

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KOERICH

**PAP « NOUVEAU QUARTIER »
PAP NQ - KOE-19 « OP FULSBERG »
RAPPORT JUSTIFICATIF
Version du 08.10.2025**

TABLE DES MATIÈRES

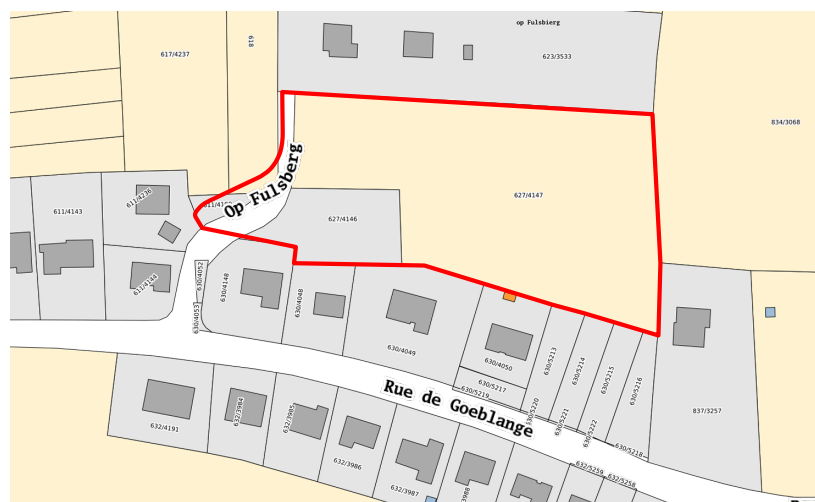
1.	GÉNÉRALITÉS	5
2.	PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL EN VIGUEUR	6
3.	SCHÉMA DIRECTEUR	8
4.	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	9
5.	BILAN ÉCOLOGIQUE	15
6.	ILLUSTRATIONS DU PROJET	15
7.	ANNEXES	18

1. GÉNÉRALITÉS

Selon la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent rapport justificatif fait partie intégrante du dossier relatif au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP-NQ-Koe-19-« Op Fulsberg » appelé par la suite PAP NQ, qui fixe les règles d'urbanisme et de lotissement des terrains. Il expose de quelle manière ce PAP NQ précise et exécute le Plan d'aménagement général de la commune de Koerich.

Situation foncière

Le PAP NQ couvre les parcelles n°627/4146 et n°627/4147 et une partie de la parcelle 611/4190 ainsi qu'une partie de la parcelle 618 section A de Koerich et une partie du domaine public communal Op Fulsberg, représentant une superficie totale d'environ 0,87 hectares. Les surfaces sont libres de toute construction.

