

AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 2, rue du Bois » à Remich, présenté par le bureau BEST de Senningerberg visant la construction d'immeubles à 25 logements au total a été introduit à la commune pour adoption.

Le projet en question est déposé pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 21 octobre 2026 au 20 novembre 2026 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 22 octobre 2026 jusqu'au 20 novembre 2026 inclus.**

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

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

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

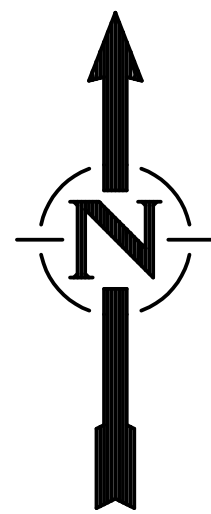
Remich, le 21 octobre 2026.

Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire,





LEGENDE

- point de niveau
- chambre de visite
- bouche d'incendie
- piquet
- borne
- poteau
- grille
- lampadaire
- armoire électrique
- arbre feuillu
- arbre résineux
- batiment
- mur
- zone boisée
- zone de plantation
- haie
- haut talus
- cloture
- ligne de plantation
- hauteur sous gouttière



REMARQUES

Les limites figurant sur ce plan ne représentent que la situation existante. Seuls l'Administration du Cadastre et les Géomètres officiels sont habilités à déterminer les limites réelles.

Système de coordonnées national (LUREF)
Nivellement Général (NG 95)

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	No CAD : 190307-15-01.plu

M. OUVRAGE : MONSIEUR CLAUDE MICHELS
Levé par : LPI
Date : 05.02.20

Signature

PROJET : P.A.P. RUE DU BOIS A REMICH
Dessiné par : LPI
Date : 06.02.20

Signature

OBJET : LEVE TOPOGRAPHIQUE
Contrôlé par : JMD
Date : 20.02.20

Signature

Responsable : MPI
Date : 21.02.20

Signature

Echelle :
1/200

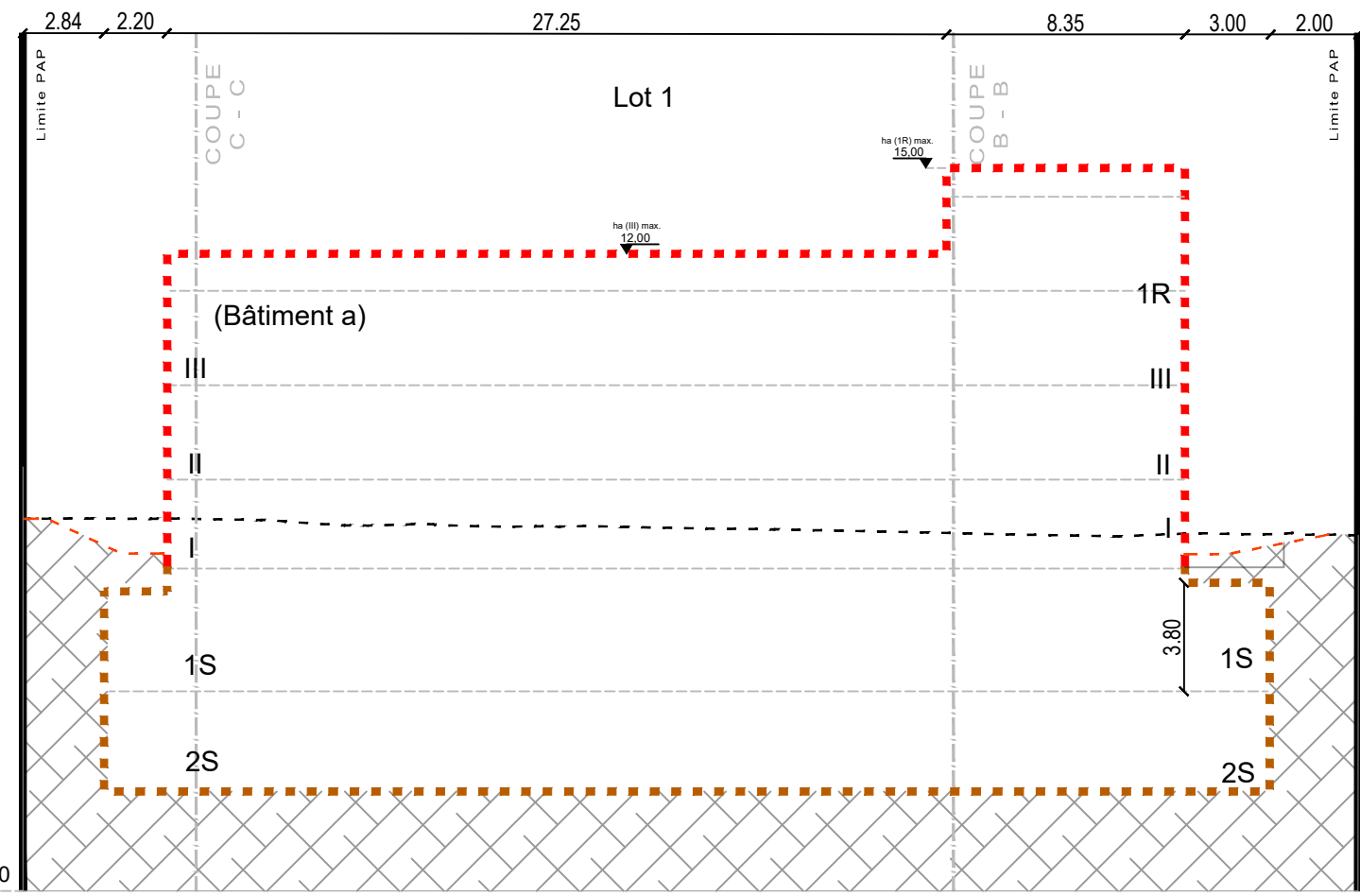
No DU PLAN :
190307-15/01

BEST-TOPO

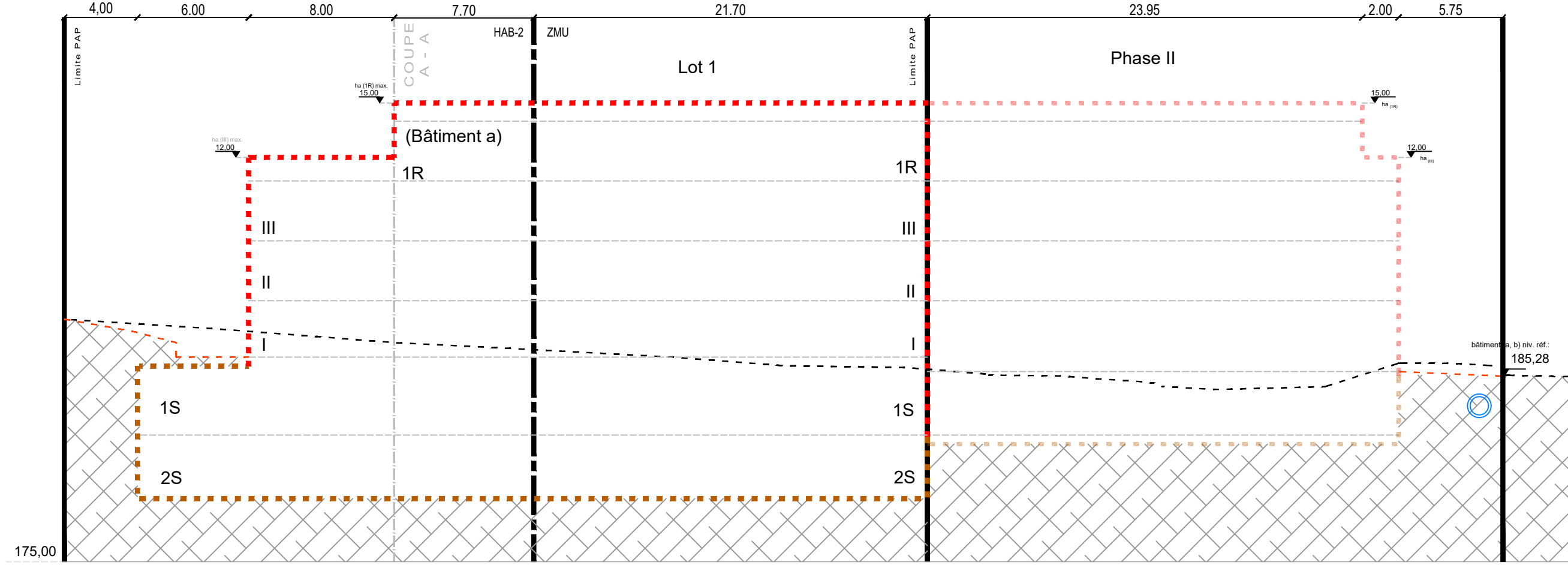
BUREAU DE GEOMETRES

12B, rue de Munsbach L-6941 Niederanven
Tél. : 270352-1 Fax : 270352900
E-mail : topo@best.lu

