



# PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

7 ROUTE DE L'EUROPE  
L-5531 REMICH

## Sommaire

<b>Présentation</b>	2
<b>1. Rapport justificatif</b>	3
1.1. <i>Analyse du contexte urbain</i>	3
1.1.1. Documents de référence	3
1.1.2. Affectation actuelle	3
1.1.3. Topographie	3
1.1.4. Activités économiques	4
1.1.5. Patrimoine culturel	4
1.1.6. Réseaux de transport	4
1.1.7. Equipements collectifs	4
1.2. <i>Descriptif et parti urbanistique du PAP</i>	5
1.2.1. Descriptif du projet	5
1.2.2. Parti urbanistique	5
1.3. <i>Annexes</i>	6
<b>2. Partie écrite et partie graphique</b>	7
2.1. Partie écrite	8
2.2. Partie graphique	10

## Présentation

Suite à la demande de IFA Lux SA, 9 Op der Kopp, L-5544 Remich, le bureau d'architecture « Architecte Claude Buttel sàrl » a établi le dossier pour la demande d'un projet d'aménagement particulier sur le terrain situé 7 route de l'Europe, L-5531 Remich selon la loi du 19.07.2004 ainsi que ses diverses modifications.

Parcelle de cadastre concernée par le projet : parcelle n° 425/1914 inscrite à la commune de Remich, section A des Bois.

Superficie totale du PAP : 315 m<sup>2</sup>

Pour Architecte Claude Buttel sàrl :

M. Claude Buttel :.....

## 1. Rapport justificatif

### 1.1 Analyse du contexte urbain

La commune de Remich est située à l'est du Grand Duché de Luxembourg dans le canton de Remich, district de Grevenmacher et comprend la seule localité de Remich.

La commune de Remich occupe une surface totale de 5.29 km<sup>2</sup>.

#### 1.1.1 Documents de référence

##### Programme directeur d'aménagement du territoire

Remich est l'une des 8 communes du canton de Grevenmacher. Elle est entourée des communes de Wellenstein, Bous et Stadtbredimus.

La ville de Remich est l'un des centres régionaux de la région d'aménagement Est du Grand-Duché de Luxembourg

La commune est caractérisée dans le PDAT en tant que centre de développement et d'attraction régional, et sa typologie spatiale est celle d'un centre urbain en milieu rural.

##### I.V.L.

La commune de Remich est très bien desservie par les transports publics, essentiellement vers et en provenance de Luxembourg, Grevenmacher et Mondorf.

##### P.A.G

Le P.A.G. de Remich a été adopté le 09.09.2009 sous le régime de la loi du 18.07.2004 et des ses diverses modifications.

Le terrain concerné fait partie d'une « Zone Spéciale », qui est destinée à recueillir essentiellement des fonctions commerciales. Les terrains avoisinants sont également situés dans cette « Zone Spéciale ».

Il n'existe aucune prescription dimensionnelle.

Valeurs maximales à respecter:

- COS = 0.5
- CMU = 1.0
- CUS = 3.2
- CSS = 0.8

#### 1.1.2 Affectation actuelle

Le terrain comporte actuellement un bâtiment de petite envergure qui fait fonction de garage ou dépôt privé.

#### 1.1.3 Topographie

Le terrain présente une pente d'environ 6% le long de la route de l'Europe et très peu de dénivelé sur sa profondeur.

#### 1.1.4 Activités économiques

Les actives économiques sur la commune de Remich sont nombreuses et l'activité future sur ce site viendra les compléter.

#### 1.1.5 Patrimoine culturel

Il n'y a aucun élément du patrimoine culturel à préserver ou à mettre en valeur sur ce site.

#### 1.1.6 Réseaux de transport

##### Réseau routier

La commune de Remich est traversée par les routes nationales N2 (Luxembourg – Remich) et N10 (vallée de la Moselle). La N10 donne accès à l'autoroute A13/E29 (Saar-Autobahn). La route nationale N16 conduit vers Mondorf. Un pont sur la Moselle permet un accès direct vers l'Allemagne.

##### Transport en commun :

##### Bus :

L'arrêt de bus le plus proche se trouve à quelque 200 m du site sur la N2 (route de l'Europe). Diverses lignes de bus RGTR raccordent Remich notamment aux villes de Luxembourg, Grevenmacher, Mondorf, ainsi qu'aux villages entourant Remich, et à la région frontalière allemande.

#### 1.1.7 Equipements collectifs techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires

##### Equipements collectifs

Ecoles des niveaux précoce, préscolaire et primaire

Maison relais

Nombreux restaurants et cafés

Salles de fêtes

Salle de sport

Piscine

Piste cyclable

Promenade de la Moselle

##### Réseaux d'infrastructures :

Tous les réseaux techniques sont posés au niveau de la route de l'Europe. Ces infrastructures disposent d'une capacité suffisante pour alimenter ce site.

## 1.2 Descriptif et parti urbanistique du PAP

### 1.2.1 Descriptif du projet :

Le terrain à construire se situe 7 route de l'Europe, L-5531 Remich, comprend la parcelle n° 425/1914 inscrite à la commune de Remich, section A des Bois est a une superficie de 315 m<sup>2</sup>.

Sur le terrain voisin en aval (coté est) du site se trouve une succursale d'une chaîne de restauration rapide, comprenant un bâtiment à 2 étages et un grand parking qui longe le terrain en question.

