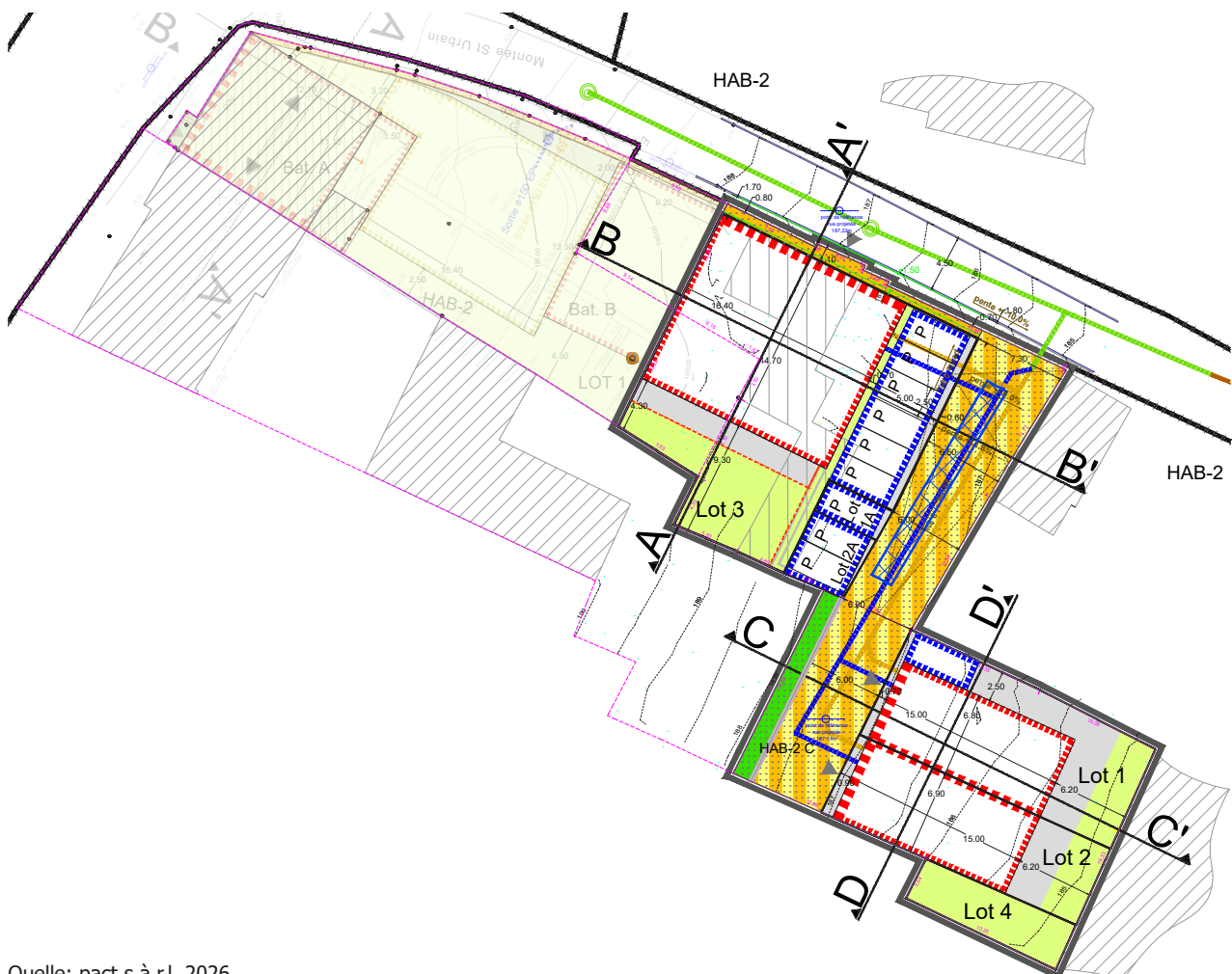
Coupe D-D'

Quelle: pact s.à r.l. 2026

4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Rahmen der PAP-Planung dient die neu angelegte Straße, welche an die bestehende *Montée St. Urbain* anknüpft, als öffentliche Fläche. Diese wird von einer öffentlichen Grünfläche westlich flankiert, die der Begrünung des Straßenraums dient.