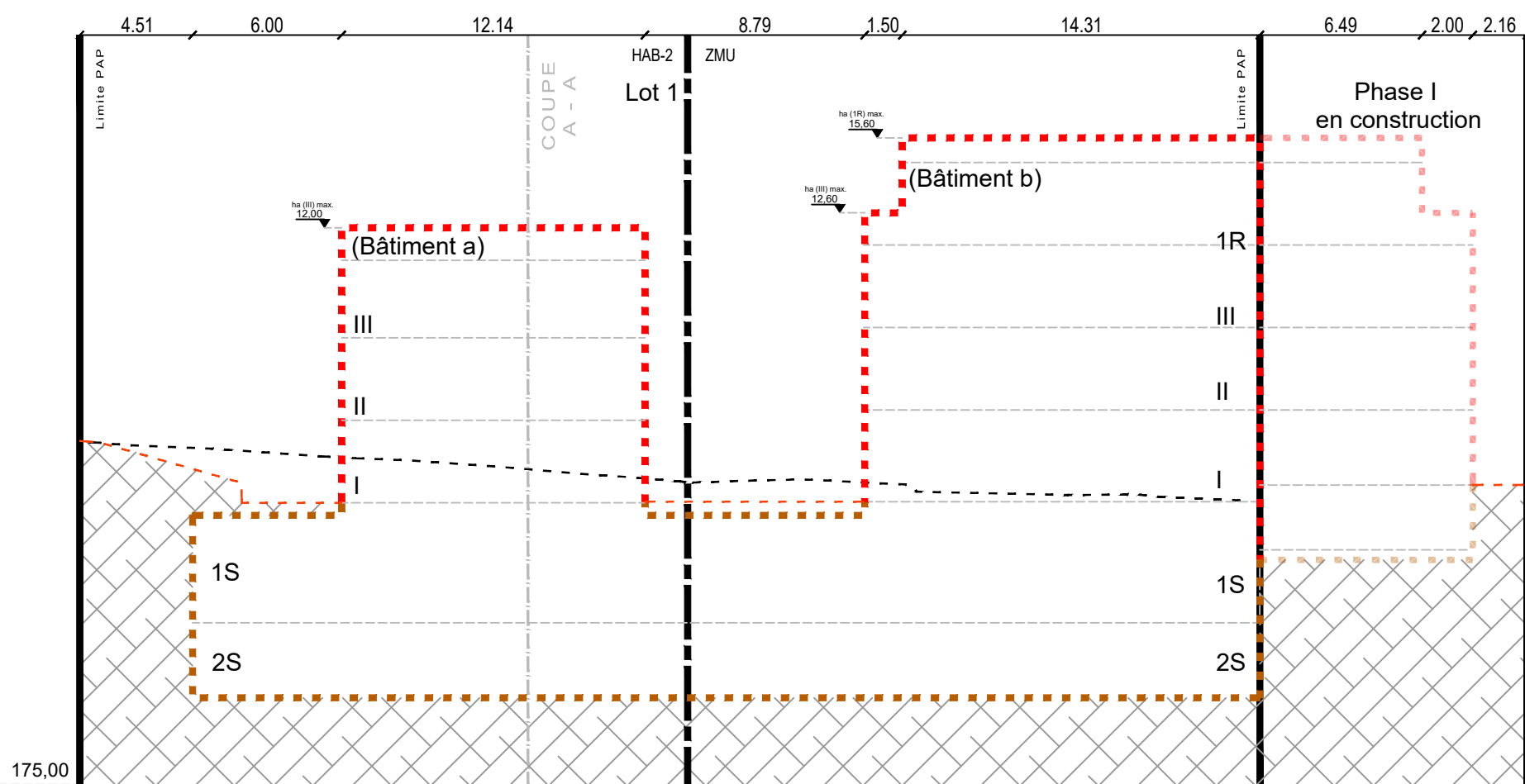
COUPE A - A



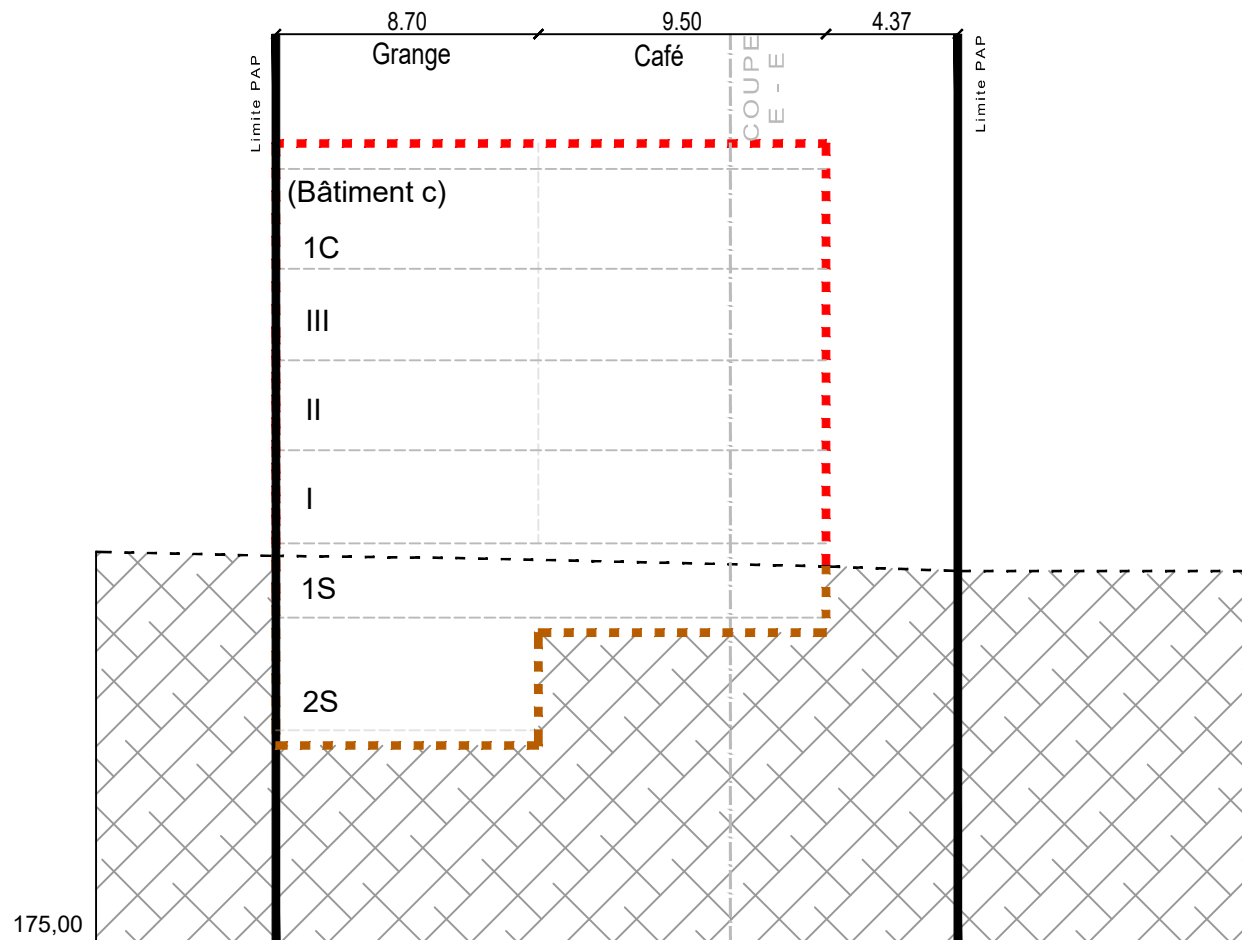
COUPE B - B



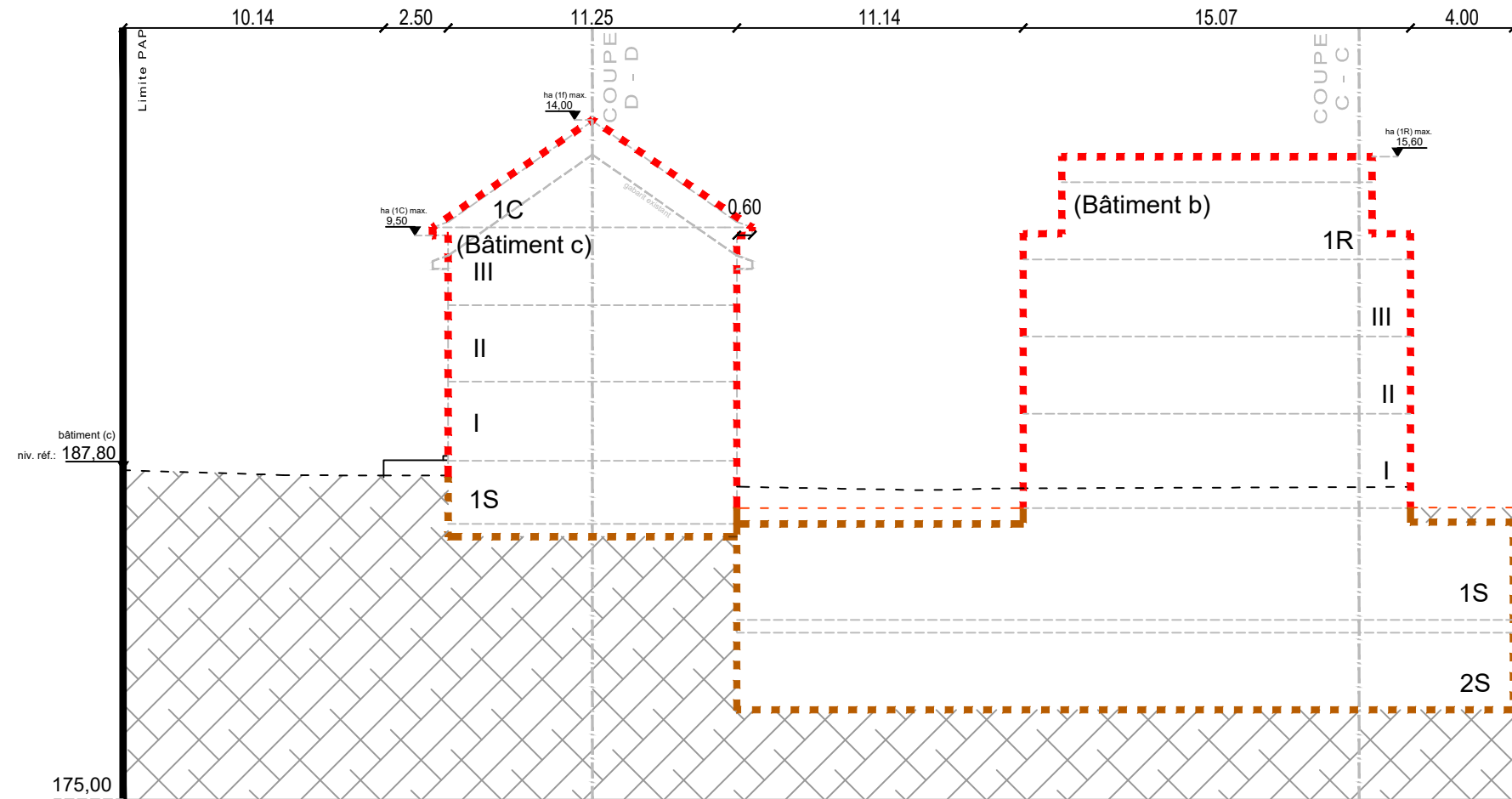
COUPE C - C



COUPE D - D



COUPE E - E



Périmètre du PAP : 31,61 ares / Surface totale en zone ZMU [COS ≤ 0,5 ; CMU ≤ 1,20] : 20,24 ares / Surface totale en HAB-2 [COS ≤ 0,4 ; CMU ≤ 0,9] : 11,37 ares
Surface privées et publiques nécessaires à la viabilisation : 1,92 ares soit 6,07% de la surface totale du PAP

LOT 1 (HAB-2) 11,37 ares			
-	464	-	1104
825	1-mb	-	8-u
Bâtiment (a)	tp	ha(III) -12,00 ha(1R) -15,00	- III+2S+1R

LOT 1 (ZMU) 18,32 ares			
-	722	-	2378
1192	1-mj	-	17-u
Bâtiment (a)	tp	ha(1R) -15,00 ha(III) -12,00	- III+1R+2S
Bâtiment (b)	tp	hc - 15,60 hf - 12,60	- III+1R+2S
Bâtiment (c)	l2 (30°-40°)	hc - 9,50 hf - 14,00	- III+1C+2S



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

surface d'empreinte au sol [m²]	LOT / ILOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
	max	max	max	max	
surface du scellement du sol [m²]	max	max	max	max	surface constructible brute [m²]
type de toiture	max	max	max	max	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions	max	max	max	max	nombre de niveaux
					hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

	délimitation du PAP
	délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- - - -	terrain existant
- - - -	terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ...	nombre de niveaux pleins
+1,2...R	nombre d'étages en retrait
+1,2...C	nombre de niveaux sous-comble
+1,2...S	nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

h-c	hauteur à la corniche de x mètres
h-a	hauteur à l'acrotère de x mètres
h-f	hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

x-m	x maisons isolées
x-mj	x maisons jumelées
x-mb	x maisons en bande

Types et nombres de logements

x-u	x logements de type unifamilial
x-b	x logements de type bifamilial
x-c	x logements de type collectif

Formes de toiture

to	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'inclinaison
orientation du faîte	orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

■ ■ ■ ■	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
■ ■ ■ ■	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
■ ■ ■ ■	alignement obligatoire pour dépendances
■ ■ ■ ■	limites de surfaces constructibles pour dépendances
■ ■ ■ ■	limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
■ ■ ■ ■	limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

	lot projeté
	îlot projeté
	terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x%	pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
x% y%	pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
x%	pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

	espace vert privé
	espace vert public
	aire de jeux ouverte au public
	espace extérieur pouvant être scellé
	voie de circulation motorisée
	espace pouvant être dédié au stationnement
	chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
	voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

	arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
	haie projetée / haie à conserver
	muret projeté / muret à conserver

Servitudes

	servitude de type urbanistique
	servitude écologique
	servitude de passage
	élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

	rétection à ciel ouvert pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux usées
	fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

	toiture végétalisée
	canalisation pour eaux mixtes existante
	canalisation pour eaux pluviales existante
	accès carrossable au sous-sol commun
	limite parcellaire

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification
c	CBO	02.10.2025	MUR	Mise à jour
b	CBO	24.09.2025	MUR	Mise à jour
a	CBO	18.09.2025	MUR	Mise à jour

N° CAD: 191121-10-001 001c.dwg

Administration communale de Remich

Projet: PAP "Route de l'Europe / Rue du Bois - Phase III" à Remich

Objet: Plan d'aménagement particulier

Responsable + date + signature: MUR 29.03.2023

Echelle: 1 : 250

Plan: 191121-10-001 001c

best ingénieurs-conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

best ingénieurs-conseils

2, rue des Sages

L-2513 Senningerberg

+352 34 90 90

best@best.lu

www.best.lu



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 12/11/2025

COMMUNE: Remich
SECTION: A des Bois

Échelle approximative:
1:2500



Autre commune/section représentée

Remich

B de Remich



1. Portée du règlement

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 191121-10-001 001c).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction d'immeubles pouvant accueillir au maximum 25 unités de logement.

Les activités de commerces sont uniquement admises au rez-de-chaussée.

Pour les bâtiments (a et b), un minimum de 445 m² de SCB doit être dédié à des activités autres que l'habitation.

Pour le bâtiment (c), un minimum de 102m² de SCB doit être dédié à des activités de commerces.

2.1.1 Bâtiment « Café »

Le bâtiment du « café » est à conserver. Des travaux de renovation sont autorisés. Le rehaussement de la corniche et du faîte sont autorisés, comme indiqué dans la partie graphique.

La partie « nord » de la construction, dénommée « grange » du café, peut être démolie pour garantir l'accès au chantier. En cas de démolition, la « grange » doit être reconstruite dans une emprise au sol identique à celle de la construction existante.

La reconstruction peut être dotée de nouvelles fenêtres verticales et de nouveaux accès.

Les façades doivent présenter une expression architecturale sobre et être couverte d'un enduit ayant une teinte typique pour la ville de Remich.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions (a) et (b) sont mesurées par rapport au niveau de l'axe de la « place Nico Klopp ». La hauteur de la construction (c) est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la « rue du Bois ».

2.3. Toitures et terrasses

La toiture du niveau 1R doit être végétalisée.

Les toitures des autres niveaux sont aménagées en terrasses ou végétalisées.

Les loggias et terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur de minimum 1 mètre. Les garde-corps opaques de type allège maçonnée sont autorisés. Ces garde-corps peuvent dépasser du gabarit de construction maximal défini dans la partie graphique du présent PAP.

2.4. Espace vert privé

L'épaisseur de la couverture végétale couvrant la dalle supérieure du garage en sous-sol est de minimum 50 cm.

Les surfaces renseignées dans la partie graphique en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif et peuvent être modifiées.

2.5. Accès

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions (a) et (b) (y compris les terrasses), ainsi que le niveau fini supérieur du niveau souterrain ne peuvent pas dépasser de plus de 0,80 m le point le plus élevé du terrain existant (à savoir 185,61 m), soit un niveau maximum de 186,41m.

L'accès au rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite doit être garanti et réalisé selon les normes en vigueur.

2.6. Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum deux emplacements par logement.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir.

2.7. Servitudes

Le lot 1 est grevé d'une servitude garantissant l'accès aux parkings souterrains et aux parties communes prévus pour les constructions (a), (b) et (c).

Le lot 1 est grevé d'une servitude garantissant le maintien d'un espace libre pour le passage de camions de pompiers.

Le lot 1 est également grevé d'une servitude garantissant l'évacuation des eaux pluviales issues des toitures des constructions vers la canalisation pour eaux pluviales située dans le chemin public.

Le lot 1 est également grevé d'une servitude garantissant l'évacuation des eaux pluviales et usées issues des constructions vers la canalisation pour eaux mixtes située devant le bâtiment « café ».

Le lot 1 est grevé d'une servitude sur l'espace vert privé de façon à assurer l'entretien du bassin de rétention de ce dernier et de garantir l'évacuation des eaux pluviales vers la canalisation existante située dans le chemin public de la phase II.

Le lot 1 est grevé d'une servitude sur l'espace vert privé de façon à garantir le passage des réseaux secs vers les bâtiments projetés.

2.8. Clôtures, murs et murs de soutènement

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages.

Des murs soutènement d'une hauteur maximale de 0,80 mètre sont admis.

Au rez-de-chaussée, un pare-vues d'une longueur de maximum 4 mètres et d'une hauteur de maximum 1,80 mètre est admis entre les terrasses ou loggias mitoyennes.

Aux autres étages, des pare-vues d'une hauteur de maximum 1,80 mètre sont admis entre les terrasses mitoyennes. Ces dispositifs ne peuvent pas dépasser le plan de la façade à laquelle ils se rapportent.

2.9. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

2.10. Infrastructures et installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis en toitures et en façades. Pour les toitures plates, la hauteur de ces dispositifs peut dépasser le niveau de l'acrotère de maximum 1 mètre à condition d'observer un recul de minimum 1 mètre par rapport au plan de la façade correspondante.

3. Dispositions complémentaires

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 1,92 are (6,07%) du terrain privé au domaine public communal.

3.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	2935	m ²	294	m ²	4	log
Total	2935	m ²	294	m ²	4	log

Senningerberg, le 03 octobre 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING

	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale	Commune : REMICH		
			Section : A des BOIS		
	Date d'émission : 12 novembre 2025		Responsable : Romain SCLISIZZI		

No parcelle	Propriétaire		Us fruitier	Lieudit	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre					RNBP	RBP	CP
444	2690	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Rue du Bois place	-	0.00	0	3ca
444	2784	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Place Nico Klopp place	-	0.27	0	26ca
444	2785	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Place Nico Klopp place	-	0.54	0	52ca
444	2786	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Place Nico Klopp place	-	0.01	0	1ca
444	2787	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Place Nico Klopp place	-	2.47	0	2a36ca
444	2788	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Rue du Bois place (occupée)	bâtiment à habitation bâtiment commercial	0.00	250	25a85ca
455	1740	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Rue du Bois place (occupée)	bâtiment à habitation	5.40	130	5a15ca
455	2192	Michels, Jean-Claude [5552 Remich]		Route de l'Europe place (occupée)	bâtiment à habitation construction spéciale	21.44	15	20a42ca

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. Cadre réglementaire	5
2.1. Plan d'aménagement général	5
3. Descriptif du parti urbanistique	10
3.1. Contexte urbain	10
3.2. Cadre environnemental	12
4. Exposé des motifs	17
4.1. Programmation du PAP	17
4.2. Plan directeur	17
4.3. Aménagement des espaces privés	20
4.4. Aménagement des espaces publics	27
5. Synthèse des principales caractéristiques du pap	29
6. Annexes	30

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Rue de l'Europe / Rue du Bois - phase III » dans la Ville de Remich, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Remich afin de permettre l'aménagement d'immeubles pouvant accueillir au maximum 25 unités de logement.

1.1. Contexte

La commune de Remich présente une superficie de 5,29 km² et est située au sud-est du Grand-duché de Luxembourg, à la frontière allemande, dans la région du Gutland et compte 4149 habitants (Source : STATEC, janvier 2025).

La commune de Remich, qui se situe en rive gauche de la Moselle, se présente comme « une petite ville touristique, située sur la route européenne Sarrebruck-Luxembourg. Ville prospère, centre commercial et administratif, Remich est nichée dans un sublime panorama de vignobles et de forêts touffues, qui l'entourent comme un amphithéâtre. Au bord de la Moselle, une promenade longue de 3 kilomètres, sous les tilleuls et les cerisiers aux senteurs parfumées, incite à suivre des yeux le passage des nombreux chalands et bateaux de plaisance ». (Source : www.remich.lu, 17.12.2024)

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 31,61 ares et est située entre la « Rue de l'Europe » et la « rue du Bois ».