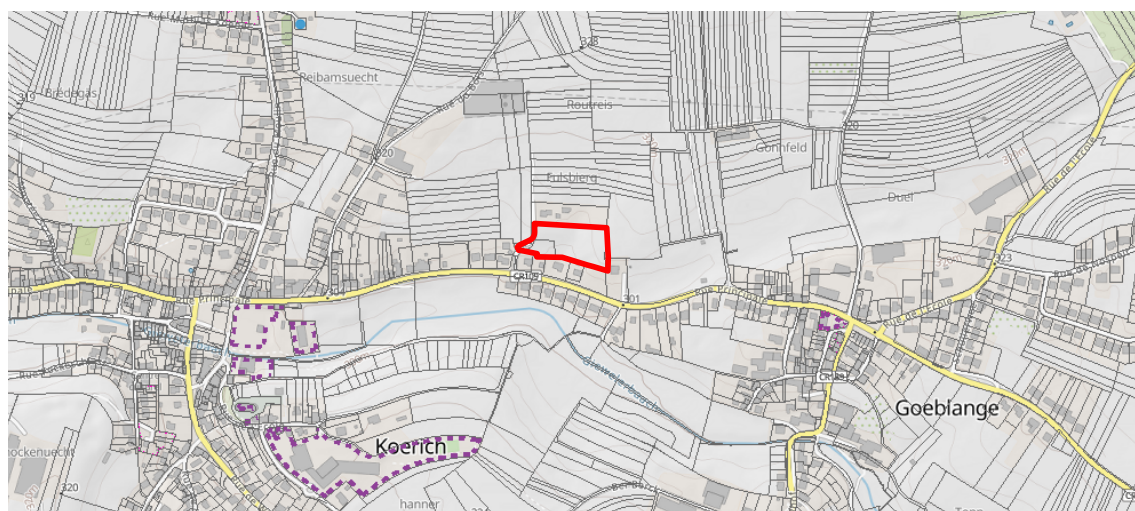


Extrait du plan cadastral - Fond de plan : Géoportail, Luxembourg - téléchargement décembre 2024, indication parcelles Dewey Muller

Localisation du projet

La localité de Koerich se trouve dans la commune du même nom, située à l'ouest du Grand-Duché de Luxembourg, à environ 15 km de la ville de Luxembourg. Les parcelles concernées par le présent PAP NQ sont situées à l'est de la localité de Koerich, entre les localités de Koerich et de Goeblange, et sont desservies par les rues de Goeblange (CR 109) et de Op Fulsberg.

Elles sont délimitées à l'ouest par la rue Op Fulsberg et à l'est par des espaces agricoles. Au sud, le site est bordé de constructions isolées existantes en zone d'habitation 1 le long de la rue de Goebblange. Au nord, le site jouxte un espace en partie construit sur le Fulsberg lui-même et au nord-ouest un espace vierge de constructions affectés en zone d'aménagement différé. Les surfaces elles-mêmes sont actuellement occupées par des espaces agricoles et de la prairie.



Situation géographique - Fond de plan : Géoportail, Luxembourg - téléchargement janvier 2025, indication parcelles Dewey Muller

Structure urbaine et topographie

Le long de la rue de Goebblange, les constructions existantes sont constituées principalement de maisons unifamiliales isolées, présentant un à deux étages et des toitures en bâtière à l'inclinaison variée. Les constructions existantes bordant le PAP au nord sont également constituées d'une maison unifamiliale et de dépendances à toitures inclinées.

Le présent PAP NQ se situe à proximité des arrêts de bus « *Weidewee* » et « *Gemeng* » qui se trouvent à environ 400 m. L'assainissement doit se faire par les canalisations eaux mixtes existantes au niveau de la rue de Goebblange.

Les surfaces concernées par le PAP NQ présentent une pente descendante accentuée, d'environ 10 %, du nord au sud. La pente existante d'est en ouest est d'environ 2 % au nord et de 3 % au sud.

2. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL EN VIGUEUR

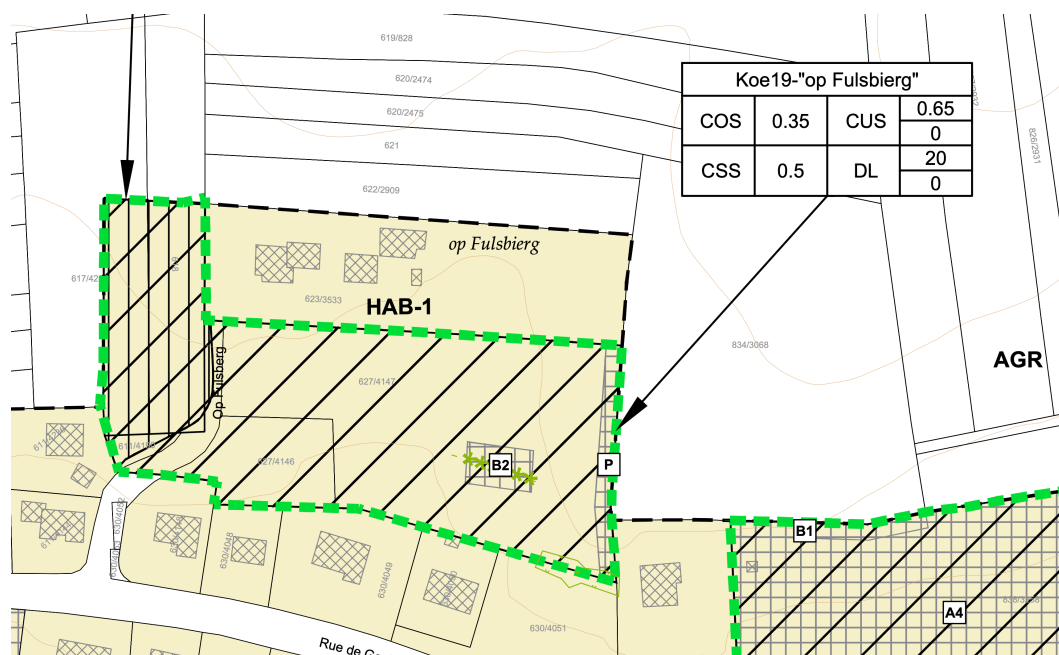
Le présent PAP NQ se situe en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée d'une zone soumise à un PAP NQ. A l'est des surfaces une zone de servitude « urbanisation – paysage et écologie » est prévue et au centre sud-est, des biotopes constitués d'un arbre remarquable et d'un muret en pierres sèches, sont protégés.

