PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

URBANISTE ARCHITECTURE + AMÉNAGEMENT S.A.	
M. Hermann ESSLINGER	Signature :

OBJET	PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER «Ënnert Kirben - 1» PARTIE ÉCRITE
COMMUNE	Koerich
CONCEPTION	architecture + aménagement s.a. 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu a+a architecture + aménagement RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B | 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATE	11 novembre 2026

Table de matières

1. Généralités 4
1.1. Préalable 4
1.2. Affectations 4
2. Aménagement du domaine privé 5
2.1. Implantation des constructions en bordure du Giewelerbaach 5
2.2. Gabarit des constructions 5
2.3. Toitures 5
2.4. Dépendances 6
2.5. Superstructures et infrastructures techniques 6
2.6. Esthétique, matériaux et couleurs 7
2.7. Espaces extérieurs privés 9
3. Aménagement du domaine public 12
3.1. Terrains à céder au domaine public communal 12
3.2. Type d'aménagement dans le domaine public 12
4. Dispositions spéciales 13
4.1. Logement abordable 13

1. Généralités

1.1. Préalable

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Ënnert Kirben – 1 » à Goetzingen prévoit la création de 27 unités d'habitation, dont 18 maisons unifamiliales et 9 unités au niveau de l'ilot 14, réservés au logement abordable.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° U23008 – PAP - PG 01. La partie écrite spécifie et complète la partie graphique.

1.2. Affectations

Le PAP NQ Goet13 sud « Ënnert Kirben - 1 » est divisé en 20 lots à caractère privatif.

19 lots sont destinés exclusivement au logement.

Les lots précédemment cités peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

Un maximum de 10% de la surface construite brute par lot, hormis l'ilot 14, pourra être dédiée à d'autres fonctions que l'habitat.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Implantation des constructions en bordure du Giewelerbaach

Les constructions des lots 08 à 11 ainsi que les dépendances doivent être construites sur pilotis. Les pièces destinées au séjour prolongé doivent être hors du niveau des crues subites.

Les terrasses sont réalisées sur pilotis.

2.2. Gabarit des constructions

a. Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour les constructions jumelées, la hauteur est mesurée à la limite commune donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, et est identique des deux côtés.

Les hauteurs des constructions de l'ilot 14 sont définies selon les points de référence indiqués sur la partie graphique.

La hauteur maximale pour les dépendances est limitée à 3,50 mètres hors tout.

b. Volumétrie des constructions

La volumétrie des constructions sont simples. Les saillies ou retraits sont interdits dans les reculs donnant sur le domaine public.

Les ouvertures en façade présentent des proportions verticales et sont alignées sur les différents niveaux.

2.3. Toitures

a. Les toitures deux pans :

Les versants des toitures sont à couvrir par des revêtements de teinte noire ou grise.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé avec des toitures à deux pans, il est autorisé la réalisation d'une toiture plate et/ou d'une toiture terrasse en façade postérieure. Maximum 50% de la surface du pan de toiture postérieure est autorisé.

Une distance minimale de 1,00 mètre à partir de la limite latérale de la construction et à partir de la façade postérieure est à respecter.

En cas de toiture terrasse, le garde-corps doit être intégré dans le gabarit de la toiture.

b. Les toitures plates :

Une toiture est considérée comme plate dès que sa pente est inférieure ou égale à 10%. L'aménagement d'une toiture terrasse ou toiture jardin est possible pour les lots où sont prévus des dépendances en façade postérieure.

Les toitures plates de plus de 16 m² de surface doivent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin.

c. Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture doivent respecter la position et les proportions des ouvertures en façade et sont adaptées à la forme de la toiture. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement construit et doivent avoir des proportions verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges et être alignées sur celles des niveaux inférieurs.

Les châssis rampants sont autorisés.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture.

2.4. Dépendances

a. Garages et Carports

L'aménagement de garages ou de carports se fait à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique, dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot pour les garages.

Les carports repris en partie graphique ne peuvent pas être aménagés en garage.

b. Abris de jardin et autres dépendances

Les abris de jardin et autres dépendances sont autorisés uniquement dans le recul postérieur.

La hauteur hors-tout est limitée à 3,50 m par rapport au terrain remodelé.