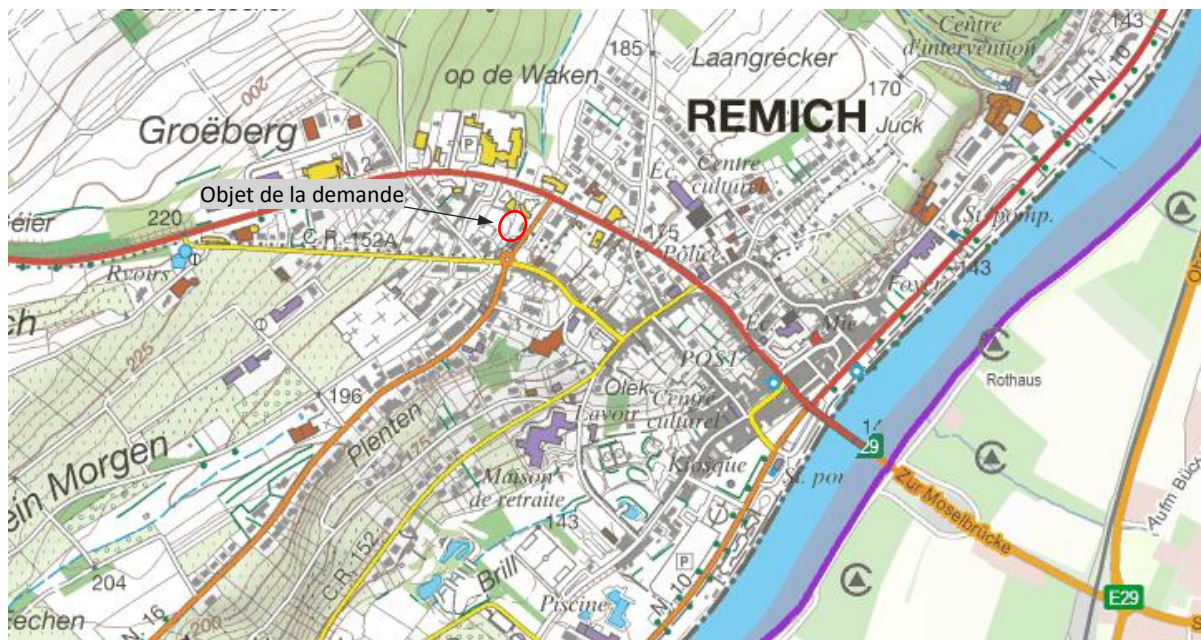
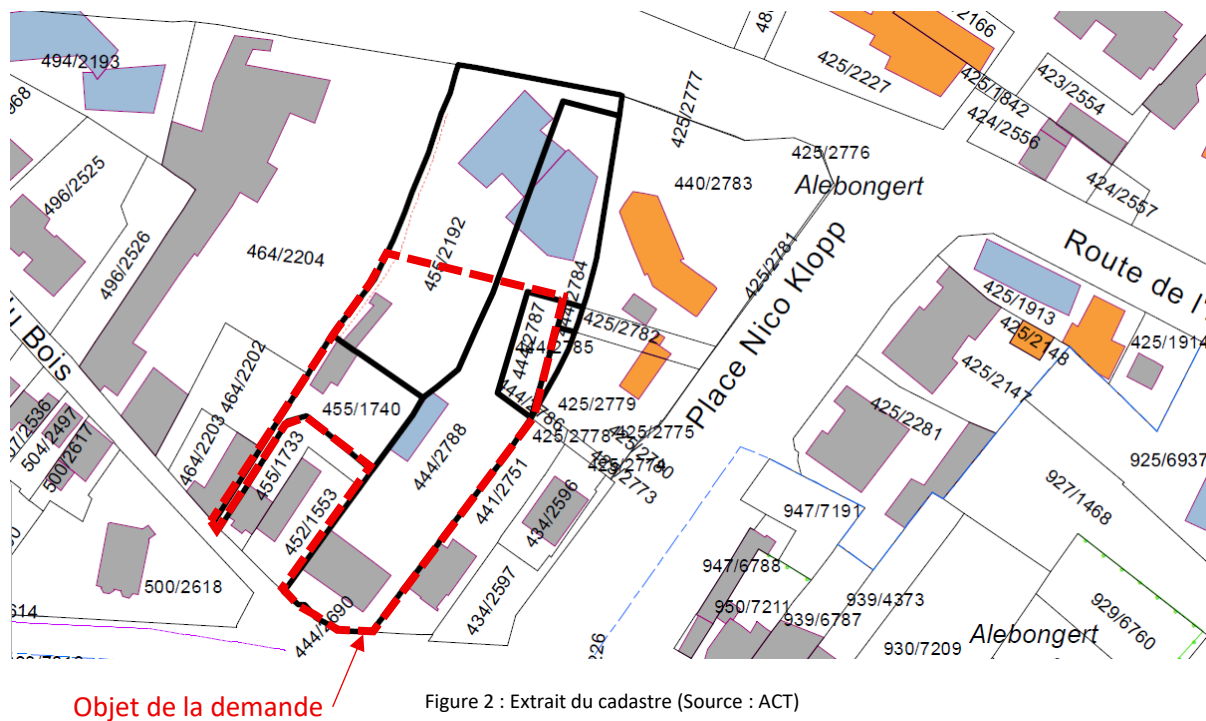


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des biens situés à Remich, cadastré Commune de Remich, section A des Bois de Remich, numéros 444/2690, 455/1740, 444/2787, une partie de la parcelle 444/2788 et une partie de la parcelle 455/2192.



2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en partie dans la « zone mixte à caractère urbain » (ZMU E) et dans la « zone d'habitation 2 » (HAB-2 C) définie au plan d'aménagement général de la commune de Remich.

2.1.1. Partie graphique

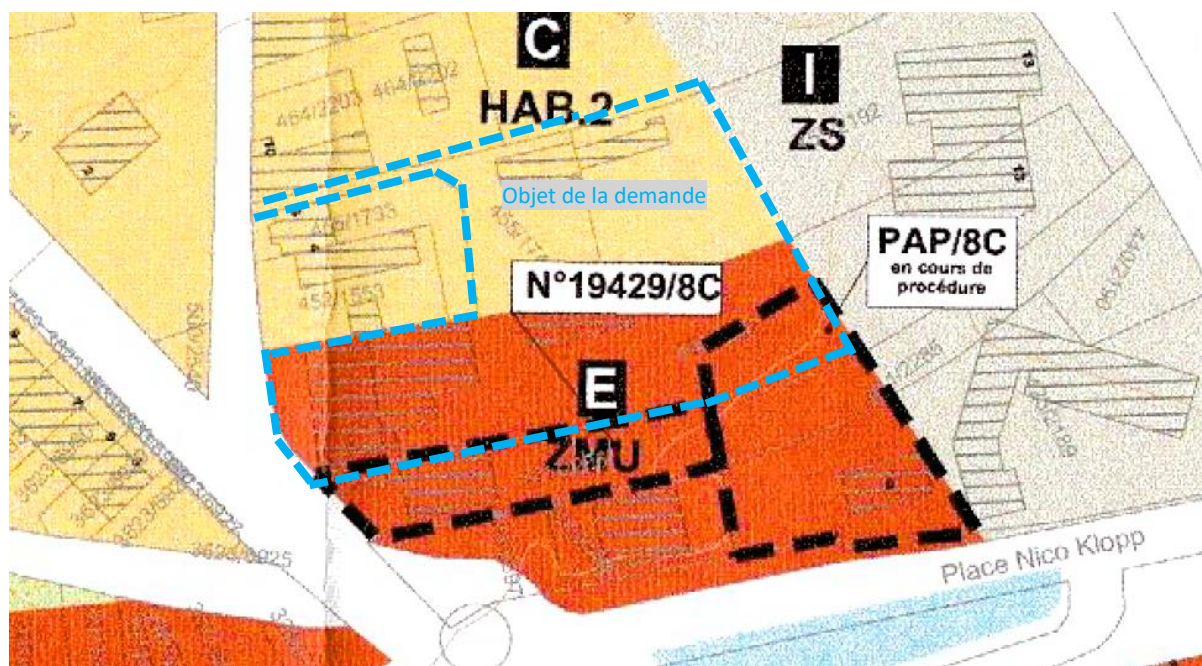


Figure 3: Extrait du PAG (Source: Administration commune de Remich)

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES		DEGRE D'UTILISATION DU SOL		
	Zone d'habitation (art. 6)			
HAB-1	zone d'habitation 1			
HAB-2	zone d'habitation 2			
	Zones mixtes (art. 7)			
ZMC	Zone mixte à caractère central			
ZMU	Zone mixte à caractère urbain			
ZMR	Zone mixte à caractère rural			
ZBEP	Zone de bâtiments et équipements publics (art. 8)			
ZAE	Zone d'activités économiques (art. 9)			
ZS	Zone spéciale (art. 10)			
ZLS	Zone de loisirs avec séjour (art. 11)			
ZJF	Zone de jardins familiaux (art. 12)			
		DEGRE D'UTILISATION DU SOL Coefficient d'occupation du sol (COS) = Surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) = Surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net Coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.) = Volume de la construction / surface du terrain à bâtir net		
		HAB.1	A	COS 0,3 CMU 0,6
		HAB.2	B	0,4 0,7
			C	0,4 0,9
			D	0,4 1,0
		ZMU	E	0,5 1,2
			F	0,25 0,5
		ZMR	F	0,6 1,2
		ZMC	G	1,0 3,0
		ZAE	H	0,6 1,2
		ZS	I	COS 0,5 CMU 1,0 CUS 3,2

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

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses de la commune de Remich.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit. Toutes les règles qui ne sont pas explicitement mentionnées dans la partie écrite du PAP sont à renseigner dans le règlement des bâtisses de la commune de Remich.

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

Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes

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

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

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

Art. 6 Zones d'habitation

6.1. Destination

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

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

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

Zone A :	COS :0.3	CMU : 0.6
-----------------	-----------------	------------------

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

Zones d'habitation 2

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,4
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,7 à 1,0

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

Zone B :	COS :0.4	CMU : 0.7
-----------------	-----------------	------------------

- sud et nord de la zone Gewännchen

Zone C :	COS :0.4	CMU :0.9
-----------------	-----------------	-----------------

- centre de la zone Gewännchen,
- route de Luxembourg,
- route de Mondorf,
- montée St Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins,
- rue des Bois,
- rue Janglisbunn

Zone D :	COS :0.4	CMU :1.0
-----------------	-----------------	-----------------

- rue des Champs,
- Rue Anny Blau,
- Rue Dicks,
- Rue de Stadtbredimus

6.3. Prescriptions spécifiques

En zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

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

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

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

Art. 7 Zones mixtes

7.1. Destination

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

On distingue trois catégories :

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Degré d'utilisation des sols

Zones mixtes à caractère central

Le coefficient d'occupation du sol est limité à **1**

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de **3**

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

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

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

Zones mixtes à caractère urbain

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

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

Zone E : COS :0.5 CMU :1.2

Zone J : COS :0.25 CMU :0.5

- route de l'Europe

Zones mixtes à caractère rural

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,6
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1,2

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

7.3.

Prescriptions spécifiques

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

Art. VIII.

Emplacements de stationnement

VIII.1.

cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface construite brute de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis défini à l'art. VIII.3 est applicable. cas d'augmentation du nombre d'unités de logements, seules les unités nouvellement créées sont à prendre en considération pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement supplémentaires à prévoir. minimum sont exigés pour le stationnement automobile :

- pour les maisons uni- et bifamiliales, 2 emplacements par logement ;
- en cas de reconstruction, 2 emplacements par logement ;
- pour les logements dans les immeubles collectifs d'habitation, 2 emplacements par logement ;
- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les garages de réparation et les stations d'essence, 1 emplacement par tranche de 50m² de surface nette d'exploitation ou par salarié, avec un minimum de 6 places par établissement ;
- pour les constructions d'hébergement hôtelier ou apparentés, 1 emplacement par tranche de 3 lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, 1 emplacement par tranche de 6 lits ;
- pour les crèches jusqu'à 30 enfants, 5 emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de 30 enfants, 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

Extrait du PAG de la commune de Remich

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP n'ont pas fait l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Contexte urbain

3.1.1. Situation générale

Les terrains concernés par le présent PAP sont situés au nord de la Ville de Remich et à proximité directe de la route de l'Europe (E29), reliant Remich à l'Allemagne. La place Niko Klopp est bordée au sud et à l'ouest par une zone davantage résidentielle (majoritairement des maisons uni- ou plurifamiliales), au sud par des résidences, et à l'est par la route de l'Europe accueillant de nombreuses fonctions commerciales (stations essence, restauration rapide, supermarchés, ...).



Figure 4 : Vue orthophoto 2021 (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a. Axe routier

Le site se situe entre la « Rue du Bois » et la « Route de l'Europe » (nationale 2). La « Route de l'Europe » assure une connexion de Remich avec la ville de Luxembourg et la N16, parallèle à la N10, relie Remich à la commune de Mondorf. La N10 se situe au sud du site et traverse le centre de Remich.

La N10 s'étend le long de la frontière avec l'Allemagne et relie la Ville de Remich entre autres avec les localités de Schengen, Grevenmacher, Echternach ou Vianden. Celle-ci relie la ville à l'autoroute de la Sarre (A13). Cependant, Remich ne dispose pas de gare ferroviaire.

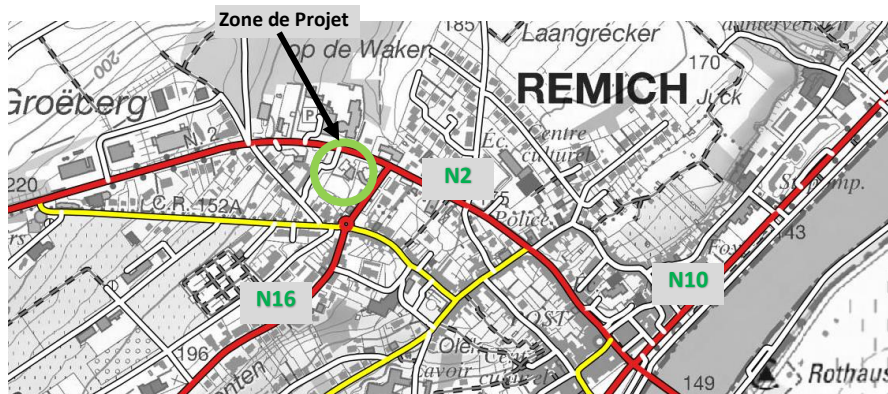


Figure 5 : Le réseau routier (Source : www.geoportail.lu)

b. Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Place Niko Klopp » se situe sur la Place Niko Klopp, au niveau même du site de projet, et dessert les lignes :

- 406 : LUX, Kirchberg - Moutfort – Remich ;
- 412 : Luxembourg, gare – Ellange – Erpeldange – Remich;
- 431 : Mondorf – Dalheim – Remich.

Cependant, il n'y existe pas de gare ferroviaire. Les prochaines gares se trouvent à Oetrange et à Sandweiler-Contern, à une distance de 10-12 km.

c. Mobilité douce

Remich est traversée par la piste cyclable n°3 (PC des Trois Rivières), qui s'étend le long de la frontière allemande entre la localité de Schengen et la Ville de Vianden et la piste cyclable n°7 (Jangeli), qui relie Remich à Mondorf-les-Bains.

Remich est également traversée par un sentier de Grandes Randonnées (E2-GR5, 175,93km), ainsi que par sentier autopédestre (Remich, 9,63km).