Abb.9: Öffentliche Fläche



Quelle: pact s.à r.l. 2026

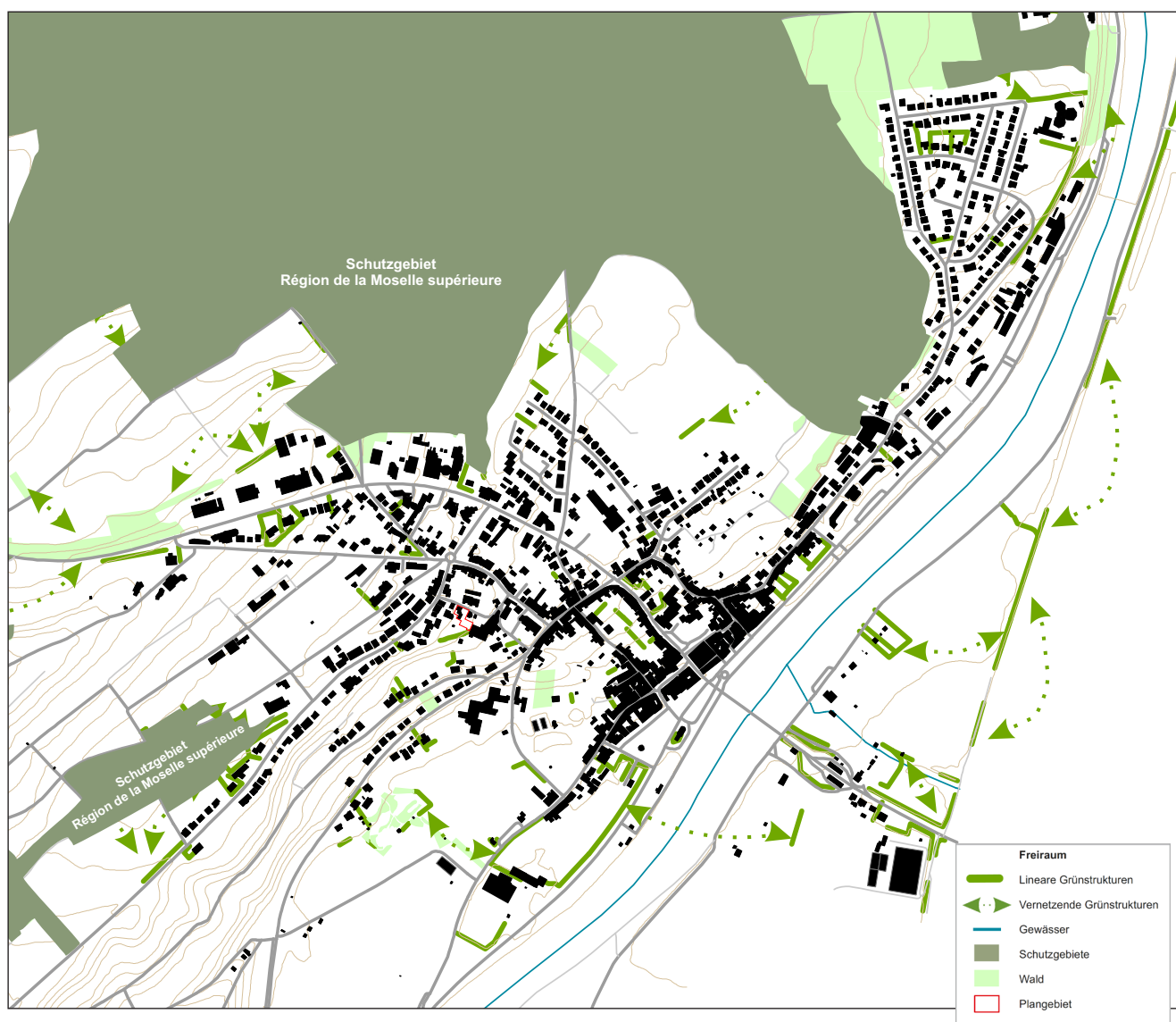
4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die PAP-Fläche gliedert sich in drei Grundstücke, welche jeweils mit einem Gebäude bebaut werden. Die privaten Flächen um die Gebäude werden hauptsächlich als private Gärten genutzt.

