

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier

« Rue du Bois » à Koerich

Rapport justificatif

Oktober 2025

S+ Schumacher Schmiz - architectes
16+18 avenue Gaston Diderich
L-1420 Luxembourg
+352 44 17 10
architectes@splus.lu
splus.lu

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
2. Gesetzlicher Hintergrund	5
2.1 PAG en vigueur	5
2.1.1. Partie graphique.....	5
2.1.2. Parie écrite	6
2.2. Schéma directeur	9
3. Projektumfeld.....	10
3.1. Lage der Gemeinde	10
3.2. Kontext und bestehende Situation	11
3.3. Wasserwirtschaft	12
4. Städtebauliches Konzept	13
4.1. Bebauungsprogramm	13
4.2. 3D-Illustrationen	14
4.3. Wohnungstypologien.....	16
4.4. Verkehr und Parken	16
4.5. Abzutretende Flächen.....	17
4.6. Gestaltung der privaten Freiräume	18

Betreff	Projet d'éménagement particulier Nouveau Quartier « Rue du Bois » Rapport justificatif
Gemeinde	Käerch
Parzellen	600/5138; 599/4911; 596/5140; 610/5141
Bearbeitung	Schumacher Schmiz architectes 16+18 avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg
Auftraggeber	Baumeister-Haus Luxembourg S.A. 19, rue de Flaxweiler L-6776 Grevenmacher
Eigentümer	Baumeister-Haus Luxembourg S.A. 19, rue de Flaxweiler L-6776 Grevenmacher
Datum	Oktober 2025

1. Einleitung

Das vorliegende Projet d'Aménagement Particulier soll eine optimale Stadtplanung gemäß dem geänderten Gesetz vom 19. Juli 2004 über die kommunale Planung und Stadtentwicklung gewährleisten.

Die im PAP-Dossier enthaltenen Vorschriften dienen der Umsetzung und Präzisierung des PAG sowie des im Vorfeld erstellten Schéma directeur.

Der Zweck des PAP nouveau quartier besteht darin, die Nutzung des im PAG definierten Bodens, den sogenannten „Grad der Bodennutzung“, zu präzisieren, indem die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke, die Gebäudetypen, ihre Volumetrie und ihre Lage festgelegt werden. Außerdem wird die Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf eine Abtretung an die Gemeinde festgelegt.

Das vollständige Dossier besteht aus den folgenden Dokumenten:

Die offiziellen Unterlagen :

- Der Auszug des Katasterplans
- Das Katasteraufmaß
- Das topografische Aufmaß
- Das Mandat
- Das OAI-Zertifikat
- Plan de surface (KOER1058_ACTE)
- Der Auszug aus dem gültigen PAG und Schéma directeur.

Der vorliegende Rapport justificatif und seine Anhänge :

- Der vorliegende Rapport justificatif
- Das Beiblatt I „Tableau récapitulatif“
- Das Beiblatt II „Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier“

Der besondere Bebauungsplan :