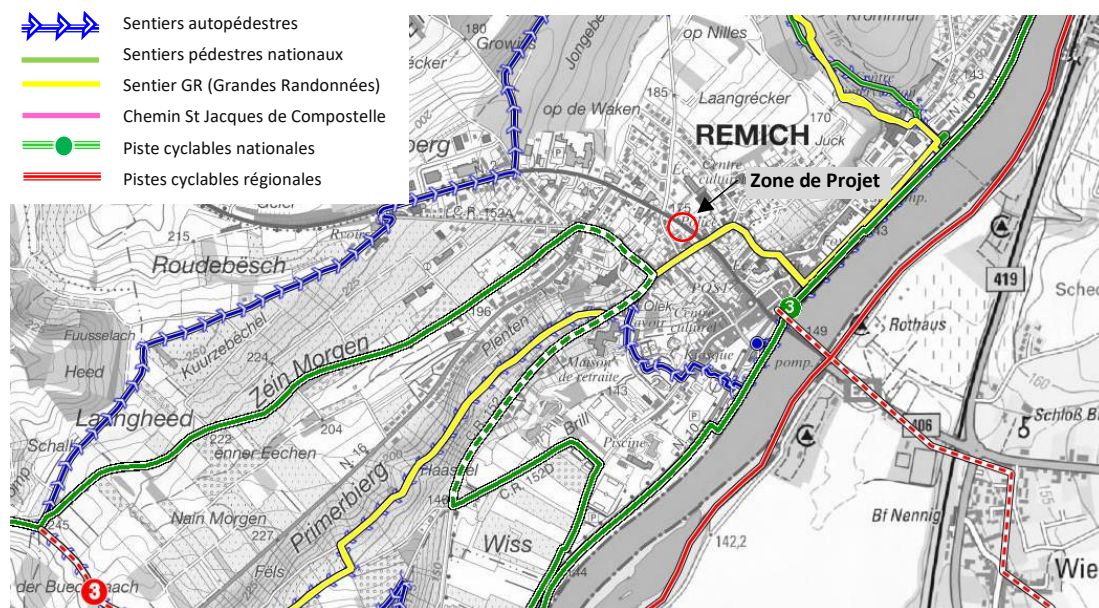


Figure 6 : Localisation des chemins de randonnées (Source : ACT-geoportail.lu)

3.1.3. Équipements publics et services

En sa qualité de centre de développement et d'attraction régional, la Ville de Remich dispose d'une offre étendue d'équipements et de services (mairie, école, école de musique, maison relais, hall sportif, piscine en plein air, une grande esplanade avec terrasses et des aires de jeux, centre culturel, maison des jeunes, terrains de foot, ...).

A environ 7 km se trouve la Ville de Mondorf-les-Bains qui offre également une large gamme d'équipements et de services, parmi lesquels figurent notamment le centre thermal et le Casino 2000.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP comporte une maison individuelle existante avec un commerce au rez-de-chaussée et une annexe accolée.

Le terrain présente une faible pente de 1,5% vers le nord et, à l'arrière de la maison existante, (façade nord-ouest), une pente maximale de l'ordre de 4,8 %.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.



Photo 1 : Vue du bâtiment existant (Source : Googlemaps, 2024)



Photo 2 : Vue depuis la Place Nico Knopp (Source : Googlemaps, 2024)



Photo 3 : Vue depuis la Place Nico Knopp (Source : Googlemaps, 2024)

3.2.2 Biotopes existants

Des biotopes qui tombent sous l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles se trouvent sur une partie du PAP.

Conformément à l'article 63 de la loi PN, une évaluation des écopoints a été élaborée dans le cadre du dossier d'autorisation concernant la conservation de la nature. Une autorisation a été délivrée (référence 2024-001761 du 14 janvier 2025) par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

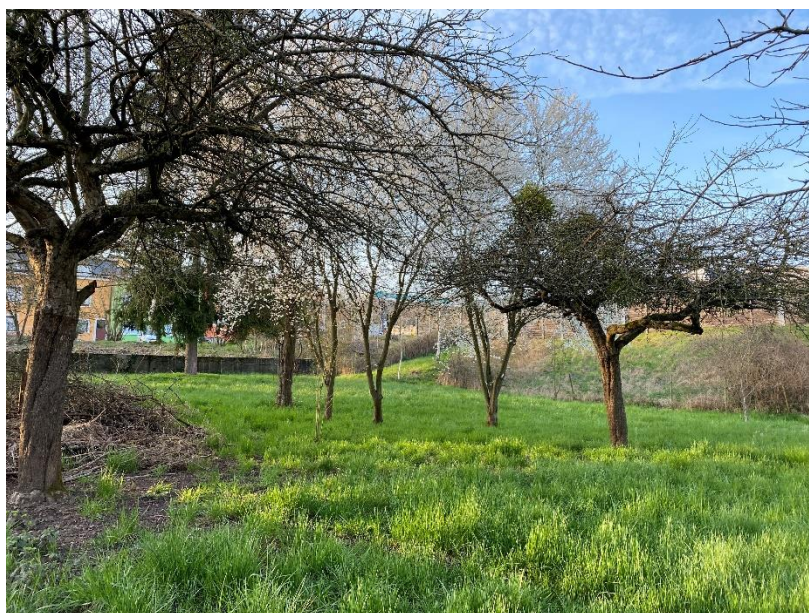


Photo 4 : Vue du site (Source : BEST)

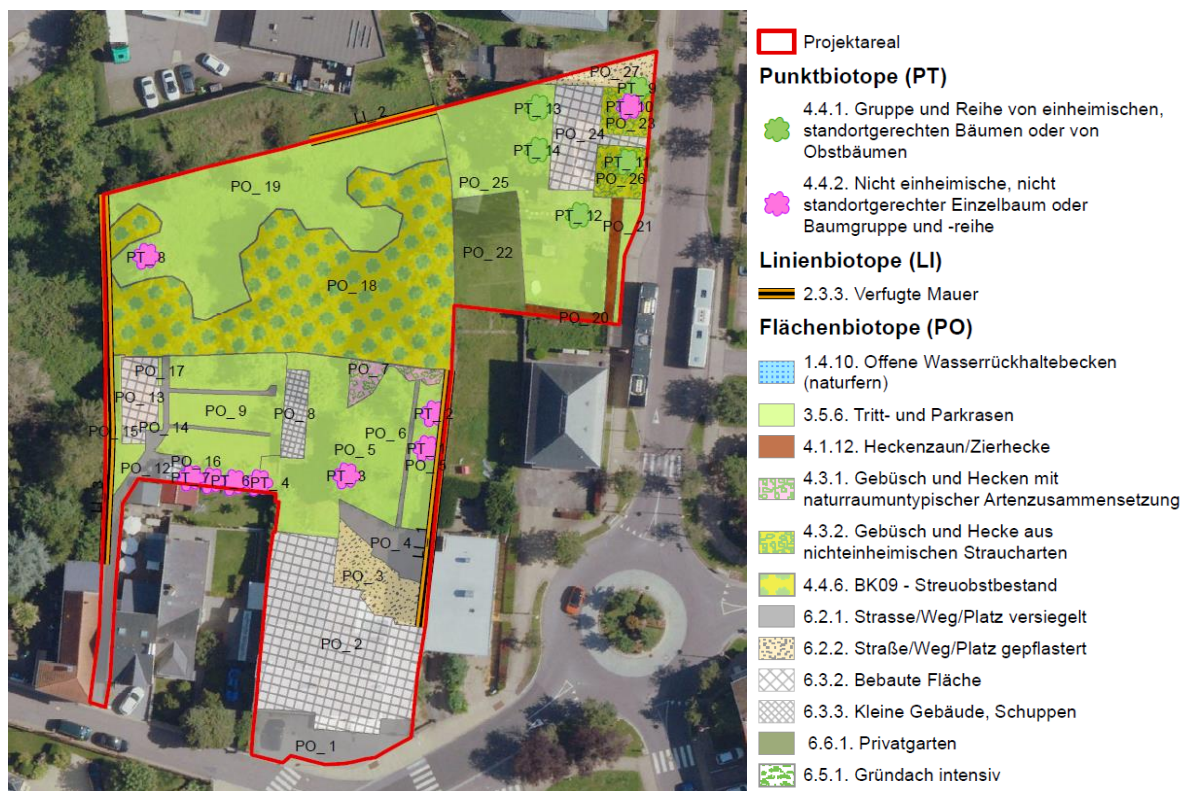


Figure 7 : Biotopes de la situation initiale (Source : BEST)

3.2.3 Bois et zones protégées

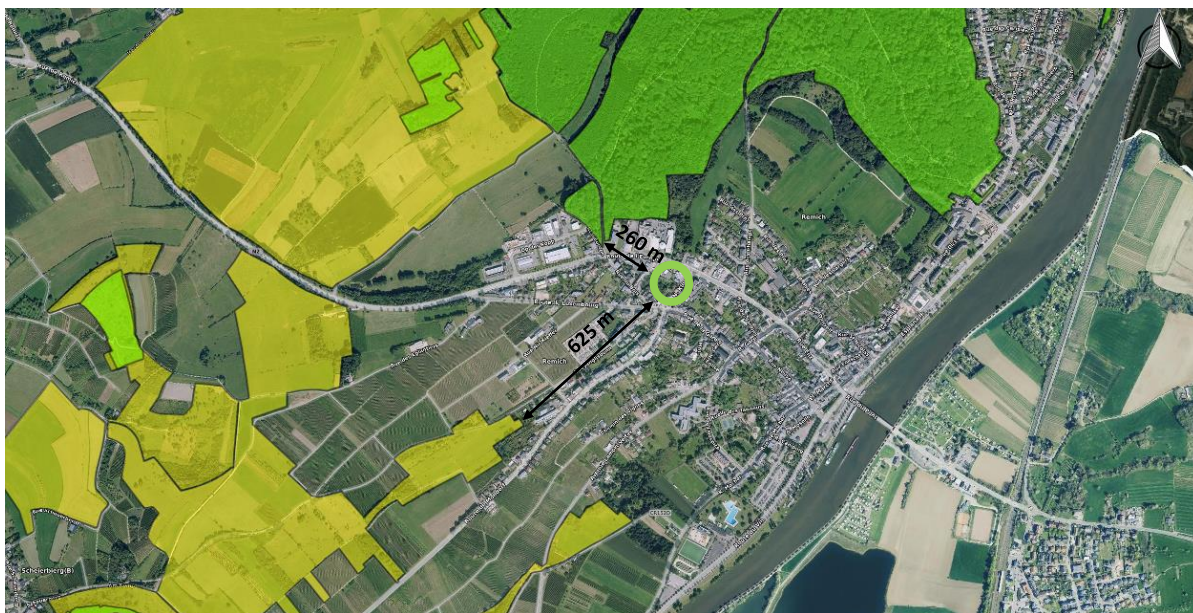


Figure 8 : Localisation de la forêt publique et de la ZPIN (Source : ACT-geoportail.lu)

La zone de projet est située à une distance de ± 260 mètres de la forêt publique de la commune de Remich. De plus, la Zone de protection d'intérêt national (ZPIN) en procédure réglementaire « Scheierbiert / Maachergrout » (N°59) se trouve à une distance de ± 625 mètres.



Figure 9 : Localisation de la zone Natura 2000 (Source : ACT-geoportail.lu)

En outre, la localité de Remich est entourée de la zone protégée Habitat Natura 2000 « Région de la Moselle supérieure » (LU0001029), avec une distance minimale de ± 140 mètres.

Au vu de son éloignement, le présent projet n'aura qu'un impact négligeable sur ces zones protégées.

3.2.4 Plan sectoriel paysage

Etant donné la forte présence de la forêt et des espaces naturels autour de l'espace urbanisé de Remich, la commune est encadrée par un grand ensemble paysager (Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure) défini dans le plan sectoriel paysage. Au sud de la commune se trouve une zone de coupure verte séparant Remich de Bech-Kleinmacher.



Figure 10 : Plan sectoriel paysage (Source : ACT-geoportail.lu)

3.2.5 Zone de bruit

La zone de bruit de la « route de l'Europe » (N2) se situe à 100 m du futur projet, et affectera légèrement la qualité de vie des futurs occupants. Le bruit se propageant jusqu'au site est estimé avec un ordre de grandeur de 60 dB maximum sur une période de 24H. Il se propage davantage la nuit le long de l'axe routier de la place Niko Klopp et est estimé à 50 dB maximum.

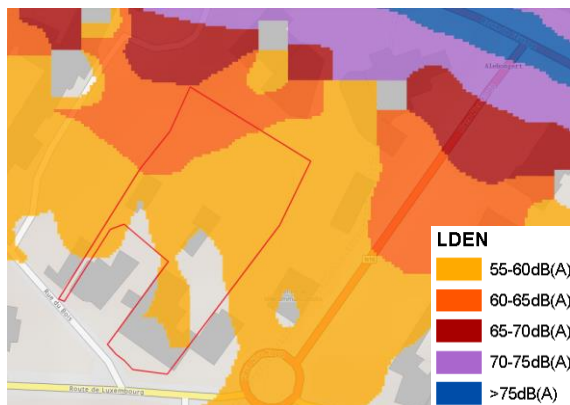


Figure 11 : Zone de bruit LDEN (Source : ACT – Geoportail.lu)

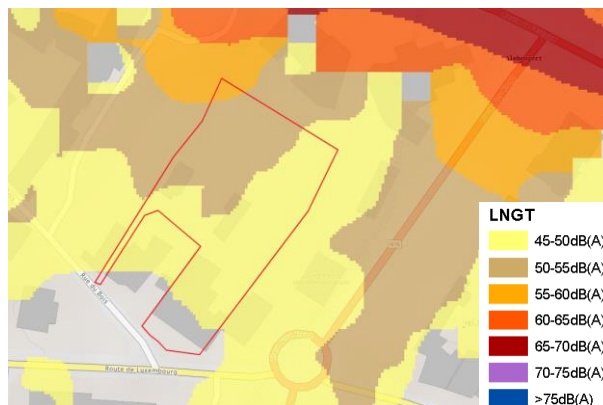


Figure 12 : Zone de bruit LNGT (Source : ACT – Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le PAP présente une superficie de 31,61 ares et se situe dans la « zone mixte urbaine » (ZMU) et dans la « zone d'habitation 2 » (HAB-2) du plan d'aménagement général de la Ville de Remich.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

	COS	CMU
Zone mixte urbaine (ZMU) - Zone E	0,5	1,2
Zone d'habitation 2 (HAB-2) - Zone C	0,4	0,9

Le projet propose le réaménagement d'une construction existante donnant place à l'aménagement d'une petite résidence avec un commerce ou une profession libérale et la construction de deux bâtiments résidentiels accolés aux phase I et II du plan directeur ci-dessous. Les constructions projetées pourront accueillir un maximum de 25 unités de logement. Le PAP prévoit une cession de 1,92 are de terrain privé au domaine public communal.

La Ville de Remich comptait 4149 habitants au 03/01/2025 (Source : Statec). Les 25 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 60 habitants (2,4 hab. /ménage), ce qui correspond à une augmentation de 1,46 % de la population.

4.2. Plan directeur

Les terrains constituant le présent PAP se situent en limite d'autres terrains dont l'aménagement a été soumis à l'établissement d'un PAP. Afin de garantir un aménagement cohérent entre ces 3 plans d'aménagement particuliers, le projet de la phase II a proposé le plan directeur ci-dessous.

