

Date de l'annonce publique de la séance : 11 septembre 2026

Date de la convocation des conseillers : 11 septembre 2026

Présents : M. Jacques SITZ, bourgmestre, M. Jean-Paul KIEFFER et Mme Rita WALLERICH, échevins.
M. Christophe BRANDENBURGER, M. FRERES Daniel, Mme Tania MARTINS, M. Guy MATHAY, M. Jean-Pierre SCHENGEN, M. Luc THILLMANN, M. Jean-Paul WILTZ, conseillers.
Mme Christine SCHMIT, secrétaire communal.

Absent(s) a) excusé : Mme Danièle HENSGEN-LIBAR, conseillère (vote par procuration à M. Jean-Paul WILTZ)

N° 118/26	Modification ponctuelle du PAG « Alebongert »
------------------	--

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi du 3 mars 2017 dite « Omnisbus » ;

Vu le PAG de la Ville de Remich partie graphique et partie écrite tel qu'il est actuellement en vigueur, approuvé par le Conseil communal en date du 5 décembre 2008, approuvé par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 9 septembre 2009 et par le Ministère ayant l'Environnement dans ses attributions en date du 11 mai 2009 ;

Vu le projet de modification ponctuelle des parties graphique et écrites du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Remich du bureau d'études TR-ENGINEERING de Luxembourg du 13 juillet 2026 concernant le « Alebongert » de Remich visant le reclassement :

- des parcelles et parties de parcelles classées en zone d'habitation2 (HAB-2), en zone de jardins familiaux (ZJF) ou encore une partie de terrain reprise dans le domaine voirie, en zone mixte urbaine (Mix-u),
- des parcelles et parties de parcelle classées en zone de jardins familiaux (ZJF), en zone mixte à caractère urbain (ZMU), en zone d'habitation 2 (HAB-2) en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) ou encore en zone mixte à caractère central (ZMC) reprise dans le secteur sauvegardé ou secteur protégé en zone d'habitation 1 (HAB-1),
- une partie de parcelle classée en zone de bâtiments et équipements publics – loi 2004 (ZBEP) – en zone de bâtiments et équipements publics – mouture 2017 (BEP)

Considérant que ledit projet vise également à superposer l'entièreté de la zone d'étude d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;

Considérant que le rapport de présentation de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Remich élaboré par le bureau d'études TR-Engineering de Luxembourg a été établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune ;

Considérant que ladite modification ponctuelle du PAG a fait l'objet d'une évaluation environnementale (SUP-phase1) au sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Considérant que par décision de Madame la Ministre de l'Environnement du 30 novembre 2020, le projet nécessite une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, étant donné que les incidences notables sur l'environnement au sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 susmentionnée à travers la mise en œuvre du projet ;

Vu le rapport sur les incidences environnementales du 11 septembre 2025 du bureau d'études EFOR-ERSA (SUP-phase 2) dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG « Alebongert » ;

Suite au 1^{er} vote du Conseil en date du 17 octobre 2025 « Modification ponctuelle du PAG « Alebongert » ;

Après les publications prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2019, des réclamations écrites valables ont été introduites collectivement par les riverains des rues de la Gare, des Jardins, de la Route de l'Europe et de la Place Nico Klopp (certificat de publication daté du 17 décembre 2025) ;

Vu la délibération du collège échevinal du 19 juin 2026 de l'audition du réclamant dans la procédure de modification ponctuelle du PAG « Alebongert » conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Lisant l'avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité daté du 4 février 2026 ;

Lisant l'avis de la commission d'aménagement daté du 16 avril 2026 ;

Attendu que le bureau d'études TR-Engineering de Luxembourg a porté des modifications suite aux réclamations des riverains des rues de la Gare, des Jardins, de la Route de l'Europe et de la Place Nico Klopp du 24 novembre 2025 et du 28 novembre 2025 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

approuve par 10 voix oui
et 1 voix non

le projet de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Remich concernant le « Alebongert » visant :

- le reclassement des parcelles et parties de parcelles classées en zone d'habitation2 (HAB-2), en zone de jardins familiaux (ZIF) ou encore une partie de terrain reprise dans le domaine voirie, en zone mixte urbaine (Mix-u),
- le reclassement des parcelles et parties de parcelle classées en zone de jardins familiaux (ZIF), en zone mixte à caractère urbain (ZMU), en zone d'habitation 2 (HAB-2) en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) ou encore en zone mixte à caractère central (ZMC) reprise dans le secteur sauvegardé ou secteur protégé en zone d'habitation 1 (HAB-1),

- le reclassement une partie de parcelle classée en zone de bâtiments et équipements publics – loi 2004 (ZBEP) – en zone de bâtiments et équipements publics – mouture 2017 (BEP)
- de superposer l'entière de la zone d'étude d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La présente délibération sera transmise au Ministère des Affaires intérieures aux fins d'approbation.

Suivent les signatures
Pour expédition conforme.
Remich, le 18 septembre 2026

Le bourgmestre,



Le secrétaire, 



CERTIFICAT DE PUBLICATION

Le soussigné Bourgmestre de la Ville de Remich certifie par la présente que la délibération du conseil communal du 18 septembre 2026 portant adoption de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Remich au lieu-dit « Alebongert », a été dûment publiée et affichée conformément aux prescriptions légales dans le tableau d'affichage usuel de la Ville de Remich et sur le site internet www.remich.lu en date de ce jour.

Remich, le 25 septembre 2026

Pour le collège échevinal,
Le Bourgmestre,



Le Secrétaire, 





Plan d'aménagement général



Modification ponctuelle - Alebongert

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

Juillet 2026

Dossier révisé suivant l'avis du MAI et des réclamants

Réf: 8C/012/2025

Délibération du conseil communal	17.10.2025
Avis de la Commission d'Aménagement	16.04.2026
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	



CLIENT



VILLE DE REMICH

Place de résistance

L-5501 Remich

BUREAU D'ÉTUDES



TR-ENGINEERING

86-88, rue de l'Egalité

L-1456 Luxembourg

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg,

Vanessa Fougre

Martin Biehler

.....
Cheffe de projet

.....
Administrateur

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. ETUDE PRÉPARATOIRE	11
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	13
1.1 Contexte national, régional et transfrontalier.....	13
1.1.1 Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT)	13
1.1.2 Plan national de mobilité 2035.....	20
1.1.3 Plan d'action contre le bruit.....	21
1.2 Démographie.....	22
1.3 Situation économique	22
1.4 Situation du foncier	23
1.5 Structure urbaine	23
1.6 Équipements collectifs	24
1.7 Mobilité	24
1.8 Gestion de l'eau.....	24
1.9 Environnement naturel et humain	24
1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires.....	25
1.11 Potentiel de développement urbain	25
1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	26
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT	26
2.1 Concept de développement urbain	26
2.2 Concept de mobilité	27
3. SCHÉMA DIRECTEUR.....	27
3.1 Re3 - Alebongert	28
II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG	39
1. PARTIE GRAPHIQUE.....	41
2. PARTIE ÉCRITE	41
III. FICHE DE PRÉSENTATION	47
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES	49
ANNEXES.....	53
1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE REMICH.....	55
2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG DE REMICH	59
3. AVIS MECDD CONCERNANT LA SUP1 - UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG	61

INTRODUCTION

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

Cette modification ponctuelle concerne les parties graphique et écrite du PAG. Il s'agit, de reclasser :

- des parcelles et parties de parcelle classées en zone d'habitation 2 (HAB-2), en zone de jardins familiaux (ZJF) ou encore une partie de terrain reprise dans le domaine voirie **en** zone mixte urbaine (Mix-u),
- des parcelles et parties de parcelle classées en zone de jardins familiaux (ZJF), en zone mixte à caractère urbain (ZMU), en zone d'habitation 2 (HAB-2), en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) ou encore en zone mixte à caractère central (ZMC) reprise dans le secteur sauvegardé ou secteur protégé **en** zone d'habitation 1 (HAB-1),
- une partie de parcelle classée en zone de bâtiments et équipements publics - loi 2004 (ZBEP) - **en** zone de bâtiments et équipements publics - mouture 2017 (BEP).

Également, il s'agit de superposer l'entièreté de la zone d'étude d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Le PAP n°18899 approuvé en date du 25 janvier 2021 est, par ailleurs, abrogé.

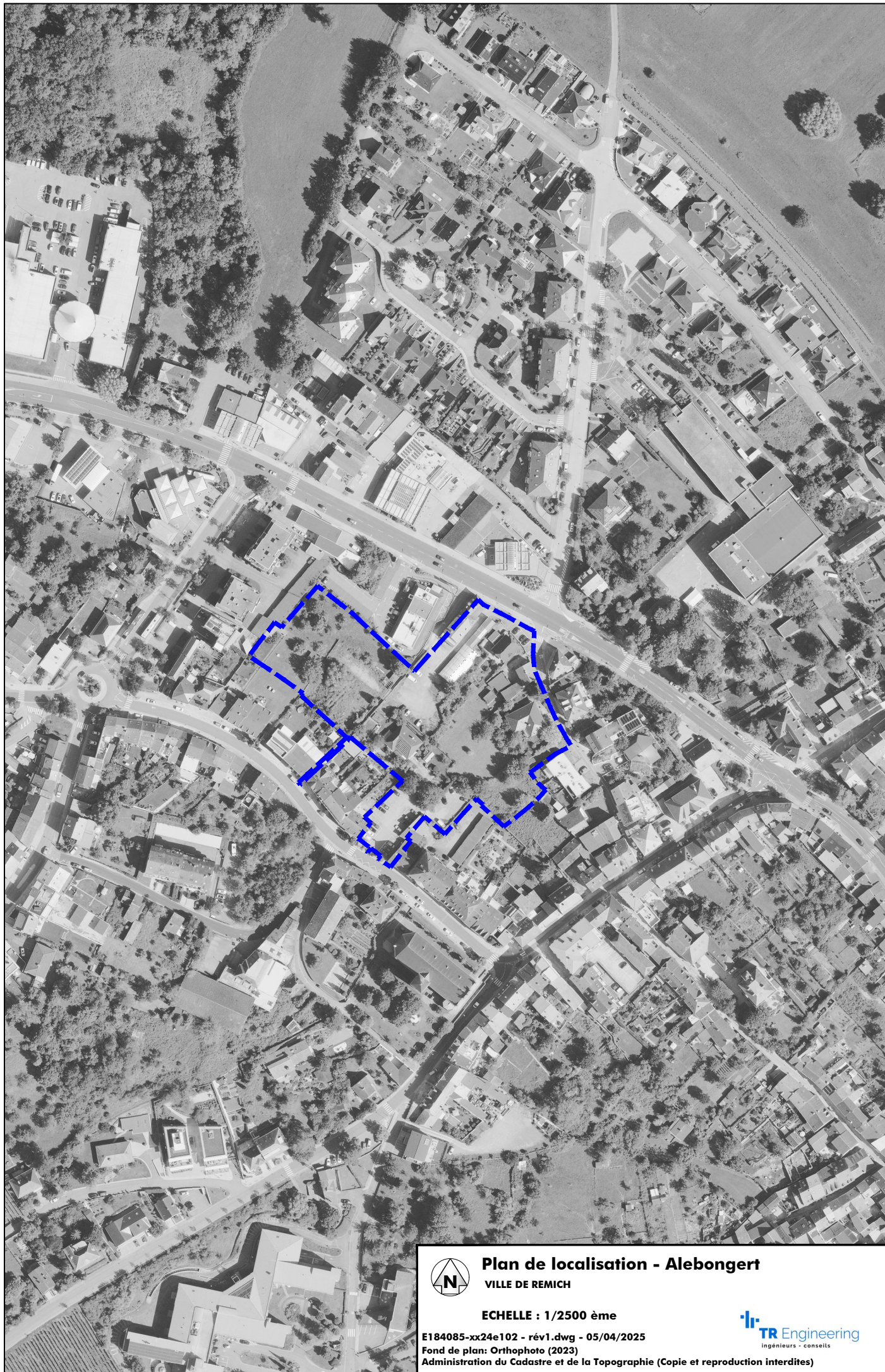
Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties¹ :

- I. Etude préparatoire ;
- II. Projet de modification du plan d'aménagement général ;
- III. Fiche de présentation.

Suite au courrier de la part de la commune destiné à la Ministre de l'Environnement relatif à la première phase de l'étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung - SUP), le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informe en date du 30 novembre 2020 qu'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales est nécessaire dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les modifications apportées au dossier initial, introduit en procédure le 17.10.2025 pour donner suite aux avis du MAI et des réclamations, sont reprises en **vert**.

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



Plan de localisation - Alebongert

VILLE DE REMICH

ECHELLE : 1/2500 ème

E184085-xx24e102 - rév1.dwg - 05/04/2025

Fond de plan: Orthophoto (2023)

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

 **TR Engineering**
ingénieurs - conseils





I. ETUDE PRÉPARATOIRE



Préambule

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

Le PAG actuellement en vigueur de la Ville de Remich dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu de l'étude préparatoire. Ladite étude préparatoire pourra au besoin être complétée par les thématiques pertinentes ajoutées par l'entrée en vigueur du RGD du 8 mars 2017 pour l'analyse du site dont il est question.

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

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 CONTEXTE NATIONAL, RÉGIONAL ET TRANSFRONTALIER

1.1.1 PROGRAMME DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (PDAT)²

Le nouveau PDAT 2023 a été adopté par le Gouvernement le 21 juin 2023. Il s'inscrit dans le cadre de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire en tant que moyen à mettre en œuvre par le ministre pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement.

Ainsi, le PDAT :

- *a l'ambition de préparer le territoire aux futurs développements en définissant une stratégie territoriale, alliant protection et mise en valeur du territoire*
- *définit trois objectifs politiques pour contribuer à l'atteinte de la neutralité climatique et énergétique :*
 - o *la concentration du développement aux endroits les plus appropriées, avec définition d'une armature urbaine (centralités avec grandes agglomérations et centres régionaux)*
 - o *la réduction de l'artificialisation du sol*
 - o *une planification territoriale transfrontalière plus poussée*
- *poursuit l'objectif transversal d'un renforcement de la coordination intersectorielle, ainsi que de la coordination des politiques entre l'État et les communes.*

Le PDAT prévoit deux horizons temporels pour la mise en œuvre de ses objectifs :

1. de 2023 à 2035 (court et moyen termes)

Différents plans et programmes sont en cours d'exécution, certains PAP en cours de planification. La stratégie de développement territorial ne peut arrêter, influencer ou conditionner des projets et des planifications en cours. La phase 1 sert donc de phase

² Le texte en *italique* sont des extraits du PDAT 2023.

transitoire, pour initier l'inversion des tendances actuelles et provoquer un changement de paradigme.

Il s'agira également d'initier et de soutenir des projets pilotes en guise d'exemples concrets.

2. de 2035 à 2050

Les tendances en question seront progressivement inversées par la mise en œuvre des nouveaux outils, notamment législatifs et réglementaires pour que cela soit applicable en 2050 au plus tard.

L'élaboration part d'un diagnostic territorial (portant sur toute une série de thématiques : démographie, économie, logement, mobilité, environnement naturel, etc.) qui montre clairement que le développement spatial ces 20 dernières années, porté par une économie dynamique, s'est fait au prix d'un étalement urbain sur le milieu rural. Celui-ci concerne tout le pays et déborde même en dehors des frontières. Les scénarios de croissance élaborés dans le cadre de l'IVL³ ont tous été dépassés. Il faut changer d'échelle et d'intensité à travers l'aménagement du territoire.

Le tout implique de revoir la stratégie nationale de développement et de planification du territoire, ainsi que ses moyens d'action. Pour préparer le pays à faire face à des crises potentielles (en référence à la crise du Covid ou bien aux crises actuelles du changement climatique, de la part de la biodiversité, crises géopolitiques, etc.), il s'agit donc d'affiner la stratégie du PDAT de 2003 dans ses principes généraux, qui restent valides, en l'adaptant au contexte sociétal et environnemental, tout en redessinant ses moyens d'action.