4.4. Umgebender Kontext

Aufgrund der Lage und Charakteristik der Fläche, sieht das Projekt keine Flächen mit ökologischen Auflagen vor. Es liegen keine Restriktionen in Form von Schutzausweisungen von Grün- oder Biotopstrukturen für die PAP-Fläche vor, sodass keine negativen Auswirkungen dahingehend zu erwarten sind. Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Arten auf den privaten Grünflächen gesichert.

Abb.10: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes



Quelle: pact s.à r.l. 2022

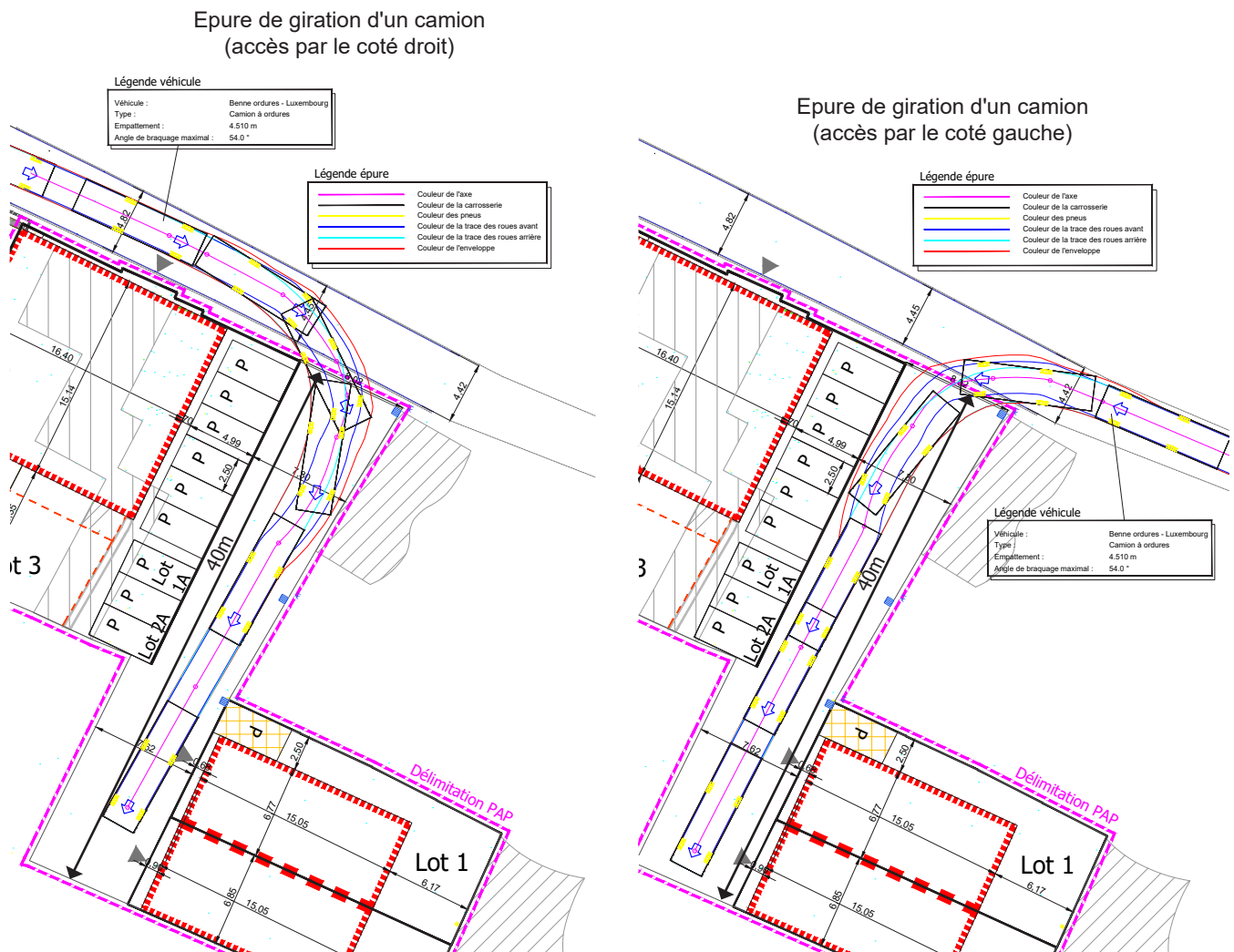
5. Regenwasserableitung

Zur Erstellung des Konzeptes der Regenwasserableitung wurde vom Bureau 1G consult Sàrl eine Studie durchgeführt, welche eine hydraulische Berechnung basierend auf einem Regen mit einer Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren ($n=0.1$) beinhaltet. Die zulässige Einleitungsmenge wurde auf der Grundlage eines Regens mit einer Wiederkehrzeit von 1 Jahr berechnet ($n=1$) und die Notwendigkeit eines Rückhaltevolumen gemäß der Norm ATV A 117 ermittelt. Die Berechnung ergibt ein theoretisch vorzusehendes Rückhaltevolumen von 18m^3 . Dadurch, dass bei einem PAP mit einem theoretischen Rückhaltevolumen von weniger als 30m^3 die Realisierung nicht vorgeschrieben ist, ist die Umsetzung eines Rückhaltebeckens nicht notwendig. Das anfallende Regenwasser wird somit in das kommunale Mischwassernetz DN300mm in der Montée St. Urbain eingeleitet.

6. Schleppkurve für die Zufahrt eines LKW's

Die Abbildung 11 zeigt die notwendige Schleppkurve für LKW's der Feuerwehr sowie der Müllabfuhr zur Erreichung des Lot 1 und Lot 2. Die Länge der Zufahrt von der Straße *Montée St. Urbain* bis zu den Gebäuden (Bâtiments bas) auf Lot 1 und Lot 2 beträgt $\sim 40\text{m}$. Somit kann die Feuerwehr die Gebäude von der Straße *Montée St. Urbain* auch fußläufig erreichen.

Abb.11: Schleppkurve



Quelle: Bureau 1G consult Sàrl 2024

7. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf das Bestandsgebäude an der Route de Mondorf



Quelle: pact s.à r.l. 2022

Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche von der Straße Montee St. Urbain