Le présent PAP NQ précise et exécute les prescriptions du PAG actuellement en vigueur, à savoir :

- la zone d'habitation 1 [HAB-1] et le mode d'utilisation du sol, principalement destiné aux logements, (article 1.1 de la partie écrite PAG) ;
- les densités de constructions, 20 logements par hectare brut, et le degré d'utilisation du sol, coefficient d'occupation du sol [COS] : 0,35, coefficient d'utilisation du sol [CUS] : 0,65, coefficient de scellement du sol [CSS] : 0,5 (partie graphique du PAG);
- les zones superposées – zone soumise à un PAP NQ (article 15 de la partie écrite PAG) ;

- les zones superposées – zone de servitude « urbanisation – paysage et écologie » (P), en vue d'améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la biodiversité (article 17 de la partie écrite PAG) ;
- les emplacements de stationnement, 2 emplacements par logement et 1 emplacement par logement intégré ou abordable, ou logement d'une surface inférieure à 60 m² (article 9 de la partie écrite PAG) ;
- la zone de servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » (B) ponctuelle, arbre et mur sec.

Partie graphique



- - - - - Délimitation de la zone verte
 [] Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

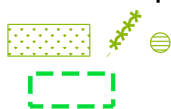
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Zones superposées :

- [] Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
 [] Plan d'aménagement particulier approuvé
 [] Zone d'aménagement différé

Eléments complémentaires



**Biotopes - art. 14 et/ou 17 de la loi du 18 juillet 2018
(à titre indicatif et non exhaustif)**

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

Extrait du PAG de la commune de Koerich – approuvé le 15 novembre 2023

Un extrait des articles concernés de la partie écrite et de la partie graphique du PAG est annexé au présent rapport justificatif.

3. SCHÉMA DIRECTEUR

Le schéma directeur « KOE-19 Op Fulsberg » prédéfinit l'aménagement de la zone soumise à étude et propose un développement urbanistique basé sur un quartier de type résidentiel de faible densité, consacré aux maisons unifamiliales et plurifamiliales, isolées, jumelées ou regroupées en bande.

La desserte du projet reprend en partie l'actuelle rue Op Fulsberg et se prolonge au centre des surfaces vers une placette minérale et ouverte située à l'est du quartier, intégrant les biotopes et les espaces destinés à l'assainissement et à l'écoulement des eaux de surface. Les espaces de mobilité assurent également la desserte des constructions existantes situées au nord du projet. Au sein du nouveau quartier, les espaces de mobilité doivent être réalisés sous forme d'une zone résidentielle et consacrés en premier lieu à la mobilité douce.