Les abris de jardin et autres dépendances peuvent être positionnés avec un recul nul (avec l'accord écrit du voisin) ou un recul de min. 1m sur les limites de propriété et de min. 3,00 m par rapport à toute autre construction sur le lot.

Leur emprise doit rester dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot, l'emprise au sol maximale des abris de jardin, qui n'est pas représentée en partie graphique, ne peut dépasser 8 m² par lot.

c. Toitures des dépendances

Les garages et carports sont à couvrir d'une toiture plate dont la pente est inférieure ou égale à 10%.

La toiture des abris de jardin est soit plate (pente de max. 10%), soit à deux versants.

La toiture plate des dépendances doit être aménagée en tant que toiture végétalisée, mais ne peut être utilisée comme terrasse ou jardin.

2.5. Superstructures et infrastructures techniques

a. Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, et des buses d'aération verticales, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les pompes à chaleur, les climatiseurs, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

b. Antennes et récepteurs paraboliques

De façon générale, si la localité de Goetzingen est équipée en réseaux de communication filaire, les antennes et les récepteurs paraboliques ne sont pas autorisés.

Si la connexion à des réseaux filaires n'est pas possible, les antennes et récepteurs paraboliques pourront exceptionnellement être admis. Ils seront de teintes mates et apparentées à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades avant, les balcons, les terrasses et les espaces verts privés.

c. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera de la couleur de la toiture.

d. Pompes à chaleur et climatisations

Les appareils tels que pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, dans des réservations réalisées à cet effet dans le volume bâti ou dans une superstructure d'aspect rappelant une cheminée. Les appareils ne doivent pas être directement visibles et doivent être habillés (capotages, grilles…).

2.6. Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

a. Façades

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux teintes compatibles, la 1ère pour le volume principal et la 2ème pour les volumes secondaires et/ou avant-corps ainsi que certains éléments architecturaux (type cadrage des baies de fenêtres ou de portes).

Les teintes des façades doivent être conformes aux couleurs définies au niveau du nuancier présenté ci-après :

Nuance	Code NCS
Blanc cassé	S0300 - N
	S0500 - N
	S0502 - Y
	S0502 - Y50R
	S0505 - Y10R
	S0505 - Y20R
	S0505 - Y30R
	S0505 - Y40R
	S0603 - G80Y
	S0804 - G60Y
	S0804 - Y30R
	S1000 - N
	S1002 - B
	S1002 - R
	S1002 - Y
	S1002 - Y50R
	S1005 - Y10R
	S1005 - Y40R
	S1005 - Y50R
	S1005 - Y60R
	S1005 - Y70R
	S1505 - G90Y

Nuance	Code NCS
Ocre	S0510 – Y10R
	S0510 – Y20R
	S0510 – Y30R
	S0515 – Y20R
	S1010 – Y10R
	S1010 – Y20R
	S1015 – Y10R
	S1015 – Y20R
	S1015 – Y40R
	S1020 – Y10R

Nuance	Code NCS
Ocre	S1020 – Y20R
	S2020 – Y10R
	S2020 – Y20R
	S2040 – Y10R

Nuance	Code NCS
Gris froid	S1000 – N
	S1502 –
	S2002 – Y
	S2502 - Y
	S 3000-N
	S1010 – Y

Nuance	Code NCS
Beige	S0505 –
	S0507 –
	S0804 –
	S0907 –
	S1005 –
	S1005 –
	S1010 –
	S1010 –
	S1510 –
	S1510 –
	S1510 –
	S1510 –
	S1510 –
	S2005 –
	S2005 –
	S2010 –
	S2010 –
	S2010 –
	S3010 –

Nuance	Code NCS
Gris chaud	S1005 –
	S1502 –
	S2002 –
	S2005 –
	S2005 –
	S3005 –

Nuance	Code NCS
Rouge	S0510 –
	S0907 –
	S1010 –
	S1010 –
	S1020 –
	S1020 –

Nuance	Code NCS
Rouge	S1510 –
	S1510 –
	S1515 –
	S2010 –
	S2010 –
	S2020 –
	S2030 –
	S3010 –
	S3020 –
	S3020 –
	S0502 –

Vert	S1510 –	
	S1515 –	
	S2005 – Y10R	
	S2005 –	
	S2005 –	
	S2010 –	
	S3005 –	
	S3005 –	
	S3010 – Y10R	
	S4010 –	

Bleu	S1010 - B	
	S1010 – R80B	
	S1510 - R80B	
	S2002 –	
	S3005 – R80B	

Le cas échéant, les parements enduits seront réalisés en crépis de texture fine.