Quelle: pact s.à r.l. 2022

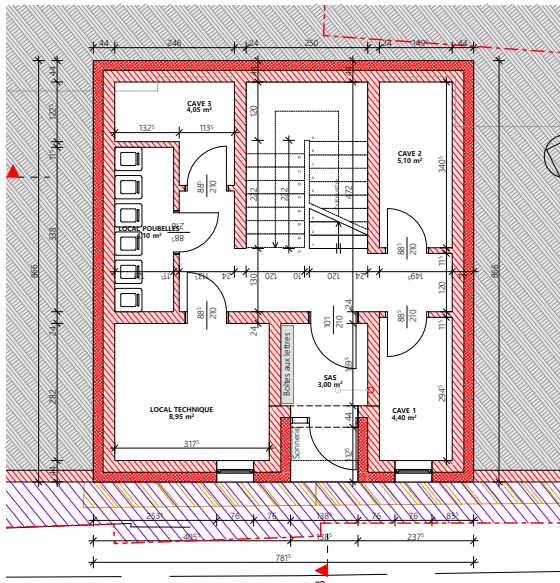
Foto 3: Schrägluftbilder Geoportail



Quelle: Geoportail 2026

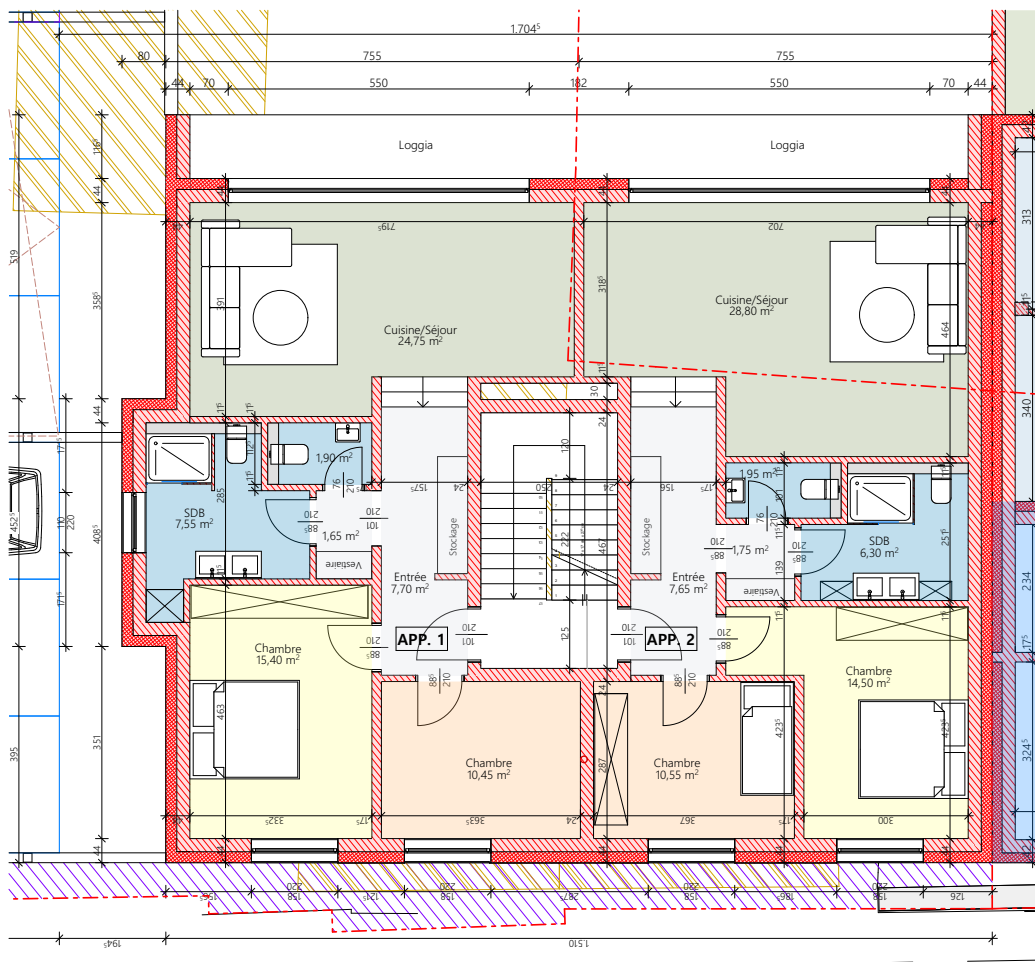