Schéma directeur SD-KOE-19 de la commune de Koerich autorisé en novembre 2022

Le présent PAP NQ respecte les orientations du schéma directeur, à savoir :

- un projet d'habitation caractérisé par des maisons unifamiliales, maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- une densité moyenne de logements de 20 logements/ha (22 selon Pacte logement) ;
- du logement abordable pacte logement 2.0 ;
- des espaces de voirie internes de type espace partagé ;
- l'aménagement d'une place centrale (espace minéral ouvert) ;
- des espaces libres de qualité, sans trafic permettant un usage différencié et sécurisé ;
- l'intégration de la zone urbanisation – paysage et écologie ;
- une transition verte entre le bâti existant au sud du site et le nouveau quartier ;
- l'accès au site par la rue Op Fulsberg, y compris le réaménagement de la voirie d'accès ;
- la conservation du mur en pierres sèches et de l'arbre remarquable intégré à l'aménagement de l'espace-rue ;
- l'aménagement de la rétention des eaux superficielles à l'aide d'un bassin de rétention ouvert au sud ;
- le raccordement des canalisations aux canalisations existantes au niveau de la rue de Goeblange.

En complément des orientations du schéma directeur, le PAP NQ prévoit la construction d'un immeuble collectif à 4 unités de logement (maison plurifamiliale) dans le but de diversifier l'offre de logements et d'obtenir une plus grande mixité résidentielle dans le quartier.

La partie écrite du schéma directeur est annexée au présent rapport justificatif.

4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

Le PAP NQ « Op Fulsberg », d'une superficie de 0,87 hectares, prévoit la construction de 19 unités d'habitation réparties en 15 maisons unifamiliales et une résidence (4 logements). Le projet présente une densité de 22 logements par hectare de surface de terrain brut. Le projet « Op Fulsberg » est conçu comme un quartier durable, socialement équilibré, à l'interface entre la rue de Goeblange et les constructions existantes de « Op Fulsberg » au nord. Le projet prévoit la création de 16 lots constructibles, dont un est destiné à la construction d'une résidence plurifamiliale (lot 5), et d'espaces verts publics. Les logements abordables doivent être réalisés dans la maison plurifamiliale sur le lot 5. Le lot 17 fera partie d'un lot à créer dans le cadre du développement du PAP NQ Koe 18 - « Um Weidewee » couvert par une Zone d'aménagement différé (ZAD).

Les espaces verts publics profitent aussi bien aux propriétaires des parcelles adjacentes qu'aux visiteurs et sont répartis autour de l'espace-rue, espace résidentiel, qui accueille également la desserte des nouveaux lots, un arbre protégé et le stationnement public. Les espaces verts publics permettent d'agrandir les espaces extérieurs à disposition des habitants et d'augmenter la qualité de vie au sein du quartier. Ils accueillent, en outre, la rétention des eaux de surface et les biotopes.

Objectifs du projet

- Création d'une offre en logements diversifiée, innovante et de haute qualité ;
- Création d'une place de quartier comme espace de rencontre public central pour l'échange entre habitants ;
- Intégration optimale du nouveau quartier dans le contexte urbanistique et paysager à l'aide d'une structure bâtie de petite taille et d'éléments verts et plantés.

Structure urbaine

Les constructions sont planifiées en majorité sous forme de constructions unifamiliales jumelées et en bande, ce qui permet de créer une densité de logement modérée, adaptée au contexte urbanistique et d'assurer ainsi une qualité de vie en relation avec un contexte rural. Six paires de maisons jumelées, un groupe de trois maisons en rang et une résidence constituent les typologies de construction. Elles définissent ensemble un espace-rue, une placette articulée en deux espaces ouverts et une rue résidentielle.

Le nombre d'étages prévu est de 2 étages pleins et un comble aussi bien pour les maisons unifamiliales des lots de 1 à 4, de 6 à 8 et de 13 à 16 ainsi que pour la construction plurifamiliale. Pour les lots de 9 à 12, un étage plein, un comble et un sous-sol sont prévus. Sous la construction subordonnée arrière des lots de 6 à 8, un sous-sol optionnel peut être aménagé. Il reprend le gabarit (hauteurs et volumes) des constructions existantes voisines. L'objectif est d'intégrer parfaitement les nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.

Domaine public

L'espace public du quartier est déterminé par une ouverture à l'ouest du projet qui marque la jonction avec la rue existante « Op Fulsberg » et la continuation de l'espace en tant qu'espace résidentiel (zone résidentielle / zone 20 km/h) jusqu'à la placette centrale et l'espace vert public à l'est du projet. Les interfaces entre le nouveau quartier et les alentours sont constitués par les parties végétalisées des terrains privés et permettent une transition avec la campagne environnante.

