



PAP NQ Op Fulsberg

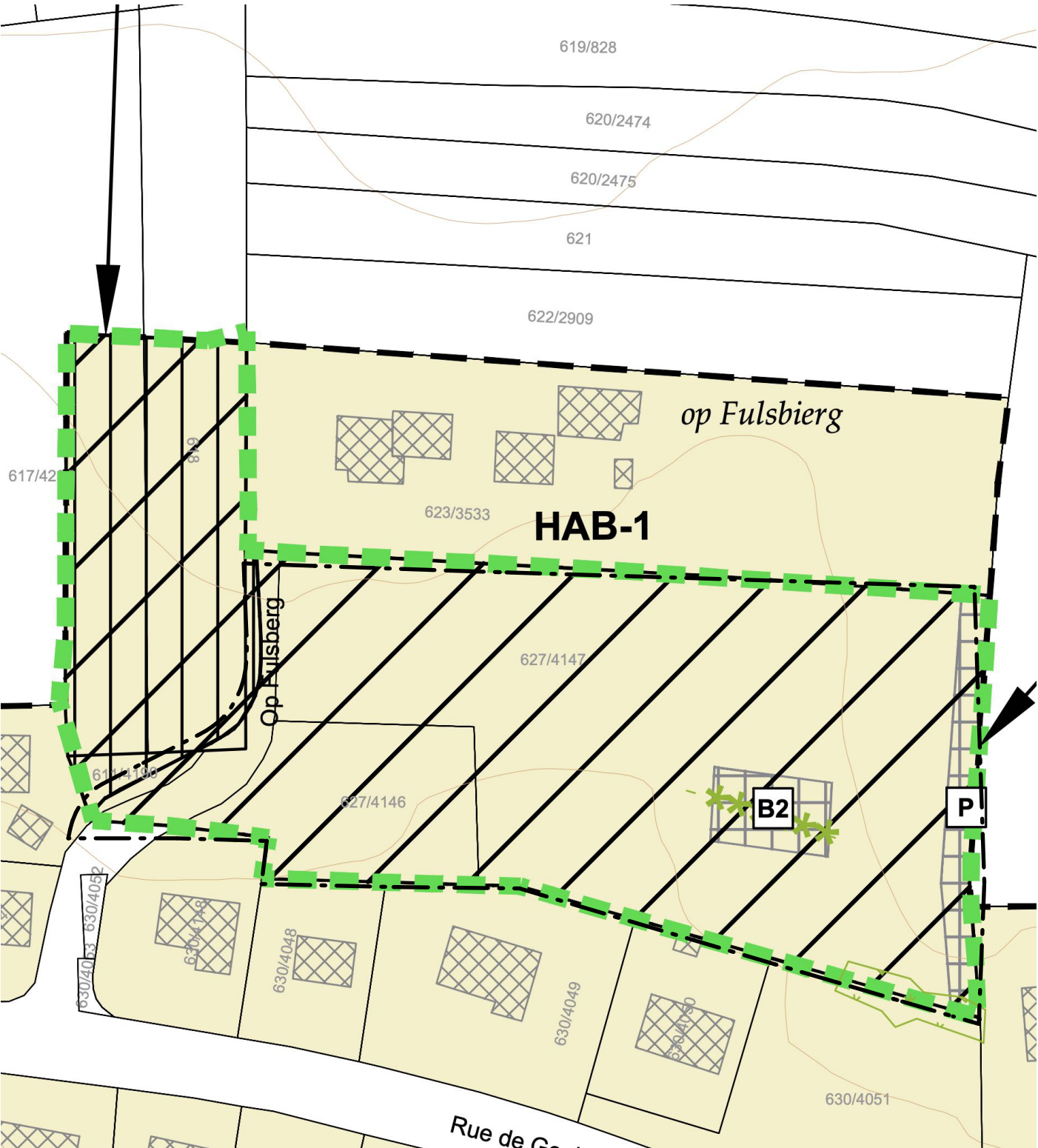
Maître d'oeuvre
DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES
12, rue des Girondins
1626 Luxembourg
LUXEMBOURG
+352 26 38 58-1