Les matériaux doivent être identiques pour toutes les façades du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Pour les châssis de portes et de fenêtres sont admis le bois, le PVC et l'aluminium qui pourront, le cas échéant être teintés ou peints.

b. Toitures

Les toitures à deux pans sont à couvrir par de l'ardoise naturelle ou un matériau d'aspect similaire.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

2.7. Espaces extérieurs privés

a. Transition Public-Privé

Le recul antérieur des constructions doit être aménagé de manière à garantir une transition fluide avec le domaine public. Les clôtures et les murets sont interdits.

Les revêtements extérieurs de la transition Public-Privé (accès carrossables et piétons) ont le même revêtement que celui du domaine public, de la placette. Les escaliers pour accéder aux portes d'entrée sont autorisés.

La délimitation entre le domaine privé et public peut être matérialisée par une bande de pavés d'une teinte légèrement plus foncée ou à l'aide d'un calepinage.

Cette surface ne peut pas comporter de haies ou de murets.

b. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules et aux terrasses.

Des revêtements écologiques, perméables de préférence (p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteurs, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé), doivent être mis en œuvre.

En dehors des parties carrossables et accès aux bâtiments, l'utilisation de joints ouverts est requise, ceux-ci permettant une infiltration partielle des eaux pluviales et réduisant leur coefficient d'écoulement.

S'il existe un risque de pollution des sols ou des eaux souterraines en raison de l'usage qui est fait de ces espaces, les eaux de surface devront être récupérées et traitées dans le respect des réglementations en vigueur avant de rejoindre le milieu naturel.

c. Accès carrossables

Pour l'accès aux constructions destinées à l'habitation, la largeur de cet accès n'excédera pas 5,00 m par parcelle.

d. Stationnements

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

- Par unité de logement : deux emplacements de stationnement,

  A l'exception des surfaces inférieures à 60 m², des logements intégrés et des logements abordables : un emplacement par unité de logement ;

  De plus, un 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 activités de bureaux : un emplacement par tranche « entamée » de 30m² de surface construite brute ;

- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales : trois emplacements par cabinet réservés aux patients/clients.

e. Espaces verts

Les espaces verts privés sont majoritairement réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige moyennant des espèces indigènes et adaptées à la station.

Dans les espaces verts privés sont également admis dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot et sans qu'ils ne soient spécifiquement représentés en partie graphique, des surfaces stabilisées ou scellées destinées à l'aménagement de terrasses, de chemins d'accès piétons et cyclables, d'une piscine, ainsi que des murs, clôtures, autres pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements.

Tout aménagement d'un jardin minéral ou synthétique est interdit, et ce pour tous les lots.

Le stationnement de véhicules motorisés est proscrit au niveau des espaces verts privés.

f. Toitures-jardin et toitures végétalisées

Les toitures plates aménagées en tant que toitures végétalisées / toitures-jardin doivent être du type toitures vertes extensives dont le développement des végétaux et l'entretien sont limités. Elles peuvent comporter une grande diversité d'espèces végétales choisies parmi les plantes herbacées ou les plantes vivaces. L'épaisseur de la couche de terre végétale est fonction du type de plantation envisagé.

g. Haies et clôtures

Dans les reculs antérieurs des lots privés, excepté pour les lots 04, 05, 14a, 16 et 17, les terrains peuvent être clôturés par des murets ou des haies d'une hauteur inférieure à 0,50 m, à condition que leur hauteur ne compromette pas l'esthétique du site ou ne menace pas la sécurité de la circulation. La hauteur des murets ou des haies vives est à

mesurer à partir du niveau du trottoir fini. Ces murets sont à réaliser en pierres sèches ou blocs de roches de la région.

En limite du domaine public, les terrains peuvent être clôturés par des socles ou des murets de maximum 0.50 m de haut, des haies vives ou des grillages d'une hauteur inférieure à 1,50 m, à condition que leur hauteur ne compromette pas l'esthétique du site ou ne menace pas la sécurité de la circulation.