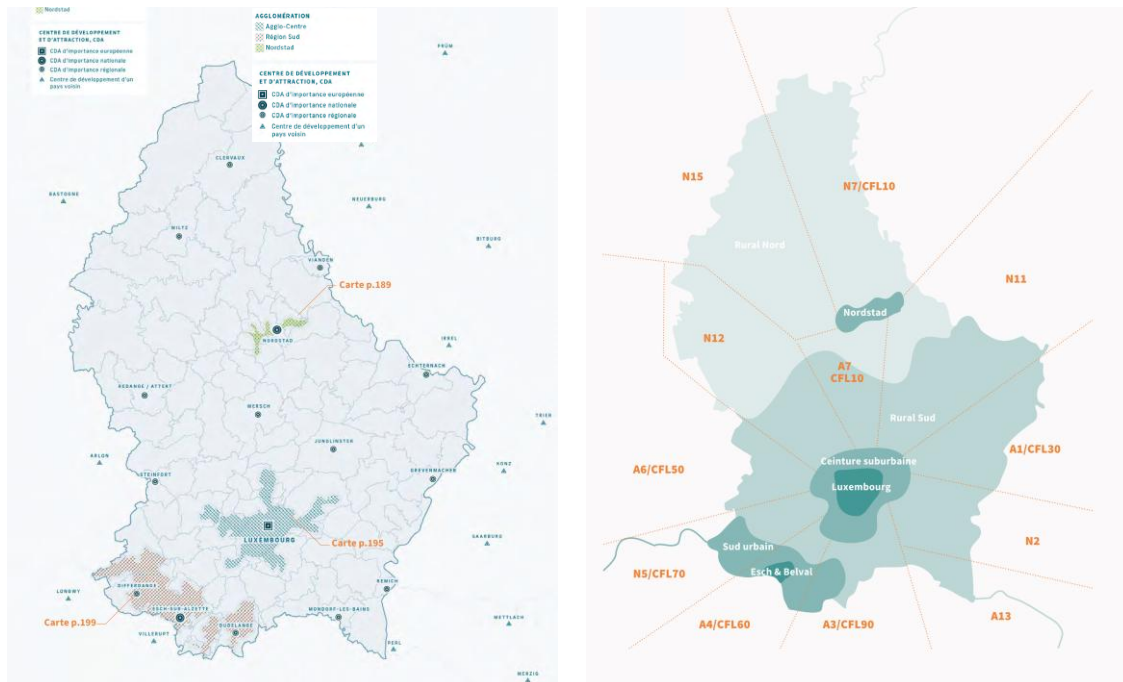
Ainsi, les principes directeurs selon lesquels les objectifs du PDAT doivent être poursuivis sont les suivants :

1. Préparer la résilience du territoire
2. Garantir la cohésion territoriale, sociale et économique
3. Assurer une gestion durable de l'utilisation des ressources naturelles
4. Accélérer la transition vers la neutralité carbone du territoire

Pour mettre en œuvre les objectifs politiques du PDAT, sont définies une stratégie territoriale nationale pour un territoire décarboné et résilient ainsi qu'une stratégie territoriale transfrontalière à l'échelle de la Grande Région et de l'aire fonctionnelle transfrontalière.

³ IVL = Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept : il s'agit d'un concept non contraignant de développement intégré des transports et du développement spatial pour le Luxembourg. Il contribue à la réalisation des objectifs majeurs du PDAT de 2003.

Figure 1 : Stratégie territoriale nationale : les différents centres de développement et d'attraction (à gauche) ; les corridors de transport vers les agglomérations (à droite)



Source : PDAT, 2023

La stratégie territoriale nationale repose en partie sur :

1. Une armature urbaine pour assurer un développement aux endroits les plus appropriés

cf. Figure 1 : ci-avant à gauche

L'armature urbaine, c'est l'outil qui permet de répondre au double objectif de réduction progressive de l'artificialisation du sol et de concentration du développement aux endroits les plus appropriés.

L'armature urbaine se base sur le principe du développement polycentrique. Il s'agit de concentrer le développement dans des centres bien desservis pouvant assurer à leurs bassins de vie une offre optimale en services.

Les différentes centralités reprises sont reliées entre elles par des réseaux de mobilité durable (voies ferrées, routes principales sur lesquelles peuvent circuler des bus et des vélos via des voies réservées).

Le principe du développement polycentrique présente les avantages suivants :

- la création d'une masse critique pour le transport public
- la canalisation de la croissance
- la création d'une nouvelle urbanité

Dans ce contexte, le PDAT définit les centres de développement et d'attraction (CDA)

- Les centres de développement et d'attraction (CDA)

Un CDA correspond à une localité ou à un ensemble contigu de localités présentant une centralité et une accessibilité élevées. Le rôle principal d'un centre consiste à garantir l'approvisionnement de son aire d'influence (Daseinsvorsorge). Pour assurer cette fonction, le degré des équipements et services, publics comme privés, doit être élevé, d'où l'importance de sa masse critique.

Les CDA peuvent être d'importance européenne, nationale ou régionale.

→ La ville de Remich est reprise comme CDA d'importance régionale, aux côtés de Grevenmacher et de Mondorf-les-Bains.

2. Une stratégie de mobilité anticipative et adaptée à l'environnement bâti

cf. Figure 1 : ci-avant à droite

Le Plan national de mobilité 2035 (PNM 2035), élaboré en concertation avec le PDAT propose un concept global capable de gérer 40% de déplacements supplémentaires par rapport à 2017, cela en répartissant les habitants et les emplois projetés conformément à l'armature urbaine du PDAT.

Deux principes sont appliqués :

- Se concentrer sur la mobilité des personnes (et non celles des véhicules) - il s'agit de mettre en place des alternatives de qualité ;
- Utiliser les infrastructures de manière efficace. Plutôt que de planifier les réseaux des différents modes de transport de manière séparée, il s'agit de trouver des synergies multimodales entre les différents modes de transport.

→ Le schéma directeur pour le site dont il est question dans le présent dossier de modification ponctuelle devra mettre en avant des entrées/sorties aux stationnements souterrains des immeubles collectifs au plus près de la route de l'Europe afin de ne pas générer de trafic supplémentaire vers la rue de la Gare, proposer plusieurs connexions pour mobilité douce afin d'inciter ce mode de déplacement vers les points d'attractions de la Ville, tels que l'école, les commerces, les services publics, etc.

3. Contribuer à se développer dans le respect de la réduction de l'artificialisation du sol et de l'armature urbaine

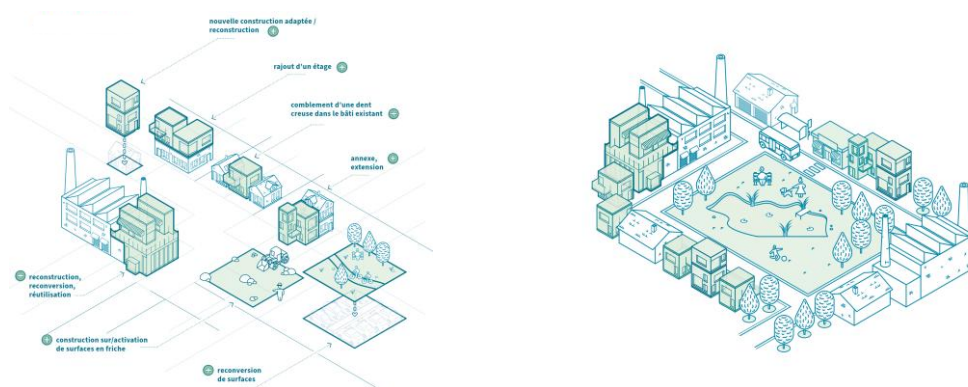
cf. Figure 2 : mesures préconisées par le PDAT

Il s'agit de veiller à l'impact territorial de chaque décision : planifier autrement, développer une nouvelle culture de développement urbain (sans interdire toute nouvelle construction sur un terrain non artificialisé, ni le développement de nouvelles zones urbaines).

Pour cela, plusieurs mesures peuvent être promues : la régénération urbaine, la multifonctionnalité, le potentiel des friches industrielles → ces différentes mesures s'appliquent forcément de manière plus ou moins forte selon l'envergure des communes et des localités.

- La ville de Remich tient un rôle essentiel pour l'application de telles mesures principalement du fait de ses faibles possibilités d'extension liées d'une part à la définition d'une ceinture verte dans la partie Sud de son territoire, de la dominance de sa zone viticole ou encore de la présence d'une zone protégée Natura 2000 qui surplombe son territoire.
- Le présent projet de modification ponctuelle s'inscrit parfaitement dans cette logique, à savoir restructurer un site désorganisé tant par les volumétries que les fonctions tout en optimisant l'espace et en promouvant des espaces publics qualitatifs.

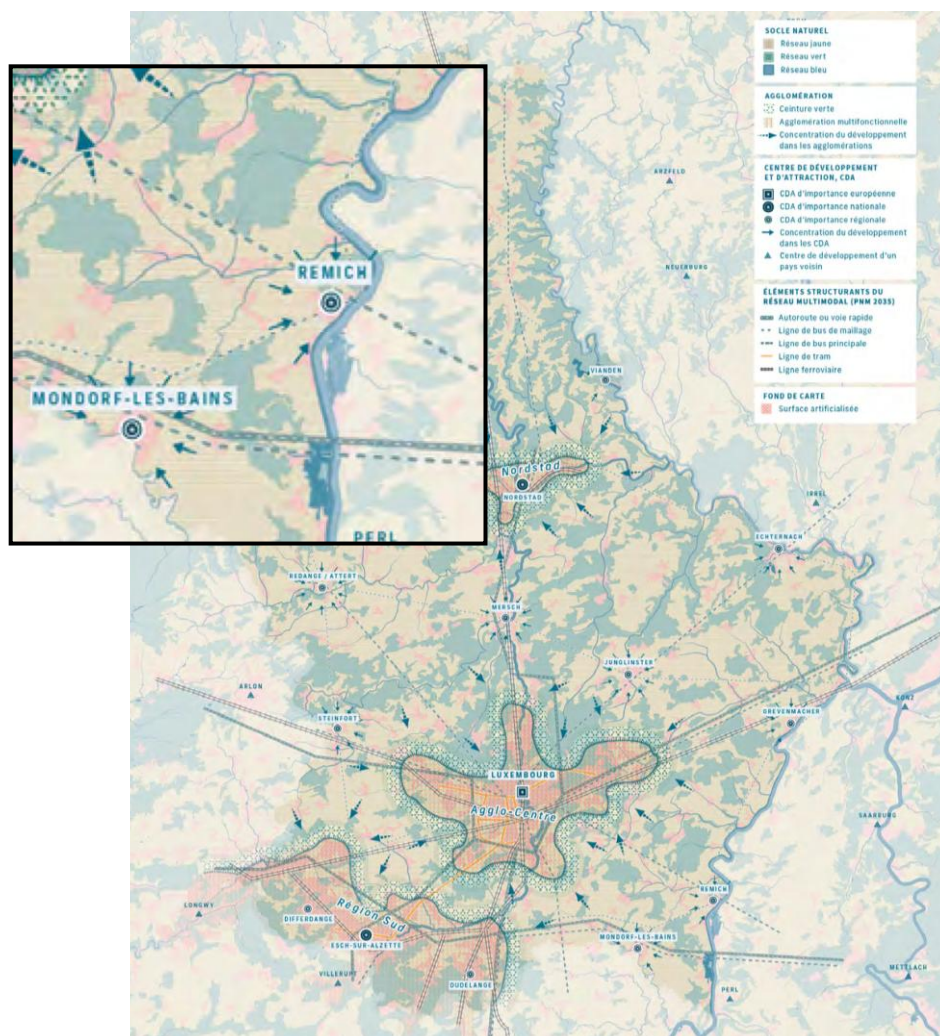
Figure 2 : Régénération urbaine (schéma à gauche) et multifonctionnalité (schéma à droite)



Source : PDAT, 2023

4. Le Leitbild 2050 pour un territoire résilient et décarboné

Figure 3 : Leitbild 2050



Source : PDAT, 2023

L'ensemble des réflexions exposées aux points précédents permettent de générer un nouvel agencement territorial. Sous forme de carte globale, le Leitbild 2050 illustre la vision pour un territoire décarboné et résilient à l'échelle nationale.

Les espaces d'actions nationaux

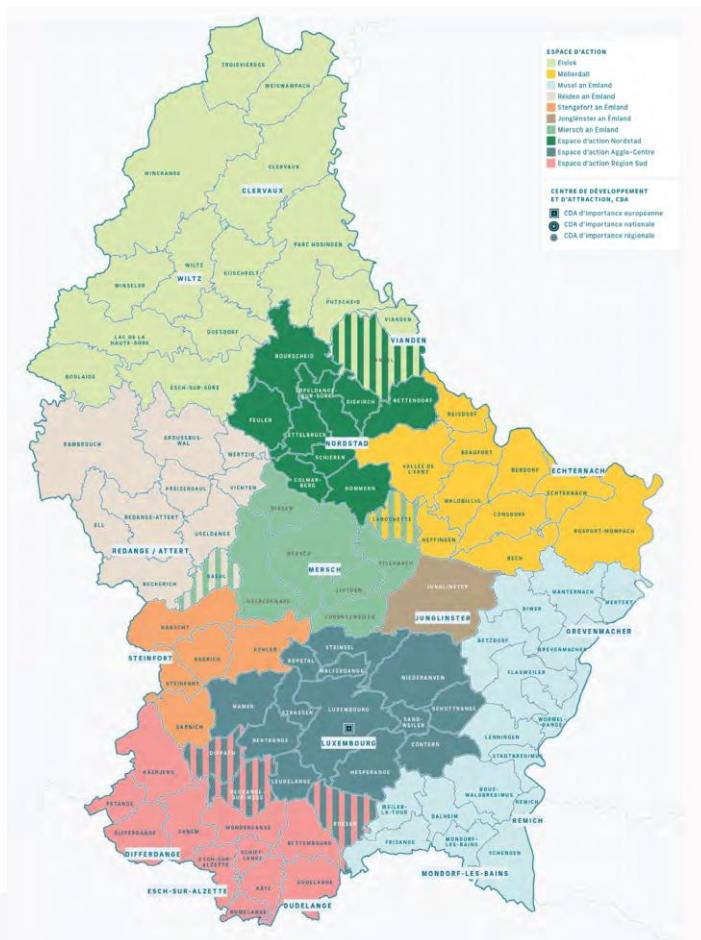
Le PDAT définit en outre des espaces d'action nationaux. Ils correspondent à des terrains fonctionnels intégrant au moins un CDA.

L'identification et la délimitation d'un espace d'action ont été réalisées en tenant compte des caractéristiques communes, des liens fonctionnels et des limites communales existant en son sein, mais aussi et surtout sur la base d'une vision d'ensemble cohérente qui lui est spécifiquement dédiée.

Au sein de ces espaces d'action, le PDAT préconise de définir à l'échelle intercommunale, voire transfrontalière si la situation l'exige, une stratégie territoriale partagée transposant et approfondissant les objectifs et la stratégie du PDAT.

Compte tenu des objectifs du PDAT ainsi que du rôle et des fonctions d'un CDA, il est primordial que les stratégies développées pour et par les espaces d'action définissent des visions territoriales partagées qui concernent plusieurs éléments : l'organisation des services et des équipements publics, la planification de la mobilité, le développement urbain et la consommation du sol ainsi que l'environnement. Les objectifs du PDAT peuvent ainsi être déclinés et précisés au niveau local dans le cadre d'un processus multiniveau associant l'ensemble des acteurs compétents, y compris les citoyens.

Figure 4 : Les espaces d'action nationaux



Source : PDAT, 2023

En tenant compte des tendances et des prévisions actuelles, les visions territoriales identifient les enjeux et les défis auxquels les différents territoires font et feront face, tout en proposant des pistes d'actions concrètes pour atteindre les objectifs définis et permettre de guider les acteurs vers une prise de décisions ayant une répercussion sur le futur développement du territoire.

- ➔ Remich se situe au sein de l'espace d'action « Moselle an der Moselle » caractérisé par un riche patrimoine naturel et culturel, marqué entre autres, par la présence de la Moselle et la production viticole qui constituent les atouts touristiques majeurs de la région.