8. Anhänge

Abb. 1: Grundriss Erdgeschoss Mehrfamilienhaus



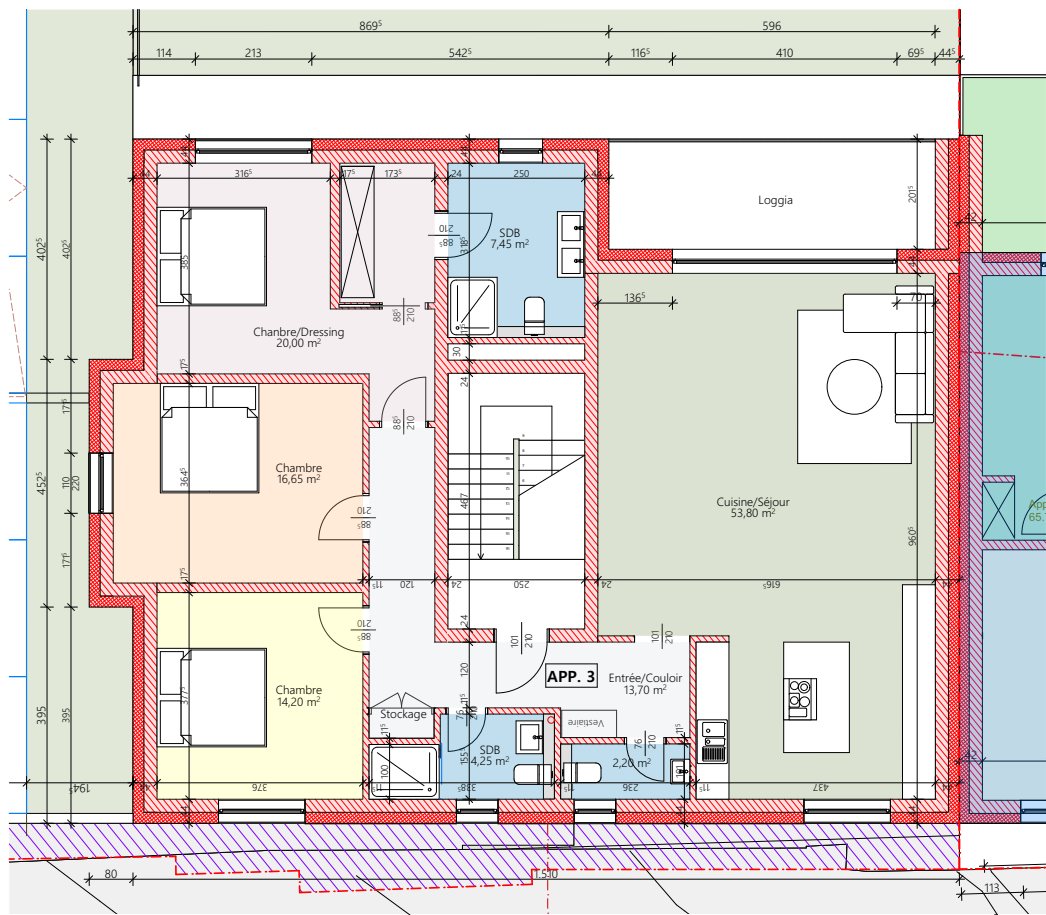
Quelle: Bureau d' Architecture Valente 2024

