PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN »

COMMUNE DE KOERICH

RAPPORT JUSTIFICATIF

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

Objet : Plan d'Aménagement Particulier « COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN »
Commune : KOERICH 2, Rue de Château L-8385 KOERICH
Date : Mars 2021
Parcelles : 12/2330 et 12/2331 Section C de GOETZINGEN
Maître de l'ouvrage : SEGOSA représentée par Mr KRUSIC G. 35, Rue J.F. Kennedy L-7327 Steinsel Tél : 621 363 499
Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier : BOITO Architectes sàrl 153-155 B, rue de Kiem L-8030 Strassen Tél : +352/26 45 99 90 Fax : +352/26 25 99 91

INTRODUCTION

A la demande de la société SEGOSA, le bureau BOITO Architectes sàrl présente ci-après les documents nécessaires à la procédure, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 et le règlement grand-ducal du 8 mars 2017, concernant le projet d'aménagement particulier visant la construction d'un complexe résidentiel à Goetzingen à 9 unités aux abords de la Rue Principale et Rue de Windhof dans la commune de Koerich.

Le projet se situe sur les parcelles privées 12/2330 et 12/2331 - Section C de Goetzingen commune de Koerich, ayant une contenance totale de 24a 48ca sur base du plan de mesurage n°1001 daté du 27/09/2017, du relevé topographique n°150280-10/01a daté du 24/02/2016 réalisés par BEST-TOPO et du plan de surface PAP n°12643-02(a) du bureau GEOCAD daté du 25/09/2019, documents annexés à la présente demande.

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN»

COMMUNE DE KOERICH

SOMMAIRE PAGE

1.	**Données de base**	
1.1.	Extrait du PAG et localisation du projet	4
1.2.	Définition de la zone	6
1.3.	Schéma directeur	7
2.	**Plan d'aménagement particulier**	
2.1.	Tableau récapitulatif	8
2.2.	Annexe I	10
3.	**Descriptif du concept urbanistique**	
3.1.	Etudes préparatoires	12
3.2.	Potentialités et contraintes du site	12
4.	**Illustration du projet**	
4.1.	Caractéristiques spatiales	14
4.2.	Incidences éventuelles du projet	14
4.3.	Perspectives du projet	15
4.4.	Aménagements extérieurs	16
4.5.	Le contexte environnant	17
	4.5.1. Accessibilité	24
	4.5.2. Equipements collectifs	27
	4.5.3. Infrastructures techniques	27
5.	**Annexe II**	29

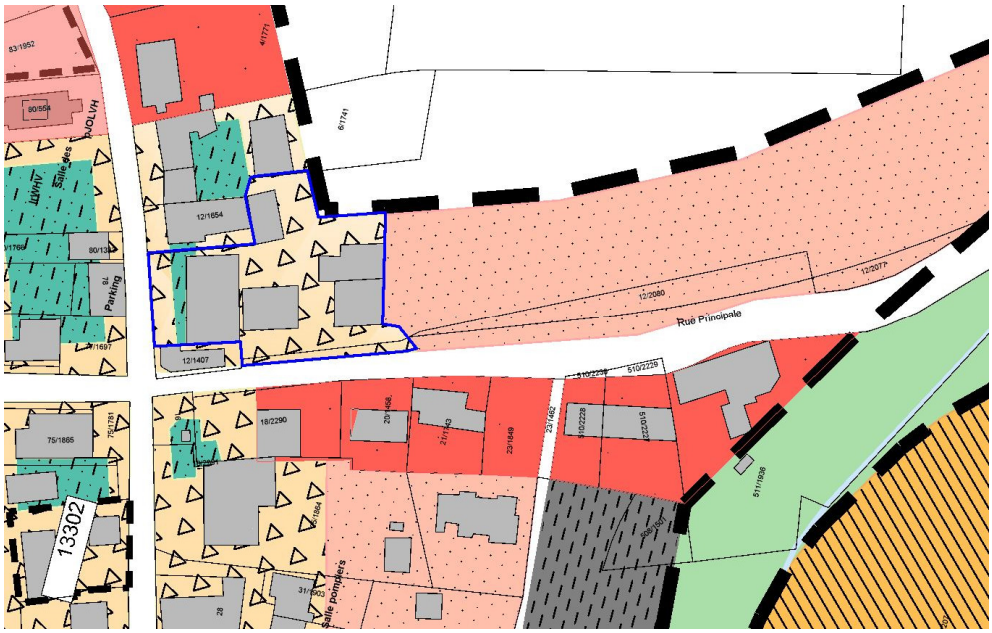
BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

1. Données de base

1.1. Extrait du PAG

Le PAP prend en compte le nouveau PAG de la commune de Koerich datant de 2020, et aussi l'ancien de l'année 2013.

- Extrait de la partie graphique du PAG de 2013 avec légende (sans échelle - original en annexe) avec localisation du projet :