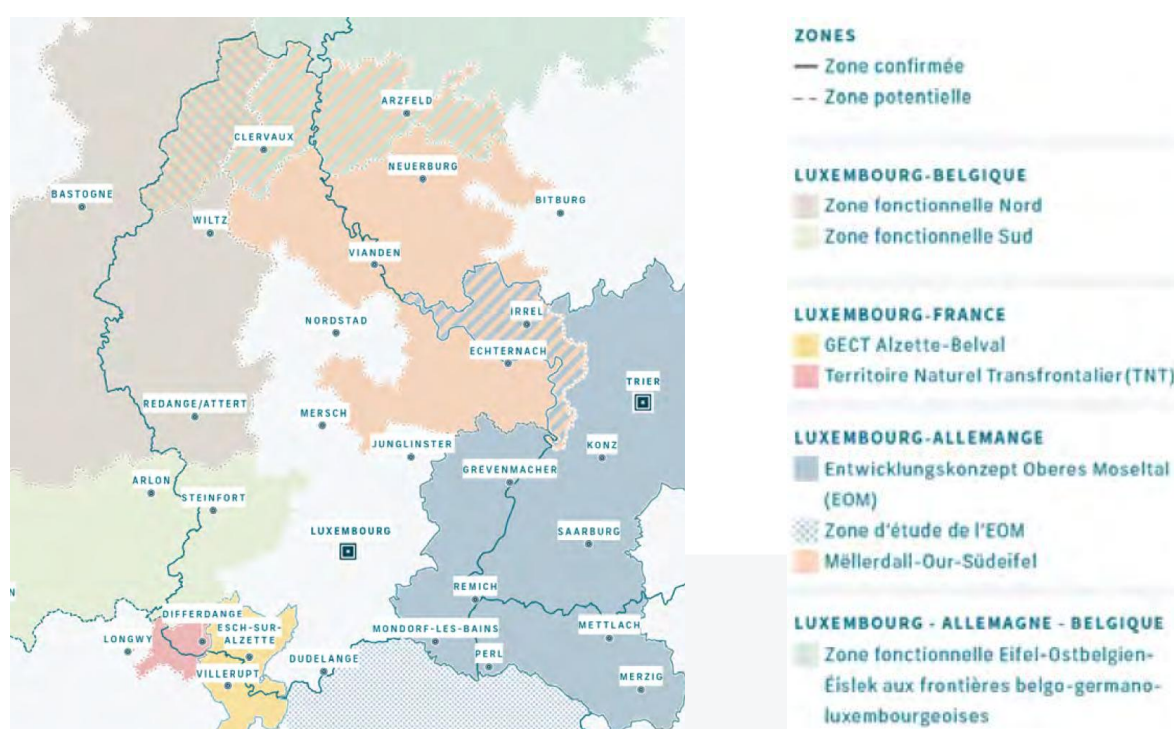
Les espaces d'actions transfrontaliers

Dans la continuité de l'objectif politique concernant la planification territoriale transfrontalière, le PDAT préconise de définir, au-delà des espaces d'action nationaux, des espaces d'action transfrontaliers.

Ces zones transfrontalières ont été définies conformément aux objectifs politiques, à la stratégie et aux espaces d'action du PDAT, tout en tenant compte de l'approche institutionnelle découlant de la coopération transfrontalière structurée au sein de la Grande Région.

Remich se trouve dans la zone fonctionnelle « Musel am Émland ». L'une des caractéristiques de cet espace est l'engagement des gouvernements luxembourgeois et allemands à élaborer un concept commun de développement et de planification territoriale autour de la vallée de la Moselle (Entwicklungskonzept Oberes Moseltal - EOM).

Figure 5 : Les espaces d'actions transfrontaliers



L'EOM comporte une multitude d'objectifs pour le développement futur de la région.

- ➔ Le présent dossier de modification ponctuelle converge dans les objectifs soutenus de l'EOM, à savoir :
- Stabiliser les structures d'habitat et d'approvisionnement,
 - Contrôler les tendances à la suburbanisation,
 - Renforcer les centres régionaux.

Conformément à l'approche retenue pour le PDAT, les enjeux majeurs d'un point de vue de l'aménagement du territoire concernent deux domaines :

Figure 6 : Les espaces d'actions transfrontaliers - enjeux majeurs d'un point de vue de l'aménagement du territoire

DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL TRANSFRONTALIER	PROTECTION DE LA NATURE ET DES PAYSAGES
Maîtrise du mitage des paysages à caractère rural notamment du côté luxembourgeois avec prise en compte du développement démographique soutenu Amélioration de la connexion aux transports en commun pour l'ensemble de l'espace d'action Amélioration et meilleure coordination de l'offre de transports en commun transfrontaliers	Amélioration de la coordination transfrontalière dans la gestion des espaces protégés Frein à la fragmentation du paysage, notamment du côté luxembourgeois Frein à la perte de la biodiversité, notamment du côté luxembourgeois

1.1.2 PLAN NATIONAL DE MOBILITÉ 2035

Le site du Gouvernement de Luxembourg introduit le PNM 2035 de la manière suivante⁴ :

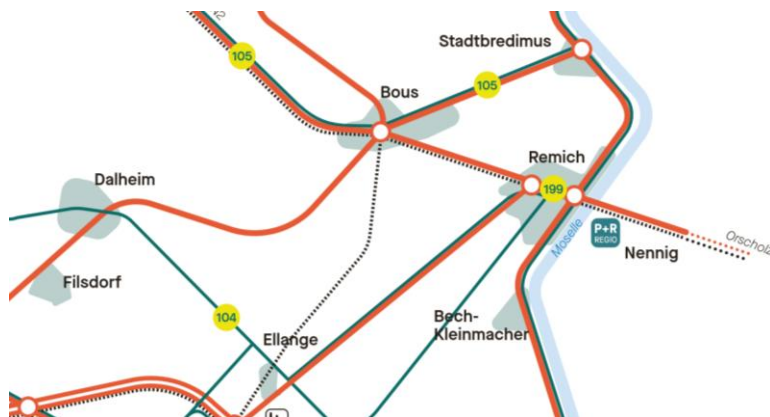
« Le PNM 2035 - Plan national de mobilité, novateur, propose un concept global capable de gérer 40 % de déplacements supplémentaires par rapport à 2017. Il met en œuvre les approches préconisées par la stratégie pour une mobilité durable Modu 2.0, à savoir :

- passer d'une logique de rattrapage à une logique d'anticipation de la future demande de mobilité;
- déterminer d'abord le nombre de personnes qui devront se rendre à un endroit déterminé et renforcer ensuite les modes de transport les mieux adaptés au contexte ;
- et enfin mobiliser les quatre acteurs de la mobilité, c'est-à-dire l'État, les communes, les employeurs et les citoyens. »

Pour ce qui est de la ville de Remich, un P+R régional est projeté de l'autre côté de la Moselle à Nennig en Allemagne afin de rabattre les flux transfrontaliers sur les lignes de bus. Les lignes de bus principales emprunteront a priori la N2 tout en profitant d'aménagement de priorisation (voir extrait ci-après - mesure 199), respectivement l'A13 ou la N13. Cette offre sera complétée par des lignes de bus de maillage desservant les localités situées à l'écart de ces axes.

⁴ <https://gouvernement.lu/fr/dossiers/2022/pnm2035.html#bloub-0>

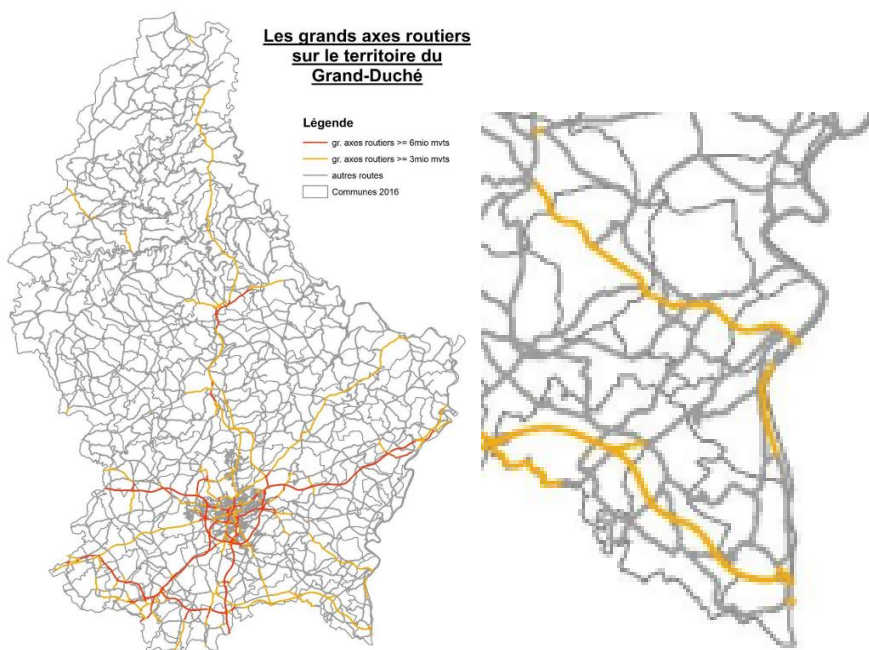
Figure 7 : Organisation de la mobilité en 2035 pour les corridors de mobilité N2 et A13



Source : PNM 2035

1.1.3 PLAN D'ACTION CONTRE LE BRUIT

La ville de Remich est identifiée en tant que zone prioritaire de gestion du bruit routier en 2016 alors même qu'elle ne l'était pas en 2011. Ceci peut être expliqué par une augmentation générale du trafic routier au sein du territoire et plus particulièrement au niveau de la N2.



Source : plan d'action contre le bruit, 2021 - MECDD

Le plan d'action dont il est question ne définit pas de mesures claires pour enrayer le phénomène partant du principe qu'il existe l'autonomie communale, et de surcroît que le bruit est un domaine bien trop vaste pour ne pouvoir agir que sur un seul élément. Il est donc de rigueur pour les nouveaux projets d'éviter d'accentuer la problématique du bruit.

Le plan d'aménagement général permet en effet de cadrer le développement spatial (...) les communes doivent tenir compte d'une manière appropriée de la problématique du bruit. (...) Cet article permet ainsi de prévoir des zones munies de servitudes spéciales pour tenir compte de l'exposition au bruit. (...) les mesures d'atténuation pourront être fixées dans la partie écrite.

En ce qui concerne plus particulièrement la création d'un nouveau quartier il existe une multitude de mesures de protection possibles et la zone de bruit représente l'outil flexible qui permet de faire le lien entre la situation acoustique de la zone en question et les mesures et servitudes à prévoir afin d'assurer un niveau de protection adéquat pour ce nouveau quartier.

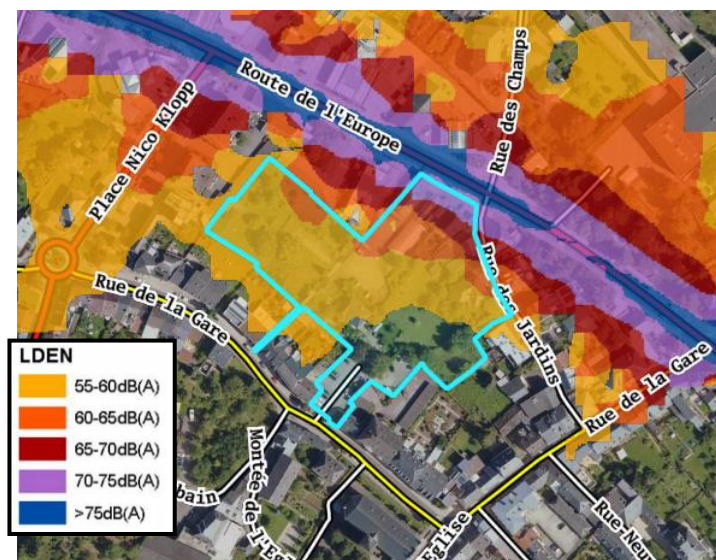
Un deuxième moyen d'ancrage de mesures anti-bruit dans le cadre de l'aménagement communal doit dès lors être le PAP. (...)

Un troisième niveau permettant de fixer des mesures de protection contre le bruit au niveau communal est le règlement des bâtisses (...).

À court terme, les zones pour lesquelles les valeurs limites dépassent $L_{den} \geq 65$ dB(A) et $L_{night} \geq 60$ dB(A) doivent bénéficier de mesures d'action.

- Le site Alebongert, plus précisément la partie du site directement adjacente à la route de l'Europe - N2 est concernée.

Figure 8 : Zone de bruit, routes principales 2021 (Lden)



Source : Geoportail, 04.2025

1.2 DÉMOGRAPHIE

Au 1^{er} janvier 2024, la population de la ville de Remich est de 24.391 habitants.

Actuellement, plus de la moitié des terrains concernés par le présent dossier de modification ponctuelle n'étaient pas prédestinés à accueillir de l'habitat considérant leur affectation en « zone de jardins familiaux » ou encore « en zone de bâtiments et équipements publics ». Les autres terrains avaient en revanche un classement permettant la construction de logements, respectivement classés en « zone mixte à caractère urbain » ou encore en « zone d'habitation 2 ». En reclassant pour partie les terrains en « zone mixte urbaine » (Mix-u) et en « zone d'habitation 1 » (Hab-1) essentiellement, leur développement doit désormais inclure de l'habitat tout en y mixant une part de fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

La densité de logement maximale fixée au PAG dans le cadre du présent dossier de modification ponctuelle est de 65 logements par hectare. Le potentiel maximal du site est ainsi évalué à 78 unités de logements soit environ 180 habitants.

1.3 SITUATION ÉCONOMIQUE

La zone d'étude est actuellement occupée par une activité économique à savoir un chauffagiste.

Vu le reclassement en zone mixte urbaine, de nouvelles fonctions à vocation économique compatibles avec la vocation première de la zone, à savoir l'habitat, pourront s'y implanter. Il s'agira ainsi de compléter l'offre de services et/ou commerciales de la ville dans un secteur facilement accessible aussi bien en mobilité douce, par voie carrossable qu'en transports en commun.

1.4 SITUATION DU FONCIER

Cf. Plan « plan cadastral » ci-avant.

La zone d'étude est composée de plusieurs parcelles et parties de parcelles de la section B de Remich et totalise une superficie de 1,2 hectare environ.

1.5 STRUCTURE URBAINE

La zone d'étude se situe non loin du Centre de la Ville. Elle s'inscrit dans un contexte urbain largement dominé par la présence de stations-service implantées en enfilade le long de la route de l'Europe. Le site bénéficie d'une localisation privilégiée notamment par sa proximité avec le complexe scolaire, des arrêts de bus, ou encore d'une offre commerciale et de services relativement vaste.

Actuellement, la zone est occupée par quelques maisons d'habitation unifamiliales, ainsi qu'une entreprise de chauffage.

Figure 9 : Vue au croisement de la route de l'Europe et de la rue des Jardins



Source : Google Streetview, 2024

Figure 10 : Vue depuis la rue des Jardins



Source : Google Streetview, 2024

Figure 11 : Vue depuis la rue de la Gare



Source : Google Streetview, 2024

La modification ponctuelle va permettre de restructurer ce secteur de la Ville afin de rationaliser l'espace en permettant notamment la constructibilité en hauteur, tout en s'intégrant parfaitement au tissu bâti existant limitrophe. Une mixité des typologies des constructions est recherchée en vue de créer une mixité sociale et ainsi favoriser une mixité fonctionnelle. Cette dernière sera mise en avant essentiellement pour les nouvelles constructions qui seront implantées le long de la route de l'Europe avec une mixité moins importante voire nulle pour les futures constructions implantées dans le cœur d'îlot. En effet, l'intérieur de l'îlot est projeté à être développé et densifié en s'appuyant sur la structure bâtie de la rue de la Gare pour garantir une intégration harmonieuse de ce nouveau quartier en termes de volumétrie, avec respectivement des constructions de 2 niveaux + comble.

De surcroît, cette modification ponctuelle va permettre la préservation et l'intégration dans le concept de développement du quartier d'un mur en pierres sèches qui garantira une connexion piétonne entre la rue de la Gare et la route de l'Europe. Le maillage pour la mobilité douce est ainsi maintenu et renforcé par l'aménagement d'une connexion supplémentaire en direction de la « rue des Jardins ».

1.6 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Une aire de stationnement publique se situe le long de la rue de la Gare et est projetée à être maintenue.

1.7 MOBILITÉ

La zone d'étude énoncée dans le présent dossier de modification ponctuelle se situe le long d'axes carrossables existants, à savoir la route de l'Europe, la rue de la Gare et la rue des Jardins.

L'arrêt de bus le plus proche se situe le long de la route de l'Europe à quelque 50m du point le plus rapproché du nouveau quartier projeté.

1.8 GESTION DE L'EAU

Les réseaux d'infrastructures d'assainissement et autres réseaux sont disponibles au niveau de la rue de la Gare ou encore de la route de l'Europe. Ils sont également présents dans la rue des Jardins, toutefois la capacité concernant le réseau d'eau mixte devra au préalable être vérifiée quant à sa capacité.