Abb. 2: Grundriss 1. Obergeschoss Mehrfamilienhaus

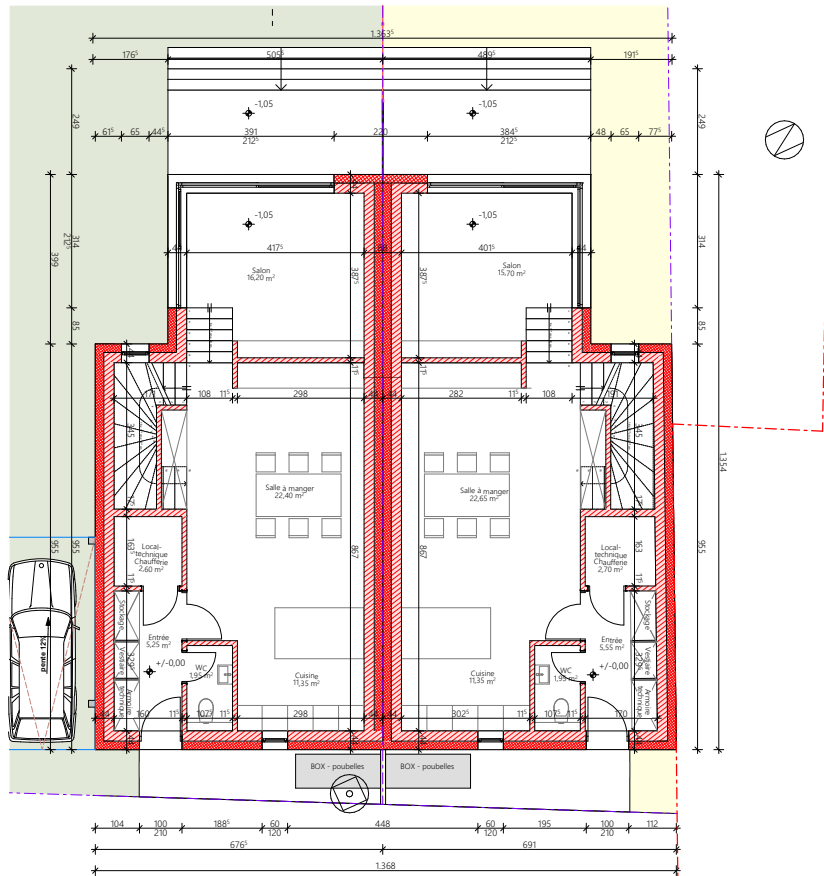


Quelle: Bureau d' Architecture Valente 2024

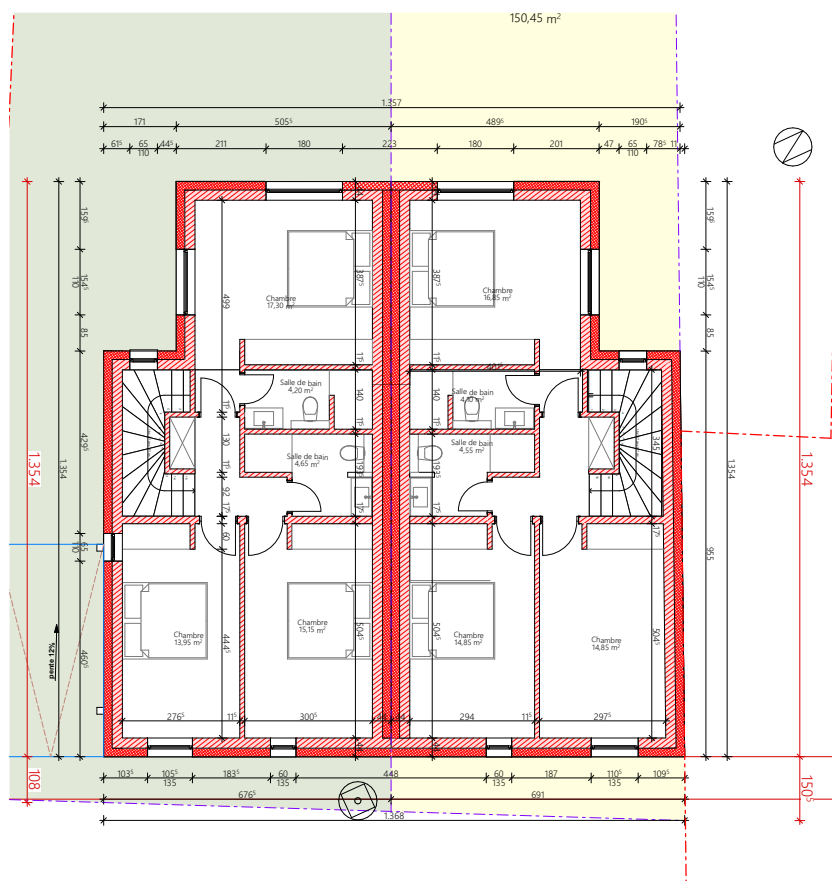
Abb. 3: Grundriss 2. Obergeschoss Mehrfamilienhaus