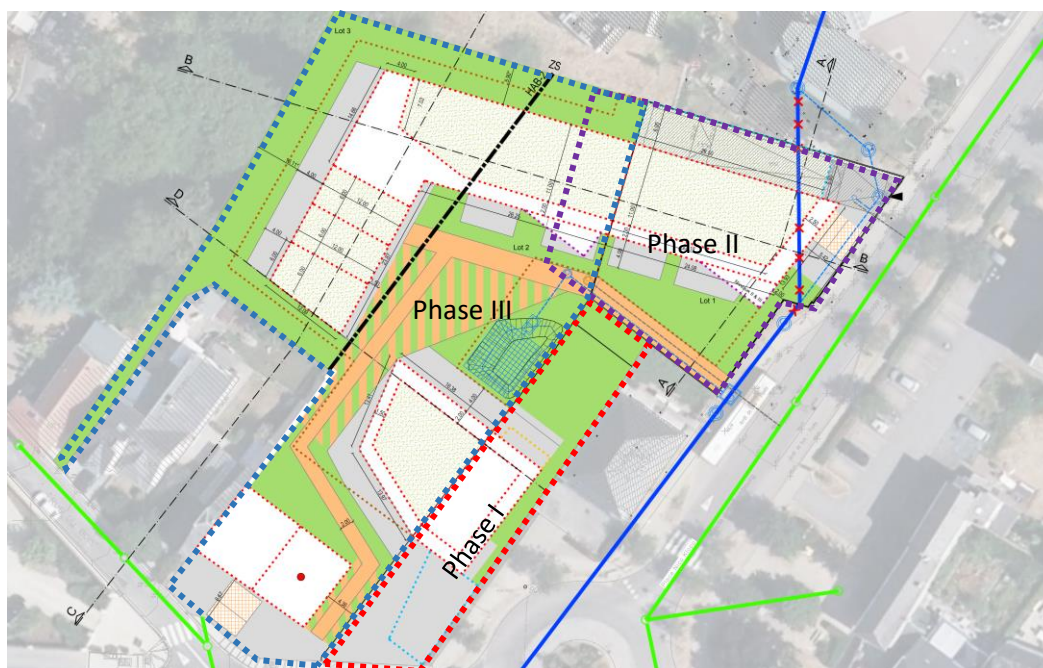


Figure 13 : Plan directeur. (Source : BEST)

La zone de projet globale est divisée en 3 parties appartenant chacune à un maître d'ouvrage différent et qui seront mises en œuvre séparément.

4.2.1. Phase I

La phase I a déjà fait l'objet d'un PAP dressé par la société « a+a architecture + aménagement s.a. ». Celui-ci a été approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 11 avril 2023 (réf. 19429/8C).

Ce projet présente une surface de 6,26 ares et propose la construction d'une résidence de 3 unités de logements.

4.2.2. Phase II

La phase II s'étend sur un terrain d'une superficie de 12,17 ares, et prévoit l'aménagement d'un immeuble de maximum 9 unités de logement ainsi que des activités de commerce et de service en rez-de-chaussée. La phase II a déjà fait l'objet d'un PAP dressé par la société BEST Ingénieurs-Conseils. Celui-ci a été approuvé par le ministre de l'Intérieur en date du 29 juillet 2024 (19833/8C).

La phase II prévoit une rampe carrossable qui permettra d'accéder aux sous-sols des bâtiments issus des phases II & III.

Le bassin de rétention à ciel ouvert de la phase II sera aménagé provisoirement sur le terrain de la phase III.

Ce bassin de rétention provisoire sera supprimé une fois que toutes les mesures de compensations environnementales auront été réalisées et que le bassin définitif sera aménagé sur les terrains du présent PAP (phase III).

Ainsi, cette bande de terrain qui accueille le bassin (2,36 ares) restera la propriété du voisin et est adapté dans le cadre du présent PAP phase III.

4.2.3. Phase III

La troisième phase, qui concerne le présent PAP, couvre une surface 31,61 ares (compte tenu du 2,36 ares provenant de la bande de terrain du bassin de rétention de la phase II) proposera l'aménagement d'environ 25 unités de logements et d'un bassin de rétention

Compte tenu de la présence de biotopes classé article 17 de la loi sur la protection de la nature, cette dernière phase ne pourra être mise en œuvre qu'une fois que les mesures CEF seront effectives.

4.2.4. Total plan directeur

Les trois phases couvrent ainsi une surface de 50,04 ares et proposent l'aménagement de 37 unités de logement.

Ainsi la densité globale du plan directeur s'élève à 73,94 unités de logement par hectare.

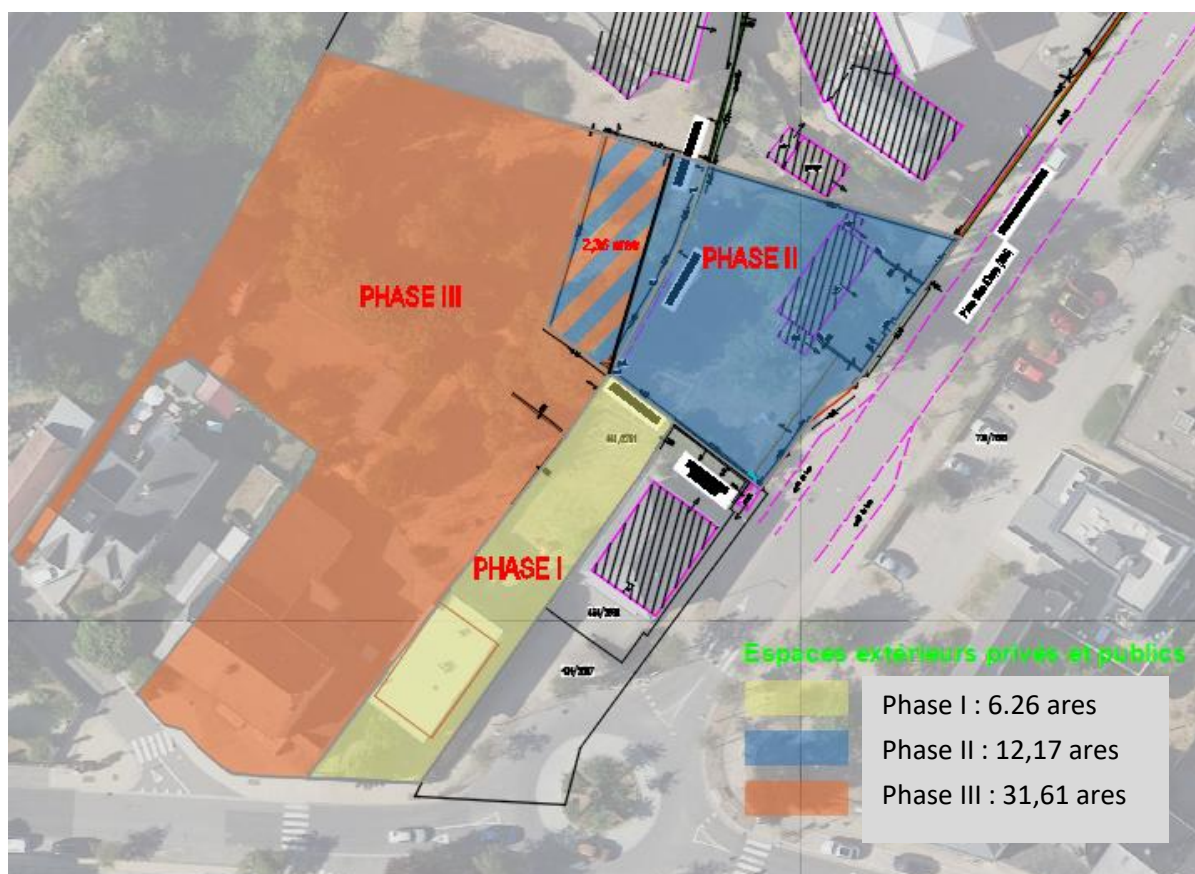


Figure 14 : Plan de surface des phase I, II et III (Source : BEST)

4.3. Aménagement des espaces privés

4.3.1. Projet

Le projet porte sur la construction de bâtiments résidentiels comprenant un maximum de 25 unités de logement ainsi que des activités, services ou commerces. Les typologies d'appartements seront variées et pourront aller du studio à l'appartement 4 chambres.

a. Implantation

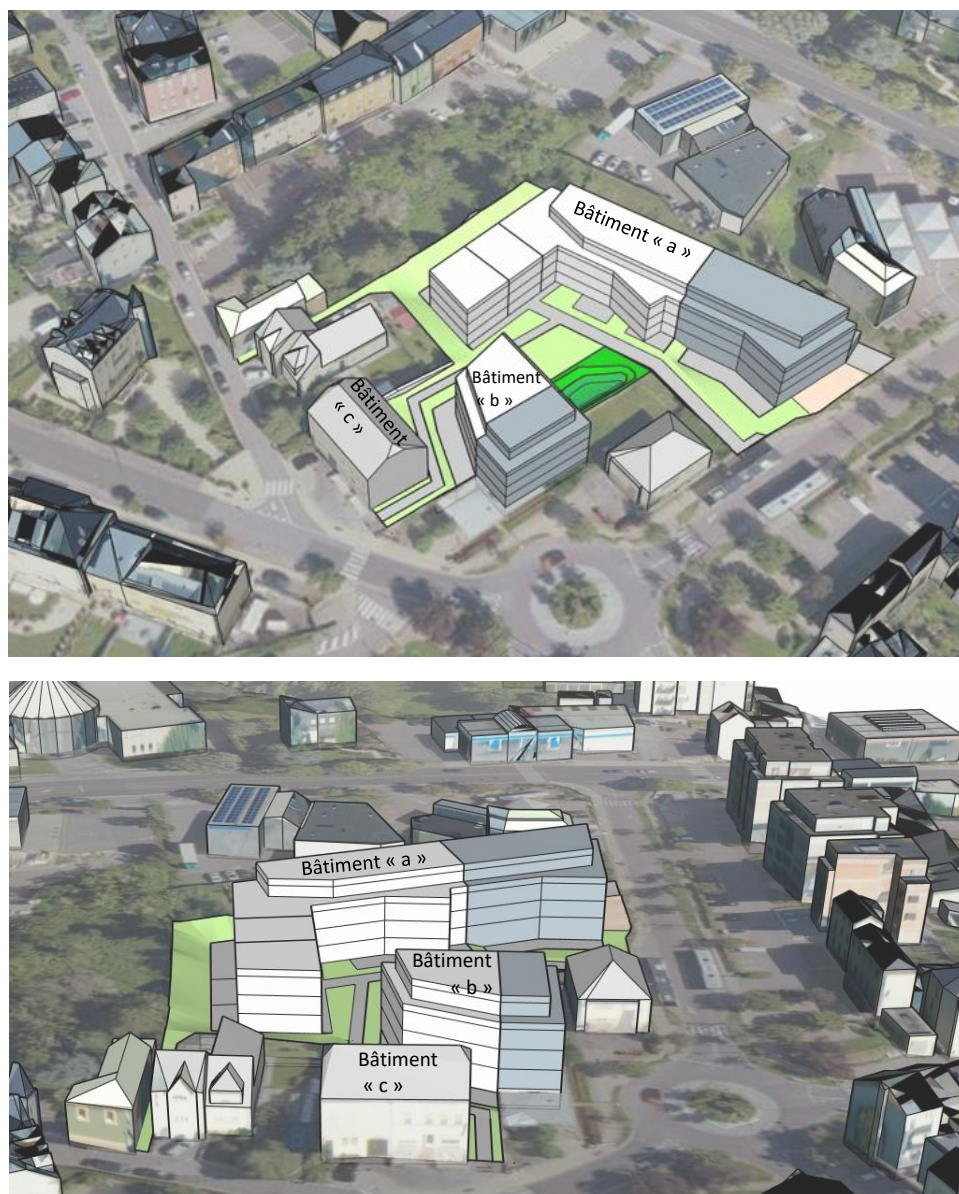


Figure 15 : Vues 3D du PAP à titre indicatif (Source : BEST)

Les volumes des bâtiments (a) et (b) seront implantés perpendiculairement à la rue Place Niko Klopp de manière à orienter les terrasses et les balcons (retraits) des différents étages vers le sud afin de bénéficier du meilleur ensoleillement. Les deux bâtiments seront accolés aux constructions des phase I et II en limite de propriété.

Une partie du bâtiment (a) suivra la rue Place Niko Klopp projetant ainsi un ensemble bâti en forme de « L », et donnant sur une cour centrale. Le bâtiment (c) et son garage seront fusionnés créant une petite résidence et respecteront l'implantation de la maison existante n°2 Rue du Bois.

La maison principale (c) sera conservée dans la mesure du possible et réaménagée pour accueillir des logements avec un commerce ou une profession libérale au rez-de-chaussée. Le projet propose de préserver la façade principale et, pour le garage, de projeter des baies à proportions verticales en façade bordant l'espace-rue comme illustré ci-dessous. Le garage sera démoli pour permettre l'accès au chantier du PAP, puis sera reconstruit et intégrera le nouveau bâtiment.



Photo 5 : Vues du bâtiment existant (Source : BEST)



Photo 6 : Exemple d'aménagement proposant des baies verticales sur la façade

b. Gabarit des constructions

La construction (a) comprendra deux niveaux de parking souterrain, avec une rampe d'accès au nord du bâtiment (en partie couverte), 3 niveaux pleins et un dernier étage en retrait avec une toiture plate végétalisée.

Pour la construction (b) le PAP prévoit également 3 niveaux pleins, un dernier étage en retrait et deux niveaux en sous-sol accessibles à travers le sous-sol commun des constructions (a), (b), (c). Les constructions (b) et une partie de la (c) comprendront deux niveaux de parking souterrain, 3 niveaux pleins avec une toiture plate végétalisée. Pour le bâtiment (c), le PAP prévoit 3 niveaux pleins avec un niveau sous combles et une toiture à deux versants.

La majorité des logements prévus seront traversants et bénéficieront donc d'une double orientation. Les logements prévus au rez-de-chaussée de la résidence (a) bénéficieront de terrasses orientées au sud et d'espaces verts le long des façades sud et ouest du projet. Le projet prévoit la création d'un grand espace vert privé central qui permettra d'assurer une certaine qualité quant à l'aménagement des jardins mais aussi la création de lieux de rencontre et de convivialité.

Les caves, la buanderie et le local technique pourront être aménagés au deuxième sous-sol des immeubles et des maisons jumelées. Le local poubelle et le local vélos pourront être aménagés en rez-de-chaussée ou également en sous-sol.

Les bâtiments seront implantés de plain-pied avec le terrain naturel de manière à permettre l'aménagement d'un espace adapté aux personnes à mobilité réduite et au passage d'un camion pompier. Cet espace sera constitué d'un chemin piéton et d'une bande verte carrossable sur laquelle sera apposée une servitude de passage.