1.9 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Le site existant consiste en une zone largement urbanisée et scellée pour les parties longeant la route de l'Europe, la rue des Jardins et la rue de la Gare. Le cœur de la zone est en revanche libre de construction, excepté la présence d'une maison unifamiliale. Cette zone centrale est en grande partie occupée par des jardins, majoritairement engazonnés avec la présence de quelques arbres

isolés, groupement d'arbres et arbres fruitiers ou encore des broussailles qui sont des biotopes protégés suivant l'article 17 de la loi sur la protection de la nature. Il conviendra de les maintenir dans la mesure du possible, ou à défaut de pouvoir le faire, de les compenser.

Une zone de bruit concerne le présent site due au trafic routier sur l'axe très emprunté de la N.2 - route de l'Europe. Afin de protéger la population, un plan d'action contre le bruit des grands axes routiers de plus de 3 millions de passages de véhicules par an a été publié en 2021 par le ministère de l'Environnement. Des mesures adéquates sont ainsi définies dans le règlement sur les bâtisses, les voiries et les sites afin de garantir une qualité de vie et/ou de travail optimales des futurs occupants.

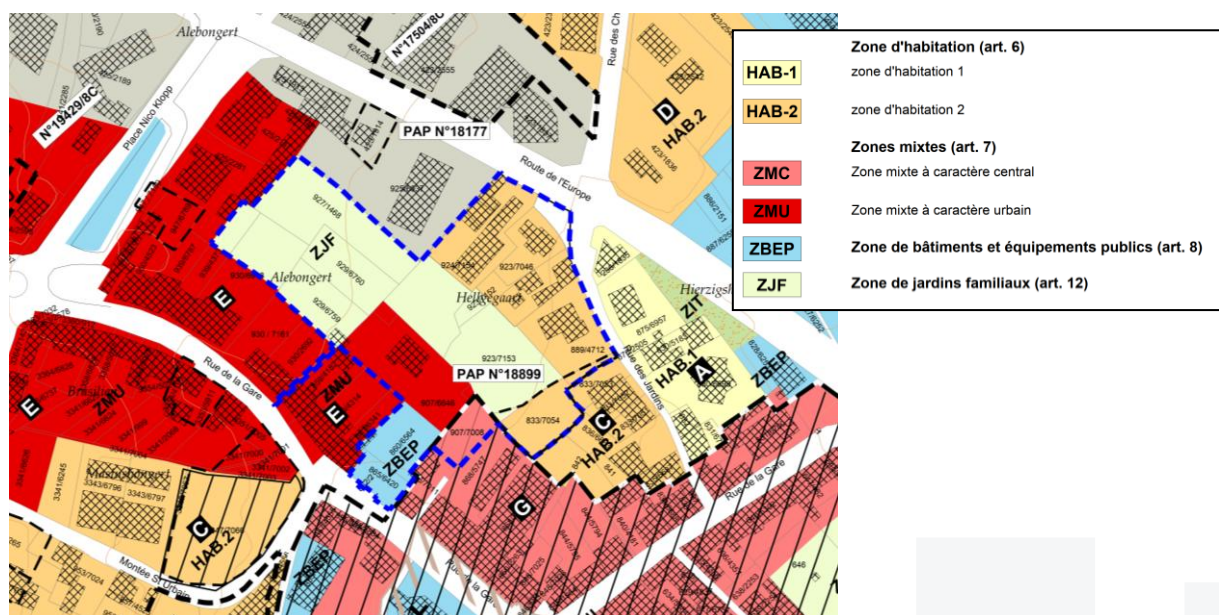
1.10 PLANS ET PROJETS RÉGLEMENTAIRES ET NON RÉGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général en vigueur de Remich a été approuvé le 9 septembre 2009 par le ministre de l'Intérieur et le 11 mai 2009 par le ministre de l'Environnement. Il a été établi conformément à la loi de l'aménagement communal et développement urbain de 2004. Plusieurs modifications ponctuelles ont été élaborées jusqu'alors.

La zone dont il est question dans le présent dossier est classée au PAG en vigueur en :

- Zone de jardins familiaux
- Zone mixte à caractère urbain - type E
- Zone mixte à caractère central - type G
- Zone d'habitation 2 - type C
- Zone de bâtiments et équipements publics
- Domaine voirie

Figure 12 : *Extrait du PAG en vigueur, approuvé en 2009*



Source : PAG en vigueur de Remich

Le PAP's approuvé n°18899 est abrogé.

1.11 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

En considérant que le PAP NQ a une superficie d'environ 1,2 ha, avec une densité de logements maximale de 65 logements par hectare, il y a un potentiel de 78 nouveaux logements. Le

développement pour partie de ces terrains est conditionné par une « zone soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29bis, (2) al. 3 de la loi modifiée du 19.07.2004 ».

1.12 DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES ARRÊTÉES AU NIVEAU NATIONAL

Les contraintes découlant de la législation et ayant un impact direct sur la zone d'étude sont les suivantes

- Protection du patrimoine culturel :

Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

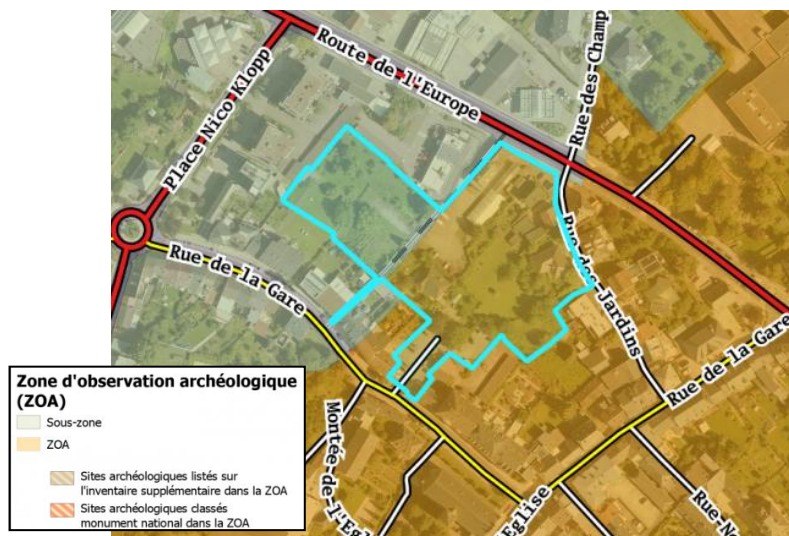
o Patrimoine archéologique :

Règlement grand-ducal du 26 juillet 2023 portant délimitation de la zone d'observation archéologique

La loi fixe des conditions selon lesquelles un projet urbanistique doit ou non faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le patrimoine archéologique par les services de l'Institut National de Recherches Archéologiques (INRA) en fonction du type classement fixé par le RGD du 26.07.2023 pour les fonds sur lesquels les travaux urbanistiques sont prévus.

- ➔ Le site est concerné pour partie par une « zone d'observation archéologique » (ZOA) et pour partie par une « sous-zone ». Ainsi, il comprend ou est susceptible de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection

Figure 13 : Zone d'observation archéologique



Source : Geoportail, 04.2025

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

2.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La demande de modification ponctuelle du PAG vise à restructurer un quartier inscrit le long d'une artère principale de la ville et aux portes du centre historique de Remich. Afin de garantir une bonne intégration du site dans son environnement urbain, une mixité des typologies des constructions doit être recherchée et s'apparenter aux volumétries des constructions voisines.

Parallèlement, considérant la problématique du bruit liée à la fréquentation très élevée de la route de l'Europe (N2), l'implantation des constructions devrait s'organiser de sorte à faire écran à la propagation des nuisances sonores vers l'intérieur de l'îlot.

Quant à la mixité des fonctions au sein même du quartier, celle-ci devrait être privilégiée au niveau des bâtiments donnant sur la route de l'Europe.

2.2 CONCEPT DE MOBILITÉ

Il s'agit d'un projet qui n'a pas d'impact direct sur le concept de mobilité de la Ville de Remich considérant son accessibilité depuis le réseau viaire existant. Toutefois, au vu de la densité projetée, un afflux supplémentaire de véhicules est à prévoir, essentiellement sur la route de l'Europe (N2). La rue de la Gare verra potentiellement sa fréquentation augmenter.

3. SCHÉMA DIRECTEUR

Les terrains concernés par le présent dossier de modification ponctuelle sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». La réalisation d'un schéma directeur est ainsi requise afin d'orienter le développement du site.

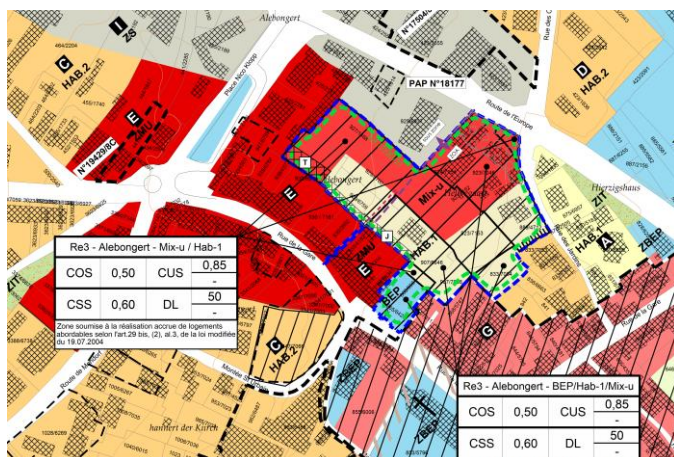


3.1 RE3 - ALEBONGERT

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

➤ **Superficie brute du terrain concerné : environ 1,20 ha**

➤ **Données structurantes du PAG**



Source : extrait Projet PAG, **avril 2025** juillet 2026

Zone de base	Zone mixte urbaine / zone d'habitation 1 / zone de bâtiments et équipements publics	
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Mix-u - entre 50% et 80% min Hab-1 - 90% min.	
Degré d'utilisation du sol	min	max
Densité de logements (DL)	/	6550
- nombre de logements	/	6078
- nombre d'habitants	/	180138
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	0,970,85
- Surface construite brute (m²)	/	11.64510204
Coefficient d'occupation du sol (COS)	/	0.50
Coefficient de scellement du sol (CSS)	/	0.60

A. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

➤ **Enjeu urbanistique**

Réaménager un site déstructuré tant par les volumétries des constructions existantes que dans les fonctions mais profitant d'une bonne localisation, à savoir le long d'une voie de desserte principale de la Ville, ayant un gabarit suffisant pour absorber une hausse du trafic et où les transports en commun sont performants. De surcroît, le site se situe à proximité des équipements publics communaux. Également, développement d'un intérieur d'îlot en créant une interface dans le respect des constructions existantes.

Il s'agira ainsi d'inscrire un nouveau quartier en rationalisant l'espace et en veillant à la bonne intégration du projet dans son environnement urbain (intégration aux volumétries des constructions existantes).

➤ Lignes directrices majeures

- Favoriser une mixité des fonctions au niveau des constructions implantées le long de la route de l'Europe ;
- Privilégier les constructions plurifamiliales le long de la route de l'Europe, et les maisons unifamiliales en arrière-plan vers la rue de la Gare ;
- Prise en compte de l'étroitesse de la rue des Jardins et ainsi ne pas y connecter une nouvelle voie carrossable mais uniquement piétonne ;
- Maintien de la liaison piétonne existante depuis la rue de la Gare ;
- Aménager le site de manière à ce qu'il ne puisse pas être utilisé comme itinéraire de transit entre la route de l'Europe et la rue de la Gare ;
- Maintenir, dans la mesure du possible, les biotopes existants.

B. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

➤ Identité et programmation urbaine de l'îlot

La zone est destinée à accueillir une mixité des fonctions. Cette mixité sera imposée prioritairement au niveau des constructions collectives implantées le long de la route de l'Europe. En seconde ligne, des immeubles collectifs de volumétrie inférieure à ceux implantés le long de la nationale 7 pourront également accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat. Enfin, des maisons unifamiliales pourront être implantées à l'interface avec les constructions existantes de la rue de la Gare et s'apparenter à leur gabarit.

Un parking souterrain en commun pour les constructions collectives serait à privilégier pour limiter les accès depuis l'espace-rue.

Les constructions donnant sur la rue des Jardins seront destinées exclusivement à l'habitat et s'apparenteront aux volumétries des constructions récentes contiguës.

➤ Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Les surfaces à céder au domaine public pourront porter, selon l'aménagement envisagé, sur la réalisation d'une voie de desserte de type espace de rencontre, l'aménagement d'une aire de stationnements publics, des cheminements piétons, l'aménagement des rétentions ouvertes pour les eaux pluviales, d'une place publique à aménager comme zone de rencontre.

Elles sont de l'ordre de 25%.

➤ Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

La zone est proche de tous les équipements publics de la Ville. Une aire de stationnements existante est reprise dans le présent site du nouveau quartier qui sera maintenue et réaménagée. Le revêtement des places de stationnement doit être perméable afin de privilégier l'infiltration des eaux de surface.

Aussi bien la route de l'Europe que la rue de la Gare, sont toutes deux dotées d'un trottoir. L'espace-rue le long de la route de l'Europe devrait, dans la mesure du possible, être planté par des arbres et autres éléments d'aménagement naturels au niveau du trottoir afin de générer une ambiance conviviale, un embellissement de cette artère.

Les bassins de rétention à ciel ouvert doivent être intégrés dans la mesure du possible dans les espaces verts publics afin de générer des espaces de qualité alliant la récréation aux

aspects techniques.

➤ **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter et intra-quartiers**

Les jonctions avec les autres quartiers de la Ville se feront soit via la voie de type zone résidentielle à aménager, soit par des cheminements piétons aménagés spécifiquement pour cela.

Le développement de la zone devra se faire de manière à empêcher tout raccordement du trafic dit de transit en provenance de la route de l'Europe vers la rue de la Gare par l'intermédiaire de la nouvelle voirie à créer.

➤ **Interfaces entre îlots et quartiers**

- Organiser un alignement bâti le long de la route de l'Europe afin de faire écran à la propagation du bruit émanant du trafic des véhicules,
- Privilégier les activités commerciales, professionnelles compatibles avec la fonction habitat dans les immeubles localisés sur la route de l'Europe,
- Marquer la transition entre la zone mixte urbaine et la zone d'habitation 1 projetée le long de la rue des Jardins par un écran de verdure.

➤ **Répartition sommaire des densités**

- Au maximum ~~65~~50 logements par hectare, soit ~~60~~78 logements.
- Privilégier une densité plus faible à l'intérieur de l'îlot afin d'amorcer la transition avec le tissu bâti existant le long de la rue de la Gare.

➤ **Typologie et mixité des constructions**

- Favoriser le long de la route de l'Europe, des immeubles plurifamiliaux, où la mixité des fonctions sera à mettre en avant en adaptant leur volumétrie aux constructions existantes au niveau de la Place Nico Klopp ;
- Créer une seconde ligne de constructions, collectives et/ou unifamiliales amorçant une transition avec la rue de la Gare par des gabarits inférieurs à ceux longeant la route de l'Europe ;
- Dans la partie Nord-Ouest, en intérieur d'îlot, une construction résidentielle pourra être projetée. Elle fera ainsi une liaison en termes de gabarit et de typologie avec la construction à appartements existante donnant sur la rue de la Gare et de celles Place Nico Klopp ;
- Enfin, proposer des maisons unifamiliales jumelées ou en bande ;
- Programmation de 3 maisons unifamiliales en bande maximum le long de la rue des Jardins ;
- Pour les immeubles collectifs, privilégier les appartements traversants.

➤ **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées**

- Implantation des constructions à vocation mixte le long de la route de l'Europe avec une orientation longitudinale sur la rue en vue de faire écran à la propagation du bruit routier ;
- Limiter la hauteur des futures constructions pour garantir l'intégration de celles-ci dans le tissu urbain existant, respectivement
 - 4 niveaux pleins maximum avec un étage en retrait pour les constructions le long

de la route de l'Europe,

- 3-2 niveaux pleins maximum avec un étage en retrait pour les constructions collectives faisant l'interface entre constructions plurifamiliales le long de la route de l'Europe et les constructions unifamiliales projetées au Sud-Ouest,
 - 2 niveaux pleins avec un étage en retrait pour la construction projetée au Nord-Ouest de la zone,
 - 2 niveaux pleins maximum avec un étage sous comble ou étage en retrait pour les constructions unifamiliales.
- Orienter les jardins des constructions unifamiliales dans la partie Sud-Ouest du nouveau quartier en lien avec les jardins existants des constructions sur la rue de la Gare ;
 - Prévoir une mesure d'intégration paysagère entre le Nord de la zone d'habitation 1 longeant la rue des Jardins et la zone Mix-u contiguë ;
 - Promouvoir la plantation par des arbres adaptés de l'espace-rue le long de la route nationale dans le but de créer un effet visuel de rétrécissement de la voirie et ainsi en abaisser la vitesse ;
 - Recourir obligatoirement à des toitures végétalisées pour les constructions à toitures plates ;
 - Inciter la végétalisation des façades des constructions plurifamiliales ;
 - Aménager une place publique accueillante où l'aspect verdoyant devra être mis en avant pour créer un espace de convivialité tout en mixant les aspects techniques par l'implantation d'un bassin de rétention paysager ;
 - Maintenir, dans la mesure du possible, les structures arborées existantes en les intégrant dans les jardins.