Maître d'ouvrage
Koerich Estate SARL
32, rue de Saeul
8189 Kopstal
LUXEMBOURG

N° projet
1924 PAP NQ Op Fulsberg

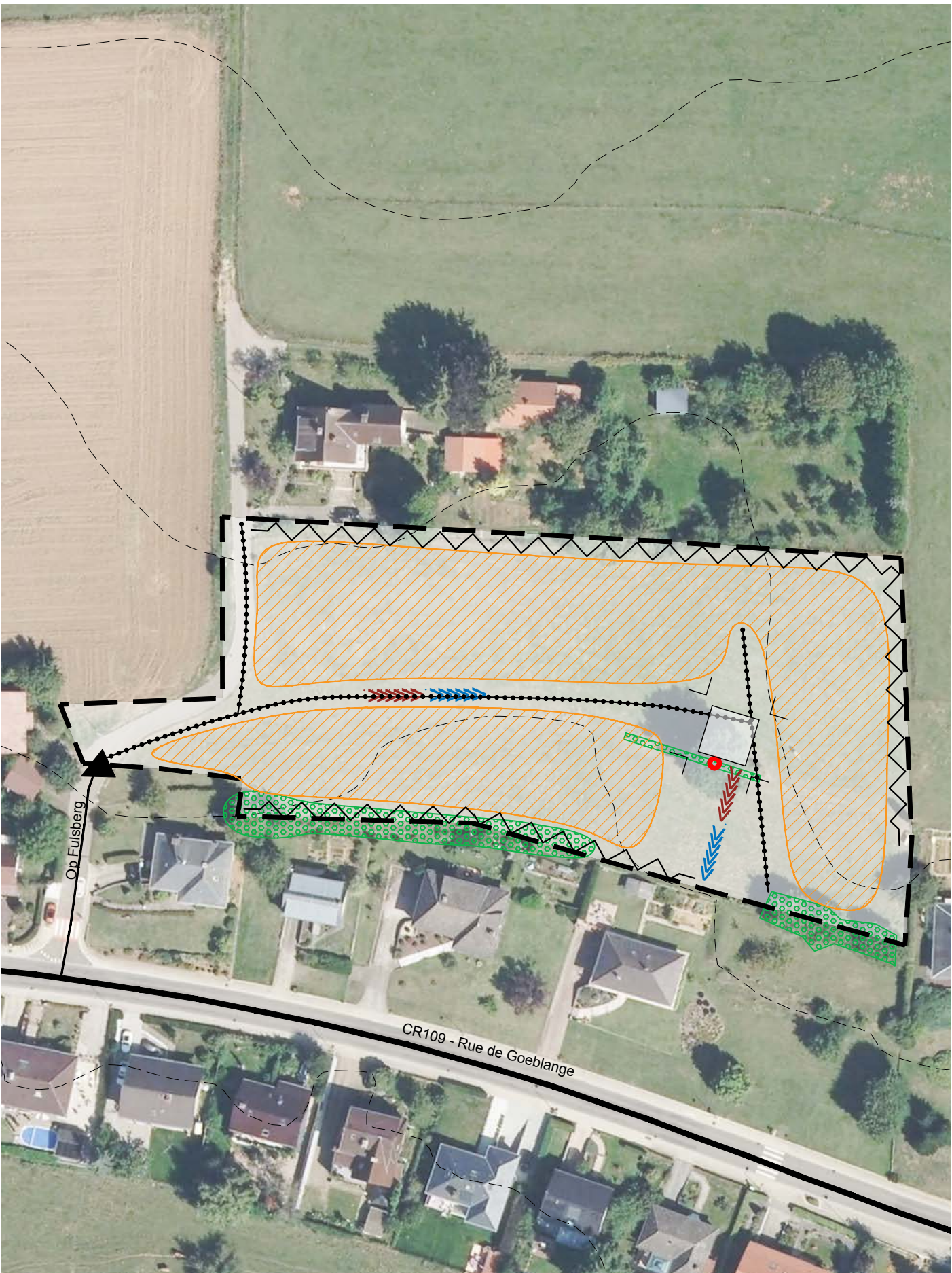
Date
08.10.2025

PAG : HAB -1

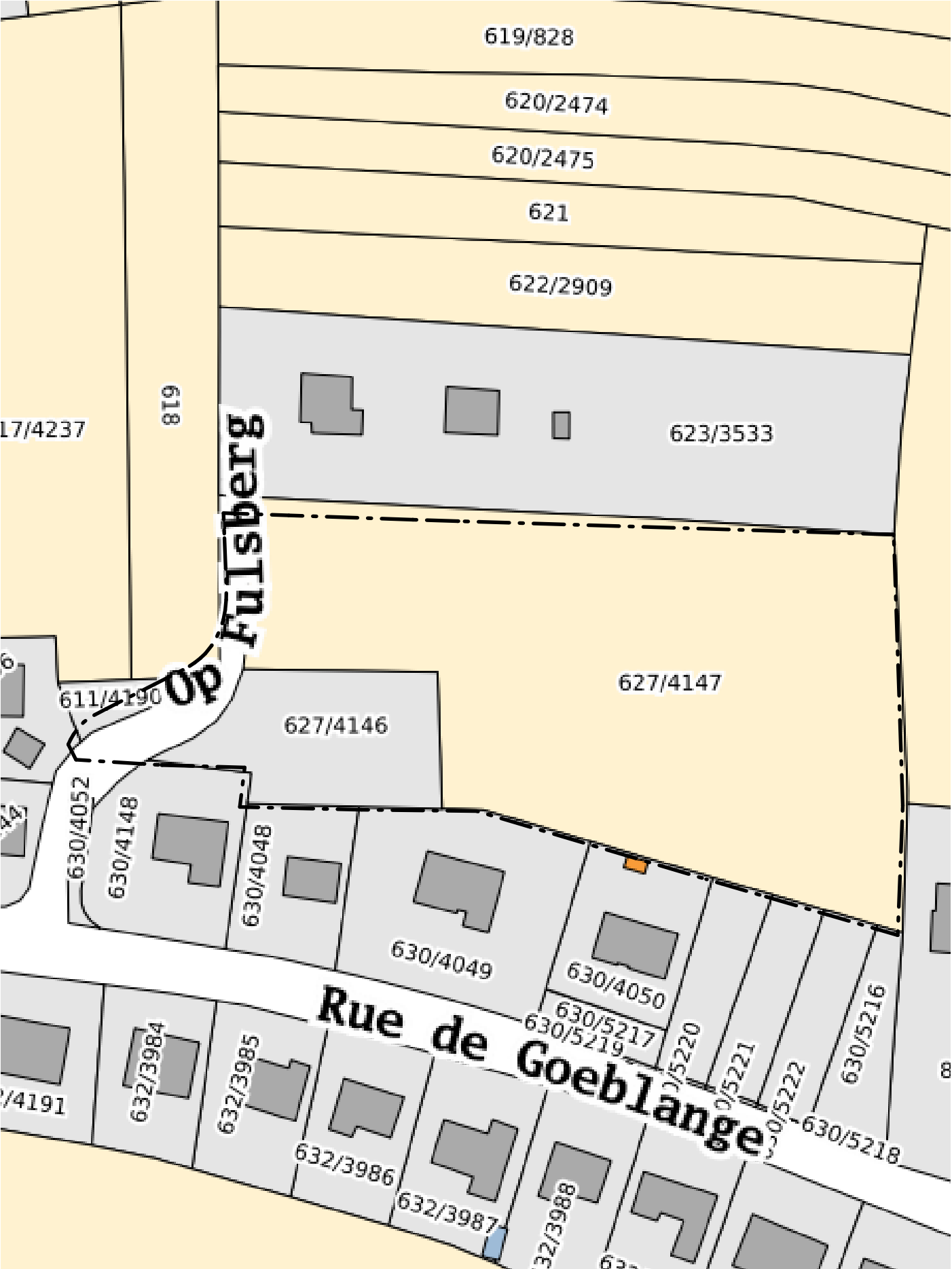


Koe19-"op Fulsberg"			
COS	0.35	CUS	0.65
			0
CSS	0.5	DL	20
			0

Schéma Directeur - Koe 19



Parcelles cadastrales



Orthophoto



Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE	
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	PARCELLES CADASTRALES / ORTHOPHOTO (2024) Geoportail.lu	Date 08.10.2025 Échelle 1/1000 Format A3 Projet 1924 Page 2/18



Zone d'observation archéologique (ZOA) selon Géoportail 2024

EXTRAIT DE L'AVIS DE L'INRA DU 02.08.2023

Levée de contrainte archéologique dans le cadre du projet PAP NQ « Op Fulsberg », sis à Koerich, section A de Koerich, au lieu-dit « Op Fulsberg », n° des parcelles cadastrales 627/4146, 627/4147 et 630/4148.
Art. 5 point 3 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel
Référence INRA : 0106-C/20.3605

En réponse à votre demande d’évaluation archéologique pour le projet mentionné sous rubrique, et dont le dossier complet a été reçu le 20 juillet 2023, j’ai l’honneur de vous informer que le projet susmentionné a fait l’objet d’une évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique.
Au vu de cette évaluation et conformément à l’article 5 point 3 de la loi relative au patrimoine culturel, ledit projet bénéficie d’une levée de contrainte archéologique.