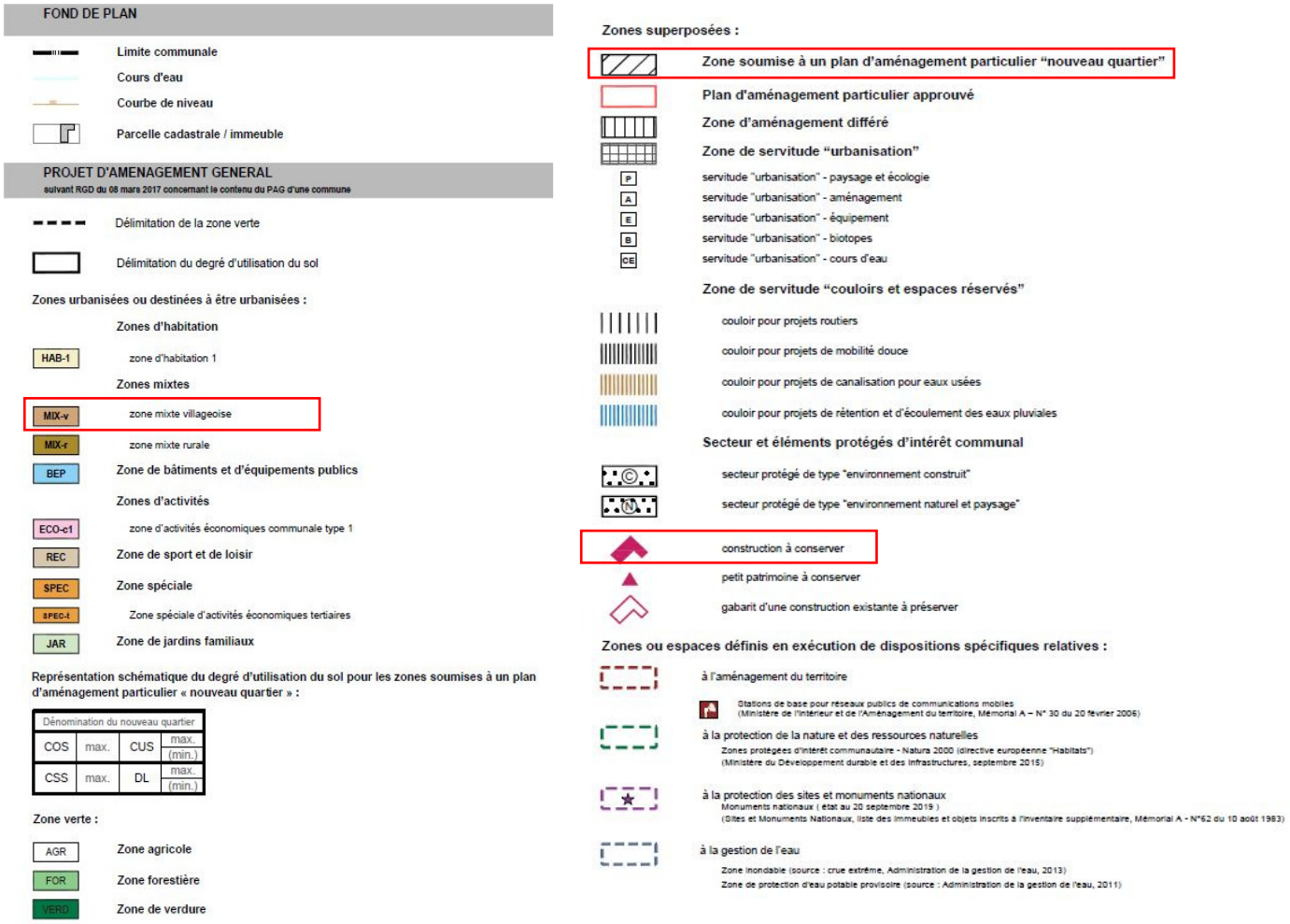


ZONAGE DU PAG de 1981

	Périmètre d'agglomeration
	Bois
	Zones vertes / zone non aedificandi
	Zones libre / terrains à usage spéciaux
	Silhouette à respecter
	Situation à restructurer
	Zones centrale (secteur mixte) Koerich : zone centrale 3 niveaux Goeblange et Goetzingen : zone centrale à caractère rurale 2 niveaux
	Zone d'habitation existante à faible densité (2 niveaux isol/jum. max. en bande de 3 unités)
	Zones d'extension immédiate à faible densité (2 niveaux isol/jum. max. en bande de 3 unités)
	Zone d'aménagement différé
	Zones de prescriptions particulières
	Zones de protection (église-château)
	Zones industrielles

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

- Extrait de la partie graphique du PAG de 2020 avec légende (sans échelle - original en annexe) avec localisation du projet :



BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

1.2. Définition de la zone (PAG-partie écrite)

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement particulier sont inscrites en secteur « ZONE CENTRALE secteur mixte » dans l'ancien Plan d'aménagement Général de 2013 de la commune de KOERICH.

*« … **Les zones centrales (secteurs mixtes)** à caractère rural pour les localités de Goeblange et Goetzingen. Les zones centrales à caractère rural sont les parties du territoire de la commune servant en principe à l'habitat ainsi qu'aux exploitations agricoles, horticoles et viticoles.*
Y sont admises les maisons d'habitation de type unifamilial ainsi que les maisons plurifamiliales ne comportant pas plus de 4 unités de logement dont au maximum un logement de type studio… »

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement particulier sont inscrites en secteur « ZONE MIXTE villageoise » dans le nouveau Plan d'Aménagement Général de 2020 de la commune de KOERICH.

*«**La zone mixte villageoise** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. »*

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

1.3 Schéma directeur

Dans le nouveau PAG est présent un Schéma directeur :

GOET15 - « N°3 RUE PRINCIPALE »

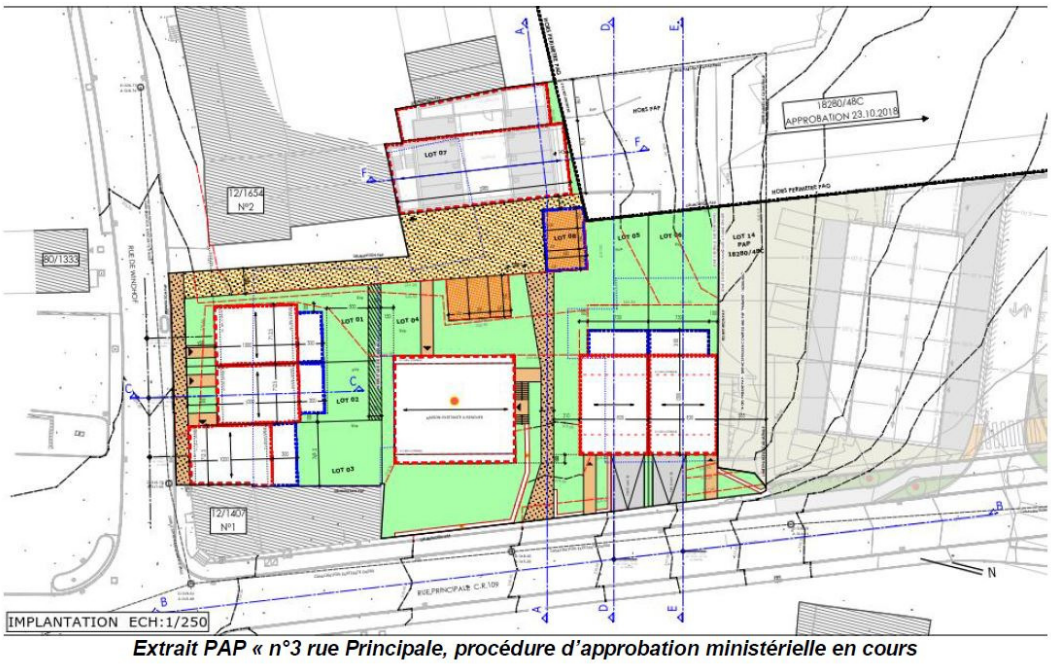
- ***Superficie brute du terrain concerné : ± 0,25 ha***
- ***Données structurantes du PAG***

Extrait partie graphique du PAG

Zone de base	Zone mixte villageoise / MIX-v
Part de la surface brute à dédier au logement	*70% min.*

Degré d'utilisation du sol	Maximum
Densité de logement (DL)	**37**
- nombre de logements	*9*
Coefficient d'utilisation du sol (CUS	**1,00**
- Surface construite brute	*2448 m²*
Coefficient d'occupation du sol (COS)	**0,50**
Coefficient de scellement du sol (CSS)	**0.70**

CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Extrait PAP « n°3 rue Principale, procédure d'approbation ministérielle en cours

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

SCHEMAS DIRECTEURS "NOUVEAUX QUARTIERS" - COMMUNE DE KOERICH - LOCALITE DE GOETZINGEN

					terrain net				terrain net		terrain brut		terrain brut	
n°	lieu-dit	zone de base PAG (destination des terrains)	zone superposée PAG	surface totale PAP (m²)	% surface publique estimée	surface urbanisable nette (m²)	COS	emprise au sol (m²)	CSS	surface scellée (m²)	CUS	Surface construite brute (m²)	DL	nbre logements
							max	max	max	max	max	max	max	max
PAP n°18306	"Um Simmerpad"	HAB-1	NQ + PAP approuvé	3 873	14%	3 344	0,45	1505	0,55	1839	0,95	3679	21	8
Goet3	"Rue du Bois"	HAB-1	NQ + s.u.	1 903	15%	1 618	0,40	647	0,50	809	0,60	1142	18	3
PAP n°18280	"Prämert"	HAB-1	NQ + PAP approuvé	7 559	25%	5 666	0,45	2550	0,60	3400	0,70	5291	18	13
Goet15	"n°3 rue Principale"	MIX-v	NQ + PAP procédure en cours	2 448	14%	2 105	0,50	1053	0,70	1474	1,00	2448	37	9
Goet5	Rue de Nospelt	HAB-1	NQ + s.u.	2 491	10%	2 242	0,40	897	0,50	1121	0,60	1495	18	4
Goet13 nord	"Bei de Breck"	Hab-1	ZAD	29 216	25%	21 912	0,45	9860	0,60	13147	0,70	20451	25	73
Goet13 nord-est	"ënnert Kirben"	Hab-1	NQ + s.u.	19 424	30%	13 597	0,45	6119	0,60	8158	0,70	13597	25	48
Goet13 sud	"ënnert Kirben"	Hab-1	NQ + s.u.	18 778	30%	13 145	0,45	5915	0,60	7887	0,70	13145	25	46
		MIX-v	NQ	1 559	25%	1 169	0,45	526	0,60	702	0,70	1091	26	4

Remarques concernant les cessions : la limite de 25 % maximum appliquées pour les calculs théoriques pourra être dépassée pour les besoins d'aménagement de certaines zones à fortes contraintes

2. Plan d'aménagement particulier

2.1. Tableau récapitulatif :

TABLEAU SURFACES PAP GOETZINGEN

SURF. TERRAIN BRUT	2448	100,00%
SURF. CESSION	42,23	1,73%

LOTS	SURF. TERRAIN	%	EMPRISE AU SOL	COS	SCB	CUS	SURF. SCELLEE	CSS	DL
LOT 01	204,99	8,37%	89,63	0,44	225	1,10	140,00	0,68	
LOT 02	160,95	6,57%	89,63	0,56	225	1,40	135,00	0,84	
LOT 03	179,75	7,34%	95,55	0,53	235	1,31	130,00	0,72	
LOT 04	623,21	25,46%	189,31	0,30	555	0,89	319,00	0,51	
LOT 05	378,60	15,47%	121,58	0,32	290	0,77	210,00	0,55	
LOT 06	308,61	12,61%	121,58	0,39	290	0,94	210,00	0,68	
LOT 07	279,10	11,40%	256,41	0,92	515	1,85	269,00	0,96	
LOT 08	37,76	1,54%	/	/	/	/	37,76	1,00	
LOT 09	232,80	9,51%	/	/	/	/	232,80	1,00	
TERRAIN A BATIR NET	**2405,77**	**98,27%**	**963,69**	**0,40**	**2335**	**0,95**	**1683,56**	**0,70**	**36,76**
LOT 14	185,89								

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

- Concernant l'ancien PAG, pour la *zone centrale (secteur mixte),* il n'y a pas des coefficients max et/ou min, suivant le degré d'utilisation du sol, à respecter.

- Relativement au nouveau PAG, pour la zone mixte villageoise, il y a des coefficients max à respecter suivant le tableau ci-après :

Goet 15-"N°3 Rue Principale"			
COS	0,5	CUS	1
			0
CSS	0,7	DL	37
			0

Et ci-après le tableau, des coefficients du degré d'utilisation du sol, relatives au projet :

Goet 15-"N°3 Rue Principale"			
COS	0,40	CUS	0,95
			0
CSS	0,70	DL	36,76
			0

B O I T O
ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

2.2.ANNEXE I

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : ZONE CENTRALE (SECTEUR MIXTE) (ancien PAG)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/	CUS		/	COS		/	CSS	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,24	*ha*								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

	surface à bâtir nette (2)		nombre de logements (2)			surface construite brute (2)			surface d'emprise au sol (2)			surface de sol scellée (2)	
Lot			minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum	
1	204,99	m^2		/ 1	*u.*		/ 225,00	m^2		/ 89,63	m^2	140,00	m^2
2	160,95	m^2		/ 1	*u.*		/ 225,00	m^2		/ 89,63	m^2	135,00	m^2
3	179,75	m^2		/ 1	*u.*		/ 235,00	m^2		/ 95,55	m^2	130,00	m^2
4	623,21	m^2		/ 3	*u.*		/ 555,00	m^2		/ 189,31	m^2	319,00	m^2
5	378,60	m^2		/ 1	*u.*		/ 290,00	m^2		/ 121,58	m^2	210,00	m^2
6	308,61	m^2		/ 1	*u.*		/ 290,00	m^2		/ 121,58	m^2	210,00	m^2
7	279,10	m^2		/ 1	*u.*		/ 515,00	m^2		/ 256,41	m^2	269,00	m^2
8	37,76	m^2		/ 0	*u.*		/ 0,00	m^2		/ 0,00	m^2	37,76	m^2
9	232,80	m^2		/ 0	*u.*		/ 0,00	m^2		/ 0,00	m^2	232,80	m^2
10		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
11		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
12		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
13		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
14		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
15		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
16		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
17		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
18		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
19		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
20		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
21		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
22		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
23		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
24		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
25		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
26		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
27		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
28		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
29		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
30		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
31		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
32		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
33		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
34		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
35		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
36		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
37		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
38		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
39		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
40		m^2		/	*u.*		/	m^2		/	m^2		m^2
Total	2.405,77	m^2	0	/ 9	*u.*	0,00	/ 2.335,00	m^2	0,00	/ 963,69	m^2	1.683,56	m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	0,000	/ 36,765	CUS (2)	0,000	/ 0,954	COS (2)	0,000	/ 0,401	CSS (2)	0,700