- Der reglementarische schriftliche Teil
- Der reglementarische grafische Teil

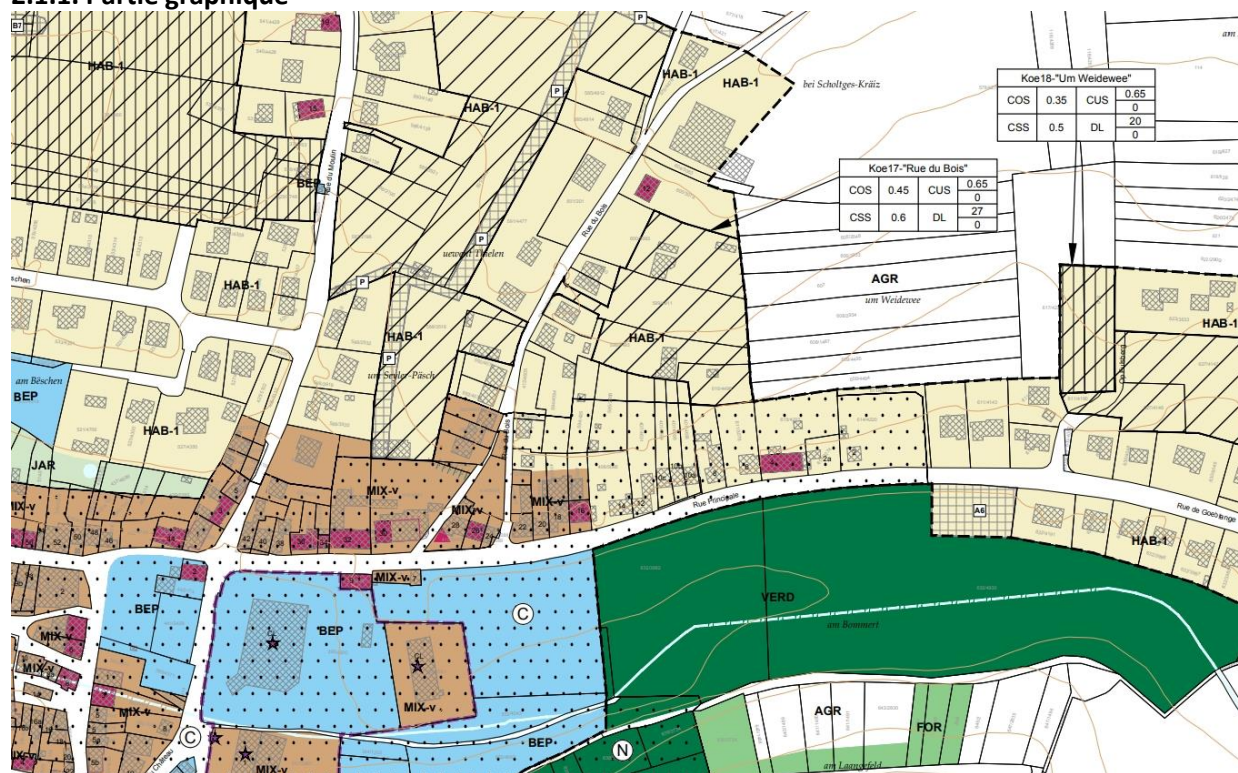
Ergänzende Anhänge :

- Die vom Ingenieurbüro Tecna erstellte Studie.
- Das von der AGE erteilte Accord de principe
- Zusagen Verlauf Regenwasserkanal

2. Gesetzlicher Hintergrund

2.1 PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



Légende

- Parcasse cadastrale / immeuble
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte
- Biotopes

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- Zones d'habitation**
 - zone d'habitation 1
 - zone d'habitation 2
- Zones mixtes**
 - zone mixte villageoise
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zone de jardins familiaux

Zone verte :

- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone de verdure

Zones superposées :

- Zone soumise à un PAP ''nouveau quartier''
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude ''urbanisation''

Secteur protégé d'intérêt communal

- secteur protégé de type ''environnement construit''
- secteur protégé de type ''environnement naturel et paysage''
- construction à conserver
- petit patrimoine à conserver
- alignement d'une construction existante à préserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

2.1.2. Parie écrite

Art. 1.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré. Les maisons plurifamiliales y sont également autorisées.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1:

- a) Au minimum 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.
Exception: les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone HAB-1 dans le présent PAG, peuvent présenter d'autres proportions typologiques; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement et de 90% minimum.
- c) Le nombre d'unités de logement est limité à 6 par maison plurifamiliale, comportant au maximum 2 studios.

Art. 15.1 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)

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

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),
- Le coefficient de scellement du sol (CSS),
- La densité de logement (DL) pour les zones d'habitation ou zones mixtes villageoises.

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en annexe 1 de la présente partie écrite.

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.

Les valeurs définies pour chacun des nouveaux quartiers figurent dans la partie graphique du PAG. Elles peuvent aussi concerner des PAP-NQ approuvés et maintenus en application et listés à l'ART.15.2. ci-après.

Art. 9 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement, y inclus les garages ou carport privés pour véhicules motorisés, doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés en cas de construction nouvelle ou de transformation augmentant la surface construite brute d'au moins 25m² et en fonction

de la nouvelle destination projetée. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

En 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.