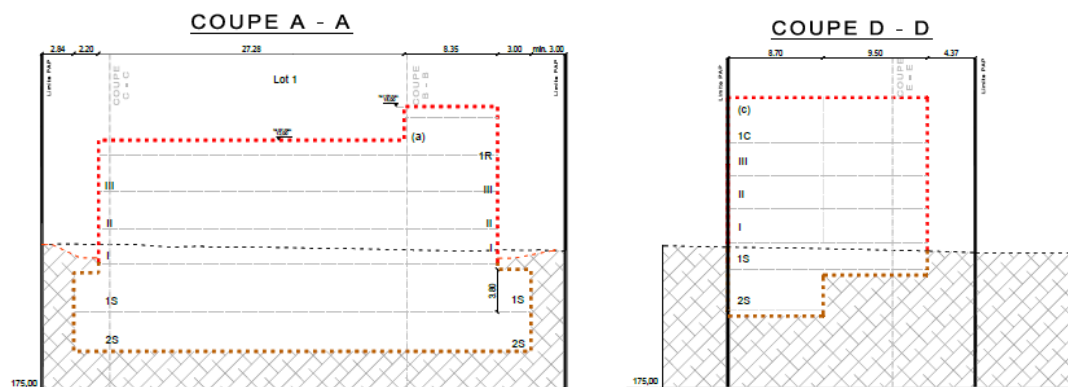


Figure 16: coupes (Source : BEST)

c. Hauteur et toiture

Pour les bâtiments (a) et (b), la hauteur des différentes parties des nouvelles constructions est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de la place Nico Klopp qui correspond à la cote d'altitude de **185,28 m**.

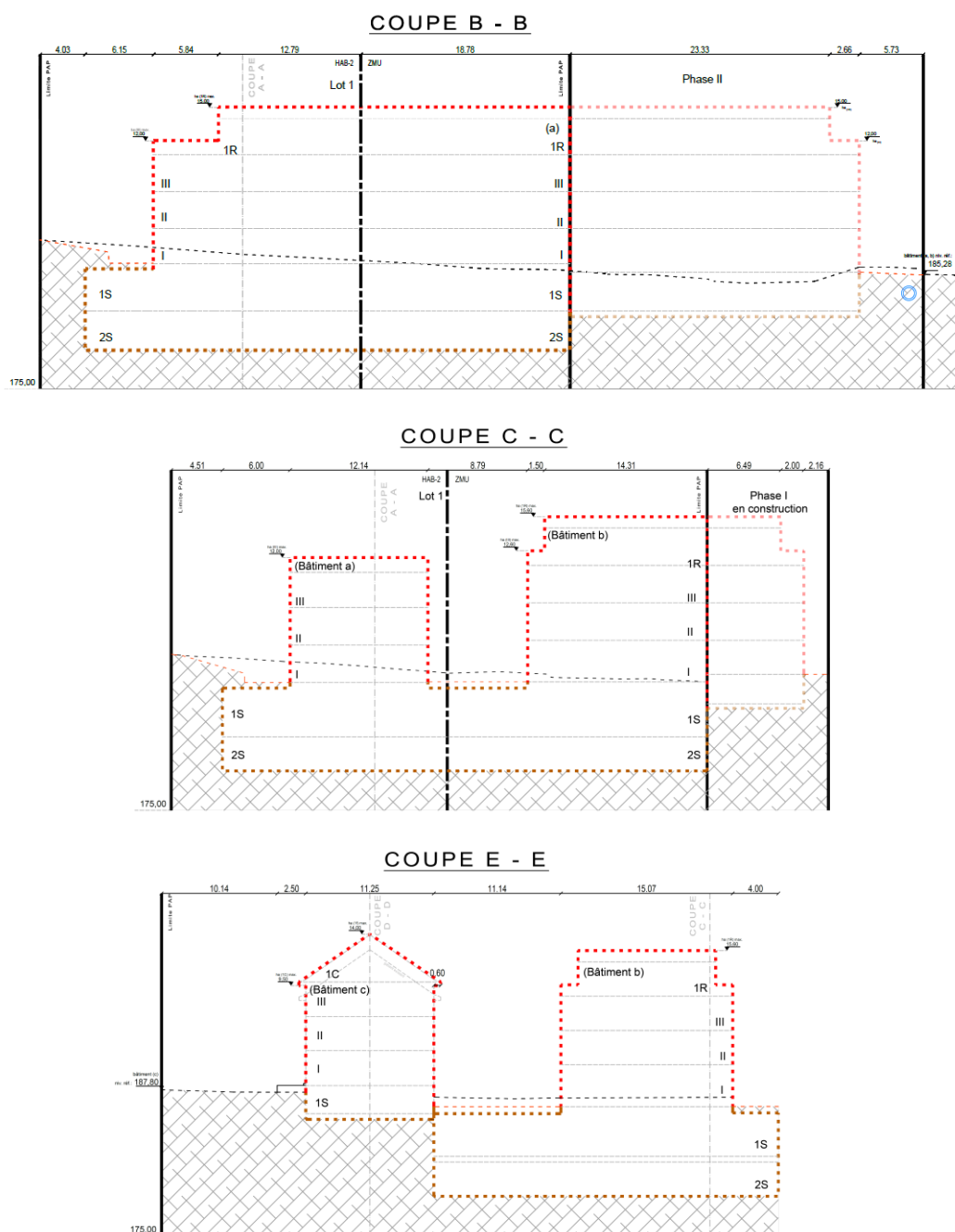
La hauteur maximale à l'acrotère du bâtiment (a) est fixée à 12,00 mètres pour le niveau III et à 15,00 mètres pour le niveau en retrait. Pour le bâtiment (b) la hauteur maximale est fixée à 12,60 mètres pour le niveau III et à 15,60 mètres pour le niveau en retrait.

Ces hauteurs correspondent aux hauteurs des constructions réalisées dans les phases I et II, auxquelles les nouvelles constructions viennent se raccorder.

Pour le bâtiment (c) la hauteur de la nouvelle construction est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie de la Rue du Bois qui correspond à la cote d'altitude de **187,80 m**.

Les toitures des bâtiments (a) et (b), ainsi que celle de la partie couverte de la rampe de garage, devront être végétalisées. La couverture de la rampe de garage étant ouverte, celle-ci ne consommera pas de surface construite brute.

La toiture de la résidence (c) sera réalisée sous la forme d'une toiture à deux versants présentant une pente comprise entre 30° et 40°.



d. Stationnements

Des emplacements de stationnement privés pourront être aménagés devant le bâtiment (c) et les restant pourront être aménagés au premier niveau sous-sol commun. Les stationnements des bâtiments (a), (b) et (c) seront également implantés au sous-sol.



Figure 18 : Aménagement à titre indicatif du parking commun en sous-sol (Source : BEST)

e. Rampe d'accès au sous-sol

Le parking en sous-sol sera accessible depuis la place Nico Klopp via la rampe couverte qui s'étendra de long de la limite nord du site de projet traversant la phase II (PAP voisin).

Étant donné que cette rampe servira également pour accéder au sous-sol du présent PAP (phase III), celle-ci sera intégrée dans une copropriété entre les propriétaires des phases II & III.

La rampe d'accès du parking souterrain a été calculée sur base des différentes réglementations en vigueur (ponts & chaussées, AGE, RBVS, ...).

La pente sera légèrement montante (max. 3 %) depuis le trottoir jusqu'à atteindre le niveau des fortes pluies défini par l'AGE qui se situe au niveau d'altitude de 185,41 m.

Ensuite la rampe redescendra légèrement jusqu'à un point situé à 6 mètres de la limite postérieure du trottoir, à la cote d'altitude de 185,33 m.

Sur la partie restante, la déclivité de la rampe sera augmentée jusqu'à 12% afin de descendre jusqu'au niveau du garage en sous-sol qui se trouve à la côte d'altitude de 182,58 m.

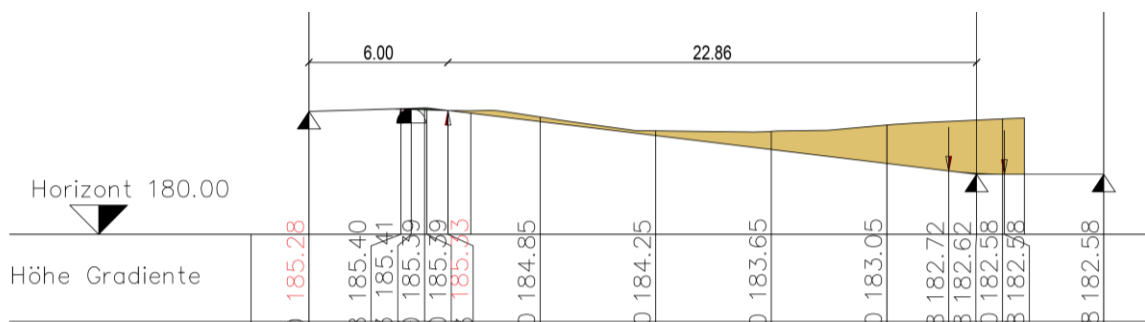


Figure 19 : Coupe de principe de la rampe d'accès vers le sous-sol. (Source : BEST)

f. Surface construite brute

Pour le présent projet, comme le sous-sol est complètement enterré, celui-ci ne sera pas comptabilisé dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation dans la zone de projet comme suit :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol						Zone mixte à caractère urbain / E (ZMU/E)						
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :						20,24 ares						
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :						COS		CMU		CUS		
						minimum / maximum		minimum / maximum		minimum / maximum		
						/ 0,50		/ 1,20		/ -		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :						☒ oui						
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :						10 %						
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :						2.036 m ²						
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :						204 m ²						
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :						0,00 ares						
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :						100,00 %						
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :						2.429 m ²						
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :						342 m ²						
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :						208 m ²						
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis						2.637 m ²						
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :						108,56 %						
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :						COS		CMU		CUS		
						minimum / maximum		minimum / maximum		minimum / maximum		
						0,000 / 0,543		0,000 / 1,303		0,000 / -		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction						
Lot		minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum / exclusivement	minimum	minimum / maximum						
1	18,32 ares	/ 722 m ²	0 / 2.378 m ²	0 / 2.036 / 2.036 m ²	204 m ²	0 / 0 m ³						
Total	18,32 ares	0 / 722 m ²	0 / 2.378 m ²	0 / 2.036 / 2.036 m ²	204 m ²	0 / 0 m ³						
Coefficients résultants du projet de PAP :												
							COS		CMU		CUS	
							minimum / maximum		minimum / maximum		minimum / maximum	
							0,000 / 0,394		0,000 / 1,298		0,000 / 0,000	
											Log-abo 10,020 %	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :							oui / oui		oui / oui		oui	

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)										
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol								Zone d'habitation 2/C (HAB-2/C)		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG										
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG										
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :										
11,37 ares										
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :										
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS		
			0,40				0,9			
Application des dispositions de l'article 29bis										
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :										
☒ oui										
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable										
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :										
10 %										
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :										
899 m ²										
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :										
90 m ²										
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)										
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :										
0,00 ares										
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :										
100,00 %										
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :										
1.023 m ²										
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :										
205 m ²										
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :										
81 m ²										
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis										
1.104 m ²										
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :										
107,92 %										
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :										
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS		
		0,000	0,432			0,000	0,971			
Analyse de la conformité du PAP au PAG										
	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum
1	11,37 ares		464 m ²		1.104 m ²		899	899 m ²	90 m ²	
Total	11,37 ares	0	464 m ²	0	1.104 m ²	0	899	899 m ²	90 m ²	0 / 0 m ³
Coefficients résultants du projet de PAP :										
COS		minimum	maximum	CMU		minimum	maximum	CUS		
		0,000	0,408			0,000	0,971			
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :										
oui		oui		oui		oui		oui		

g. Servitudes

Le PAP prévoit la mise en place de six servitudes :

- La première couvre l'entièreté du sous-sol commun de la phase III afin de garantir l'accès vers les différentes constructions, la circulation des véhicules des résidents et l'accès aux emplacements de stationnements et aux parties communes.
- La seconde couvre l'accès au bassin de rétention à ciel ouvert de façon à assurer l'entretien de ce dernier et garantir l'évacuation des eaux pluviales vers la canalisation existante située dans le chemin public de la phase II.
- La troisième couvre l'espace vert central et ses chemins piéton afin de garantir le maintien d'un espace libre suffisant pour permettre le passage d'un camion de pompier.
- La quatrième servitude couvre les installations techniques qui seront aménagées sur l'espace privé, afin de garantir la récupération des eaux pluviales provenant des toitures des constructions projetées vers le réseau d'eaux pluviales.

- La cinquième couvre les installations techniques qui seront aménagées sur l'espace privé, afin de garantir l'évacuation des eaux pluviales et usées issues des constructions vers la canalisation pour eaux mixtes située devant le bâtiment « café ».
- La dernière servitude couvre l'entièreté du sol commun et le recul antérieur du bâtiment (e) afin de garantir le passage des réseaux secs vers les bâtiments projetés. Ainsi, le projet laisse la possibilité d'installer un transformateur CREOS à l'intérieur d'un des bâtiments au rez-de-chaussée ou en sous-sol.

4.3.2. Dérogation

Le présent projet ne prévoit pas de dérogation au PAG de la Ville de Remich.

4.3.3. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. ».

Le nombre d'unité de logement étant supérieur à 10 unités, le présent projet nécessite la création de logements abordables. La surface constructible brute minimale destinée à la réalisation de logement abordable est de **294 m²**, soit **4 unités**.

4.3.4. Déblais / remblais

L'implantation de la construction a été définie de manière à s'intégrer au mieux à la topographie existante.

Les modifications apportées au terrain naturel seront modélisées via des courbes de niveaux (terrain remodelé) dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 50 centimètres par des remblais ou des déblais.

Le PAP précise qu'un remblai de terre jusqu'à 1 m au-dessus du niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis dans un rayon de 2 m autour d'un tronc d'arbres.

4.4. Aménagement des espaces publics

4.4.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le projet prévoit une cession de **1,92 are** de terrains privés à la commune.

4.4.2. Évacuation des eaux

Le concept AGE a également été élaboré en prenant en compte la création d'un bassin de rétention provisoire pour la phase II avant de réaliser des infrastructures définitives lors de cette phase III du projet. Un accord de principe a été délivré par l'administration de la gestion de l'eau (réf : EAU/ACP/22/0070) en date du 10.08.2023.

a) Phase II

Le PAP de la phase II prévoit l'aménagement de nouvelles canalisations « eaux usées » et « eaux pluviales » dans le chemin public qui longe la bordure sud du PAP et qui seront respectivement raccordées à la canalisation mixte et au cours d'eau canalisé de la place Nico Klopp.

Les eaux pluviales qui proviennent de la toiture de la construction principale seront évacuées via un fossé ouvert dans le bassin de rétention provisoire sur la phase III avant d'être rejetée dans le ruisseau canalisé.

Les eaux pluviales provenant de la toiture de la rampe seront évacuées directement dans la canalisation EP située dans le chemin public.

b) Phase III

Dans la phase III, le bassin provisoire sera supprimé et toutes les eaux pluviales issues des phase II & III seront rejetées dans un nouveau bassin de rétention qui sera aménagé au centre du nouveau quartier.

Les eaux usées et pluviales seront ensuite évacuées vers le réseau existant via les canalisations situées dans le chemin public de la phase II.