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : ZONE VILLAGEOISE

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		DL	CUS	COS	CSS
		minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"		/ 37	/ 1,00	/ 0,50	0,70

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée 0,24 *ha*

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette (2)	nombre de logements (2)	surface construite brute (2)	surface d'emprise au sol (2)	surface de sol scellée (2)
		minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum
1	204,99 m^2	/ 1 *u.*	/ 225,00 m^2	/ 89,63 m^2	140,00 m^2
2	160,95 m^2	/ 1 *u.*	/ 225,00 m^2	/ 89,63 m^2	135,00 m^2
3	179,75 m^2	/ 1 *u.*	/ 235,00 m^2	/ 95,55 m^2	130,00 m^2
4	623,21 m^2	/ 3 *u.*	/ 555,00 m^2	/ 189,31 m^2	319,00 m^2
5	378,60 m^2	/ 1 *u.*	/ 290,00 m^2	/ 121,58 m^2	210,00 m^2
6	308,61 m^2	/ 1 *u.*	/ 290,00 m^2	/ 121,58 m^2	210,00 m^2
7	279,10 m^2	/ 1 *u.*	/ 515,00 m^2	/ 256,41 m^2	269,00 m^2
8	37,76 m^2	/ 0 *u.*	/ 0,00 m^2	/ 0,00 m^2	37,76 m^2
9	232,80 m^2	/ 0 *u.*	/ 0,00 m^2	/ 0,00 m^2	232,80 m^2
10	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
11	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
12	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
13	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
14	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
15	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
16	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
17	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
18	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
19	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
20	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
21	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
22	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
23	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
24	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
25	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
26	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
27	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
28	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
29	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
30	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
31	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
32	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
33	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
34	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
35	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
36	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
37	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
38	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
39	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
40	m^2	/ *u.*	/ m^2	/ m^2	m^2
Total	2.405,77 m^2	0 / 9 *u.*	0,00 / 2.335,00 m^2	0,00 / 963,69 m^2	1.683,56 m^2

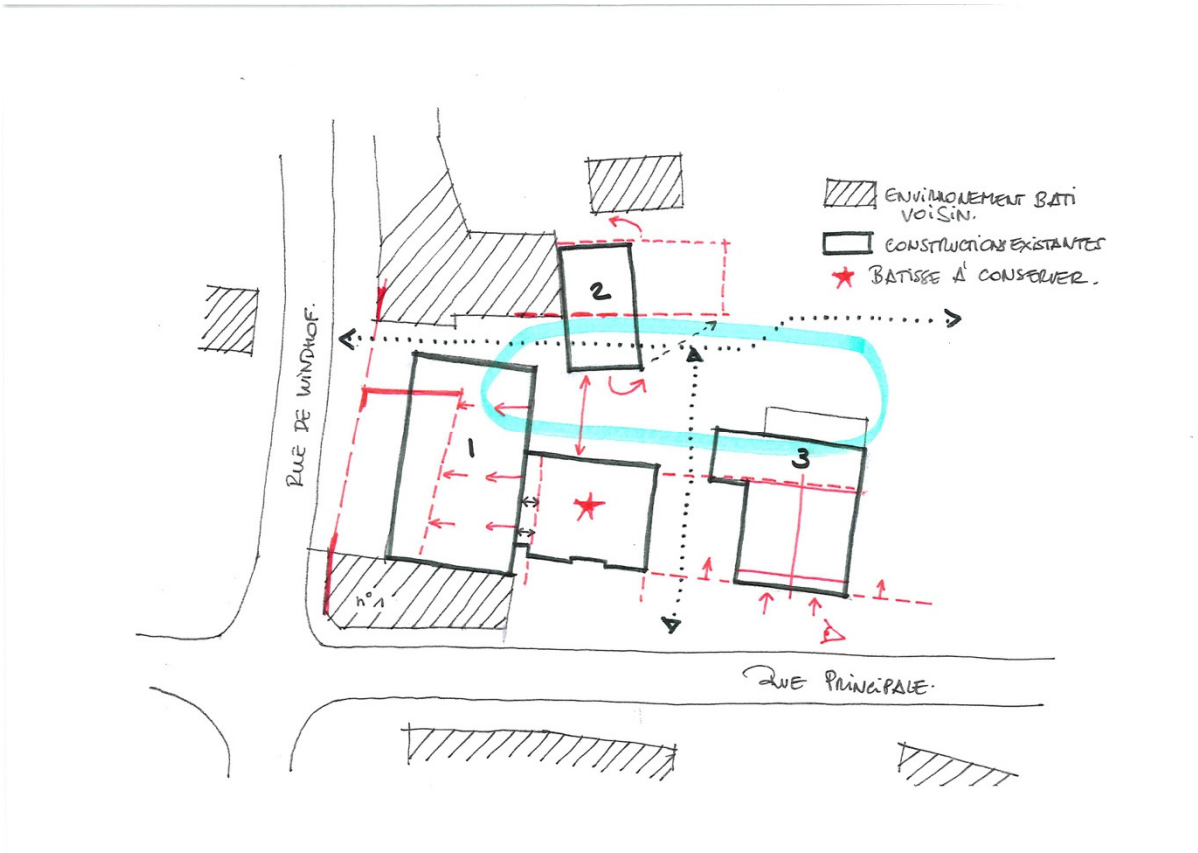
	DL (2)	CUS (2)	COS (2)	CSS (2)
	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum
Coefficients résultant du PAP	0,000 / 36,765	0,000 / 0,954	0,000 / 0,401	0,700

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

3. Descriptif du concept urbanistique

3.1. Etudes préparatoires



Le projet prévoit la construction de 5 maisons unifamiliales (cf croquis ref 1 et ref 3), la rénovation de la maison classée en 3 appartements, la construction d'un volume (ref 2 sur le croquis) abritant au rez-de-chaussée les garages nécessaires au nombre de 8 ainsi qu'un appartement sur le premier étage de ce volume.

Le garage et les places de stationnements extérieures seront accessibles depuis la rue de Windhof et ce chemin sera une servitude de passage pour les lots 01, 02, 03, 04 et 07.
Un chemin de mobilité douce vers le PAP voisin sera aménagé dans la continuité du lot 09.