Art. 9.1 Stationnement automobile

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit, les chiffres résultant du calcul étant arrondis à l'unité supérieure :

- Par unité de logement: deux (2) emplacements de stationnement,
À l'exception des surfaces inférieures à 60m², des logements intégrés et des logements abordables: un (1) emplacement par unité de logement;
- De plus, un (1) emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 3 unités de logement entamée est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements.
- Pour les commerces, cafés, restaurants: un (1) emplacement par tranche « entamée » de 45m² de surface construite brute;
- Pour les activités de type stockage/archivage de biens et de matériaux, un (1) emplacement par tranche « entamée » de 200m² de surface construite brute;
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain le nombre d'emplacements suffisant pour tous leurs véhicules utilitaires, à raison d'un (1) emplacement par véhicule;
- Pour les activités de bureaux: un (1) emplacement par tranche « entamée » de 30m² de surface construite brute;
- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales: trois (3) emplacements par cabinet réservés aux patients/clients;
- Pour les jardins d'enfants et garderies jusqu'à 200m²: six (6) emplacements obligatoires et un (1) emplacement supplémentaire par tranche entamée de 50m².

Pour toute fonction non définie ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé par le bourgmestre en fonction de la destination projetée.

Une dérogation aux présentes dispositions peut être accordées dans les cas :

- Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements collectifs et/ou publics sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement peut tenir compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements;
- De même, pour une activité donnée, le nombre d'emplacements calculé pour les véhicules utilitaires pourra être pondéré en fonction de l'activité et de l'organisation propre à l'établissement en vue d'une mutualisation des emplacements;
- Par ailleurs, dans la zone mixte à caractère villageois, s'il existe à proximité de l'entreprise/activité concernée (c'est-à-dire à moins de 200m) une offre suffisante en stationnement public, le nombre minimum requis peut être réduit sans être inférieur à un (1) emplacement par tranche de 150m² de surface construite brute; pour les entreprises/activités présentant une surface brute inférieure à 45m², il n'est toutefois pas requis un nombre minimum d'emplacements de stationnement;
- Lorsqu'une parcelle, compte tenu de son exigüité ou des exigences vis-à-vis de la voie

publique, ne permet pas l'aménagement d'emplacements de stationnement automobile en nombre requis, des constructions nouvelles, reconstructions ou transformations augmentant le volume construit, peuvent être autorisées, soit sur un terrain privé situé à moins de 200m de la parcelle concernée, soit moyennant le paiement d'une taxe compensatoire dont le taux et les modalités sont fixés par règlement taxe.

Art. 9.2 Stationnement pour vélos

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos est défini comme suit :

- Au minimum un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales
- Au minimum un (1) emplacement par tranche entamée de 100m² de surface construite brute pour les services administratifs et professionnels, cafés, restaurants, infrastructures culturelles et sportives
- Au minimum un (1) emplacement par tranche entamée de 100m² de surface de vente pour les commerces

2.2. Schéma directeur



Légende

- — — — — Délimitation du schéma directeur
- - - - - Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

2. Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

- 4. Élément identitaire à préserver

- 5. Mesures d'intégration spécifiques

6. Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

7. Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

8. Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

10. Infrastructures techniques

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

Concept paysager et écologique

11. Coulée verte

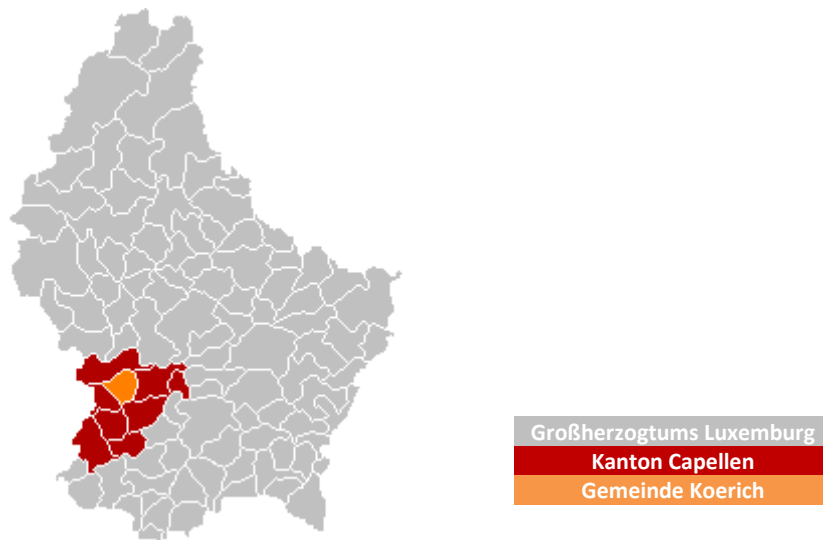


12. Biotopes à préserver

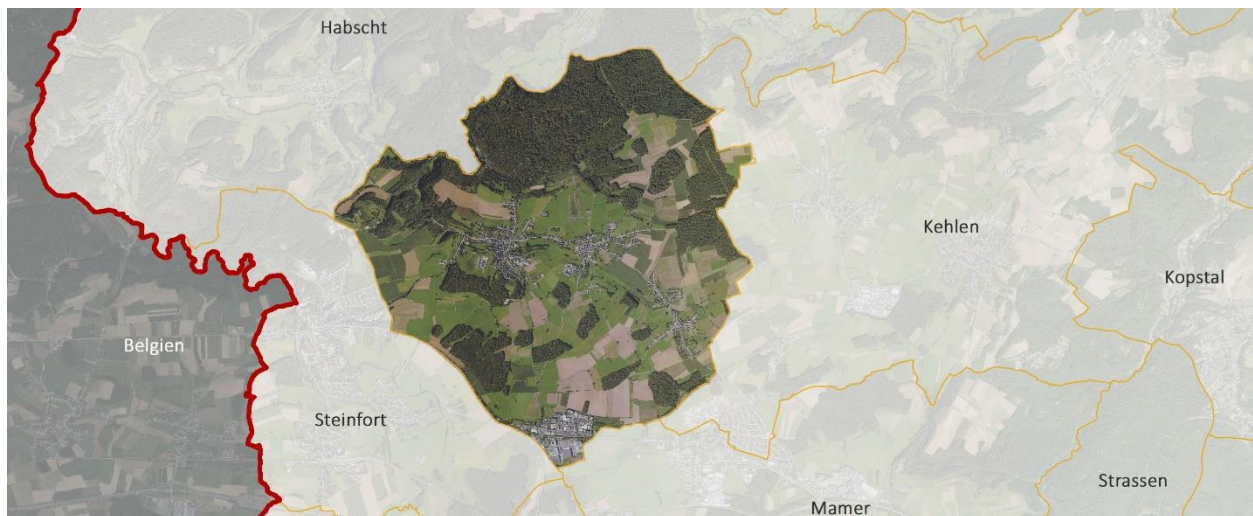


3. Projektumfeld

3.1. Lage der Gemeinde



Skizze: Gemeinde Koerich - Lage in Luxemburg; www.wikipedia.de



Das vorliegende PAP-Projekt betrifft ein etwa 0,74 ha großes Areal nordöstlich der Ortsmitte Koerichs. Das Projektgebiet ist über die Kommunalstraße *Rue du Bois* erschlossen, welche 150m südlich des Projektgebiets von der *Rue Principale* (CR109) abzweigt. Bei der *Rue du Bois* handelt es sich um eine Ackgasse, welche nördlich der Ortschaft in einen Wirtschaftsweg übergeht.



3.2. Kontext und bestehende Situation

Koerich ist in eine Landschaft aus Hügeln und Wäldern eingebettet. Die ländliche Lage trägt zur Attraktivität des Ortes bei und bietet abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten.

Das Projektgebiet befindet sich in einer Ortsrandlage mit direktem Bezug zur umgebenden Landschaft. Der Umstand dass die Erschließungsstraße eine Sackgasse ist verhindert Durchgangsverkehr und garantiert den Bewohnern ein ruhiges Wohnumfeld.

Das Ortsbild von Koerich wird stark von dem *Gréiweschlass*, der mittelalterlichen Burg Koerichs, geprägt. Die Burg ist ein bedeutendes Kulturgut Luxemburgs und verleiht der Ortschaft einen besonderen historischen Charakter. Rund um die Burg hat sich über die Jahrhunderte eine kompakte Dorfstruktur entwickelt, die noch heute sichtbar ist.

Der historische Kern von Koerich wird weiterhin durch die Kirche Saint-Rémy geprägt und zeichnet sich hier durch eine relativ dichte Bebauung aus.