➤ **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée**

- Marquer le quartier par l'alignement des façades des immeubles collectifs le long de la route de l'Europe.

➤ **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence**

Un élément identitaire du site est représenté par la venelle accessible depuis la rue de la Gare qui permet d'accéder à la route de l'Europe. Celle-ci est aménagée entre deux murs en pierres sèches ayant un intérêt qui sont ainsi à conserver et à intégrer dans l'aménagement du nouveau quartier.

C. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

➤ **Contexte**

La zone est accessible par la route de l'Europe (N.2), par la rue des Jardins et par la rue de la Gare (CR.152a), situées respectivement au Nord, à l'Est et au Sud-Ouest.

En matière de mobilité douce, la route de l'Europe ainsi que la rue de la Gare sont munies d'un trottoir. La rue des Jardins, étant étroite, n'en est en revanche pas dotée.



Photo 1 - Vue depuis la route de l'Europe



Photo 2 - Vue sur le croisement de la route de l'Europe et rue des Jardins



Photo 3 - Vue de la rue des Jardins depuis la route de l'Europe



Photo 4 - Vue sur la rue de la Gare au niveau de l'aire de stationnements publics existante

➤ **Hiérarchie du réseau de voirie**

Prévoir une desserte du quartier en zone résidentielle.

Un maillage pour mobilité douce est à rechercher. La venelle existante connectant la rue de la Gare à la route de l'Europe est à maintenir dans sa fonctionnalité. Une autre connexion piétonne est à privilégier pour connecter la rue des Jardins avec le centre de l'îlot.

➤ **Concept de stationnement**

Le stationnement est géré de façon collective en souterrain pour les immeubles résidentiels et devra répondre aux prescriptions définies dans la partie écrite du PAG, à savoir 2 emplacements de stationnement par logement. Pour les constructions unifamiliales, le stationnement pourra être intégré au volume construit et/ou être construit sous la forme de carport / garage.

Les constructions donnant sur la rue des Jardins devront intégrer au moins un stationnement dans le volume construit.

L'aménagement de la zone intègre une aire de stationnements publics existante qu'il conviendra de réaménager selon les principes pour les besoins de la population du quartier. Également une nouvelle aire de stationnements publics est projetée et sera à aménager de manière perméable.

➤ **Accès au transport collectif**

L'arrêt de bus « Schoul » est situé à moins de 50m du point le plus rapproché du nouveau quartier, sur la route de l'Europe. Plusieurs lignes desservent cet arrêt : ligne 401 - Losheim (D) - Kirchberg, 403 Merzig - Remich - Kirchberg, 406 Remich - Moutfort - Kirchberg, 431

Remich – Dalheim – Mondorf-les-Bains, 550 Remich – Mondorf – Bettembourg.

Un second arrêt de bus « Place Nico Klopp » se situe comme son nom l'indique Place Nico Klopp à moins de 200m du point le plus rapproché du site.

➤ **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales)**

Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la Route de l'Europe et de la rue des Jardins.

Prévoir un système séparatif des eaux pluviales et eaux usées qui seront raccordées à la canalisation eaux mixtes existante au niveau de la Route de l'Europe pour la partie Nord / Nord-Ouest de la zone. La partie Sud devra, quant à elle, être raccordée à la rue des Jardins. Les capacités des réseaux existants de cette rue devront toutefois être vérifiées lors de l'établissement du PAP.

Deux bassins de rétention à aménager de préférence à ciel ouvert sont à prévoir au sein de la zone d'étude, l'un à intégrer au niveau de la place publique projetée, l'autre aux abords du parking public existant.

D) CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

➤ **Contexte naturel**

Le site est en partie anthropisé et en partie occupé par des jardins. Plusieurs biotopes protégés par l'article 17 de la loi sur la protection de la nature se situent au sein de la zone d'étude, à savoir buissons, groupements d'arbres, arbre isolé. Le site constitue également un habitat d'espèces protégées au sens de l'article 21 de la même loi et enfin des espèces végétales protégées par l'article 20 occupent une partie de la zone.

➤ **Intégration au paysage**

Il va s'agir de créer une zone tampon avec les jardins existants des constructions situées le long de la rue de la Gare en orientant les jardins des nouvelles constructions en vis-à-vis et ainsi assurer une bonne intégration de ce nouveau quartier.

En outre, il va s'agir d'intégrer, dans la mesure du possible, au sein des jardins et/ou les espaces verts publics les arbres existants.

➤ **Coulées vertes et maillage écologique**

Afin de verdir la zone, la plantation d'arbres le long de la voie de desserte est recommandée. Parallèlement, la bande piétonne le long de la route de l'Europe devrait également être plantée afin de déminéraliser ce tronçon de l'axe et ainsi donner un cadre plus agréable aux piétons et futurs résidents entre autres.

Les bassins de rétention projetés feront office d'éléments de composition paysagère afin de créer un espace public de qualité. Complémentairement, la végétalisation des toits plats combiné à une végétalisation de certaines façades des constructions résidentielles permettra de ramener et soutenir la biodiversité à cet endroit. Le nouveau quartier sera ainsi valorisé et rendu plus attrayant.

➤ **Biotopes et habitats à préserver-**

Les biotopes existants au sein du site, qui relèvent de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles doivent, dans la mesure du possible, être maintenus qu'il s'agisse de l'espace public ou privé.

Les murs en pierres sèches, également protégés par la loi relative à la protection de la nature, cernant la venelle sont à maintenir jusqu'à l'intersection avec la voie carrossable projetée.

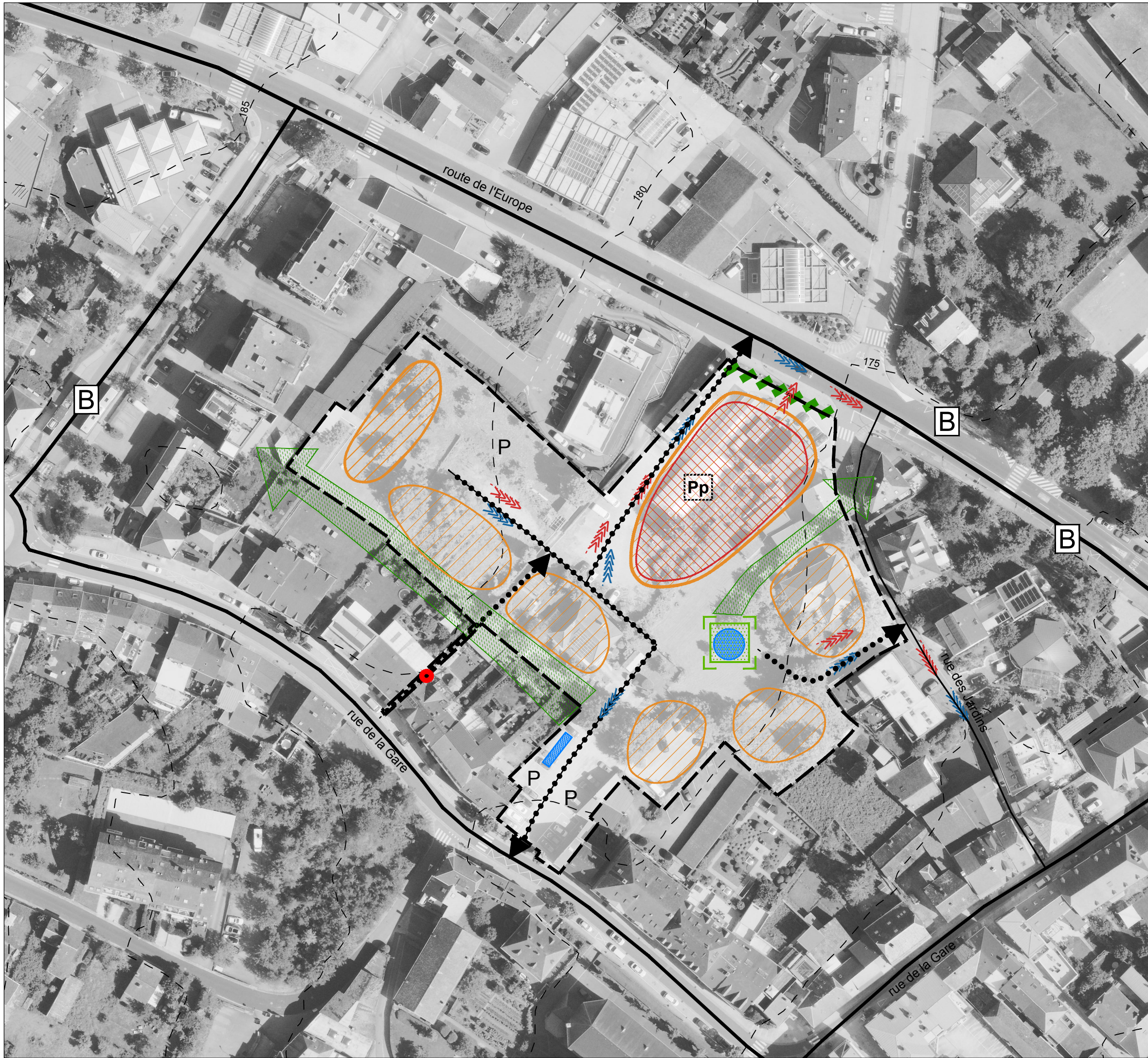
E) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

L'aménagement de la zone est à réaliser en une ou plusieurs phases.

- ✓ Démarches administratives à entreprendre en amont de la démarche de planification :
- ✓ Accord de principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE) en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées) ;
- ✓ Au titre de la protection de la nature : autorisation auprès du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité ;
- ✓ L'Institut National de Recherches Archéologiques (INRA) doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant l'entièreté de la zone identifiée pour partie « zone d'observation archéologique » ou « sous-zone ».
- ✓ Autres démarches :
- ✓ Réalisation d'un écobilan parallèlement à l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits ;
- ✓ Réalisation d'un concept de mobilité visant à supprimer toute possibilité de trafic de transit entre la route de l'Europe et la rue de la Gare ;
- ✓ Vérification de la capacité des réseaux de la rue des Jardins.

F) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie du lieu en limitant au strict nécessaire les remblais / déblais ;
- Développer la conception des bâtiments et leur orientation en tenant compte de la contrainte liée au bruit de la route de l'Europe et pour les autres constructions en considérant une bonne exposition ;
- Limitation des surfaces de scellement du sol, notamment par un réaménagement du parking public existant de manière perméable, tout comme l'aménagement de celui projeté,
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.) ;
- Préservation dans la mesure du possible des biotopes existants et utilisation d'essences adaptées à la station pour les nouvelles plantations ;
- Promouvoir la végétalisation des toits plats, des façades.



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- | | | | |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
| | | | logement |
| | | | commerce / services |
| | | | artisanat / industrie |
| | | | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité | |

- Espace public**
espace minéral cerné / ouvert
- Espace public**
espace vert cerné / ouvert

- Centralité**
- Elément identitaire à préserver**
- Mesures d'intégration spécifiques**
- Séquences visuelles**
axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions**
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement**
parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

- Infrastructures techniques**
axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes à préserver

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

- bassin de rétention à ciel ouvert
- espace - rue à planter



Schéma directeur Re 3 - Alebongert
VILLE DE REMICH

ECHELLE : 1/1 000 ème

E184085-xx20e101.dwg - Rév.5 - 1/04/2025

Fond de plan: Orthophoto (2023)

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



SCHEMA DIRECTEUR "NOUVEAU QUARTIER" - Ville de Remich

		Zonage PAG	Zone superposée	Surface brute (m2)	% de cession estimé	Surface nette (brute- cession estimée) (m2)	net COS	Surface d'emprise au sol urbanisable max. (m2)	net CSS	Surface scellée max. (m2)	brut CUS	Surface construite brute max. (m2)	brut DL (log/ha)	Unités de logement max.
RE3	"Alebongert"	MIX-u	NQ	12.005	25%	9.004	0,50	4.502	0,60	5.402	0,85	10.204	50	60
		Hab-1												
		BEP												



II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



1. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan xx20e003 : PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG

La partie graphique du PAG de la ville de Remich est modifiée de la manière suivante :

- Suppression du PAP approuvé n°18899 ;
- Reclassement de plusieurs parcelles et parties de parcelles actuellement classées en zone de jardins familiaux, zone d'habitation 2, domaine voirie, → en zone mixte urbaine ;
- Reclassement de plusieurs parcelles et parties de parcelles actuellement classées en zone de jardins familiaux, en zone mixte à caractère urbain, en zone d'habitation 2, en zone de bâtiments et équipements publics (ZBEP) ou encore en zone mixte à caractère central (ZMC) reprise dans le secteur sauvegardé ou secteur protégé → en zone d'habitation 1 ;
- Reclassement de plusieurs parcelles et parties de parcelles actuellement classées en zone de bâtiments et équipements publics - maintenues sous la même dénomination de zone en revanche suivant la définition de la mouture du RGD de 2017 ;
- Identification de deux murs à conserver ;
- Définition d'un couloir pour projet de mobilité ;
- Superposition d'une zone de bruit ;
- Définition de deux zones de servitude « urbanisation » ;
- Reprise de la délimitation de la zone d'observation archéologique ;
- Délimitation d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - sur base du RGD 2017 sur l'entièreté du site ;
- Identification de la zone comme « zone soumise aux dispositions de l'article 17 et/ou art. 20 et/ou art. 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature.

Une distinction est faite par la délimitation des parcelles et parties de parcelles concernées par la réalisation accrue de logements abordables selon l'article 29 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

2. PARTIE ÉCRITE

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

CHAPITRE II Définition des zones et prescriptions réglementaires applicables au quartier centre ainsi qu'à toute zone reclassée ultérieurement à la date du 8/03/2017

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

(...)

II.1. **La zone d'habitation 1 [HAB-1]**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales.

II.2. **Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 », la surface construite brute réservée à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. V. **Zones mixte urbaine [MIX-U]**

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à ~~2.000 m²~~^{1000 m²} par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements et aménagements de service public et d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

III.1. **Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 50%.

(...)

Pour le « nouveau quartier » - Re3 « Alebongert », exécutant une zone mixte urbaine, les dispositions suivantes sont également d'application :

- au moins 80% de la surface construite brute des rez-de-chaussée des constructions situées le long de la route de l'Europe, doivent être occupés par des fonctions urbaines autres que de l'habitat, et
- au moins 20% de la surface construite brute totale doit être réservée aux autres fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

(...)

Art. VIII. **Emplacements de stationnement pour vélos**

- un emplacement par tranche de 100m² de surface de vente⁵ pour les immeubles de commerce ;
- un emplacement par tranche de 100m² de surface construite brute pour les services administratifs et professionnels.

ZONES SUPERPOSEES

(...)

Art. XIV. **Zones de servitude « urbanisation »**

(...)

⁵ Surface de vente au sens de la loi 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

XIV.4 **Servitude « urbanisation » - tampon (T)**

La zone de servitude « urbanisation » - tampon constitue une zone de transition ou de protection entre zones urbanisées ou destinées à être urbanisées lorsque les fonctions, les usages ou les gabarits des constructions sont susceptibles d'occasionner des nuisances ou peuvent incommoder le voisinage.

Des plantations devront couvrir au minimum 60% de la surface de la zone. Elles doivent être composées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles et comprendre des arbres à haute tige.

XIV.5 **Servitude « urbanisation » - jardins (J)**

La zone de servitude « urbanisation » - jardin vise à réserver des surfaces destinées à l'aménagement d'espaces verts et de jardins privés, à la culture jardinière, ainsi qu'aux activités de détente et aux plantations indigènes.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

(...)