La placette du quartier, en tant qu'espace public, est située au centre-est du quartier et est structurée autour d'un arbre remarquable protégé, dans le prolongement de l'espace vert qui accueille le muret en pierres sèches protégé.

De la placette du quartier, une voie de desserte est prévue vers le nord et permet, d'une part, la desserte des maisons unifamiliales situées à l'est du quartier et, d'autre part, la desserte future des surfaces vierges situées au nord-est du projet, en dehors du PAP NQ.

La voie publique existante, à l'ouest du projet, qui dessert à l'heure actuelle les terrains situés au nord-ouest du projet, se trouve en partie à l'intérieur du périmètre du présent PAP NQ. Elle a été intégrée au périmètre du projet afin d'assurer son réaménagement et sa revalorisation. La surface faisant partie d'ores et déjà du domaine public représente env. 390 m² soit 4,5 % de la surface totale du PAP NQ.

La part du domaine public à céder à la commune est supérieure aux 25 % prescrits par la loi, soit 32 % (env. 2.769 m²). Cela s'explique d'une part par la desserte des lots, planifiée de

manière généreuse et mettant à disposition du quartier des espaces plantés, servant également aux activités de récréation et de plein air, et d'autre part, l'intégration de la desserte des constructions existantes sur Op Fulsberg et d'une desserte vers les surfaces du PAP NQ Koe 18 - « Um Weidewee ». Enfin, une desserte supplémentaire est planifiée pour permettre le développement de surfaces adjacentes au projet, ne faisant pas partie du PAP NQ actuel, au nord-est. Les espaces verts nombreux et étendus doivent permettre l'intégration de surfaces d'écoulement et de rétention des eaux de pluie et représentent une part importante du domaine public.

Pour les plantations, une préférence est à donner aux espèces de la région, à haute valeur écologique, adaptées au milieu et aux changements climatiques, ne nécessitant que peu d'arrosage et de maintenance, ne nécessitant pas de pesticides et ayant la capacité d'absorber les pollutions de l'air. Les plantations de néophytes sont à éviter.

Liaison carrossable et stationnement public

La nouvelle desserte projetée est aménagée selon le principe d'une zone résidentielle, c'est-à-dire avec une limitation de vitesse à 20 km/h, sans trottoir, donnant la priorité aux déplacements pédestres, ayant pour vocation de mettre l'espace-rue à la disposition du vivre-ensemble dans le quartier et donnant droit aux enfants du point de vue du code de la route de jouer sur la totalité de la voie publique.

Le projet propose l'aménagement de cinq emplacements de stationnement public situés le long de la placette minérale et deux emplacements situés aux abords immédiats de l'entrée du quartier, le long de la rue « Op Fulsberg ». Ils sont principalement destinés aux visiteurs.

Espaces verts

Le PAP NQ prévoit la réalisation de quatre espaces verts le long de la voirie projetée. Ces espaces verts sont dédiés à différentes fonctions comme l'accompagnement de l'entrée du quartier à partir de la rue « Op Fulsberg », la planification du bassin de rétention au sud du quartier, l'intégration du fossé d'écoulement des eaux pluviales en cas de forte pluie entre les lots 4 et 5 et le long du lot 13, la protection du muret en pierres sèches protégé à l'est du quartier, la transition avec les paysages environnants.

Domaine privé

Le projet prévoit 16 lots privés constructibles. En fonction de la topographie, les constructions sont planifiées avec un rez-de-chaussée, un étage et un comble, ou avec un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et un comble, ou avec un rez-de-chaussée, un comble et un sous-sol.

Lots de 1 à 4

Les lots de 1 à 4 sont orientés vers la voie de desserte du quartier et présentent un rez-de-chaussée au niveau de cette voie, un étage plein et un comble. Les entrées sont situées au sud des constructions ainsi que l'accès aux garages, prévus pour deux véhicules, au rez-de-chaussée.

La hauteur du rez-de-chaussée permet de créer une transition entre la cote de la rue de desserte et la cote du terrain à l'arrière de la construction. Le rez-de-chaussée est planifié légèrement en contrebas de la voie desservante et l'étage au niveau du terrain arrière.