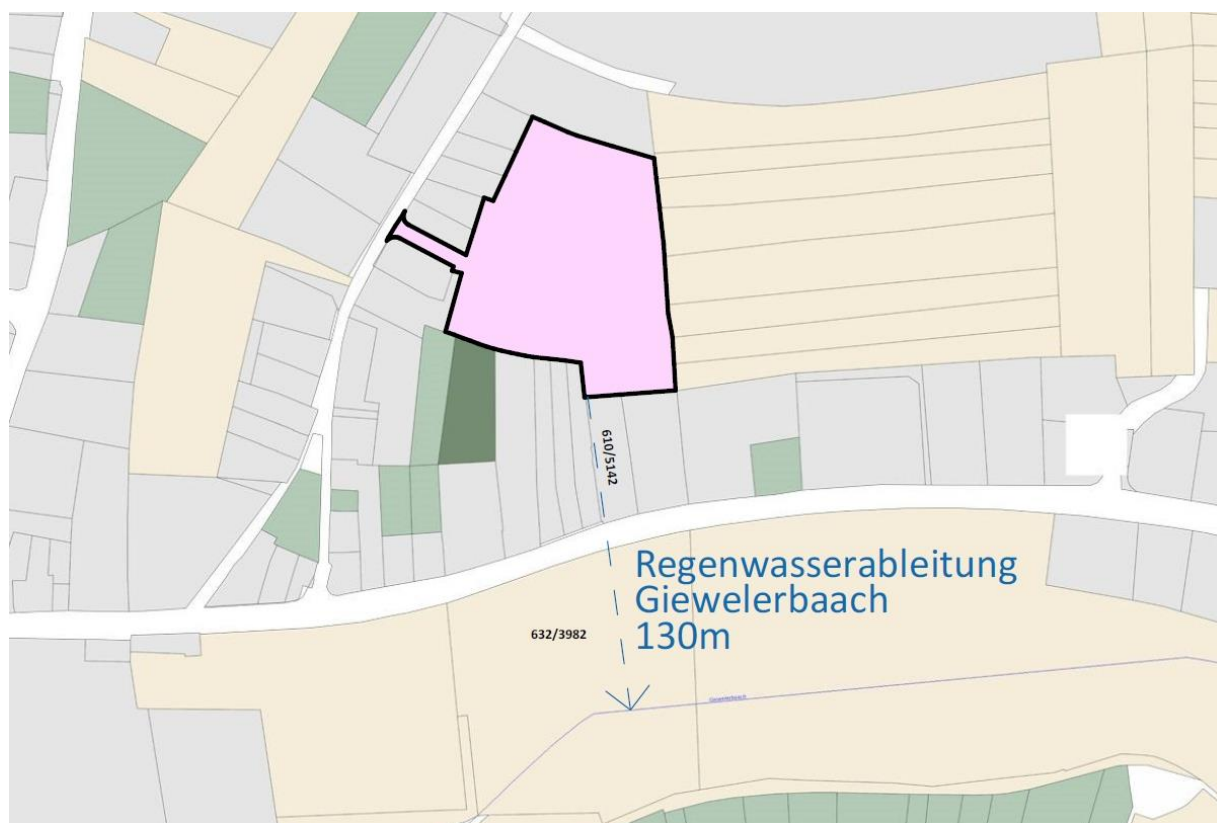
Die Straßenführung im Ortskern folgt in Teilen noch den historischen Wegen die von der Burg ausgingen. Viele Häuser in Koerich sind traditionell gebaut und spiegeln die Architektur des 18. und 19. Jahrhunderts wider, mit Sandsteinfassaden und Ziegeldächern.

Die neueren Wohngebiete erstrecken sich entlang der Ausfallstraßen und bilden eine Übergangszone zwischen dem historischen Ortskern und der offenen Landschaft. Diese Wohngebiete bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern in verschiedenen Konfigurationen.

3.3. Wasserwirtschaft

Die Rückhaltung von Oberflächenwasser ist im Süden des Projektgebiets durch ein offenes Retentionsbecken vorgesehen. Die Abwasserkanäle werden an den bestehenden Mischwasserkanal in der *Rue Principale* angeschlossen.

Die Ableitung des Regenwassers ist mit Hilfe einer Grunddienstbarkeit, über die angrenzenden Grundstücke 610/5142 und 632/3982 vorgesehen. Die Zusagen der Eigentümer liegen vor.