Art. XV. **Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**

Les zones de servitude « couloirs et espaces réservés » couvrent des fonds réservés à des projets d'infrastructures de circulation, de canalisation d'eaux résiduelles ou d'écoulement et de rétention des eaux pluviales.

Ces couloirs doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux pour lesquels ils sont définis.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1 ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effet.

(...)

Art. XVI. **Zone de bruit**

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques supérieures ou égales au seuil L_{den} 65dB(A) émanant du trafic routier.

Les règles applicables pour toutes nouvelles constructions / reconstructions sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la Ville.

DES ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

Protection du patrimoine culturel

Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Sont identifiées dans l'annexe du RGD du 26 juillet 2023 portant délimitation de la zone d'observation archéologique les parties du territoire communal concernées par une zone d'observation archéologique ou une sous-zone.

TITRE 4 ANNEXES

(...)

ANNEXE 2 - ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

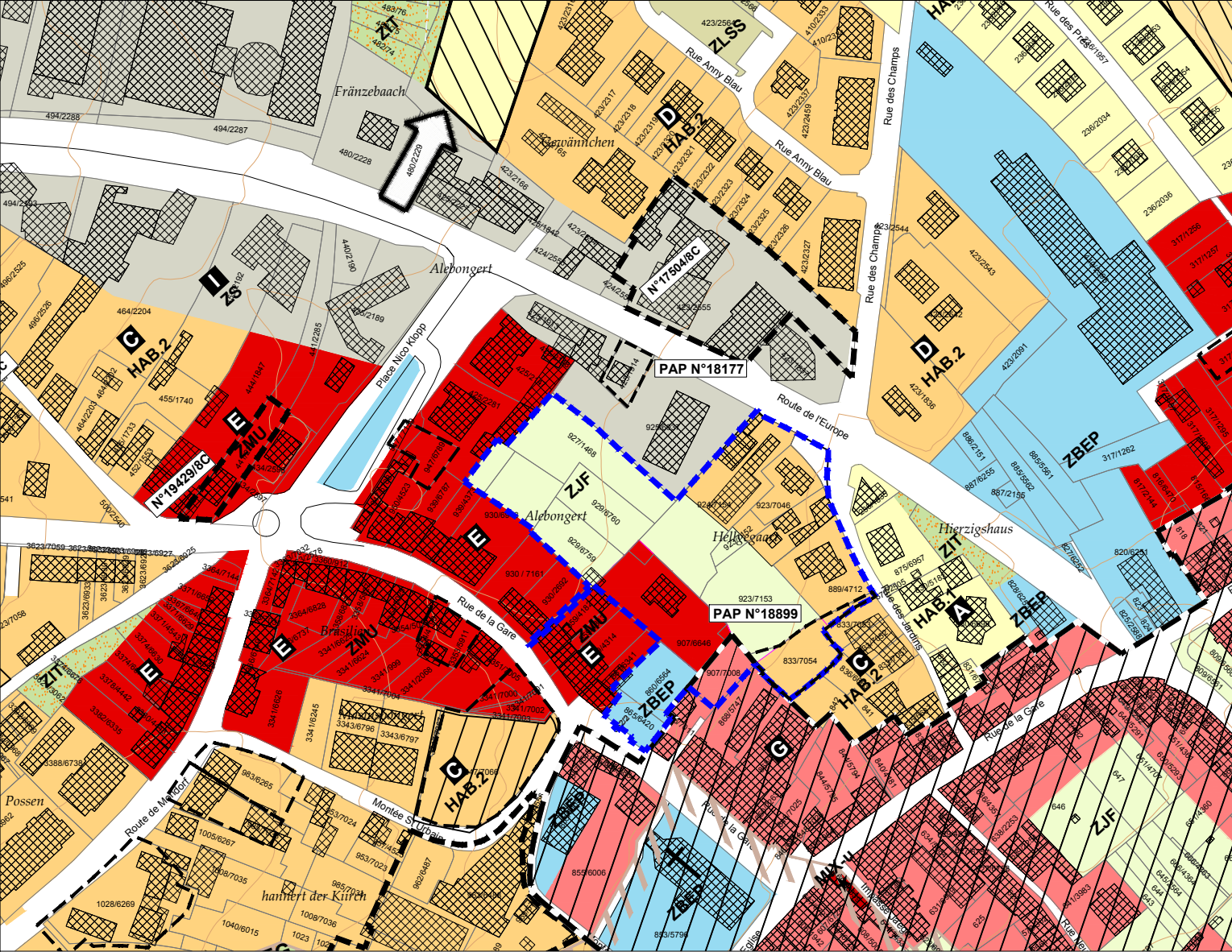
Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif :

1. Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 et/ou de l'art. 20 et/ou de l'art. 21 de la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. L'identification comprend :
 - des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi - c'est-à-dire, les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable - et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés,
 - des espèces végétales protégées relevant de l'art. 20 de ladite loi - interdiction d'enlever de leur station les spécimens des espèces concernées - interdiction de détériorer ou détruire intentionnellement les habitats dans lesquelles la présence des espèces végétales protégées est établie,
 - des habitats relevant de l'art.21 de ladite loi - c'est-à-dire, les habitats d'espèces animales protégées particulièrement - et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdit.

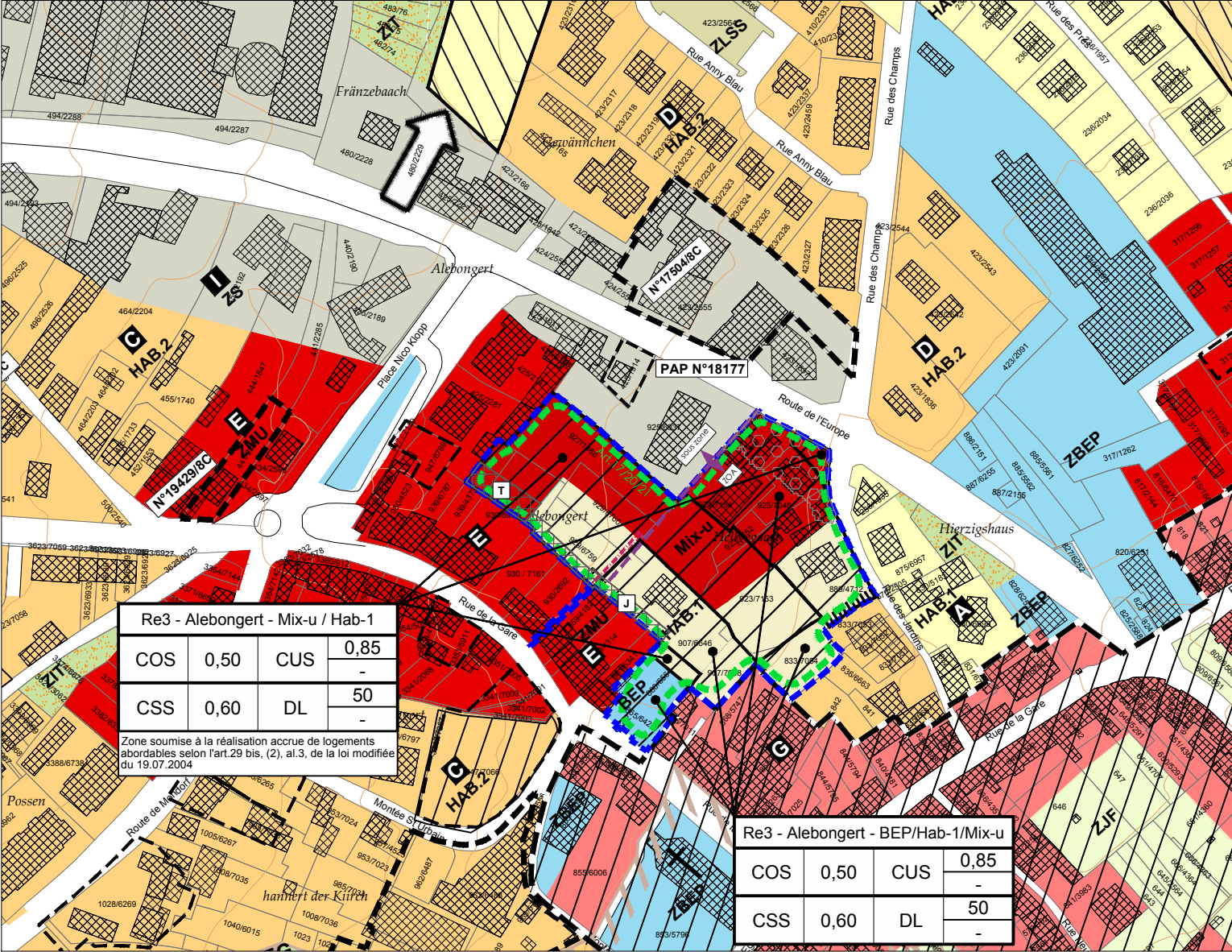
Une version coordonnée de la partie graphique du PAG de la ville de Remich est reprise en annexe ci-jointe.

Une version coordonnée de la partie écrite est reprise dans un document séparé.

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



Re3 - Alebongert - Mix-u / Hab-1			
COS	0,50	CUS	0,85
			-
CSS	0,60	DL	50
			-
Zone soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'art.29 bis, (2), al.3, de la loi modifiée du 19.07.2004			

Re3 - Alebongert - BEP/Hab-1/Mix-u			
COS	0,50	CUS	0,85
			-
CSS	0,60	DL	50
			-

FOND DE PLAN

- Limite parcellaire
- Bâti existant
- Courbe de niveau

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

- HAB-1** Zone d'habitation (art. 6)
zone d'habitation 1
- HAB-2** zone d'habitation 2
- Zones mixtes (art. 7)**
ZMC Zone mixte à caractère central
- ZMU** Zone mixte à caractère urbain
- ZBEP** Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8)
- ZS** Zone spéciale (art. 10)
- ZJF** Zone de jardins familiaux (art. 12)

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement

- Zones soumises a un plan d'aménagement particulier (art. 14) :
- Zone couverte par un plan d'aménagement particulier approuvé (art. 14.2)

Zone à couvrir par un plan d'aménagement particulier (art. 14.2)

Zones soumises à des restrictions et servitudes

- Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés (art. 16)
- Zones de risques naturels prévisibles (art. 17) :
- Zone à risque d'inondations / RI (art. 17.1)
- Zone à risque d'éboulements ou de glissements/ REG (art. 17.2)

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- ZLSS** zone de loisirs sans séjour (art. 21)
- ZIT** zone d'isolement et de transition (art. 23)

■ DEGRE D'UTILISATION DU SOL			
HAB.1	A	0,3	0,6
HAB.2	B	0,4	0,9
	D	0,4	1,0
ZMU	E	0,3	1,2
ZMC	F	1,0	3,0
ZS	G	0,3	1,0
	H	1,0	3,2

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

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

- MIX-u** Zone mixte urbaine
- HAB-1** Zone d'habitation 1
- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

ZONES SUPERPOSEES

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone de servitude "urbanisation"
- servitude "urbanisation" - tampon
- servitude "urbanisation" - jardin
- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal
- Mur à conserver
- Zone de bruit
- Routes principales 2021 (L_{den}). >65dB(A)
(source : © Administration de l'Environnement)

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES

- à la protection du patrimoine culturel
- Zone d'observation archéologique (ZOA), INRA RGD 26. 07. 2023

Éléments complémentaires

- Habitat d'espèces - art. 17 et /ou 20 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018

- Zone objet de la demande de modification ponctuelle

Ref. : 8C/012/2025

Saisine du Conseil Communal	17.10.2025
Avis de la Commission d'Aménagement	16.04.2026
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	

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

DATE:20.07.2026

ECHELLE : 1/2500 ème

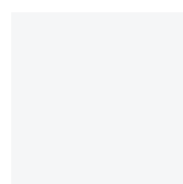
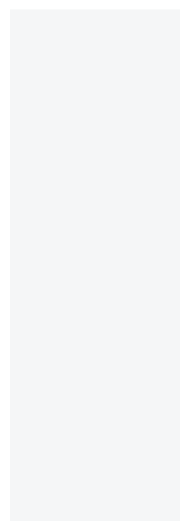
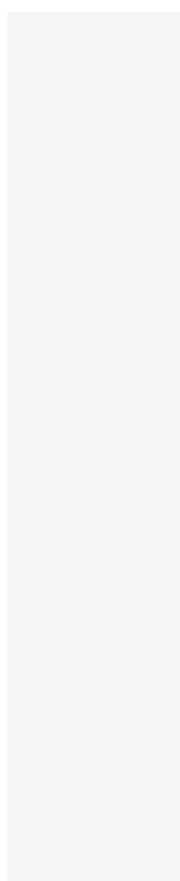
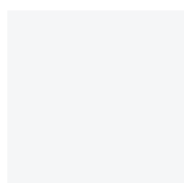
E184085/xx20e003.dwg - Rév. 6

Fond de plan: PCN (2013) - origine cadastre

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



III. FICHE DE PRÉSENTATION



1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Le présent projet de modification ponctuelle a pour objectif de restructurer, valoriser un site profitant d'une situation privilégiée. Il est effectivement situé le long d'une voie carrossable pouvant recevoir et drainer un trafic conséquent, proche du Centre de Remich, des commerces, des services publics, et est facilement accessible par les transports en communs, à savoir la route de l'Europe - N2. Le reclassement des parcelles tel que proposé, partiellement en zone mixte urbaine, et en zone d'habitation 1 avec le maintien d'une zone de bâtiments et équipements publics en lieu et place de l'aire de stationnement public va permettre de proposer un projet permettant de rationaliser l'espace, en densifiant un intérieur d'îlot par une mixité des typologies des constructions. Seront mixés des immeubles collectifs à dominance résidentielle ou, au contraire, où la fonction de service et/ou commerciale devra être mise en avant en complément de la fonction résidentielle, ou encore des constructions unifamiliales tant jumelées qu'en bande.

L'aire de stationnement public sera à réaménager de manière à garantir au maximum l'infiltration des eaux pluviales. La nouvelle zone de stationnements projetée sera également à aménager de manière durable. La place publique sera à organiser dans le but de combiner plusieurs fonctions, tant récréatives que techniques où le bassin de rétention pourra y trouver une place centrale.

Enfin, un maillage de voies pour mobilité douce est à rechercher afin d'encourager ce mode de déplacement vers les quartiers environnants. Un couloir pour projet de mobilité douce est défini, en ce sens, au niveau du nouveau quartier pour amorcer l'aménagement d'une telle connexion vers la rue des Jardins.