L'entrée de la construction se trouve dans une saillie par rapport au corps de bâtiment principal, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse sur cette saillie qui ne comporte qu'un niveau. Cette terrasse agrmente les espaces de vie de l'étage et est complétée par une loggia, également située à l'étage, en retrait par rapport à la façade principale.

Lot 5

Le lot 5 accueille une construction plurifamiliale pouvant comporter quatre logements desservis par l'espace-rue à l'ouest du lot qui s'articule déjà à la placette centrale, située au sud de la construction. La construction ferme par son aile nord-sud la perspective ouverte de l'espace-rue de desserte et amorce l'articulation vers les espaces libres situés au sud. Son aile est-ouest encadre la placette centrale située au sud. La dépendance située à l'arrière de la construction est en partie enterrée et doit permettre l'aménagement de 8 emplacements de stationnement réservés aux logements. Sa toiture doit être végétalisée et peut accueillir des terrasses pour l'agrément des habitants.

Lots de 6 à 8

Les lots de 6 à 8 accueillent des maisons en rang qui sont orientées vers la voie résidentielle à l'est du quartier et présentent un rez-de-chaussée au niveau de cette voie, un étage plein et un comble. Les entrées sont situées à l'ouest des terrains.

La hauteur du rez-de-chaussée permet de créer une transition entre la cote de la voie de desserte et la cote du terrain à l'arrière de la construction. Le rez-de-chaussée se trouve en moyenne au niveau de la rue de desserte et l'étage est légèrement surélevé par rapport à la cote du terrain arrière. Les trois maisons en rang doivent être planifiées de manière à s'adapter à la pente ascendante de la voie de desserte vers le nord et sont légèrement décalées en hauteur les unes par rapport aux autres.

L'entrée de la construction se trouve dans une saillie par rapport au corps de bâtiment principal qui ne comporte qu'un niveau. A l'arrière de la construction, une saillie située au niveau de l'étage accueille une partie des espaces de vie et ne comporte également qu'un niveau au-dessus du terrain arrière. Sous cette saillie, un sous-sol d'un seul niveau peut être aménagé de manière optionnelle et se trouve dans le prolongement du rez-de-chaussée, à l'arrière de celui-ci.

Lots de 9 à 12

Les constructions prévues sur les lots de 9 à 12 sont des maisons unifamiliales jumelées, desservies par le nord, et conçues sous forme d'un split-level. Le rez-de-chaussée situé au niveau de la voie de desserte couvre la moitié de la surface de la construction. La seconde moitié est occupée par un rez-de-jardin situé au niveau du terrain arrière, en contrebas. Les

pièces à vivre se trouvent au rez-de-jardin et s'ouvrent sur le terrain privé, protégé des regards. Le garage prévu pour un véhicule et un vestiaire se trouve au rez-de-chaussée.

L'étage sous combles couvre les deux parties du split-level et est projeté avec une profondeur de construction inférieure à la profondeur de construction des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée sur toute la longueur de la construction.

Le sous-sol abrite des pièces annexes et des espaces de stockage et techniques.

Lots de 13 à 16

Les lots de 13 à 16 sont consacrés à des maisons unifamiliales jumelées, desservies par le nord. Elles comprennent un rez-de-chaussée situé au niveau de la voie de desserte et un rez-de-jardin situé au niveau du terrain arrière en contrebas. Le garage prévu pour deux véhicules se trouve au rez-de-chaussée, les pièces à vivre se trouvent au rez-de-jardin et s'ouvrent sur le terrain privé, protégé des regards.

L'étage sous combles est projeté avec une profondeur de construction inférieure à la profondeur de construction du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse au-dessus du rez-de-chaussée sur toute la longueur de la construction.

L'ensemble des constructions est planifié sans sous-sol ou cave, excepté le sous-sol optionnel sous la construction subordonnée arrière des lots de 6 à 8 et le sous-sol prévu sous une partie des constructions planifiées sur les lots de 9 à 12.