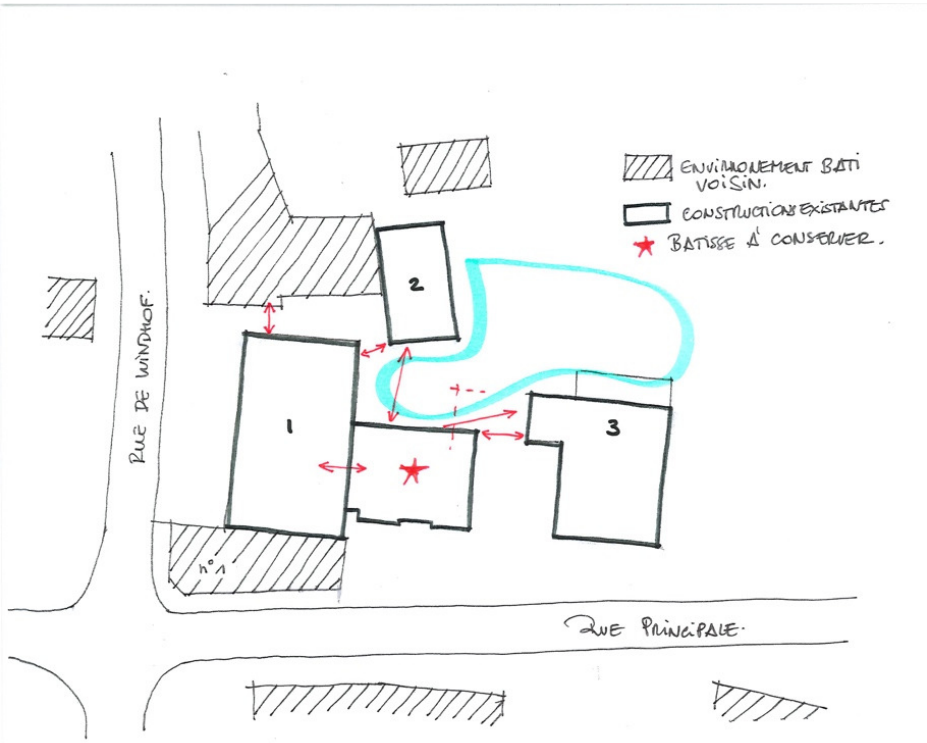
3.2. Potentialités et contraintes du site

Contraintes :

- L'implantation et la volumétrie des bâtiments existants avoisinants (1/2/3 sur le croquis) « étouffent » la maison à conserver.
- Côté rue principale, la construction à droite de la maison (3) est trop imposante de par sa hauteur et sa profondeur.

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

- Les constructions côté rue de Windhof (1) touchent partiellement la maison à conserver ce qui rend une façade inexploitée. De plus, leurs gabarits sont trop profonds et implantés en recul du reste du front bâti de la rue.
- L'implantation de la grange laisse peu de place pour un aménagement de qualité en intra ilot grange (2)



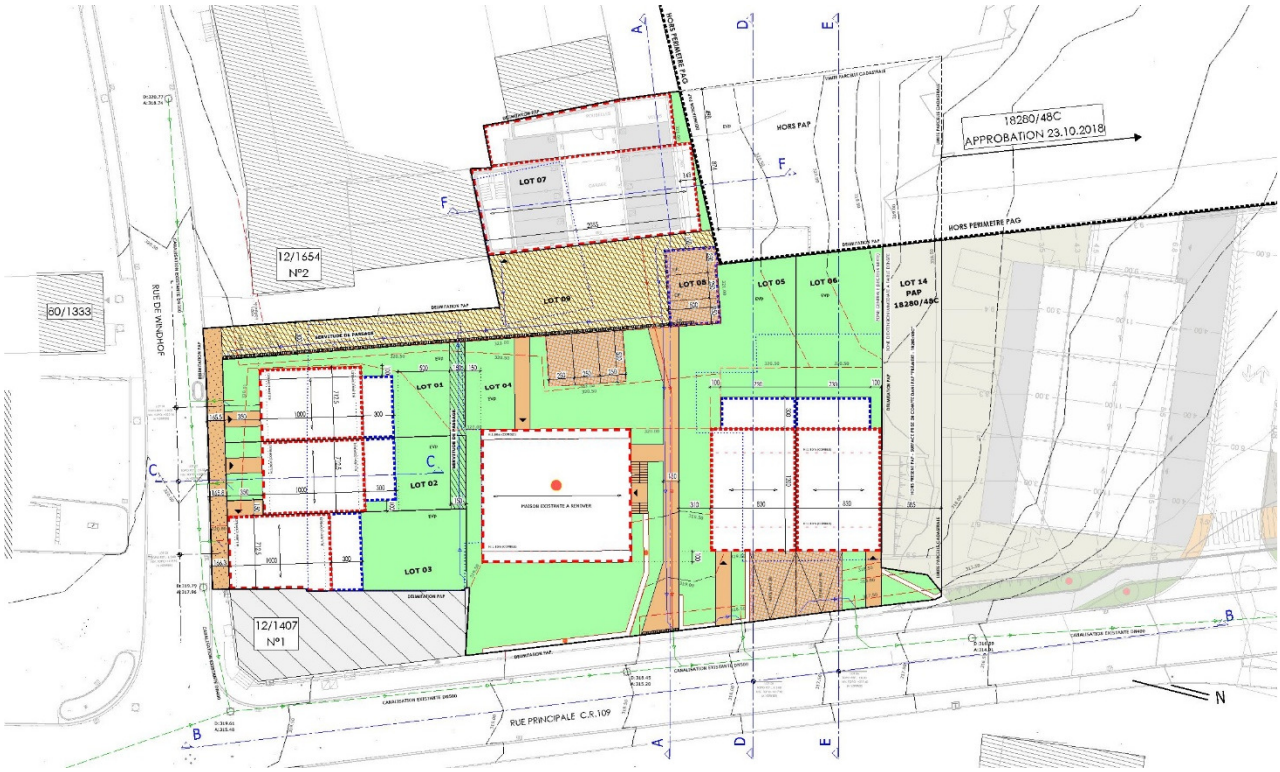
Potentialités :

- Les constructions situées aux alentours directs du projet disposent d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture. Sur ces dernières, on peut observer des fenêtres de type velux qui présagent une occupation dans le comble -> typologie favorable à des habitations unifamiliales.
- La maison existante à conserver dispose d'un gabarit suffisamment important que pour y développer plusieurs logements de type appartement – surface approximative 450 m2 -> 3 appartements de qualité.
- L'implantation de la grange (2) peut être revue et ainsi être la prolongation de la bâtisse voisine. Elle accueillera au rez-de chaussée les stationnements nécessaires au bon fonctionnement du projet et de disposer d'un étage en prolongation de la toiture voisine et dont le pignon dépasserait légèrement le volume du garage. Ceci permettrait de limiter les garages en façade côté rue de Windhof.

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

4. Illustration du projet

4.1. Caractéristiques spatiales :



Nombre de niveaux pleins	2
Nombre de niveaux en sous-sol	1
Nombre de niveaux comble	1
Emplacements de stationnements prévus	12 int. + 6 ext.