Pour ce faire, ladite modification ponctuelle abroge un PAP approuvé et délimite sur toutes les parcelles concernées par le présent dossier de modification ponctuelle une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour garantir la transparence de l'information, la zone est reprise graphiquement comme étant une zone soumise aux dispositions des articles 17 et/ou 20 et/ou 21 de la loi modifiée concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fiche de présentation⁶ du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

⁶ Cf. art. 1er du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Remich	N° de référence (réservé au ministère) Avis de la commission d'aménagement Vote du conseil communal Approbation ministérielle
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Remich	
		Lieu-dit	Alebongert	
Modification du PAG	☒	Surface brute	1,20 ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Est	Commune de	Remich	Surface du territoire	1,20 ha
CDA	☒	Localité de	Remich	Nombre d'habitants	? hab.
		Quartier de	Alebongert	Nombre d'emplois	? empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles					

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	110	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,34	hab. (07.2024)
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]					inconnu	
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	0,54	44				
zones mixtes	0,59	94				
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,07					
autres						
TOTAL [NQ]	1,20	138	3,36%			
TOTAL [NQ] + [QE]	1,20	138	3,36%	0	0	0

Phasage ne s'applique pas au présent projet

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

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	/	ha	Nombre d'immeubles à protéger		u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	/	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	/	ha			

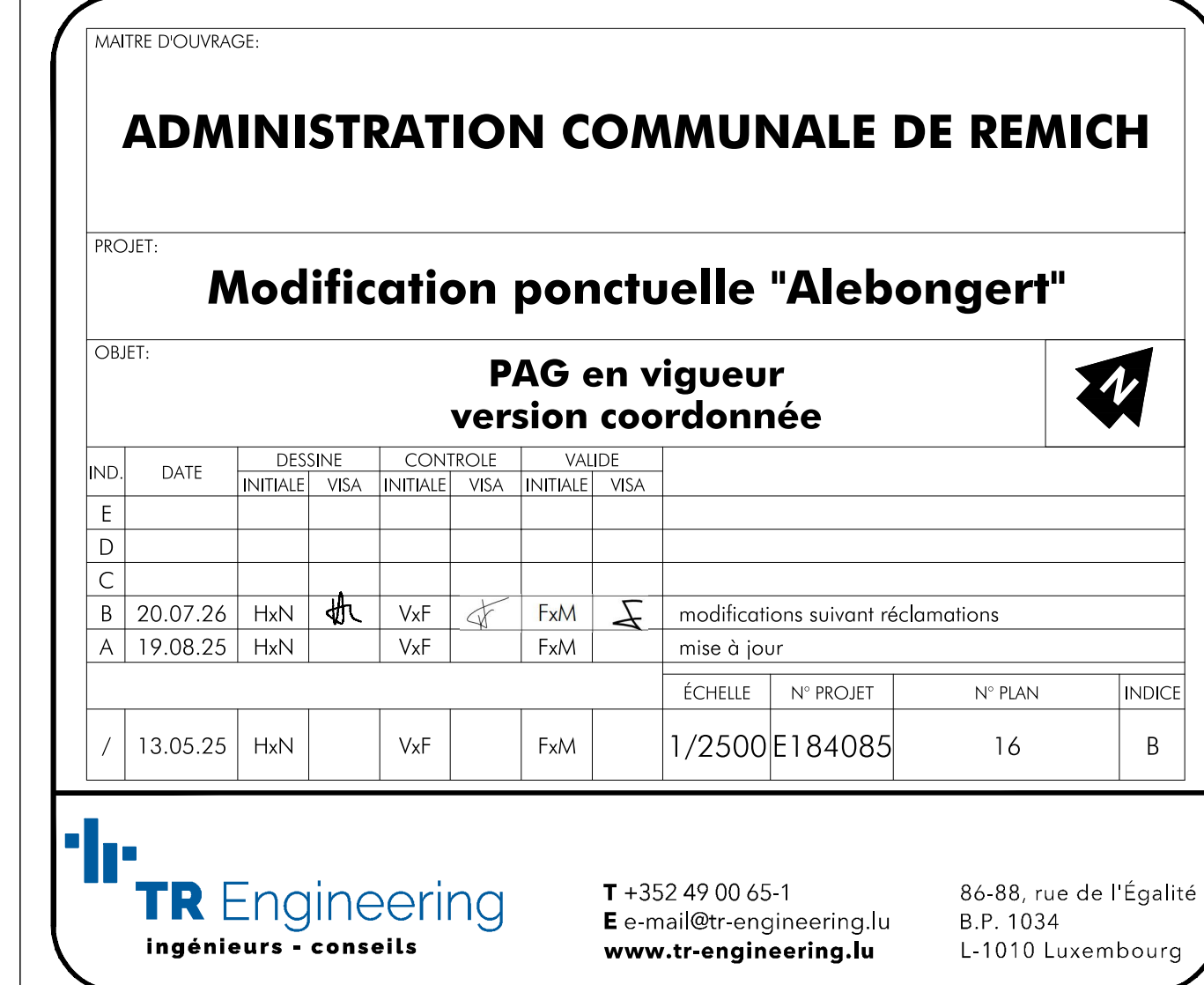


ANNEXES



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





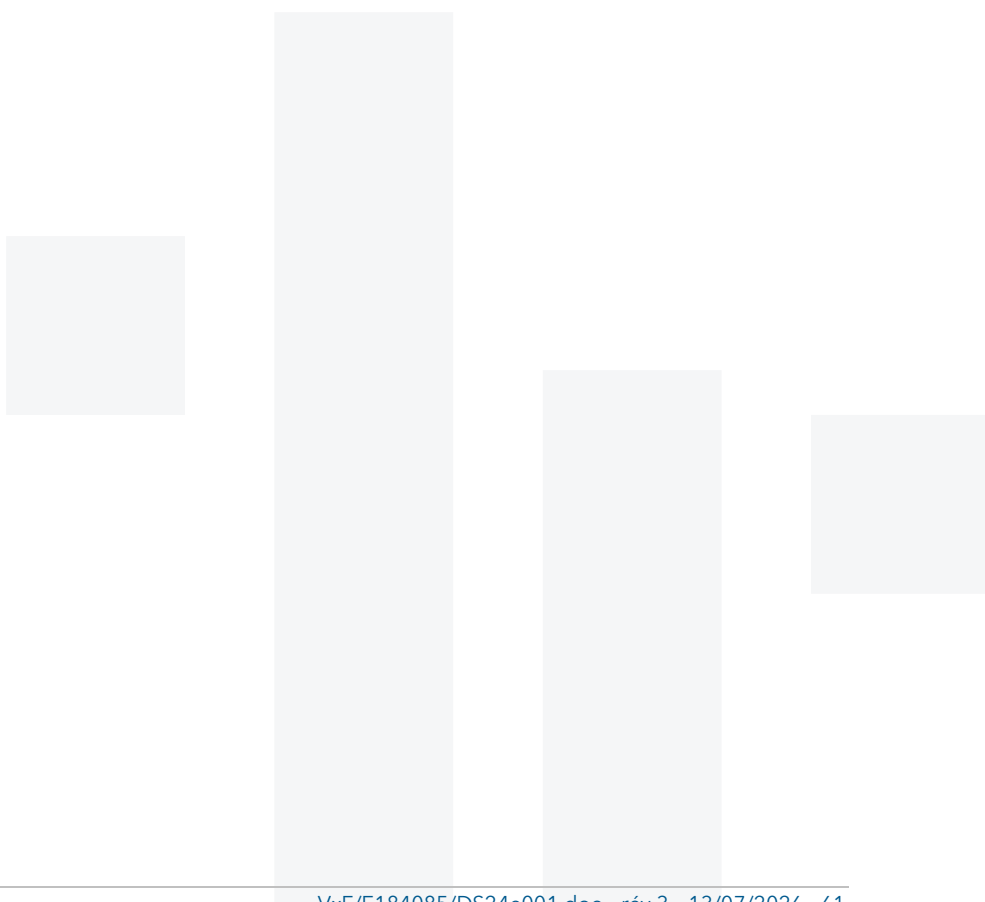


2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG DE REMICH

La partie écrite coordonnée est séparée du présent dossier.



3. Avis MECDD CONCERNANT LA SUP1 - UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG





Luxembourg, le

30 NOV. 2020

VILLE DE REMICH	
ORIGINAL	C7
ENTREE	04 DEC. 2020
COPIE	MA, PAP, CBE
SUITE	

Administration communale de la
Ville de Remich
B.P 9
L-5501 Remich

N/Réf : 95372/CL-mz
Dossier suivi par : Christian Lahure
Tél. : 247 86819
E-mail : christian.lahures@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la Ville de Remich concernant des fonds sis à Remich au lieu-dit « route de l'Europe- rue de la Gare »

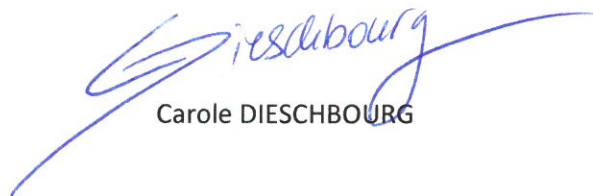
Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 31 janvier 2020 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation du bureau d'études que la présente modification ponctuelle devrait faire l'objet d'une évaluation approfondie avec focus sur le volet de la diversité biologique. Des études de terrain seraient à mener pour déterminer le statut de protection exact de la surface pour ce qui en de son utilité pour les espèces protégées, l'avifaune et les chiroptères en particulier.

La densification projetée devra aller de pair avec la création d'espaces de verdure de qualité dans l'intérêt de la qualité de vie des futurs résidents. Dans ce sens, les auteurs du rapport environnemental seront censés de jeter un regard suffisamment critique sur le schéma directeur élaboré pour les besoins et/ou de faire des propositions d'aménagement complémentaires dans ce sens.

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

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



Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur

Administration de la Nature et des Forêts



4. Avis MECB CONCERNANT LA 2^E PHASE DE LA SUP







Références : 95372-PS/7.2
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 04 FEV. 2026

Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 7.2)

Avis du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

sur le rapport sur les incidences environnementales se rapportant au projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Remich concernant des fonds sis aux lieux-dits « Alebongert » et « Hellgegaart »

I. CONTEXTE

Obligations légales

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 pose le principe que tous les plans et programmes en matière d'aménagement du territoire susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique (EES). Elle instaure un système d'évaluation préalable des effets que peuvent avoir des projets publics ou privés sur l'environnement, ceci au stade de leur planification.

La directive a été transposée en droit national à travers la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ».

Les obligations qui en résultent pour le maître d'ouvrage comprennent la rédaction d'un rapport sur les incidences environnementales (ci-après le rapport environnemental) ainsi que la consultation du public, le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions ainsi que toute autre autorité ayant des responsabilités spécifiques en matière d'environnement entendus en leurs avis.

Modalités procédurales

En date du 29 octobre 2025, l'Administration communale de la Ville de Remich a soumis pour avis selon l'article 7.2 de la loi modifiée du 22 mai 2008 le rapport environnemental élaboré par le bureau d'études Efor-Ersa et se rapportant à un projet de densification prévu à Remich aux lieux-dits « Alebongert » et « Hellgegaart ». Il s'agit, entre autres, de classer une zone de jardins familiaux (ZJF), une zone mixte à caractère urbain (ZMU), une zone mixte à caractère central (ZMC), une zone de



bâtiments et équipements publics (ZBEP) et une zone d'habitation 2 (HAB-2) en tant que zone mixte urbaine (MIX-u), zone d'habitation 1 (HAB-1) et zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP).

Selon les dispositions de l'article 6.3 de la loi modifiée du 22 mai 2008, un avis a été émis en date du 30 novembre 2020 sur l'ampleur et le degré de précision des informations que devraient contenir le rapport environnemental à élaborer.

En vertu de l'article 7.2 de la prédite loi, le Ministre est chargé d'émettre son avis sur l'évaluation environnementale stratégique à deux niveaux : d'une part, sur la qualité du rapport environnemental, et, d'autre part, sur la prise en compte des enjeux environnementaux par l'autorité communale dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG proprement dite.

Le présent avis se résume aux considérations relevant des attributions du Ministre, sans préjudice des remarques à formuler par les autres autorités compétentes.

II. ANALYSE DU RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Remarques générales

Le dossier soumis pour avis comprend le projet de modification ponctuelle du PAG soumis à la délibération du conseil communal en date du 17 octobre 2025 selon l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et le rapport environnemental datant du 11 septembre 2025. Le rapport environnemental comprend en son annexe, entre autres, un extrait de l'évaluation sommaire des incidences (ci-après « UEP ») du bureau d'études TR-Engineering de janvier 2020, l'avis précité du 30 novembre 2020, l'étude chiroptérologique du 14 février 2024 du bureau d'études ProChirop, un compte-rendu d'une réunion de concertation du 1^{er} avril 2020 avec ProChirop et Efor-Ersa, l'étude avifaunistique du 27 novembre 2023 d'Efor-Ersa et d'extraits de l'étude « Klimaökologische Situation in Luxemburg, Modellbasierte regionale Klimaanalyse » de 2021.

Ensemble avec l'analyse présentée dans l'évaluation sommaire des incidences de janvier 2020, les informations fournies dans le rapport environnemental peuvent être considérées comme complètes au regard des dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 22 mai 2008.

Comme indiqué au chapitre 3 du rapport environnemental, le projet porte sur un îlot du centre de la Ville de Remich. Il comprend actuellement des habitations individuelles, des espaces verts privés, des jardins potagers et quelques commerces. Il possède une valeur écologique et paysagère résiduelle, liée notamment à la présence d'une végétation arborée et arbustive et à un ancien verger dont le nom « Alebongert » témoigne encore aujourd'hui.



Remarques relatives à l'évaluation présentée

Population et santé humaine

Il aurait été indiqué de considérer dans le rapport environnemental les établissements tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, dits « commodo ». D'une manière générale, une attention particulière est à apporter aux situations de rapprochement entre établissements classés et des zones dans lesquelles des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée.

Bien qu'il ait été décrit sous le chapitre 6.1 du rapport qu'« au nord, la zone jouxte une station d'essence et un restaurant « fast food » », il est regrettable que leur potentiel de conflit en termes de santé humaine pour les personnes qui seront exposées dans les surfaces soumises au reclassement, n'ait pas été évalué d'une façon plus approfondie. De même, la situation des établissements classés existants dans les alentours est ignorée dans le chapitre 6.4 du rapport environnemental.

Dans ce contexte, il est rendu attentif aux établissements classés existants dans les alentours, dont les établissements précités (station-service « ESSO », sis 9, route de l'Europe et « McDonald » sis 5, route de l'Europe), de même que la station-service ARAL sis 6, route de l'Europe.

La situation environnementale (bruit, air, odeurs, etc.) associée à ces établissements classés, telle qu'autorisée en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, est à considérer comme droit acquis. Des copies des dossiers, études et arrêtés ministériels délivrés en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 peuvent être demandés auprès de l'Administration de l'environnement (AEV) par courrier électronique(infos@aev.etat.lu).

En considérant que la délimitation du projet de reclassement a été adapté à plusieurs reprises lors de la procédure de reclassement (cf. chapitre 4) avec comme résultat que les terrains des établissements ESSO et McDonald ont été exclues du projet, la coexistence de ces établissements et le potentiel de conflit par rapport aux futurs occupants persistent. Il est donc recommandé de prendre les mesures d'évitement et d'adaptation nécessaires notamment aux niveaux de planification subséquents.

Les dernières cartes de bruit de 2021 publiées par l'AEV sur geoportail.lu ont bien été prises en compte dans le rapport environnemental. Nonobstant, le rapport se réfère encore aux plans d'action contre le bruit (PAB) publiés en 2021 fondés sur la cartographie du bruit de 2016. Les nouveaux projets de plans d'action contre le bruit (PAB), qui s'appuient sur les cartographies de 2021, sont en cours de finalisation¹, dont le « Plan d'action contre le bruit provenant du trafic routier ». Pour ces nouveaux projets de plans d'action, les évaluations ont toutes été réalisées à la base des valeurs limites $L_{den} > 65$ dB (A) et $L_{night} > 55$ dB(A).

¹ <https://environnement.public.lu/fr/actualites/2025/05/plans-action-bruit-25.html>
<https://environnement.public.lu/fr/loft/bruit/pab.html>



Le site du projet empiète sur une zone prioritaire de gestion de bruit routier « hotspot » (REMI_REG_017)². Il est donc primordial de prendre les mesures nécessaires aux niveaux de planification subséquents, afin d'adapter les futurs projets d'aménagement à la situation acoustique existante et de ne pas aggraver mais d'éliminer ainsi la situation névralgique dans la zone concernée.

En ce qui concerne le calcul approximatif selon ELSEVIER 2018 mentionné à la page 50, cette étude est non référenciée dans le rapport.

Quant à l'explication fournie dans le dernier alinéa à la page 54 du rapport, il y a lieu de noter qu'un lien entre le *règlement grand-ducal du 13 février 1979 concernant le niveau de bruit dans les alentours immédiats des établissements et des chantiers* et le tableau des valeurs limites selon la norme allemande « 16. BimSchV » présenté à la page 55 n'existe pas. La limitation des effets sonores émanant des établissements et des chantiers est régie par le règlement grand-ducal précité, alors que la norme allemande « 16. BimSchV » ne vise que l'impact acoustique du trafic.

La norme nationale intitulée « ILNAS 103-1:2022 ACOUSTIQUE – CRITÈRES DE PERFORMANCE POUR LES BÂTIMENTS D'HABITATION » définit, entre autres, un référentiel de qualité acoustique permettant de définir plusieurs niveaux de performance acoustique pour l'isolation des constructions. Il appartient donc à l'autorité communale au niveau du PAG, du PAP et des procédures subséquentes de prendre les mesures nécessaires pour garantir le niveau de qualité de vie recherché. De plus amples informations relatives au PAG et la norme ILNAS se trouvent sous le chapitre « 3.2 Planification » des nouveaux projets de PAB précités.

Pour ce qui en est des mesures relevées sous le chapitre 8.1.1.3 du rapport environnemental, les remarques suivantes sont à formuler :

- La mesure visant à créer une zone de servitude « urbanisation » - zone tampon (plantations) le long de la route est inefficace en tant qu'écran anti-bruit. Or, une telle servitude pourra avoir un certain effet bénéfique acoustique uniquement lorsqu'elle crée un recul supplémentaire. Par ailleurs, la servitude peut avoir des effets positifs pour d'autres thématiques (microclimat, bien-être, paysage, ...).
- L'objectif de protection à l'intérieur des bâtiments résidentiel est une mesure essentielle d'adaptation à la situation acoustique existante. A ces fins, il est recommandé d'appliquer la norme « ILNAS 103-1:2022 » (voir explications ci-dessous).
- L'introduction d'une zone de bruit dans les parties graphique et écrite du PAG, tel que proposé à la page 55 est également une mesure à retenir, afin de pouvoir transposer les modalités nécessaires contre le bruit, tels que la norme ILNAS via le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la Ville de Remich.