4. Städtebauliches Konzept

4.1. Bebauungsprogramm

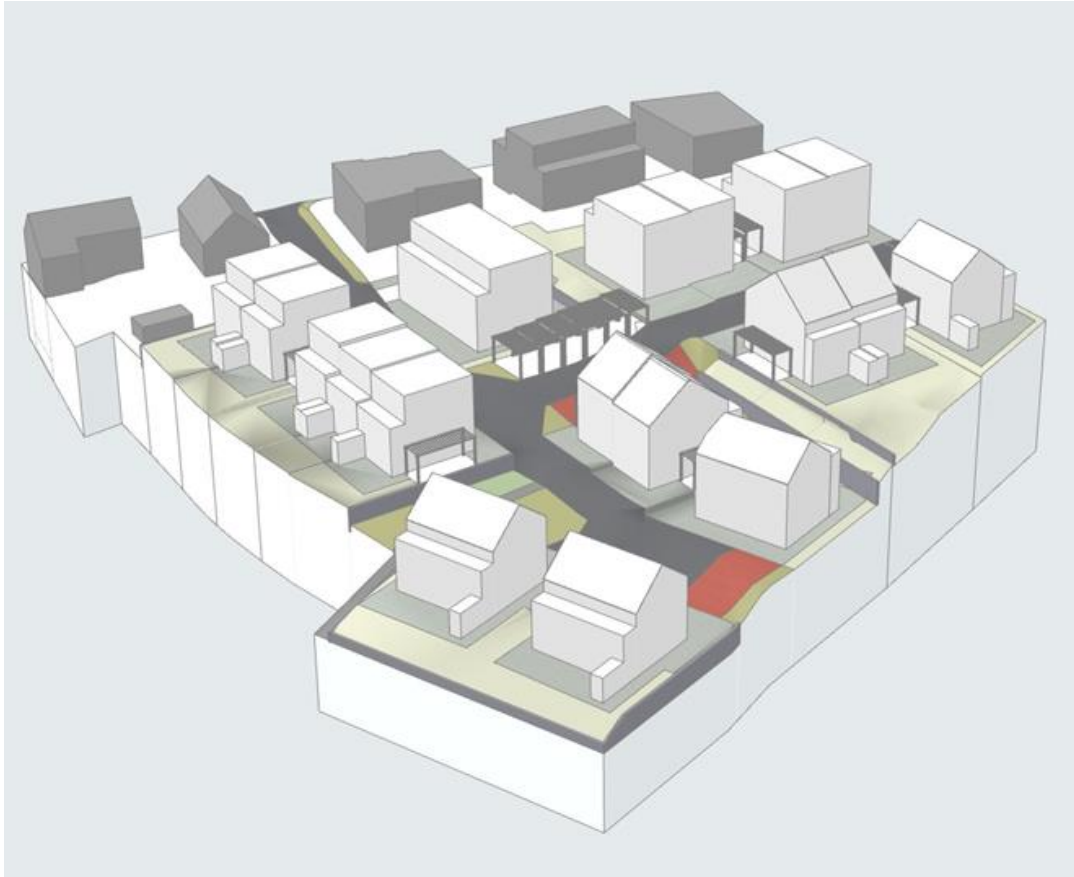
Das städtebauliche Konzept des Projekts umfasst die Erschließung eines 7,4 Ar großen Areals durch zwei Stichstraßen, die zur Arrondierung des Siedlungskörpers beitragen. Im Kreuzungsbereich dieser Straßen weitet sich der Straßenraum auf und wird durch eine besondere Oberflächengestaltung akzentuiert.