4.2. Incidences éventuelles du projet

Résumé du projet :

Classement dans le PAG :ZONES CENTRALE (secteur mixte) nouveau PAG2020
ZONES MIXTE villageoise ancien PAG2013

Fonction : Habitat
Typologie des constructions : Maisons/Résidence
Nombre de niveaux : IS+II+IC
Typologie des logements : appartements à 2 et 3 chambres
Typologie de stationnement : 12 parkings intérieurs et 6 parkings extérieurs
Nombre maximal de logements : 9 unités

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

4.3. Perspectives du projet

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

4.4. Aménagements extérieurs

Les espaces privés seront réalisés afin d'harmoniser l'ensemble avec l'aménagement de l'espace public. Ils seront réalisés en surfaces engazonnées avec une disposition libre de plantes indigènes, en respect avec l'environnement direct du site.

Les travaux d'aménagement paysager de la parcelle s'effectueront de manière à limiter les travaux de remblai et de déblai.

Si toutefois l'installation de murs de soutènement s'avérait indispensable, ceux-ci seraient réalisés en pierre de taille similaire à celle du muret existant sur le lot 04.

Accès aux emplacements privés, bâtiments et garages :

Les différents accès et circulations sur les terrains privés seront réalisés en matériaux semi-perméables, de type pavé béton avec jointoiement aux propriétés drainantes et de teinte claire, exception faite des rampes des garages des lots 05 et 06 qui pourront être réalisées en matériaux imperméables.

Une servitude de passage sur les lots 01 et 02 sera à prévoir en faveur des lots 01, 02, 03.

Une servitude de passage sur le lot 09 sera à prévoir en faveur des lots 01, 02, 03, 04 et 07.

Le lot 08 fera partie d'une copropriété entre les lots 01, 02, 03, 04 et 07

Les clôtures, haies et grillages :

Pour délimiter les surfaces privées pourront être plantées sur leur limite des haies taillées avec la possibilité d'y intégrer une clôture ou grillage.

Les murs existants le long du domaine public (Rue Principale) et la propriété de la maison de maître sont à préserver.

Effets sur l'environnement naturel :

Le projet réduit considérablement les surfaces imperméables actuelles au profit d'espaces de verdure et de jardins.

Effets sur l'environnement urbain

Le projet s'insère dans une zone dédiée principalement à l'habitation.

Le programme architectural développé et l'affectation choisie sont en accord

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

avec l'identité du lieu. Positionné à un endroit stratégique par rapport aux axes routiers, le projet contribue à valoriser, à redynamiser l'image des rues de Windhof et Rue Principale.

Effets sur la structure de la population

Le projet permettrait d'accueillir 21 personnes (2,3 pers/ménage) supplémentaires sur le territoire communal.

Toutes les infrastructures publiques collectives (sociales, culturelles, sportives et scolaires) sont suffisantes pour envisager cette augmentation, qui n'aura aucun impact sur la commune de Koerich.

Effet sur les équipements collectifs techniques

Il n'y a pas d'incidence sur le bon fonctionnement du réseau existant actuel.

4.5. Le contexte environnant

Localisation

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

La commune de Koerich compte environ 2616 habitants au 1/01/2020 (statec) pour une superficie totale de 18,88 km2. A l'écart des grands complexes industriels, la commune a conservé son caractère rural. Toutefois, dû à la proximité de la capitale (15 km), l'habitat s'est développé rapidement ces dernières années.

Au niveau de l'analyse géographique, la commune peut être divisée en 3 unités paysagères.

1. La vallée du "Koericherbach" et de l'Eisch au Nord de la commune, sur grès de Luxembourg.
2. La partie est englobant la localité de Goetzingen sur marnes et calcaires.
3. La partie sud avec le hameau de Windhof sur sols marneux.

La commune de Koerich possède 658 ha de surface boisée, ce qui correspond à 34,8 % de la surface totale de la commune. Au Nord, en plus grande partie sur grès de Luxembourg, la commune présente de grandes surfaces boisées, surtout des feuillus. Dans la partie centrale et sud, il y a plutôt de petites surfaces boisées disséminées dans le territoire agricole.

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Les frontières géographiques de la commune comprennent :

- à l'est : la commune de Kehlen ;
- à l'ouest : la commune de Steinfort ;
- au nord : la commune de Habscht ;
- au sud : la commune de Mamer.

L'habitat de la commune est réparti dans le hameau de Windhof et dans les villages de Koerich, Goeblange et Goetzingen. L'ensemble de la commune présente un habitat moyennement dense et des développements futurs restent possibles.

Goetzingen

Goetzingen est une section de la commune luxembourgeoise de Koerich située dans le canton de Capellen. La localité forme une grande croix le long du CR 109 d'une part, ainsi que de la rue de Windhof et la rue de Nospelt d'autre part.