² https://map.geoportail.lu/theme/emwelt?fid=2839_17



- Selon le projet de modification de la partie écrite du PAG (Art. XVI.), il est prévu d'y inscrire le seuil « Lden 65 d(B) » (Il vaut mieux écrire : « L_{den} » et « dB(A) »).

Or, pour la planification de nouvelles zones ou de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités sensibles, il est recommandé de s'orienter vers des seuils de L_{den} de 60 dB(A) et L_{night} de 50 dB(A), afin de prévenir d'éventuels conflits futurs, voire la création de nouvelles zones prioritaires de gestion de bruit (hotspot).

- Le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la Ville de Remich tel qu'actuellement publié dans sa version de juin 2025 sur remich.lu ne fait pas encore référence aux zones de bruit. Par ailleurs, bien que la norme ILNAS précitée fasse partie des dispositions de l'article 20 « Protection contre le bruit » du règlement, son champ d'application néglige les niveaux de bruit extérieurs.
- La mesure évoquée à la page 55 visant à aménager les bâtiments le plus hauts le long de la route de l'Europe afin de servir d'écran anti-bruit pour les habitations projetées à l'intérieur de l'îlot, est à considérer de manière nuancée compte tenu de la mesure requise en faveur de la qualité de l'air (voir les remarques ci-dessous).

En complément à l'évaluation relative à la qualité de l'air présentée à la page 50 du rapport environnemental, il y a lieu de préciser que selon la directive européenne 2008/50/CE la valeur limite annuelle applicable pour le dioxyde d'azote (NO₂) pour la protection de la santé humaine est de 40 µg/m³, mais que la nouvelle directive 2024/2881/CE prévoit de l'abaisser à partir de l'année 2030 à 20 µg/m³.

En ce qui concerne les campagnes de mesures effectuées à l'emplacement 10, rue Enz à Remich, telles que citées pour la période avant 2022 sous le chapitre 5.1.8 (PNQA 2021) et à la page 50 (mesures dans le cadre du pacte climat), il y a lieu de préciser que les campagnes de mesure de NO₂ y ont été poursuivies en 2023 (31 µg/m³) et 2024 (29 µg/m³) dans le cadre du pacte climat.

Il convient de noter que l'emplacement de mesurage se situe à environ 250 m du projet dans une situation d'aération très distincte et donc plus favorable en ce qui concerne la pollution de l'air liée à la circulation routière. En effet, au numéro 10, la rue Enz se situe dans un « canyon » prononcé flanqué de façades d'immeubles continues, ce qui limite la ventilation naturelle et favorise l'accumulation de polluants. Parmi les autres facteurs contributifs, on peut citer la charge élevée du moteur lors de la conduite en montée, en particulier pour les camions lourdement chargés et les véhicules diesel.

A part des mesures de réduction proposés dans le PNQA, il est primordial de ne pas créer un nouveau point névralgique de pollution de l'air pour la population exposée le long de la route nationale, à hauteur du projet aux lieux-dits « Alebongert » et « Hellgegaart ». Du point de vue de la qualité de l'air, il y a donc lieu d'éviter toute construction continue le long de la route et d'assurer une aération suffisante de la pollution en NO₂ le long de l'axe routier et dans le quartier. Il est recommandé de respecter cette mesure aux niveaux de planification subséquents. Cette mesure doit être mise en



cohérence avec la mesure visant des constructions à orientation longitudinale le long de la rue, qui servira d'écran antibruit.

Il est apprécié que le rapport d'analyse climatique de 2021 publié par l'AEV a été pris en considération au chapitre 6.2 du rapport environnemental. La création des différentes coulées vertes et d'espaces de verdure est pertinente pour pallier au moins en partie à la densification et la dégradation de la situation bioclimatique du quartier. D'une manière générale, il est recommandé d'y planter/préserver une proportion élevée de végétation et de prendre également note des autres mesures proposées dans le chapitre 7 « Maßnahmenkatalog Stadtklima » du rapport d'analyse climatique précité. Dans cette optique, les mesures mentionnées au chapitre 8.1.1.5 du rapport environnemental sont soutenues.

Flore, faune, biodiversité

Il ressort du rapport environnemental que la surface tombe sous les dispositions des articles 17, 20 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (ci-après « loi modifiée du 18 juillet 2018 »), compte tenu de la présence de biotopes protégés (deux buissons, deux groupements d'arbres, arbre isolé, deux murs en pierres sèches) et de l'Orchis pyramidal, de l'utilisation régulière de la surface par la Noctule commune et de la présence de sites de reproduction de la Linotte mélodieuse et du Chardonneret élégant³. Les mesures nécessaires pour éviter une infraction aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 seront à préciser dans le cadre de la demande d'autorisation requise selon cette loi.

Comme indiqué par les auteurs du rapport environnemental, le système numérique d'évaluation et de compensation en éco-point prévoit la possibilité de réaliser des mesures compensatoires in situ pour la Linotte mélodieuse et le Chardonneret élégant. Au niveau des planifications subséquentes (au plus tard lors de l'élaboration du PAP NQ), il est à vérifier si de telles mesures seront compatibles avec le projet urbanistique concret. Pour le cas éventuel où les mesures CEF devraient être réalisées à l'extérieur du tissu urbain, il aurait été indiqué de présenter déjà dans le rapport environnemental les sites éventuels pour accueillir ces mesures et de les préciser d'une manière quantitative. A noter qu'il peut être difficile de trouver des sites adéquats disponibles. Ceci concerne également le site nécessaire pour transplanter les individus de l'Orchis pyramidal.

Par ailleurs, la recommandation présentée dans le rapport environnemental d'opter pour des toits et des façades végétalisés est soutenue pour des raisons écologiques et microclimatiques. Dans ce contexte, il convient de noter que ces infrastructures vertes peuvent être prises en compte pour la compensation in situ, selon le système numérique précité, et permettent de réduire le déficit en écopoints. Il est recommandé de prescrire cette mesure dans le cadre de l'élaboration du PAP NQ.

³ Comme indiqué à la page 47 du rapport environnemental, des parties de la surface constituent également des habitats d'alimentation pour la Linotte mélodieuse et le Chardonneret élégant, ce qui aurait pu être indiqué également dans le tableau 6-1 du rapport environnemental. Les habitats d'alimentation sont à considérer dans le bilan écologique en tant que habitat d'espèces.



Eau

Il aurait été indiqué de déterminer dans le rapport environnemental les besoins finaux en eau potable pour le reclassement de la zone d'étude en zone MIX-u/HAB-1 avec un DL de 65 maximum, afin de prouver que l'approvisionnement en eau potable est garanti pour toute la population de la commune. Des détails supplémentaires sur les besoins en eau potable sont attendus dans la procédure subséquente PAP-NQ, notamment des informations démontrant que les capacités du réseau de la commune de Remich sont suffisantes (étude hydraulique, réseau d'alimentation, etc.) pour répondre aux besoins projetés. De plus, une estimation de la consommation d'eau potable pour la future zone urbanisée devra également être fournie.

Selon les auteurs du rapport environnemental, « la station d'épuration de Perl-Besch, dans laquelle les eaux usées de la Ville de Remich sont épurées, a été conçue pour un total de 22.000 équivalents-habitants (éq.-hab.), dont 14.500 sont réservés pour les communes luxembourgeoises Schengen (3.781 éq.-hab.) et Remich (7.933 éq.-hab.) et 7.500 pour les communes raccordées en Allemagne ». En outre, le rapport détaille, dans le tableau 10-1 repris ci-dessous, les charges polluantes totales mesurées dans les années 2019 et 2022 dans la station d'épuration de Perl-Besch.

Station d'épuration Perl-Besch	2019 (éq.-hab.)	2022 (éq.-hab.)
Luxembourg	9.525	9.994
Allemagne	7.026	7.741
Total	16.551	17.735

Au vu des informations présentées dans le rapport environnemental, la conclusion comme quoi « les capacités restantes de la station d'épuration de Perl-Besch sont évaluées suffisantes pour la réalisation d'un projet d'urbanisation en MIX-u et HAB-1 » est partagée.



III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Dans le schéma directeur « Re 3 – Alebongert », certaines mesures visant à diminuer les incidences probables sur les biens environnementaux ont été considérées, comme la mise en place de deux coulées vertes, la désignation d'un espace à planter près de la route de l'Europe ou la planification d'un espace vert cerné au milieu du projet qui crée une connexion entre les deux coulées vertes. Il ressort du rapport environnemental que l'élaboration de ce schéma directeur est le résultat d'un processus itératif mené lors de l'évaluation environnementale, ce qui est salué. Il convient toutefois de souligner que le schéma directeur n'oriente que les PAP NQ à élaborer pour la surface et n'impose pas d'une façon stricte les mesures y retenues.

Selon la conclusion finale du bureau d'étude Efor-Ersa présentée au chapitre 8 du rapport environnemental, plusieurs mesures d'atténuation nécessitent d'être transposées dans la partie réglementaire du PAG moyennant des zones de servitudes « urbanisation ». Avec le projet de PAG soumis au vote du 17 octobre 2025, l'autorité communale n'a pas opté pour une telle transposition.

Compte tenu de l'importance du maillage écologique intraurbain dans la Ville de Remich pour les chiroptères, notamment pour le Grand rhinolophe et le Grand murin (voir l'étude de ProChirop), il est recommandé de garantir la réalisation des coulées vertes précitées moyennant une zone de servitude « urbanisation » définie pour les besoins. Les dispositions relatives à cette servitude devront également garantir un éclairage artificiel à l'extérieur adapté aux chiroptères (lampes équipées de détecteurs de mouvements, lampes avec optiques dirigeant le flux lumineux vers le bas (ULOR : 0%⁴), température de la couleur de l'éclairage (spectre) ne dépassant pas 2.700 kelvins)). Les deux coulées vertes contribueront également aux qualités microclimatiques du futur projet.

Quant à l'approche de ne pas transposer des mesures d'atténuation découlant de l'évaluation environnementale dans la partie réglementaire du PAG moyennant des zones de servitude « urbanisation », il y a lieu de considérer le raisonnement suivant du tribunal administratif présenté dans le jugement du 3 avril 2025 (n°48293 du rôle) :

« En ce qui concerne encore l'argumentation de la commune selon laquelle son choix de ne pas mettre en place une servitude d'urbanisation s'expliquerait par son souhait de ne pas hypothéquer une future construction, (...) force est de constater qu'à travers la loi du 22 mai 2008, le législateur a justement instauré un système d'évaluation préalable au niveau de la planification des plans et programmes en vue d'aboutir à une situation de sécurité juridique à un niveau de planification suffisamment précoce et d'éviter ainsi le scénario selon lequel les études d'impact requises à des stades ultérieurs de la procédure concluent à la non-faisabilité d'un projet de construction concret. »

⁴ « 'Abstrahlgeometrie' / Valeur nominale du flux lumineux dans l'hémisphère supérieure »



Les auteurs du rapport environnemental concluent encore à une réduction des emplacements privés dans le projet urbain « afin de ne pas augmenter le trafic de façon significative et ainsi contribuer à une augmentation de la pollution sonore ». Eu égard à la version coordonnée de la partie écrite du PAG, le nombre d'emplacements par logement pour les maisons uni- et bifamiliales a été maintenu à deux emplacements de même que pour les logements dans les immeubles collectifs d'habitation.

Enfin, il est recommandé d'opter dans la partie graphique du PAG pour une identification de la surface en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 17, 20 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, ce qui contribue à la transparence du document. Aucune considération technique en relation d'une éventuelle illisibilité des renseignements fournies ne s'y oppose. La partie écrite comportera avantageusement un renvoi explicatif à cette légende.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

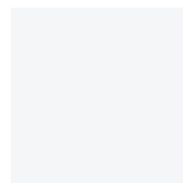
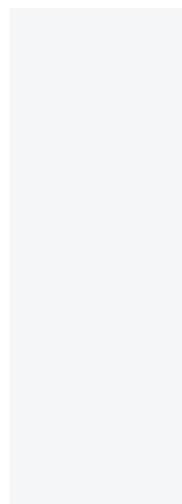
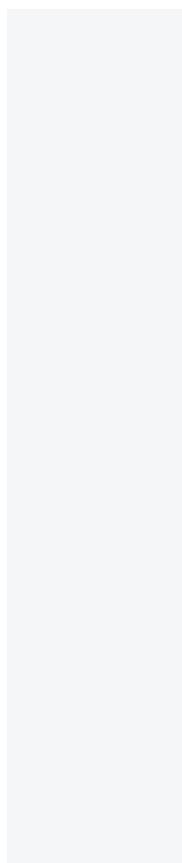
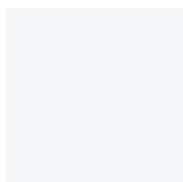
Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts
Administration de la gestion de l'eau
Administration de l'environnement



5. AVIS COMMISSION D'AMÉNAGEMENT







Notre réf.: 8C/012/2025

Dossier suivi par	: Andy Oliveira
Téléphone	: 247-74640
E-mail	: Andy.Oliveira@mai.etat.lu

Luxembourg, le 16 avril 2026

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 14 janvier 2026, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Flavio Amado, Claude Schuman, Gaetano Castellana, Benoît Geisen et Madame, Elena Lalueza, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Remich concernant des fonds situés à Remich, au lieu-dit « *Alebongert* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par le bureau d'études TR Engineering. Les représentants-experts Fabienne Gass, Pit Steinmetz et Sven Fiedler assistaient avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle de la **partie graphique** du PAG vise :

- à **superposer** de l'entièreté du site par une « *zone soumise plan d'aménagement particulier « nouveau quartier* » », ainsi que à **abroger** le plan d'aménagement particulier approuvé [PAP] « 18899 » ;
- à **reclasser** une partie des parcelles cadastrales actuellement classées en « *zone d'habitation 2* » [HAB-2] en « *zone mixte urbaine* » [MIX-u], ainsi qu'en « *zone d'habitation 1* » [HAB-1] ;
- à **reclasser** une partie des parcelles cadastrales actuellement classées en « *zone de jardins familiaux* » [ZIF] en « *zone mixte urbaine* » [MIX-u], ainsi qu'en « *zone d'habitation 1* » [HAB-1] ;
- à **reclasser** une partie de terrain reprise dans le domaine voirie en « *zone mixte urbaine* » [MIX-u] ;





Réf.: 8C/012/2025

- à **reclasser** une partie de la parcelle cadastrale n°860/6564 actuellement classée en « zone de bâtiments et d'équipements publics » [ZBEP] en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ;
- à **reclasser** la parcelle cadastrale n°868/5747 actuellement classée en « zone mixte à caractère central » [ZMC] en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ;
- à **reclasser** une partie des parcelles cadastrales actuellement classées en « zone mixte à caractère urbain » [ZMU] en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ;
- à **superposer** le nord du site par une « zone de bruit » ;
- à **superposer** deux murs existants d'un secteur et éléments protégés d'intérêt communal « Mur à conserver » ;
- à **désigner** une « zone de servitude » couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de mobilité douce » à l'est du site et
- l'**ajout** d'une « zone d'observation archéologique [ZOA] - « à la protection du patrimoine culturel » » sur une partie du site.

La commission avise favorablement la modification ponctuelle précitée du PAG.

La présente modification ponctuelle de la **partie écrite** du PAG vise les articles :

- **II.2 Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;**
- **Art. I. Zone mixte urbaine [MIX-U] ;**
- **III.1. Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;**
- **Art. VIII. Emplacements de stationnement pour vélos ;**
- **Art. XIV. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » ;**
- **Art. XVI. Zone de bruit et**
- **DES ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET**
- **RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES.**

La commission avise favorablement la modification ponctuelle précitée du PAG.



Réf.: 8C/012/2025

Sans opposer aux modifications ponctuelles précitées du PAG, la commission estime qu'il serait opportun, afin de simplifier l'élaboration du projet, d'y inclure également la parcelle cadastrale n°925/6937, sise au nord du site.

Suite au présent avis, la commission d'aménagement prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire des parties graphique et écrite impactées par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
commission d'aménagement



Frank Goeders