Toitures

Les toitures sont prévues sous forme de toiture en bâtière, avec une inclinaison allant jusqu'à 45°. L'éclairage des combles se fera à l'aide d'ouvertures dans le plan de la toiture pour ce qui est des espaces de circulation et des salles de bain, ou de lucarnes pour les chambres à coucher et autres pièces destinées au séjour prolongé. La taille des lucarnes et des tabatières est limitée dans la partie écrite du PAP NQ.

Les toitures des dépendances et des constructions subordonnées sont plates et ont une inclinaison maximale de 5 % pour garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles peuvent être aménagées sous forme de balcon, de terrasse ou de toiture végétalisée.

Stationnements privés

En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés dans le domaine privé, les maisons unifamiliales disposent chacune d'un garage pouvant abriter de un à deux véhicules et situé en général au rez-de-chaussée. Seuls les lots de 1 à 4 nécessitent l'aménagement d'une rampe d'accès au garage d'une inclinaison minime d'environ 8 %, du fait que pour ces lots le rez-de-chaussée se trouve en contrebas de la voie desservante.

Les emplacements de stationnement destinés à la construction du lot 5 doivent être aménagés dans une dépendance en partie enterrée, située à l'arrière de la construction

principale. L'accès carrossable à cette construction doit être aménagé à partir du segment de la placette centrale prolongeant l'espace-rue. Deux emplacements de stationnement sont prévus par unité de logement, en général, et un emplacement pour les logements abordables.

En ce qui concerne le stationnement des vélos dans le domaine privé, le nombre d'emplacements pour vélos est prescrit par le PAG en vigueur.

Logements abordables

Selon l'article 29bis de la loi ACDU et afin d'améliorer l'approvisionnement en logements d'une partie de la population rencontrant des difficultés à se loger, la réalisation d'une part des logements sous forme de logements abordables est obligatoire. Le projet prévoit 3 logements abordables dans la maison plurifamiliale située sur le lot 5.

Le calcul du nombre de logements abordables et des effets de l'application de l'article 29bis de la loi ACDU fait l'objet du tableau en annexe I.

Après l'approbation du PAP NQ, une « convention logements abordables » spécifique, basée sur le projet d'exécution et les prix de construction indexés, sera conclue avant que la première autorisation de construction de logements ne soit délivrée. L'élaboration de cette « convention logements abordables » se fait en parallèle à la convention d'exécution du PAP.

Évacuation des eaux pluviales – eaux usées

(Texte issue du Dossier de demande d'accord de principe auprès de l'AGE)

Der PAP NQ Op Fulsberg à Koerich entwässert im Trennsystem.

Folgende Entwässerungseinrichtungen sind vorgesehen:

- Schmutzwasserkanal mit Anschlussleitungen;
- Regenwasserkanal;
- Regewasseranschlussleitungen mit Kontrollschacht;
- Rigolengraben mit Drainage
- Außengebietskanal
- Regenrückhaltebecken offen 52 m³;
- Regenrückhaltebecken geschlossen 48 m³.

Das gesamte geplante Rückhaltevolumen für den PAP „NQ Op Fulsberg“ beträgt 100 m³.

Gemäß der in den Anlagen beigefügten Bemessung nach DWA - A 117 ist ein Volumen von 100 m³ erforderlich.

Das Baugebiet wird vollständig im Trennsystem entwässert.

Die Entwässerung der Dächer und des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Anschlussleitungen, die zu einem geplanten Regenwasserkontrollschacht an der Grundstücksgrenze führen.

Von hier aus wird der Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal hergestellt, der in die geplanten Regenrückhaltebecken führt.

Der Kanal schüttet in das offene Becken aus, von dem das Wasser zudem in die darunter liegende geschlossene Rückhaltung laufen kann.

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke 13-16 wird direkt mittels Gräben zum geplanten Becken geführt.

Entlang der Grundstücke 9 – 12 ist ebenfalls ein Graben (Servitude) vorgesehen, durch den das Wasser zur Rückhaltung geleitet wird.

Das offene Erdbecken wird naturnah hergestellt und auf einer Seite von einer Mauer eingefasst.

Le concept de gestion de l'eau est annexé au présent rapport justificatif.