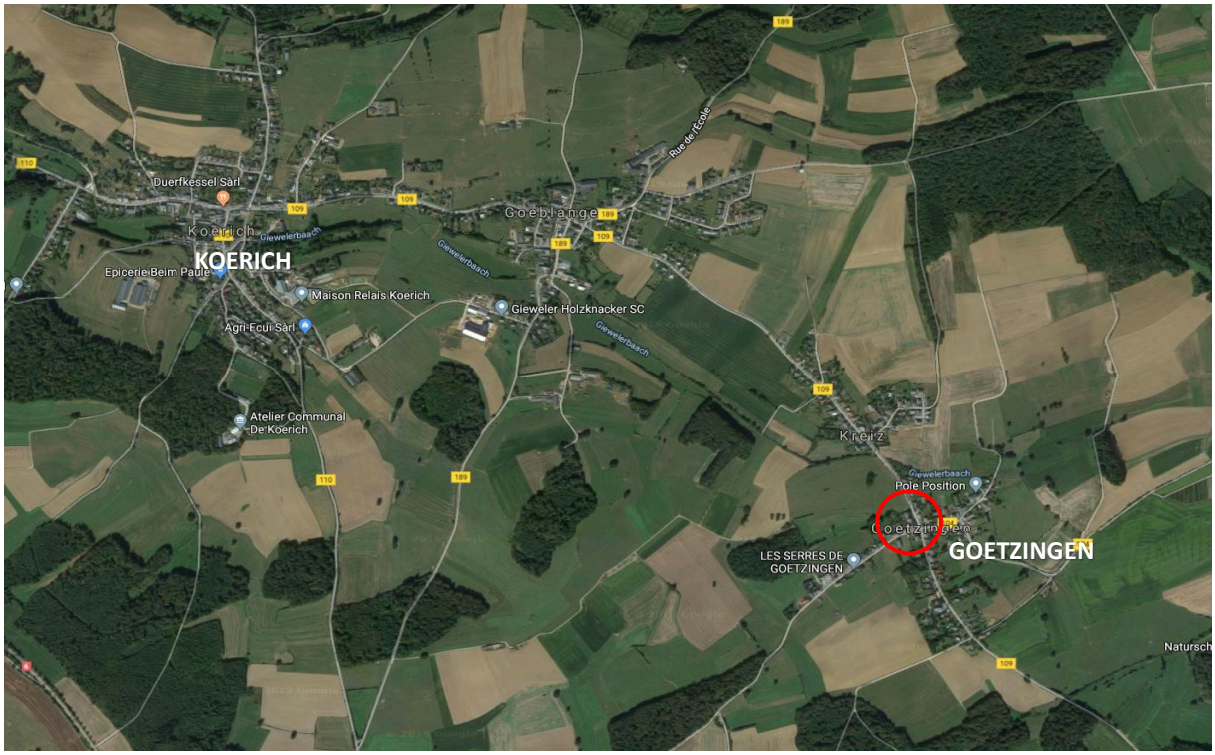
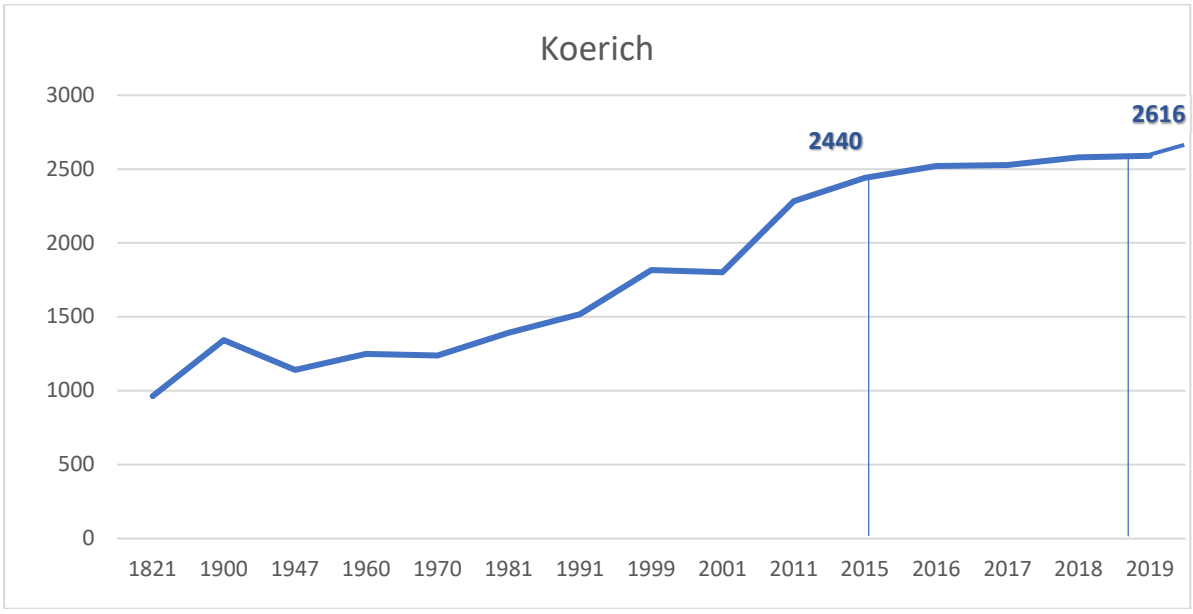


Photo aérienne du site dans le contexte communal

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Aspects socio-économiques : évolution de la population entre 1821 et 2020 :
Source : http://www.statistiques.public.lu/stat/



BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Photos du site :

Terrain concerné

Rue Principale Maison de maître à préserver

Coin entre Route de Luxembourg et Rue de Windhof

Rue Principale dépendance agricole non maintenue

Rue du Windhof ferme à démolir

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

Bâtiment entre Rue de Windhof et Rue Principale

Coin entre Rue de Nospelt et Rue Principale

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

4.5.1. Accessibilité

La commune de Koerich a une très bonne accessibilité, tant par le réseau routier que par les transports en commun.

- Réseau routier :

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

La localité de Goetzingen est reliée à la commune de Koerich par le chemin repris (C.R. 109), le même C.R. la reliée à la localité de Capellen et aussi à la route nationale (R.N.6).
De nombreuses lignes de bus, garantissent une haute mobilité en desservant plusieurs arrêts dans les localités de la commune de Koerich et desservent de nombreuses autres communes ainsi que la capitale. De plus des services supplémentaires, comme le Late Night Bus et le Proxibus sont à disposition de la population pour répondre le mieux à leur besoin.

- Transports en commun :

- Lignes de bus desservant la commune de Remich

Ligne 429	Koerich – Kehlen - Mersch
Ligne 337	Mersch – Koerich - Capellen – Mamer
Ligne 250	Luxembourg – Steinfort – Redange
Ligne 255	Luxembourg – Septfontaines
Ligne 248	Eischen – Luxembourg
Ligne 222	Steinfort – Luxembourg - Kirchberg

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

- Transport scolaire

Le service de transport par bus fonctionne à l'intention des élèves de la commune qui habitent à une certaine distance des écoles. Le transport scolaire pour les élèves est assuré par deux lignes de bus. Ces deux bus desservent les différents arrêts de bus scolaire dans les localités de la commune.

- Nightrider

Service de bus gratuit offert par la commune toute l'année le vendredi soir/nuit et le samedi soir/nuit afin que les concitoyennes et concitoyens puissent sortir en toute sécurité le week-end en ville.

- Arrêts de bus à proximité du terrain concerné

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

4.5.2. Equipements collectifs

- Equipements scolaires

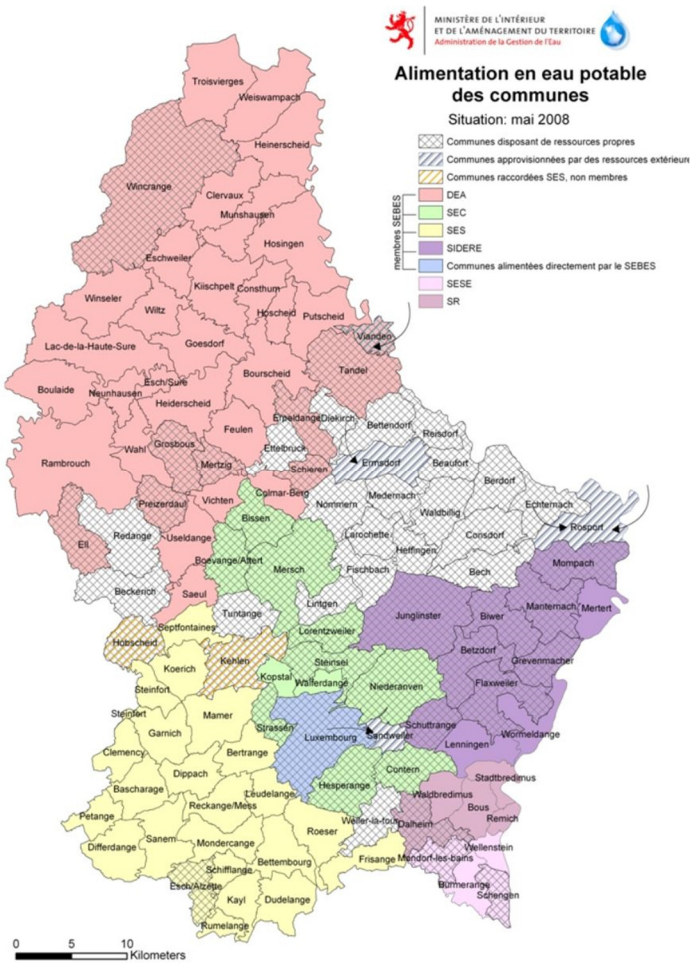
La commune de Koerich constitue un ressort scolaire unique et établit une école, qui offre les quatre cycles de l'enseignement fondamental.