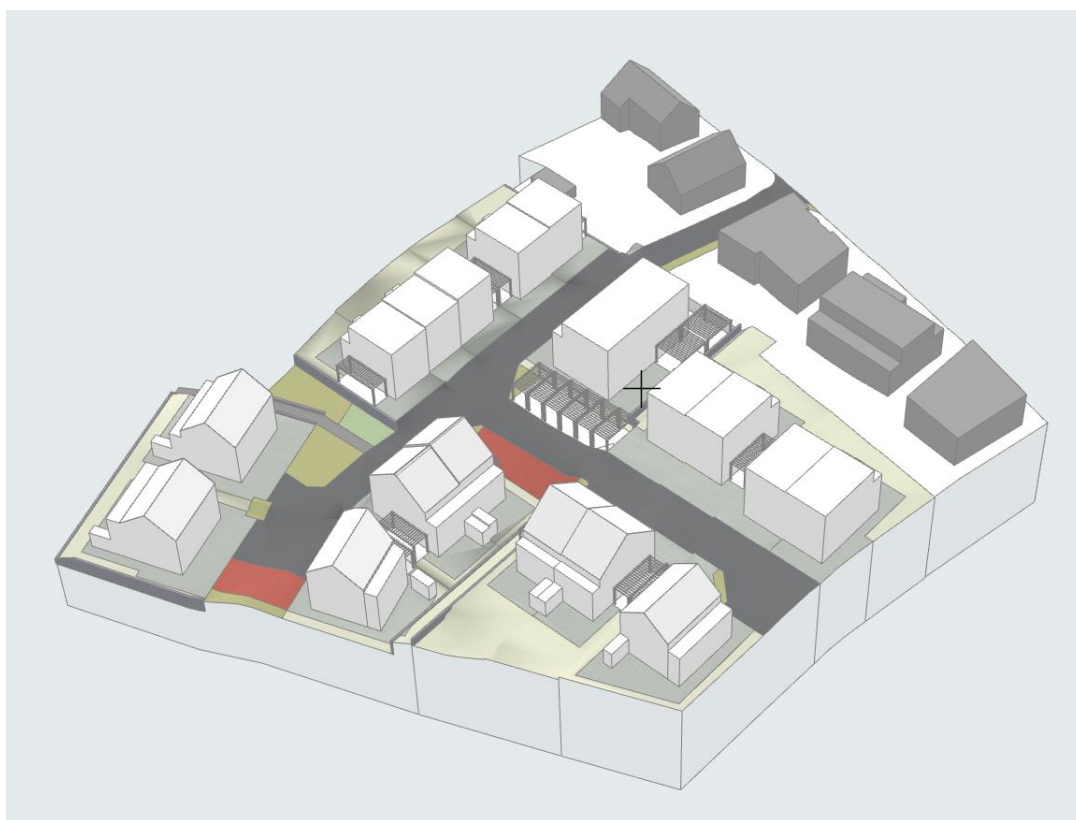
Die bauliche Struktur des Projekts zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen aus, die ein abwechslungsreiches und lebendiges Wohnumfeld schaffen. Das Ensemble setzt sich aus einer Residenz mit fünf Wohneinheiten, drei Reihenhäusern, mehreren Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern zusammen. Die Kombination unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht es, ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen zu bedienen und eine heterogene Nachbarschaft zu fördern.

Ein zentrales Element des Projekts ist die im Süden gelegene Retentionsfläche, die nicht nur eine wichtige Funktion für das Regenwassermanagement übernimmt, sondern darüber einen Spielplatz säumt.

Um die Durchlässigkeit des Quartiers zu verbessern, wird die Retentionsfläche von einem Gehweg überbrückt, der eine direkte fußläufige Verbindung zur südlich gelegenen Hauptstraße herstellt.

4.2. 3D-Illustrationen





4.3. Wohnungstypologien

Der im PAG vorgegebene Wohnungsdichtekoeffizient beträgt 27 Wohnungen/ha. Angesichts der Fläche des PAP von fast 75 Ar, sowie der 10 prozentigen Erhöhung des Koeffizients im Rahmen des Pacte logement 2.0, können maximal 22 Wohneinheiten geplant werden.

Das PAP-Projekt sieht die Errichtung von 18 Wohngebäuden vor, die sich wie folgt verteilen:

- 4 freistehende Einfamilienhäuser;
- 10 Doppelhaushälften;
- 3 Reihenhäuser;
- 1 Mehrfamilienhaus mit maximal 5 Wohnungen.

Diese Aufteilung soll eine Mischung verschiedener Wohnungstypen gewährleisten und so den unterschiedlichen Bedürfnissen und Familienkonstellationen der zukünftigen Bewohner gerecht werden.

4.4. Verkehr und Parken

Das Projektgebiet ist über die namensgebende Sackgasse Rue du Bois erreichbar und wird intern durch zwei kurze Stichstraßen erschlossen.

Im Kreuzungsbereich dieser Erschließungsstraßen weitet sich der Straßenraum auf und wird durch eine besondere Oberflächengestaltung gestalterisch betont. Dies steigert nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern trägt auch zu einer Verkehrsberuhigung bei. An dieser zentralen Stelle stehen insgesamt sechs öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Weitere vier Stellplätze, darunter ein behindertengerechter Stellplatz, befinden sich am Ende der östlichen Stichstraße, nahe dem öffentlichen Spielplatz sowie dem Gehweganschluss in Richtung Hauptstraße.