Sur le terrain voisin en amont (coté ouest) du site se trouve une station de service, dont le bâtiment est construit sur la limite de parcelle.

Le projet comporte un immeuble fonctionnel comprenant à 2 niveaux hors sol pouvant être aménagés en surface commerciale ou artisanale ou en surface de bureaux, un niveau en sous-sol, ainsi que 4 emplacements extérieurs pour voitures. La surface d'étage nette des niveaux aménageables sera d'environ 2x120 m<sup>2</sup>. Le projet ne comprendra pas de logement. Il n'est pas autorisé d'intégrer un logement au projet.

### 1.2.2 Parti urbanistique :

Le projet a été conçu en tenant compte des idées directives suivantes :

- Le projet s'inscrit dans le site en respectant la topographie existante; un relèvement léger du terrain est nécessaire afin de garantir un raccordement à la route de l'Europe au niveau de l'accès carrossable.
- Le bâtiment projeté est implanté sur la limite latérale en amont pour se raccorder au bâtiment voisin.
- L'alignement latéral en aval (coté est) ainsi que l'alignement arrière ont été fixés de manière à garder un recul supérieur à 1.9 m, ce afin de garantir la possibilité d'opérer des ouvertures dans les façades respectives.
- En fonction de la taille du bâtiment le nombre d'emplacements requis pour voitures a été fixé à 4. Le recul antérieur a été déterminé en prenant en compte l'espace nécessaire pour l'aménagement des emplacements ainsi que d'une bande de verdure devant le bâtiment. En même temps ce recul est sensiblement identique à celui du restaurant en aval et donne lieu à un espace de transition entre la rue et le bâtiment.
- L'entrée au terrain est déterminée par l'accès aux emplacements. Cet accès sera utilisé aussi par les piétons.
- Le gabarit de ce bâtiment s'apparente à celui des bâtiment avoisinants, garantissant ainsi une bonne intégration dans le tissu urbain.

### **1.3 Annexes**

- Certificat O.A.I.
- Mandat du propriétaire des fonds
- Extrait du P.A.G. de la commune de Remich
- Légende du P.A.G. de la commune de Remich
- Extrait cadastral 1/1250
- Mesurage 1/250
- Lever topographique 1/250
- Permission de voirie
- Données structurantes du P.A.P.

## **2. Partie écrite et partie graphique**

### **Sommaire**

#### **2.1 Partie écrite**

- 2.1.1 Mode et degré d'utilisation du sol
- 2.1.2 Type et disposition des constructions
- 2.1.3 Toiture et superstructures
- 2.1.4 Eléments de construction accolés
- 2.1.5 Travaux de déblai et de remblai
- 2.1.6 Emplacements de stationnement et accès carrossable
- 2.1.7 Espaces verts
- 2.1.8 Affectation de l'immeuble
- 2.1.9 Autres dispositions

#### **2.2 Partie graphique**



## 2.1 Partie écrite

### 2.1.1 Mode et degré d'utilisation du sol

Les constructions doivent se conformer à l'alignement obligatoire indiqué du côté rue et sont à implanter à l'intérieur des gabarits définis par les limites maxima de surface constructible, tels représentés dans la partie graphique du PAP. La surface maximale d'emprise au sol et la surface de scellement du sol sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Les constructions pourront être plus petites que les gabarits maxima.

### 2.1.2 Type et disposition des constructions

Le type, la disposition, le nombre ainsi que la hauteur maximale des constructions sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Le niveau de référence pour la hauteur de la construction est le niveau du point d'intersection entre l'axe de la rue et l'axe du bâtiment. La surface constructible brute, le type et le nombre de logements ainsi que le nombre de niveaux sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

### 2.1.3 Toiture et superstructures

La toiture sera plate. Seul pourront dépasser du gabarit les souches de cheminées et de ventilation, les parties externes d'appareils de ventilation ou de climatisation, les capteurs solaires, les antennes ainsi que les puits de lumière, exutoires de fumée et cabanons d'ascenseurs et ce pour autant que les contraintes techniques l'imposent.

### 2.1.4 Eléments de construction accolés

Sont autorisés en dehors des alignements et des limites constructibles des constructions principales les éléments suivants :

- les auvents au-dessus des entrées et sorties avec une profondeur maximale de 1.00m et une largeur maximale de 5.00m
- les pare-soleils fixes ou mobiles
- les escaliers de secours à ciel ouvert en structure métallique pour autant qu'elles sont requises par une disposition réglementaire.

### 2.1.5 Travaux de déblai et de remblai

Les plans d'autorisation doivent contenir des profils en long et en travers du terrain à bâtir et indiquant les modifications à apporter au terrain naturel.

### 2.1.6 Emplacements de stationnement et accès carrossable

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est de 4. Un accès carrossable est à prévoir entre ces emplacements et servira aussi d'accès piétonnier. Ces éléments sont à disposer comme indiqué sur la partie graphique du PAP.

2.1.7 Espaces verts

Les espaces verts privés (EVP) sont destinés à recevoir de la pelouse et/ou des plantations.

2.1.8 Affectation de l'immeuble

Il n'est pas autorisé d'intégrer un logement dans l'immeuble.

2.1.9 Autres dispositions

Toute disposition du règlement des bâtisses en vigueur de la commune de Remich reste applicable.

## **2.2**      **Partie graphique**

Plan n° 019-008c