La répartition des élèves sur les différentes classes se fait d'après les listes tenues à jour par le service scolaire de l'administration communale ensemble avec le président du comité d'école.

La Commune dispose également d'une école de musique.
Constituée en Etablissement d'utilité publique, l'Ecole de musique de l'UGDA opère dans trois domaines : Enseignement musical - Stages et séminaires - Concours Jeunes Solistes.

4.5.3. Infrastructures techniques

Cartographie Eau potable



BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Assainissement

Suite au rendez-vous avec l'Administration de la gestion de l'eau, cette dernière ne demande pas de bassin de rétention. Le projet respectera leurs prescriptions qui sont un système séparatif qui permettra d'éviter le refoulement des eaux dans l'immeuble à partir du collecteur public jusqu'en limite du PAP ainsi que des points ouverts à chaque descente d'eau comme contrôle visuel des eaux de pluie.

- une demande sera introduite auprès de l'AGE une fois le PAP définitivement déposé.

- le réseau existant dans la rue présente une capacité insuffisante en ce moment. Comme des problèmes de refoulement ne sont pas connus pour le moment et que le débit sera réduit après réalisation du PAP un branchement au réseau existant pourra se faire.

Les aménagements extérieurs prévus au présents PAP permettront aussi de réduire l'imperméabilisation du terrain grâce à l'aménagement de jardins privés, de pavage drainant pour les espaces partagés.

Electricité

Un contact devra être pris avec la société de distribution d'électricité CREOS afin de planifier le raccordement de l'immeuble sur le réseau existant.

Gaz

Un contact devra être pris avec la société de distribution de gaz CREOS afin de planifier le raccordement de la résidence sur le réseau existant.

Permission de Voirie

Une permission de voirie sera à introduire auprès du service régional de Capellen – (Rue Principale C.R.109) (rayons de braquage, dispositions sur les accès, entrée et sortie carrossables).

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9

5. ANNEXE II

Ancien PAG

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	SEGOSA Sàrl	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	BOITO ARCHITECTES	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	KOERICH	CDA	☐
Localité	GOETZINGEN	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐
Lieu-dit	SECTION C DE GOETZINGEN	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	équipements de loisir, église		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	E06966B-14 DU 18/12/2013			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	ZONE CENTRALE (SECTEUR MIXTE) (ancien PAG)			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
				Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	m
				Présence de biotope(s)	☐
				Zone de bruit	☐
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS				Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS				Sites et Monuments	
CSS				Inventaire suppl.	☐
DL				Monument national	☐
Emplacements de stationnement				Zone SEVESO	☐
				Autres	

Terrain						
Surface brute	0.2448 *ha*	100 %		Surface cédée au domaine public communal	0.0042 *ha*	
Surface nette	0.2406 *ha*	98.27 %		Taux de cession	1.73 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée au stationnement public				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à l'espace vert public				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0.0000 *ha*	0.00 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation				0.0000 *ha*	0.00 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.1684 *ha*			Nombre de lots / parcelles / d'îlots	9	
	69.98 %			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.67 *a.*	

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0	2 335 *m2*		Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	0	964 *m2*		*unifamilial*	0	5
Nombre de logements	0	9		*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	0.00	36.76 *u./ha*		*collectif (>2 log/bât.)*	0	4
Personnes estimées / logement	2.30	2.30				
Nombre d'habitants	0	21		Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0 *m2*			Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*			activités	habitat	
Route Nationale			*vh/j*	publics	0	0	
Chemin Repris	C.R.109		*vh/j*	privés (min.)	0	0	
Chemin communal	RUE DE WINDHOF			privés (max.)	0	18	
				total (max.)	0	18	18

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	190 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	2 400 *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	105 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	105 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Nouveau PAG

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	SEGOSA Sàrl	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	BOITO ARCHITECTES	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	KOERICH	CDA	☐
Localité	GOETZINGEN	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐
Lieu-dit	SECTION C DE GOETZINGEN	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	équipements de loisir, église		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	E06966b/DS19e001.doc-rév.4-24.02.20			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	ZONE VILLAGEOISE (nouveau PAG)			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
				Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	m
				Présence de biotope(s)	☐
				Zone de bruit	☐
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS		0.50		Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS		1.00		Sites et Monuments	
CSS		0.70		Inventaire suppl.	☐
DL		37.00		Monument national	☐
Emplacements de stationnement				Zone SEVESO	☐
				Autres	

Terrain					
Surface brute	0.2448 ha	100 %		Surface cédée au domaine public communal	0.0042 ha
Surface nette	0.2406 ha	98.27 %		Taux de cession	1.73 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha		0.00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha		0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0000 **ha**		0.00 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.1684 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	9
		69.98 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	2.67 a.

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0	2 335	***m2***	Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	0	964	***m2***	*unifamilial*	0	5
Nombre de logements	0	9		*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	0.00	36.76	***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*	0	4
Personnes estimées / logement	2.30	2.30				
Nombre d'habitants	0	21		Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0	*m2*		Surface brute de bureaux maximale	0	*m2*

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*			activités	habitat	
Route Nationale			*vh/j*	publics	0	0	
Chemin Repris	C.R.109		*vh/j*	privés (min.)	0	0	
Chemin communal	RUE DE WINDHOF			privés (max.)	0	18	
				total (max.)	0	18	18

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	190 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	2 400 m
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	105 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m2
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	105 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m2

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 91

Vote définitif du conseil communal- Commune de Koerich	*Approbation du Ministre de l'intérieur*

BOITO ARCHITECTES
153-155 B, rue du Kiem L-8030 Strassen
Tél. (+352) 26 45 99 90 Fax. (+352) 26 25 99 9