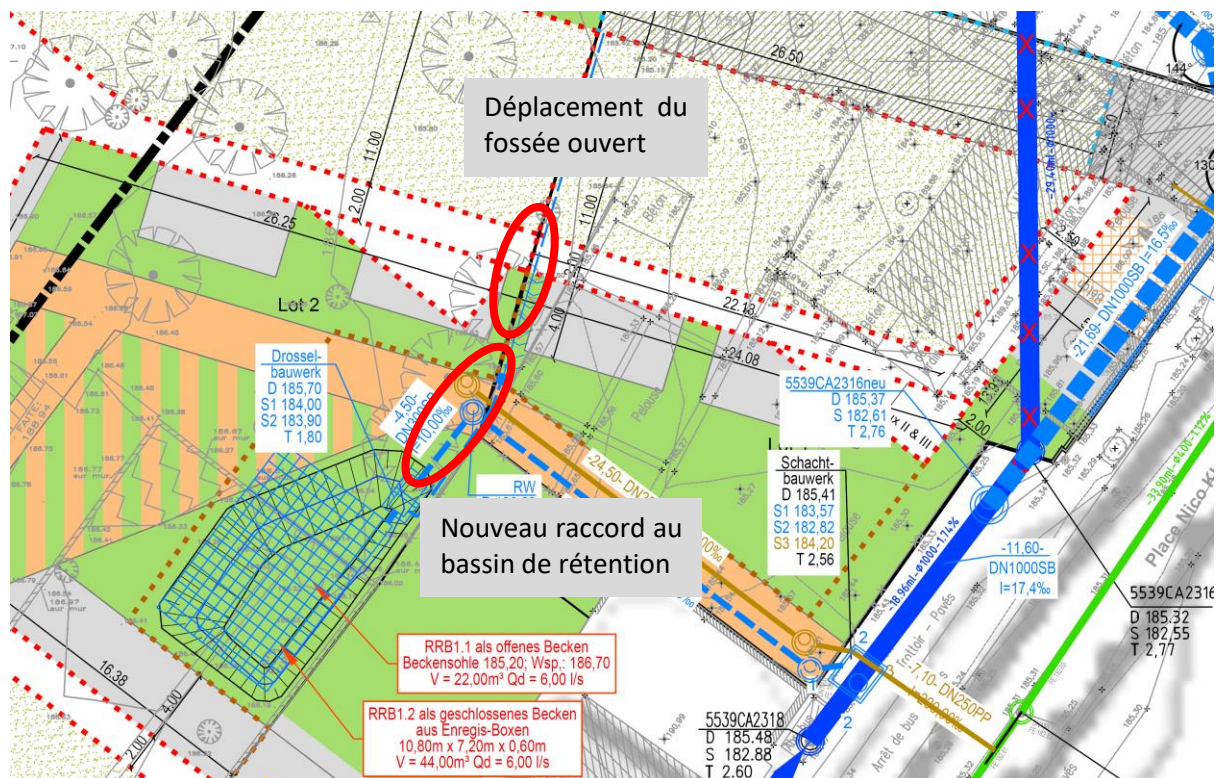


Figure 20 : Concept AGE. (Source : BEST)

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	29,69 ares (93,93%)
Surface publique (à céder)	1,92 are (6,07%)
Surface totale du PAP	31,61 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Lot 1	3 résidences
Total parcelles	1
Total logements	25
Logements par hectare	79,09 logements par ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- **Annexe I :**
 - Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II :**
 - Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales ;**
 - Extrait et relevé cadastral ;
 - Plan de mesurage / périmètre PAP ;
- **Autres :**
 - AGE - Certificat d'assainissement : EVS AW-420 ;
 - Autorisation ministère de l'Environnement 2024-001761 du 14 janvier 2025 ;
 - P&Ch – Autorisation : 5407-24-01 ;
 - INRA – Levée de contrainte archéologique ;
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'OAI ;
- **Plans :**
 - Plan d'aménagement particulier : plan n°191121-10-001 001c ;
 - Plan directeur ;
 - Levé topographique ;

Senningerberg, le 03 octobre 2025

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S.à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING

Présents : M. Jean-Paul KIEFFER et Mme Rita WALLERICH, échevins.
Mme Christine SCHMIT, secrétaire

Absent(s) a) excusé : M. Jacques SITZ, bourgmestre

N° 185/26	PAP Rue du Bois
------------------	------------------------

LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la Constitution révisée du 17 octobre 1868 ;

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 le dépôt du PAP « 2, rue du Bois » en date du 6 octobre 2025 ;

Après analyse et discussion du PAP « 2, rue du Bois » ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi et à l'unanimité des membres présents,

D E C I D E

que le projet d'aménagement particulier « 2, rue du Bois » est conforme au plan d'aménagement général en vigueur de la Ville de Remich.

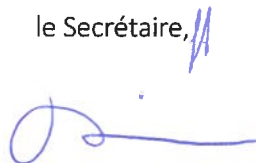
Le présent procès-verbal est transmis à la Cellule d'Evaluation de la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain du Ministère des Affaires intérieures à titre d'information.

suivent les signatures
Pour extrait conforme.
Remich, le 06 octobre 2026

le Bourgmestre ff,



le Secrétaire,



Plan d'aménagement général



Partie écrite

Version coordonnée

Février 2025

Référence: 8C/009/2024

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/07/2025

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

Réf. : MAI - PAG : 8C/009/2024 ; MAI - PAP QE : 19866/8C ; MECB - 85844/93405

Délibération du Conseil communal	13.03.2024
Avis de la Commission d'aménagement	17.07.2024
Avis du ministère de l'Env. du Climat et de la Biodiversité	26.06.2024
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires Intérieures	
Approbation du ministre de l'Env. du Climat et de la Biodiversité	

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1	But du plan d'aménagement général	5
Art. 2	Plans et règlements	5
Art. 3	Commission des bâtisses	5
TITRE 2	REGLES D'URBANISME	7
CHAPITRE I	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
Art. 4	Division du territoire en zones	9
CHAPITRE II	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU 8/03/2017	13
<i>ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</i>		13
Art. I.	Terminologie relative au degré d'utilisation du sol	13
Art. II.	Zones d'habitation	15
Art. III.	Zones mixtes	15
Art. IV.	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	15
Art. V.	Zones de sport et de loisirs (REC)	16
Art. VI.	Zone spéciale - Esplanade [SPEC-E]	16
Art. VII.	Zones de jardins familiaux [JAR]	16
Art. VIII.	Emplacements de stationnement	16
<i>ZONE VERTE</i>		17
Art. IX.	Zone de parc public	17
<i>ZONES SUPERPOSEES</i>		18
Art. X.	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	18
Art. XI.	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	18
Art. XII.	Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »	19
Art. XIII.	Zones de servitude « urbanisation »	19
Art. XIV.	Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	20
Art. XV.	Les zones de risques naturels prévisibles	23
<i>ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</i>		24
CHAPITRE III	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE	27
<i>ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</i>		27
Art. XVI.	Zones d'activités	27
<i>ZONES SUPERPOSEES</i>		27
Art. XVII.	Zones de servitude « urbanisation »	27
Art. XVIII.	Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »	28

CHAPITRE IV	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE	29
Art. 5	Zones d'habitation et zones mixtes	30
Art. 6	Zones d'habitation	30
Art. 7	Zones mixtes	32
Art. 8	Zones de bâtiments et d'équipements publics	33
Art. 9	Zones d'activités économiques	34
Art. 10	Zones spéciales	34
Art. 11	Zones de loisirs avec séjour	35
Art. 12	Zones de jardins familiaux	35
Art. 13	Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols	35
Art. 14	Zones soumises à un plan d'aménagement particulier	36
Art. 15	Zones soumises à un plan directeur	36
Art. 16	Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés	37
Art. 17	Zones de risques naturels prévisibles	37
Art. 18	Zones agricoles	38
Art. 19	Zones forestières	39
Art. 20	Zones viticoles	39
Art. 21	Zones de loisirs sans séjour	39
Art. 22	Zones de parc : article supprimé	39
Art. 23	Zones d'isolement et de transition	40
Art. 24	Zones vertes naturelles	40
TITRE 3	TITRE SUPPRIME	41
TITRE 4	ANNEXES	43
ANNEXE 1 :	DEFINITIONS	45



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But du plan d'aménagement général

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

Art. 2 Plans et règlements

Le Plan d'Aménagement Général comprend :

– **Une partie graphique**, composée des plans suivants :

- E061091-10 « Plan d'aménagement général, Remich » - version coordonnée ;
- E061091-07 « Plan d'aménagement général, Remich -quartier Centre » ;
- E02424-14 « Plan d'ensemble » ;
- E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif » ;
- E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG - Servitudes environnementales)

– **Une partie écrite**

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

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

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

Le fond de plan de la partie graphique est constitué :

- pour le document coordonné, par le plan cadastral numérique exercice 2013, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo);
- pour le zoom « quartier Centre », par le plan cadastral numérique exercice 2023, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo).

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

Art. 3 Commission des bâtisses

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

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

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



TITRE 2

REGLES D'URBANISME

CHAPITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Art. 4 Division du territoire en zones

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

Sont définies :

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

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics
- zone de sport et de loisirs
- zone spéciale - Esplanade
- zones de jardins familiaux

La zone verte :

- zone de parc public

Des zones superposées :

- zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »
- zones de servitude « urbanisation »
- secteurs et éléments protégés d'intérêt communal
- zones de risques naturels prévisibles

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

- aménagement du territoire
- protection des sites et monuments nationaux
- gestion de l'eau
- protection de la nature et des ressources naturelles
- réseaux d'infrastructures de transport national

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

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'activités économiques communales type 1

Des zones superposées :

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

4.3

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

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics
- zones d'activités économiques
- zones spéciales
- zones de loisirs avec séjour
- zones de jardins familiaux

Des zones superposées :

zones d'aménagement :

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

zones soumises à des restrictions et servitudes :

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

Des zones destinées à rester libres :

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

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

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

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

et sont listés ci-après :

- Parc naturel Dräilänner-Eck - avant-projet à l'étude
- Zone protégée d'intérêt communautaire et international (zone « Habitats » / LU0001029 - directive 92/43/CEE)
- Sites archéologiques

- Sites et monuments nationaux (immeubles classés et immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire) - loi du 18/07/1983
- Servitude logement - loi modifiée du 25/02/1979
- Zone de remembrement - loi du 25 mai 1964
- Servitudes environnementales -- loi modifiée du 19 janvier 2004

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

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

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

Réseaux de circulation :

- Routes nationales (RN),
- Chemins repris (CR),
- Projets routiers,
- Piste cyclable,
- Projets pistes cyclables,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :

- Arrêt autobus,
- Embarcadère.

Réseaux d'infrastructures techniques :

- Conduite d'eau,
- Couloirs de canalisation,
- Couloirs de canalisation en projet,
- Réseau de gaz,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :

- Source captée,
- Source,
- Station de pompage,
- Réservoir d'eau,
- Station de transformation.

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

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. I. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

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

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

Art. II. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

On distingue une seule catégorie :

- zone d'habitation 1 [HAB-1]

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

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

Art. III. Zones mixtes

On distingue une seule catégorie :

- zone mixte urbaine

III.1. La zone 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 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.2. 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%.

Excepté pour le « nouveau quartier » - Re1 « Um Gréin », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 10%.

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

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

Seuls y sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements

pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

Art. V. Zones de sport et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art. VI. Zone spéciale - Esplanade (SPEC-E)

La zone spéciale - Esplanade est réservée aux espaces de circulation, de rencontre et de détente. Y sont autorisés les bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités routières, les infrastructures pédestres et cyclables, les bâtiments, infrastructures et installations touristiques ou de loisirs, les installations portuaires de plaisance, les constructions ou aménagements d'utilité publique ainsi que les espaces de stationnement accompagnant l'ensemble de ces fonctions.

Y sont également admis les activités, travaux et aménagements paysagers garantissant le caractère récréatif de la zone.

Art. VII. Zones de jardins familiaux (JAR)

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

Y sont admis des installations et aménagements légers (talus, murets, terrasses, chemins, jeux d'enfants, piscines temporaires), des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone (serres, pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills) ainsi qu'un seul abri de jardin par unité foncière, dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12m².

Y sont proscrits :

- les piscines construites et toute piscine à caractère permanent ou semi-permanent ; étant considéré comme « piscine à caractère permanent ou semi permanent », toute piscine restant installée durant plus de 3 mois,
- les terrasses dont la surface (surface cumulée le cas échéant avec terrasses existantes + nouvelles terrasses) est supérieure à 40m² par unité foncière,
- les constructions légères (serres, tonnelles, grills, abris de jardins) dès lors que leur surface (surface cumulée le cas échéant) est supérieure à 40m² par unité foncière,
- tout aménagement ou construction dont la hauteur totale est supérieure à 3,5m,
- tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

Art. VIII. Emplacements de stationnement

VIII.1. cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface construite brute de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis défini à l'art. VIII.3 est applicable. cas d'augmentation du nombre d'unités de logements, seules les unités nouvellement créées sont à prendre en considération pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement supplémentaires à prévoir. minimum sont exigés pour le stationnement automobile :

- pour les maisons uni- et bifamiliales, 2 emplacements par logement ;
- en cas de reconstruction, 2 emplacements par logement ;
- pour les logements dans les immeubles collectifs d'habitation, 2 emplacements par logement ;

- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les garages de réparation et les stations d'essence, 1 emplacement par tranche de 50m² de surface nette d'exploitation ou par salarié, avec un minimum de 6 places par établissement ;
- pour les constructions d'hébergement hôtelier ou apparentés, 1 emplacement par tranche de 3 lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, 1 emplacement par tranche de 6 lits ;
- pour les crèches jusqu'à 30 enfants, 5 emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de 30 enfants, 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

VIII.4. En dérogation aux valeurs qui précèdent, pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » relatif au centre « QE_Centre », le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit :

- 1,5 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par établissement (bureau, commerce, café, restaurant) et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation.

VIII.5. Les emplacements de stationnement sont à aménager par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés.

Si le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité technique d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou partie des emplacements requis, l'administration communale peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant l'exécution de l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- la réalisation ou l'acquisition d'emplacements sur fonds privés à une distance inférieure à 500m de la construction projetée ;
- la concession de places dans un parc privé de stationnement existant pour un terme d'au moins 20 ans ;
- le versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixés le cas échéant par le règlement-taxi communal.

ZONE VERTE

Art. IX. Zone de parc public

La zone de parc public est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espaces de détente et de repos, de jeux et de loisirs et formant le complément naturel des zones urbaines limitrophes.

Y sont exclusivement autorisés des constructions, aménagements et activités autorisés par la *Loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

ZONES SUPERPOSEES

Art. X. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'article I de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL) sont définies en partie graphique. Des valeurs minima peuvent également être définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

Les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Art. XI. Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre de l'Intérieur et listés ci-dessous restent en vigueur, ainsi que tout autre plan d'aménagement particulier dûment approuvé ultérieurement à la présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général :

REFERENCE MINISTERIELLE	APPROBATION MINISTERIELLE	LOCALISATION
16723/8C	15/07/2013	Place du marché / quai de la Moselle
17374/8C	25/01/2016	15-17, rue de Macher / quai de la Moselle
17377/8C	07/07/2015	rue de l'Hospice
17774/8C	21/06/2017	8c, rue Wenkel - Glashëtt
18421/8C	07/05/2019	59, route de Macher
19716/8C	23/05/2024	12, rue de la Gare
19807/8C	23/05/2024	12, rue Enz

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé, les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions de ces PAP qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP sont abrogées. Pour tout ce qui n'est pas réglementé par un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en vigueur, les règles du plan d'aménagement général ainsi que les règles du PAP-QE Centre sont d'application.

Tout plan d'aménagement particulier pour lequel la procédure d'adoption telle que fixée aux articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est entamée avant la saisine du présent dossier par le conseil communal peut être réalisé malgré d'éventuelles contradictions avec les dispositions du présent PAG et garde par la suite sa validité.

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

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le quartier centre tel que délimité en partie graphique du plan d'aménagement général, QE_CENTRE.