Quelle: Bureau d' Architecture Valente 2024

Abb. 4: Grundriss Erdgeschoss Doppelhaus

Quelle: Bureau d' Architecture Valente 2024

Abb. 5: Grundriss Obergeschoss Doppelhaus

Quelle: Bureau d' Architecture Valente 2024

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

Projet initié par <u>Monsieur Hong Kin</u> élaboré par <u>pact s.à r.l.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune <u>Remich</u> Localité <u>Remich</u> Lieu-dit <u>Montée St. Urbain</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Tous les réseaux sont disponibles.</u>		Organisation territoriale CDA ☒ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>/</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 2 C</u> <u>COS 0.40</u> <u>CMU 0.90</u> <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;">Art. VIII. PAG</td> <td style="text-align: center;">Art. VIII. PAG</td> </tr> </table>			minimum	maximum	COS		0.40	CUS			CSS			DL			Emplacements de stationnement	Art. VIII. PAG	Art. VIII. PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ m ou communautaire Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> _____																												
	minimum	maximum																																														
COS		0.40																																														
CUS																																																
CSS																																																
DL																																																
Emplacements de stationnement	Art. VIII. PAG	Art. VIII. PAG																																														
Terrain <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: center;">0.1204 ha</td> <td style="text-align: center;">100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td style="text-align: center;">0.0301 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: center;">0.0903 ha</td> <td style="text-align: center;">75.04 %</td> <td>Taux de cession</td> <td style="text-align: center;">24.96 %</td> </tr> </table> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td style="text-align: center;">0.0254 ha</td> <td style="text-align: center;">21.08 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td style="text-align: center;">0.0019 ha</td> <td style="text-align: center;">1.61 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td style="text-align: center;">0.0027 ha</td> <td style="text-align: center;">2.27 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td style="text-align: center;">0.0000 ha</td> <td style="text-align: center;">0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td style="text-align: center;">0.0301 ha</td> <td style="text-align: center;">24.96 %</td> </tr> </table> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td style="text-align: center;">0.0543 ha</td> <td></td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">60.10 %</td> <td></td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td style="text-align: center;">2.26 a.</td> </tr> </table>				Surface brute	0.1204 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0301 ha	Surface nette	0.0903 ha	75.04 %	Taux de cession	24.96 %	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0254 ha	21.08 %	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0019 ha	1.61 %	Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à l'espace vert public	0.0027 ha	2.27 %	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0301 ha	24.96 %	Scellement maximal du sol (terrain net)	0.0543 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4		60.10 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.26 a.				
Surface brute	0.1204 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0301 ha																																												
Surface nette	0.0903 ha	75.04 %	Taux de cession	24.96 %																																												
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0254 ha	21.08 %																																														
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0019 ha	1.61 %																																														
Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à l'espace vert public	0.0027 ha	2.27 %																																														
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0301 ha	24.96 %																																														
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.0543 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	4																																												
	60.10 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.26 a.																																												
Constructions <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">812 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">361 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">41.53</td> <td style="text-align: center;">41.53 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	812 m ²	Emprise au sol	0	361 m ²	Nombre de logements	5	5	Densité de logements / hectare brut	41.53	41.53 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	12	12	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	2	2	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	3	3	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	0 m ²	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	0	812 m ²																																														
Emprise au sol	0	361 m ²																																														
Nombre de logements	5	5																																														
Densité de logements / hectare brut	41.53	41.53 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																																														
Nombre d'habitants	12	12																																														
Surface de vente maximale	0	m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	2	2																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	3	3																																														
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																														
Surface brute de bureaux maximale	0 m ²																																															
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Route Nationale</td> <td></td> <td style="text-align: center;">vh/f</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td></td> <td style="text-align: center;">vh/f</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td style="text-align: center;">Montée St. Urbain</td> <td></td> </tr> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		Route Nationale		vh/f	Chemin Repris		vh/f	Chemin communal	Montée St. Urbain		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	10	privés (max.)	0	10	total (max.)	0	10																		
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																															
Route Nationale		vh/f																																														
Chemin Repris		vh/f																																														
Chemin communal	Montée St. Urbain																																															
	activités	habitat																																														
publics	0	0																																														
privés (min.)	0	10																																														
privés (max.)	0	10																																														
total (max.)	0	10																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ 190 m (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 36 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 36 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ 11 500 m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																																														

LEGENDE DES PARCELLES						
Commune de: REMICH				Section: B de REMICH		
Nouvelle(s) parcelle(s)						
Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Nom(s)
			ha	a	ca	
953/7297	place				80	époux HONG Kin pour 1/2 et ZHAN Li pour 1/2
953/7339	place (occupée)	bâtiment à habitation		05	99	époux HONG Kin pour 1/2 et ZHAN Li pour 1/2
983/7296	place				80	époux DA SILVA CARVALHO Marta Sofia pour 1/4 et SOARES DA ASSUNCAO Daniel Jorge pour 1/4, époux NUNES DA ASSUNCAO Arlindo Alberto pour 1/4 et SOARES Maria Isabel pour 1/4
985/7034	place			05	25	époux HONG Kin pour 1/2 et ZHAN Li pour 1/2
Numéro	Lieudit		Provenance des parcelles			
953/7297	Montée St Urbain		ENTIER 953/7297			
953/7339	Montée St Urbain		ENTIER 953/7298			
983/7296	Route de Mondorf		ENTIER 983/7296			
985/7034	Montée St Urbain		ENTIER 985/7034			

REMARQUES:

- Ce plan est conforme au contrats d'abornement datant du 08.05.2018 (mes. 955) et du 25.09.2019.
- Les parcelles 953/7297, 983/7296 et 985/7034 fiugrant comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérées comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.

Mention de validation

suivant la loi du 25.07.2002, article 7 (3)

LE PRESENT PLAN EST CONFORME AUX DIRECTIVES OFFICIELLES ET EST INTEGRE AUX ARCHIVES CADASTRALES.

Mersch, le 24/10/2019

Pour le directeur 

Claude SCHREINER, géomètre officiel