En limite séparative entre deux parcelles privées, les terrains peuvent être clôturés par des haies vives ou des grillages d'une hauteur inférieure à 1,50 m. La hauteur des haies vives ou des grillages est à mesurer à partir du niveau du terrain fini.

Des éléments de séparation visuelle entre constructions mitoyennes, d'une hauteur maximale de 2,00 m à partir du terrain aménagé, peuvent cependant être aménagés sur la limite commune de propriété jusqu'à une distance de 3,00 m de la façade arrière.

Les jardins sont à délimiter le long de la limite postérieure, soit par des haies, soit par des clôtures légères devancées par une haie, de manière à réduire l'impact visuel des clôtures et à améliorer ainsi l'intégration paysagère du projet.

Les murets sont à réaliser dans les matériaux suivants :

- des murs/murets en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs/murets en béton.

Les clôtures légères sont de type ganivelles (Stackentenzaun). Les grillages sont devancés par des haies.

h. <u>Remblais, déblais et soutènement</u>

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé) avec une tolérance de 0,50 m soit positive, soit négative, uniquement pour permettre une inscription optimale de la construction et ses abords dans le terrain naturel.

Les travaux de remblais et de déblais ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins.

Les décalages de niveaux entre terrains contigus sont à aménager soit sous la forme de talus dont la pente est de 45° au maximum, soit par la construction de murs de soutènement. Sur cette base, les aménagements représentés sur la partie graphique réglementaire (plan et/ou coupes) peuvent être adaptés.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 m. Le cas échéant, la construction de murs de soutènement échelonnés est possible, sous réserve de respecter la tolérance maximale définie ci-avant. Aucun mur de soutènement ne pourra être construit sur les cinq derniers mètres en limite sud des lots.

Les soutènements le cas échéant nécessaires sont réalisés en matériaux de la région, de préférence en maçonnerie sèche.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Terrains à céder au domaine public communal

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'administration communale de Koerich s'élèvent à environ 29 a 95 ca, soit +/- 31,31 % de la surface totale du PAP NQ.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 9565 m² (100,00%) ;

- fonds à céder au domaine public : 2995 m² (31.31 %)

- domaine privé : 6570 m² (68.69 %).

3.2. Type d'aménagement dans le domaine public

a. Les voies :

Les voies sont de deux types :

- Voie classique traitée en zone 20 avec trottoir unilatéral d'un côté et bande paysagère de l'autre côté pour la récupération des eaux de pluie de voirie.
- Espace partagé pour les parties en impasses résidentielles.

Le cas échéant, lors des travaux d'exécution, pour permettre l'aménagement d'armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques (candélabres d'éclairage de l'espace public), des engravements sur les parcelles privées pourront être envisagés.

b. Les emplacements de stationnement :

Des emplacements de stationnement public sont disponibles à l'entrée du lotissement.

c. Les espaces verts :

Les espaces verts publics sont majoritairement réservés à la gestion des eaux de pluie de surface, l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige moyennant des espèces indigènes et adaptées à la station.

4. Dispositions spéciales

4.1. Logement abordable

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 15% de la surface constructible brute consacrée au logement du présent PAP est à dédier au logement abordable.

Les lots réservés pour accueillir la surface constructible brute dédiée au logement abordable sont les lots 14a à 14d, soit l'ilot 14.

Le tableau ci-dessous renseigne le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne pourra recevoir une autre affectation.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux logements abordables	Nombre minimal de logements abordables
01	293 m²	0 m²	0
02	282 m²	0 m²	0
03	282 m²	0 m²	0
04	282 m²	0 m²	0
05	282 m²	0 m²	0
06	295 m²	0 m²	0
07	295 m²	0 m²	0
08	238 m²	0 m²	0
09	238 m²	0 m²	0
10	277 m²	0 m²	0
11	239 m²	0 m²	0
12	254 m²	0 m²	0
13	297 m²	0 m²	0
Ilot 14	1314 m²	1314 m²	9
15	0 m²	0 m²	0
16	265 m²	0 m²	0

17	265 m²	0 m²	0
18	265 m²	0 m²	0
19	227 m²	0 m²	0
20	265 m²	0 m²	0
Total	6155 m²	1314 m²	9