Art. XIII. Zones de servitude « urbanisation »

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

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

XIII.1. Servitude « urbanisation » - Esplanade (E)

- L'architecture des constructions, les matériaux mis en œuvre et les aménagements projetés doivent garantir une intégration urbaine et paysagère irréprochable ;
- A l'exception des quais d'accostage, les berges de la Moselle doivent faire l'objet d'aménagements écologiques et d'une gestion de type extensif ;
- Aucun arbre ne pourra être supprimé dans le cadre du projet d'aménagement de l'esplanade sans qu'il ne soit remplacé par la plantation d'un nouvel arbre dans la zone en question.

XIII.2. Servitude « urbanisation » - rue de Macher (B)

Y sont admis, des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des garages, des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

XIII.3. Servitude « urbanisation » - rue de l'Eglise (C)

Y sont admis des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m, les garages ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

Pour tout aménagement des surfaces libres, l'usage de revêtements perméables est obligatoire (coefficient de perméabilité minimum de 0,50, sous-couche et revêtement considérés).

Art. XIV. Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

- a. Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie ou de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » en partie graphique du plan d'aménagement général.

- b. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis aux servitudes spéciales de sauvegarde, de protection ou d'intégration définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, restauration, rénovation, réhabilitation, transformation, réaffectation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

XIV.1. Immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés

- a. Les bâtiments et éléments qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés »¹ et sont indiqués en partie graphique du plan d'aménagement général.

Les « immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés » d'intérêt communal relèvent des catégories suivantes :

- les constructions à conserver,
- le petit patrimoine à conserver,
- les murs à conserver,
- les alignements d'une construction existante à préserver,
- les gabarits à préserver.

- b. Les « **constructions à conserver** » bénéficient d'une protection communale en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'article XIV.1.a. ci-avant.

Sont autorisés les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation de bâtiments. Pour toute intervention portant sur une « construction à conserver » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit (longueur façade, hauteur aux corniches et faîtage, profondeur), les formes de toitures, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures, les éléments décoratifs qui caractérisent ledit bâtiment, les portes et portails historiques, les escaliers de l'entrée d'un bâtiment, les châssis, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

La préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens, elle ne peut être ni

¹ relevé établi en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux (07/2011, 10/2015)

majeure, ni dominante. La construction d'extension est autorisable, côté reculement postérieur uniquement, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain, crée une composition harmonieuse avec la construction originelle et qu'il n'y aura pas de destruction de caractéristiques ou d'éléments à conserver et à mettre en valeur.

Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère original typique d'une « construction à conserver » est interdite.

Par dérogation aux règles énoncées précédemment, le percement d'une façade pour l'aménagement d'un garage est autorisable.

La démolition totale d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence prononcés pour raisons d'insalubrité irrécupérable ou de sécurité lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et le cas d'urgence doivent être attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière. Le cas échéant, les projets de reconstruction doivent respecter l'implantation, les gabarits et le caractère architectural originels ainsi que les dispositions fixées ci-après pour les « gabarits à préserver ».

- c. Le « **petit patrimoine à conserver** » comprend les éléments à caractère religieux ou non, de type calvaire, croix de chemin mais également tout autre témoignage historique du bâti.

Les éléments du petit patrimoine à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétiques et altérer leur aspect architectural.

- d. Les « **murs à conserver** » ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique ou esthétique et altérer leur aspect architectural.

- e. Les « **alignements d'une construction existante à préserver** » comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace-rue, et, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils marquent l'implantation à conserver ou à donner à un nouvel immeuble. Les « alignements à préserver » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.

- f. Les « **gabarits à préserver** » portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif et participe au caractère de l'espace bâti.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente et forme de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver », est prioritaire la rénovation et/ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant – et en conséquence l'implantation générale – sont à respecter. La construction d'extension est admise, côté reculement postérieur, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain et crée une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».

Sous réserve de ne pas entraver la circulation sur le domaine public, des adaptations mineures de gabarit sont tolérées, sans que cela ne dépasse 50cm, en vue de l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, ce uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque le gabarit existant ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

XIV.2. Servitudes touchant les nouveaux immeubles et immeubles non-inscrits à l'inventaire communal repris dans le secteur protégé de type « environnement construit »

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être respectées, à savoir notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation, le gabarit et la distribution générale² des constructions ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

La préservation des « immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés » n'exclut pas les interventions architecturales contemporaines pour autant que celles-ci ne dénaturent pas le caractère originel typique ni des bâtiments ni de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « immeubles ou parties d'immeubles protégés » (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Tout projet portant sur une construction mitoyenne à une « construction à conserver » ou à un « gabarit à préserver » doit assurer une parfaite harmonie avec celui-ci en termes de volumétrie et typologie architectural le cas échéant.

XIV.3. Démolition et reconstruction de bâtiments

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité et de salubrité :

- la démolition totale des « constructions à conserver » est proscrite ;
- la démolition des bâtiments autres que les « constructions à conserver » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de reconstruction.

Aucune démolition ne peut être entamée sans autorisation de démolition dûment délivrée par le bourgmestre, y compris dans les cas d'urgence énoncés ci-avant. Dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine, le bourgmestre peut subordonner toute opération de démolition à des conditions spéciales ou l'interdire.

Toute démolition doit être motivée sur base d'un argumentaire précisant les raisons ainsi que démontrant la nécessité de la démolition envisagée. Pour les « immeubles ou parties d'immeubles protégés » et pour autant que les conditions de sécurité le permettent, le relevé détaillé de la substance bâtie concernée est exigé avant délivrance de l'autorisation.

² Répartition des locaux habitables et des espaces de circulation/communication intérieure.

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

Art. XV. Les zones de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds qui sont soumis à des restrictions du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains ou exposés à des risques de crues subites.

- a. Les terrains considérés « à risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « G ».

Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou transformation dans ces zones sont soumis à une étude géotechnique préalable.

- b. Les terrains identifiés « zone inondable » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « I ».
Ils concernent les terrains exposés au risque de crues subites.

Dans ces zones, les talwegs doivent rester libres de toute construction pour assurer le libre écoulement et l'évacuation des eaux de surface.

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

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

Protection de la nature et des ressources naturelles

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

Protection du patrimoine culturel

Les « monuments nationaux » (immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) bénéficient d'une protection nationale. Ils sont régis par les dispositions de la loi du 25/02/2022 relative au patrimoine culturel et sont énumérés ci-après (situation au 26/11/2024).

a. Immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national

- Eglise décanale avec place attenante, inscrite au cadastre de la ville de Remich, section B, sous le numéro 853/5796 par arrêté du Conseil de gouvernement du 28/07/1989.
- Immeuble sis 12, place du Marché, inscrit au cadastre de la Ville de Remich, section B, sous le numéro 729/4211 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 26/02/2010.
- Immeuble sis 6, rue de la Gare, inscrit au cadastre de la Ville de Remich, section B, sous le numéro 831/7322 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 23/10/2020.
- Immeuble sis 13, rue Foascht, inscrit au cadastre de la ville de Remich, section B, sous le numéro 379/150 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 22/01/2021.
- Immeuble sis 19, route de Mondorf, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 1759/6350. - Arrêté ministériel du 2 août 2022.
- Immeuble sis 11, rue Foascht, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous les numéros 377/3875, 378/0 et 377/7370. - Arrêté ministériel du 2 septembre 2022.
- Immeuble sis 2, rue des Champs, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section A des Bois, sous le numéro 423/1836. - Arrêté ministériel du 12 septembre 2022.
- Immeuble sis 30, rue de Macher, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 1137/7399. - Arrêté ministériel du 12 septembre 2022.
- Les immeubles dits « Hôtel de Ville » sis place de la Résistance, « Ecole » sise 2, rue Enz et « Schwesternhaus », sis 4, rue Enz, inscrits au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous les numéros 75376742, 753/6698 et 753/5251 - Arrêté ministériel du 26 novembre 2024.

b. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

- Porte Saint-Nicolas sise rue de l'Esplanade entre les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Remich, section B, sous les numéros 270/6556 et 359, par décision ministérielle du 03/02/1984.
- Immeuble sis 10, Place du Marché, inscrit au cadastre de la commune de Remich, section B, sous le numéro 730, par arrêté ministériel du 17/07/2009.

- Maison sise 17, rue de la Gare, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 635/4356 par arrêté ministériel du 29/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2623 par arrêté ministériel du 26/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2624 par arrêté ministériel du 18/01/2018.

Protection et gestion de l'eau

- Zone inondable - 2021.

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

Aménagement du territoire

- a. Plan directeur sectoriel « Paysages »

Voir règlement grand-ducal du 10 février 2021.

- b. Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles »

Voir règlement grand-ducal du 25 janvier 2006.

Réseaux d'infrastructures de transport national

- Les dispositions applicables renvoient à la loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

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

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. XVI. Zones d'activités

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

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti.

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

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

ZONES SUPERPOSEES

Art. XVII. Zones de servitude « urbanisation »

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

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

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

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

M1 - « op der Kopp »

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

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

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

XVII.2. Servitude « urbanisation - non aedificandi » (NA)

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

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

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

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

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

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Définitions liminaires* :

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

COS =
$$\frac{\text{SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION IMPLANTEE}}{\text{SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET}}$$

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

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

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

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

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

CMU =
$$\frac{\text{SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION}}{\text{SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET}}$$

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

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés, à raison de la surface construite brute correspondant à toute partie de volume dépassant le niveau du terrain naturel d'au moins 0,80m.

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

$$\text{CUS} = \frac{\text{VOLUME DE LA CONSTRUCTION}}{\text{SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET}}$$

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

Prescriptions spécifiques :

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

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

Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes

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

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

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

Art. 6 Zones d'habitation

6.1. Destination

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Degré d'utilisation des sols

Zones d'habitation 1

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

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

Zone A :	COS :0.3	CMU : 0.6
-----------------	-----------------	------------------

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

Zones d'habitation 2

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,4
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,7 à 1,0

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

Zone B :	COS :0.4	CMU : 0.7
-----------------	-----------------	------------------

- sud et nord de la zone Gewännchen

Zone C :	COS :0.4	CMU :0.9
-----------------	-----------------	-----------------

- centre de la zone Gewännchen,
- route de Luxembourg,
- route de Mondorf,
- montée St Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins,
- rue des Bois,
- rue Janglisbunn

Zone D :	COS :0.4	CMU :1.0
-----------------	-----------------	-----------------

- rue des Champs,
- Rue Anny Blau,
- Rue Dicks,
- Rue de Stadtbredimus

6.3. Prescriptions spécifiques

En zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

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

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

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

Art. 7 Zones mixtes

7.1. Destination

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

On distingue trois catégories :

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

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

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

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

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

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

7.2. Degré d'utilisation des sols

Zones mixtes à caractère central

Le coefficient d'occupation du sol est limité à **1**

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de **3**

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

Zones mixtes à caractère urbain

Le coefficient d'occupation du sol varie de 0,25 à 0,5

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

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

Zone E :	COS :0.5	CMU :1.2
-----------------	-----------------	-----------------

Zone J :	COS :0.25	CMU :0.5
-----------------	------------------	-----------------

- route de l'Europe

Zones mixtes à caractère rural

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

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

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

7.3.

Prescriptions spécifiques

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

Art. 8

Zones de bâtiments et d'équipements publics

8.1.

Destination

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

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

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

Art. 9 Zones d'activités économiques

9.1. Destination

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

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

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

9.2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation au sol (COS) est limité à 0,6

Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est limité à 1,2

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

Art. 10 Zones spéciales

10.1. Destination

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

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

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

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

10.2. Degré d'utilisation des sols

Le **coefficient d'occupation du sol** est limité à **0,5**

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** (CMU) est limité à **1**

Le **coefficient d'utilisation du sol** (CUS) est limité à **3,2m³/m²**

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

Art. 11 Zones de loisirs avec séjour

11.1. Destination

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

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

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

Art. 12 Zones de jardins familiaux

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

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont l'emprise au sol ne peut dépasser 20m² et sous réserve que la surface nue du terrain concerné par cette implantation soit d'au moins 60m².

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

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

ZONES SUPERPOSEES - les zones d'aménagement**Art. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier**

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Zones soumises à un plan directeur

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particuliers concernés

Le plan directeur respectera la répartition par type de zone telle qu'indiquée sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

ZONES SUPERPOSEES - les zones soumises à des restrictions et servitudes

Art. 16 Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Au centre de Remich, la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est couverte par un Plan d'aménagement particulier.

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

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

- Le tracé des rues et l'espace rue ;
- L'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'exposition ;
- Le rapport entre espace bâti et espace non bâti ;
- La volumétrie et la dimension des constructions ;
- Les matériaux utilisés traditionnellement.

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

Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles

Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions

17.1 Zones à risque d'inondations : article supprimé

17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones de risques d'éboulements ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « REG » sur la partie graphique.
- Les zones à risques d'éboulement sont localisées principalement au droit des falaises rue Dicks, rue Wenkel et rue de la Corniche.
- Les zones à risques de glissements de terrain sont localisées principalement sur les versants situés au sud de la ville entre l'aval de la route de Mondorf et l'aval de l'avenue Lamort-Velter jusqu'à la rue de la Gare et le chemin des Tanneurs.
- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

Art. 18 Zones agricoles

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

18.2. Y sont autorisées les constructions et installations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19 Zones forestières

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

19.2. Y sont autorisées :

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

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

Art. 20 Zones viticoles

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

20.2. Y sont autorisées :

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

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

Art. 21 Zones de loisirs sans séjour

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

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

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

Art. 22 Zones de parc : article supprimé

Art. 23 Zones d'isolement et de transition

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

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

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

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

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

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

Art. 24 Zones vertes naturelles

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

24.2. Elles sont localisées comme suit :

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



TITRE 3

TITRE SUPPRIME



TITRE 4

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

1) Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

2) Logement intégré

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

3) Maison unifamiliale

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

4) Maison plurifamiliale et collective

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

5) Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

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

6) Réhabilitation

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

7) Rénovation

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

8) Restauration

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

9) Surface nette d'exploitation

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

10) Transformation de bâtiment

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

11) Unité foncière

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



EVS Abwasserwirtschaft – Postfach 10 01 22 – 66001 Saarbrücken

BEST Ingénieurs-Conseils
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg

Untertürkheimer Straße 21
66117 Saarbrücken

Matthias.Leinen@evs.de
re-abwasser@evs.de
www.evs.de

Bitte verwenden Sie auf allen
Schreiben unser Geschäftszeichen!

Geschäftszeichen
EVS AW-60100-420-213
v222509(Bitte stets angeben)

Auskunft erteilt
Herr Leinen

Telefon-Nr.
0681 5000-189

Fax-Nr.
0681 5000-263

Datum
20.10.2025

Anschlusszertifikat

Gestattung der Abwässer-Zuleitung neuer Bauprojekte an die Kläranlage Perl-Besch (420)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir den Erhalt Ihrer Anfrage zu einer Abwasseranschlussbescheinigung im Zusammenhang mit dem zukünftigen Anschluss der Abwässer des PAPs 191121.

Nach ihren Angaben soll das Projekt 191121 in Remich an die Mischwasserkanalisation vor Ort angeschlossen werden und weist eine geplante Schmutzfracht von ca. 75 EW auf.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie darüber informieren, dass die Kläranlage Perl-Besch (420) über die nötigen Reinigungsreserven verfügt, um die Reinigung der zusätzlichen Belastung zu gewährleisten.

Der Anschluss an die bestehende Ortskanalisation muss mit der entsprechenden Kommune abgeklärt werden, dieser steht nicht im Zuständigkeitsbereich des EVS.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Wolfgang Steckel
Geschäftsbereichsleiter

i. A.


Matthias Leinen
Bereichsleiter