5. BILAN ÉCOLOGIQUE

Le bilan écologique de l'agence Kneip Ingénieurs-conseils sarl de mars 2025 en vient à la conclusion que le bilan écologique est négatif et représente – 6 807 écopoints qui devront être compensés dans un pool compensatoire du même secteur écologique. La préservation d'éléments protégés existants ainsi que de surfaces enherbées additionnées de mesures de compensations in-situ garantissent un certain maintien de la fonction d'habitat du site.

Le bilan écologique est joint en annexe au présent rapport justificatif.

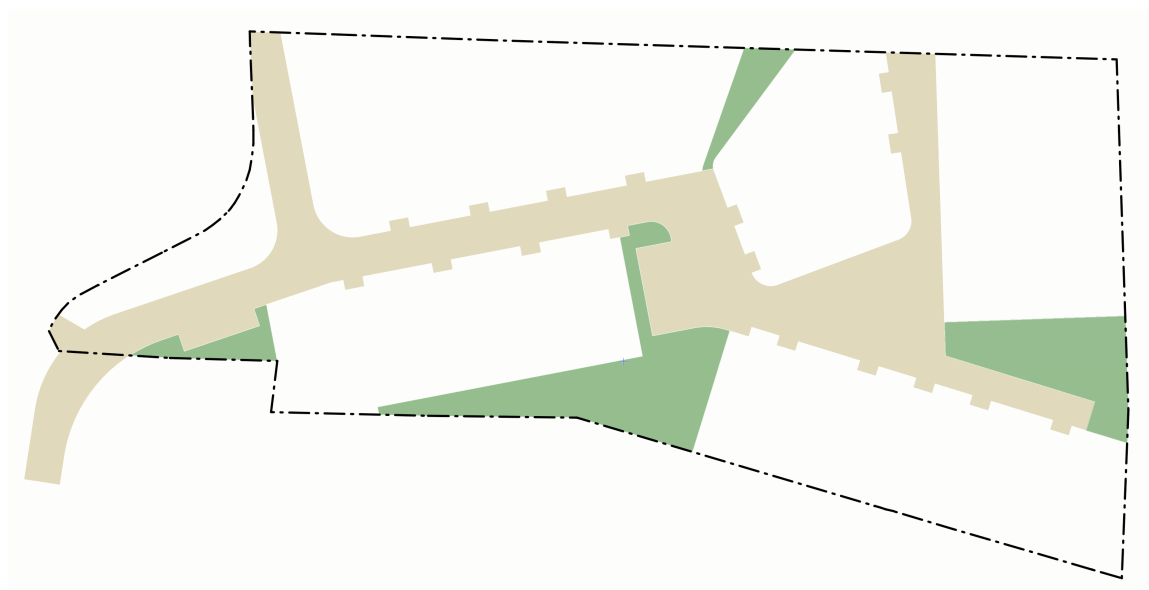
6. ILLUSTRATIONS DU PROJET



Concept urbanistique - Dewey Muller - Mars 2025



Lots - Dewey Muller - Mars 2025



Espaces libres publics - Mars 2025



Axonométrie 1 du projet - Dewey Muller - Mars 2025



Axonométrie 2 du projet - Dewey Muller - Mars 2025

7. ANNEXES

7.1 Annexes réglementaires

Partie graphique PAG - extrait PAP NQ Koe 19 – « Op Fulsberg »

Partie écrite PAG - extrait des articles concernés

Partie écrite du schéma directeur PAP NQ Koe 19 – « Op Fulsberg »

7.2 Concept urbanistique

7.3 Tableau récapitulatif / fiche de synthèse

ANNEXE I : Tableau récapitulatif - *Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) par rapport au plan d'aménagement général « mouture 2011 » (PAG) ;*

ANNEXE II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

7.4 Concept de gestion de l'eau Best Ingénieurs-conseils mars 2025

7.5 Bilan écologique Kneip Ingénieurs-conseils sarl mars 2025

7.6 Lettre INRA du 02.08.2023 Référence : 0106-C/20.3605 Levée de contrainte archéologique dans le cadre du projet PAP NQ « Op Fulsberg