Der gesamte Straßenraum ist als *Zone de Rencontre* ausgestaltet und verzichtet auf eine bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen, was das gleichberechtigte Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden fördert und zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Stellplätze

Los	Wohneinheiten	Stellplatzbedarf	Mindestens vorgesehene Stellplätze
1	5 (2 Log. ab.)	8 + 1(Besucher)	6P losintern (Sous-sol), Carports 20-22
2	1	2	1P losintern, Carport Los 24
3	1	2	2P losintern
4	1	2	2P losintern
5	1	2	1P losintern, Carport Los 23
6	1	2	2P losintern
7	1	2	2P losintern
8	1	2	2P losintern
9	1	2	2P losintern
10	1	2	2P losintern

11	1	2	2P losintern
12	1	2	2P losintern
13	1	2	2P losintern
14	1 (Log. ab.)	1	1P losintern
15	1 (Log. ab.)	1	Carport Los 19
16	1 (Log. ab.)	1	1P losintern
17	1	2	2P losintern
18	1	2	2P losintern

4.5. Abzutretende Flächen

Die an die öffentliche Hand abzutretende Fläche beträgt 18,14 Ar, was 24,28 % der Gesamtfläche des PAP-Projekts entspricht. Sie umfasst den gesamten öffentlichen Raum, einschließlich der Erschließungsstraßen und Gehwegen, Stellplätze, Retentionsfläche und der gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsbereiche.

4.6. Gestaltung der privaten Freiräume

Gestaltung der Grünflächen

Es wird empfohlen, die Außenflächen mit Bepflanzung zu gestalten, um eine großzügige und naturnahe Umgebung zu schaffen, die im Sommer Schatten spendet und zur Erhaltung der lokalen Biodiversität beiträgt. Dabei sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Eine entsprechende Artenliste ist im schriftlichen Teil des Projekts enthalten.

Gestaltung der Freiflächen vor den Gebäuden

Die Gestaltung vor den Gebäuden sowie die Wahl der Zäune sollten zur Qualität des Wohnumfelds im Viertel beitragen. Sie sollten nicht komplett eingefasst sein, sondern zumindest in Teilen offen zum öffentlichen Raum hin sein.

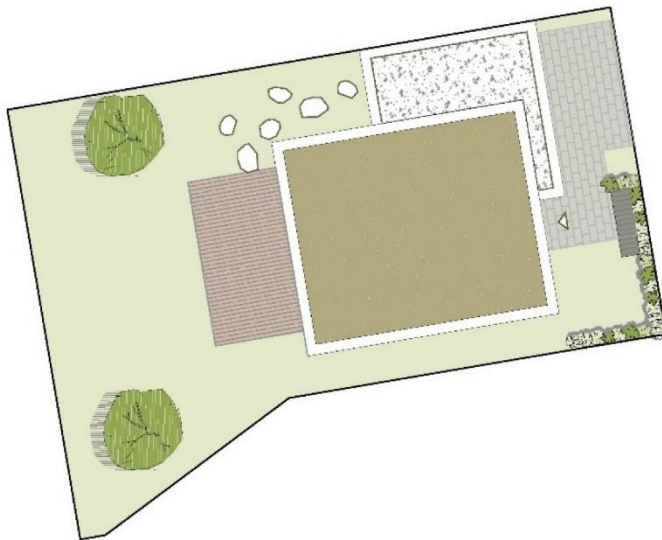
Der Vorbereich der Gebäude soll als Garten gestaltet werden, der eine gewisse Vielfalt an Bepflanzungen und Bodenbelägen aufweist, um die Versickerung von Regenwasser zu fördern.

Reine Steingärten sowie Flächen, die lediglich mit Pinienrinde oder vergleichbarem Material abgedeckt sind, sind zu vermeiden.

Technische Elemente sollen hinter bspw. Hecken/Pflanzenzäunen vor Blicken aus dem öffentlichen Raum verborgen werden.

Mülltonnen sind in dafür vorgesehenen Schränken unterzubringen. Diese Schränke werden von einer Hecke umgeben, die die Mülltonnen vom öffentlichen Bereich aus verbirgt.

Ideal sind einheimische, robuste, dicht wachsende, immergrüne Hecken.



Gestaltungsbeispiel für eine Außenanlage mit einer Hecke, die den Schrank mit den Mülltonnen vor Blicken aus dem öffentlichen Raum verdeckt.



Beispiel für eine
Mülltonnen-Box

Auch Briefkästen oder Schränke der Versorgungsunternehmen müssen harmonisch in die restliche Gestaltung der Gebäude und der Straße integriert werden. Sie können beispielsweise in ein Mauerwerk-Element eingebaut werden, das den Eingang markiert, oder ebenfalls in eine Hecke. Das Ziel ist, diese so unauffällig wie möglich zu integrieren um eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten.