

Référence: 8C/001/2007

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 09/09/2009

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

VILLE DE REMICH



Jean-Marie HALSDORF

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

REFERENCE : 008C/001/2007

PARTIE ECRITE

Modifiée suite à l'avis de la Commission d'aménagement

AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT	21 décembre 2007
VOTE PROVISOIRE DU CONSEIL COMMUNAL	
VOTE DEFINITIF DU CONSEIL COMMUNAL	
APPROBATION DU MINISTRE DE L'INTERIEUR	
APPROBATION DU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT	

AVRIL 2008

TR-ENGINEERING

Ingénieurs - conseils
86-88, RUE DE L'EGALITE
L - 1456 LUXEMBOURG

TEL.: (+352) 49 00 65-1
FAX: (+352) 49 25 38
E-mail : e-mail@tr-engineering.lu



Le conseil communal

Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités (articles 49 et 50) ;

Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire (article 3) ;

Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique ;

Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs ;

Vu la loi du 30 novembre 1976 portant réorganisation de l'administration des services techniques de l'agriculture ;

Vu le règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location, tel que modifié ;

Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé ;

Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation des sites et monuments nationaux et ses règlements grand-ducaux d'exécution ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ;

Vu la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, telle que modifiée, et ses règlements grand-ducaux d'exécution ;

Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines ;

Vu la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire ses articles 14 et 15 ;

Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

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

Vu les règlements grand-ducaux du 25 octobre 2004 relatifs à l'aménagement communal et au développement urbain ;

Vu la législation applicable en matière de sécurité et de santé des travailleurs sur chantier ;

Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire du;

Vu l'avis du de la commission d'aménagement instituée en vertu de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu le projet d'aménagement établi par les soins du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

arrête le règlement qui suit :

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2	REGLES D'URBANISME.....	8
CHAPITRE I	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
CHAPITRE II	DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	12
TITRE 3	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	32

Art. 1	But du plan d'aménagement général.....	6
Art. 2	Plans et règlements.....	6
Art. 3	Commission des bâtisses.....	7
Art. 4	Division du territoire en zones.....	9
Art. 5	Zones d'habitation et zones mixtes.....	13
Art. 6	Zones d'habitation.....	14
Art. 7	Zones mixtes.....	16
Art. 8	Zones de bâtiments et d'équipements publics.....	18
Art. 9	Zones d'activités économiques.....	18
Art. 10	Zones spéciales.....	19
Art. 11	Zones de loisirs avec séjour.....	20
Art. 12	Zones de jardins familiaux.....	20
Art. 13	Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols.....	21
Art. 14	Zones soumises à plan d'aménagement particulier.....	22
Art. 15	Zones soumises à un plan directeur.....	23
Art. 16	Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés.....	24
Art. 17	Zones de risques naturels prévisibles.....	25
Art. 18	Zones agricoles.....	27
Art. 19	Zones forestières.....	29
Art. 20	Zones viticoles.....	29
Art. 21	Zones de loisirs sans séjour.....	30
Art. 22	Zones de parc.....	30
Art. 23	Zones d'isolement et de transition.....	30
Art. 24	Zones vertes naturelles.....	31
Art. 25	Dispositions transitoires relatives aux plans d'aménagement particuliers.....	33

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour prévoir le développement de la ville de Remich à long, moyen et court terme, il est élaboré un Plan d'aménagement général, conformément à la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le présent Plan d'aménagement général est élaboré sur base d'une **étude préparatoire** portant sur l'ensemble du territoire communal (Document 1 – Tomes I et II).

Le Plan d'Aménagement Général comprend :

- **Une partie graphique** (Document 2 : plan E02424-24 B « Projet d'aménagement Général » ; plan E02424-14 D « Plan d'ensemble » ; plan E02424-29 A « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif » ; plan E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG – Servitudes environnementales »)
- **Une partie écrite** (Document 3 : présent document)
- **Un rapport de présentation** (Document 4)

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; 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 du plan de la partie graphique est constitué par le plan cadastral exercice 2001 sur support informatique, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo). Il est mis à jour du point de vue des démolitions et constructions nouvelles.

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.

Le **rapport de présentation** justifie l'initiative et les orientations fondamentales retenues sur base de l'étude préparatoire réalisée en amont.

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 membre de l'OAI) ;

un représentant de l'Administration des Ponts et Chaussées ;

un juriste ;

un représentant du Service des Sites et Monuments ;

un représentant de l'Administration de l'Environnement.

TITRE 2 RÈGLES 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.

On distingue, d'une part les zones d'agglomération, soit celles comprises à l'intérieur du périmètre d'agglomération (plan E02424-24 B), d'autre part la zone rurale qui couvre tout le reste du territoire communal (plan E02424-14 D).

La limite de l'agglomération coïncide avec l'intérieur du trait qui indique son périmètre.

Les limites des zones sont matérialisées sur le plan par un trait mitoyen.

Sont définies :

Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- zones d'habitation (art.6)
- zones mixtes (art.7)
- zones de bâtiments et d'équipements publics (art.8)
- zones d'activités économiques (art.9)
- zones spéciales (art.10)
- zones de loisirs avec séjour (art.11)
- zones de jardins familiaux (art.12)

Des zones superposées :

zones d'aménagement :

- zones d'aménagement particulier (art.14)
- zones soumises à un plan directeur (art.15)

zones soumises à des restrictions et servitudes :

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

Des zones destinées à rester libres :

- Zones agricoles (art.18)
- Zones forestières (art.19)
- Zones viticoles (art.20)
- Zones de loisirs sans séjour (art.21)
- Zones de parc (art.22)
- Zones d'isolement et de transition (art.23)
- Zones vertes naturelles (art.24)

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 A « 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 A « 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 DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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.

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

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 0m60.

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 19/01/04 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.

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

La **surface construite brute** est la surface hors oeuvre 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.

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

CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / 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.

* Définitions selon l'art. 21 du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Les textes en italiques sont des précisions non exprimées dans le règlement grand-ducal sus-cité et propres à la présente partie écrite.

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 solsZones 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'ilot, 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 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 ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80.

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de 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** est limité à **0,5**

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

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 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 ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80.

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

Les affectations précises des équipements existants sont indiquées dans la partie graphique.

- 8.2.** L'aménagement de ces zones, dès lors qu'il porte sur un terrain d'une envergure supérieure à 20 ares et qu'il comporte une construction dont l'emprise au sol est supérieure à 80m², doit obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier.

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.

La zone d'activités économiques sise route de l'Europe est couverte par un Plan d'aménagement particulier et des règles particulières n°8453/8c ayant fait l'objet de l'approbation du ministre de l'intérieur en date du 13.05.2003.

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'exploitations 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	-
Zone d'habitation 2	B	0,4	0,7	-
	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	-
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 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 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 potentiellement constructible situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un projet d'aménagement particulier. Dans le cas de projet de grande envergure couvrant des terrains non encore viabilisés, un plan directeur couvrant l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement potentiel est requis conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Deux catégories de Plan d'Aménagement Particulier sont représentées dans la partie graphique :

- Zones couvertes par un Plan d'Aménagement Particulier dûment approuvé et maintenu dans le cadre du présent plan d'aménagement général.
- 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. Le contenu du dossier de Plan d'aménagement particulier est défini par Règlement grand-ducal du 25/10/2004.

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,...), 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 conformément à l'article 29 (3) de la loi du 19 juillet 2004.

Elles comprennent les zones sises lieux-dits « Gewännchen » -« Laangrecker » et route de Luxembourg.

Le plan directeur respectera la répartition par type de zone telle qu'indiquée sur la partie graphique du projet 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. Son périmètre figure sur le plan général (n°E02424-24 B) et sur le plan d'aménagement particulier du centre.

16.2. Les immeubles classés et les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire, jouissent du régime de protection prévu par la loi du 18 juillet 1983 concernant la Conservation des Sites et Monuments Nationaux.

(dernière publication : Mémorial B, n° 77 du 24 décembre 2003, pages 1148 et 1160).

Ces immeubles sont compris dans la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé .

LISTE DES MONUMENTS CLASSES - situation en 2004:

- l'église décanale avec la place attenante, inscrite au cadastre de la ville de Remich, section B de Remich, sous le n° 853/5796- arrêté du Conseil de Gouvernement en date 28/7/1989.

INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX - situation en 2004:

- la porte S^t Nicolas sise rue de l'Esplanade entre les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Remich sous les n°s 270/6556 et 359.

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, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit parce qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

17.1. Zones à risque d'inondations

- Les zones susceptibles d'être inondées en cas de crue et ne faisant pas l'objet du plan d'aménagement partiel « zones inondables et zones de rétention » tel que pris sur base de la législation relative à l'aménagement du territoire, sont marquées de la surimpression **RI** dans la partie graphique.
- Dans ces zones, toute nouvelle construction de bâtiment, même à des fins agricoles, est interdite, de même que tous les ouvrages, installations et activités susceptibles de nuire au libre écoulement des eaux ou de réduire la capacité de rétention des zones inondables. En particulier tous travaux d'imperméabilisation, de remblaiement et de décharge de matériaux sont proscrits.

L'entreposage localisé de matériaux pour les besoins d'un chantier peut être autorisé par l'Administration Communale, sous réserve que cet entreposage ait un caractère temporaire et qu'il ait lieu en dehors de la période habituelle de crue des cours d'eau, à savoir la période de novembre à mars inclus.

L'estimation du caractère temporaire est laissée à l'appréciation du Bourgmestre.

- Toutefois, dans les zones constructibles couvertes par une zone inondable, une construction nouvelle pourra être autorisée dans la mesure où elle comble une lacune dans le tissu bâti existant. Il en est de même pour ce qui concerne les travaux de voirie et d'infrastructures qui seraient liés à cette construction.

L'Administration Communale informera par écrit le demandeur des risques d'inondations qui affectent le(s) terrain(s) concerné(s) et des mesures qu'il convient de prendre afin de prévenir tout dégât au bâtiment et à l'environnement, notamment :

- Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer au minimum à 1m00 au-dessus de la cote maximale de crue définissant le périmètre de la zone inondable.
- Les niveaux en sous-sol sont autorisés sous réserve qu'ils ne comportent pas de pièces affectées au séjour de personnes, au stockage de produits polluants (combustibles, peintures, solvants, engrais etc.), ni d'installations fixes contenant ces produits ou susceptibles, en cas de dégâts, d'affecter la sécurité du bâtiment (installation électrique).
- Les surfaces planes (revêtements de terrasse, cour, accès, etc. ...) doivent être traitées, dès lors que leur usage l'autorise, à l'aide de matériaux perméables, à coefficient d'infiltration compris entre 0,7 et 1.

Des prescriptions spécifiquement destinées à compenser la perte de volume de rétention d'eau ou à prévenir les dommages éventuels occasionnés par des crues seront, le cas échéant, imposées par l'Administration Communale dans l'autorisation de bâtir.

17.2. Zones à risque d'éboulements ou de glissements

- Les zones à risque 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 DESTINÉES 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, etc...

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 zones agricoles peuvent exceptionnellement être destinées aux activités récréatives de plein air sous réserve qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Les actes et travaux les concernant ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les constructions existantes à usage de résidences secondaires peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou compatible avec la *Loi modifiée du 19/01/2004*.

Les constructions existantes et liées à l'activité agricole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec la *Loi modifiée du 19/01/2004*. 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.

Toute modification, agrandissement ou reconstruction d'une construction existante en zone agricole est soumise à l'autorisation du Ministre conformément à la *Loi modifiée du 19/01/2004*.

- 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.** La construction de bâtiments peut être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas préjudice aux dispositions de la *Loi modifiée du 19/01/2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.
- 18.5.** Une autorisation de bâtir 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.
- 18.6.** L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement, d'un bâtiment servant au logement de personnes, peut être levée si le requérant s'engage à réaliser un système d'épuration alternatif autonome conforme aux normes de rejet imposées par le *Règlement grand-ducal modifié du 13 mai 1994 relatif au traitement des eaux urbaines résiduaires*.
- 18.7.** 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. Elles comprennent l'ensemble des terrains boisés ou à (re)boiser. Sont considérées comme "zones forestières" au sens du présent règlement et comme telles soumises aux servitudes prévues par ce règlement, les parties du territoire communal constituées en fait de fonds boisés ou dont les parcelles sont boisées à plus de 50 %.

19.3. 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 modifiée du 19/01/2004 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 modifiée du 19/01/2004*.

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 l'exclusion de tout équipement de séjour.

21.2. Y sont autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones y compris les installations sportives.

21.3. 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

22.1. Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

22.2. Y sont autorisés les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont seulement admises des constructions légères de petite envergure, en rapport direct avec la destination de la zone et dans l'intérêt du tourisme telles que blocs sanitaires ou kiosque.

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 :

- 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 la rue Janglisbunn et la zone d'habitation de la route de Mondorf, en face du cimetière
- 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 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 25 Dispositions transitoires relatives aux plans d'aménagement particuliers

25.1. Les plans d'aménagement particuliers dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire et intégralement réalisés à la date d'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, sont abrogés.

Les terrains concernés par ces plans d'aménagement particuliers sont dès lors soumis aux dispositions réglementaires du présent plan d'aménagement général.

25.2. Les plans d'aménagement particuliers dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire et pas encore en construction ou intégralement réalisés à la date d'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, restent en vigueur. Intégralement réalisés, ces plans d'aménagement particuliers seront abrogés sauf décision contraire de la part du conseil communal.

A la date d'approbation du présent PAG, le seul plan d'aménagement particulier en vigueur est le suivant :

PAP « Jongebesch » - réf. 8453/8C -- approuvé par le ministre de l'intérieur en date du 13.05.2003.