Néanmoins, comme aucune investigation scientifique de terrain n’a eu lieu, il est porté à votre connaissance que la présence d’éléments faisant partie du patrimoine archéologique ne peut pas être entièrement exclue. En cas de découverte fortuite d’éléments du patrimoine archéologique, il y a lieu d’appliquer les articles 16 et 17 de la loi relative au patrimoine culturel.

Par ailleurs, en cas de modification du projet en question, notamment relative à la profondeur des travaux d’aménagements ou/et à la surface totale du projet, le projet doit être soumis à l’INRA pour une réévaluation.

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE						
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	AVIS INRA 2023 - ZOA GEOPORTAIL 2024		Date 08.10.2025	Échelle 1/1000	Format A3	Projet 1924	Page 3/18

Mesurage / Levé topographique



Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE					
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Mesurage BEST Ingenieurs – Conseils (26 Juillet 2023 / Plan 190174-6/01)	 Date 08.10.2025	Échelle 1/500	Format A3	Projet 1924	Page 4/18

Propriétaires des parcelles

- KOERICH ESTATE S.à.r.l.
- WEBER, ALOYSE
- COMMUNE DE KOERICH

- CLÔTURE
- LIMITE PARCELLAIRE
- TALUS
- COURBE DE NIVEAU



Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE – CONCEPT URBANISTIQUE						
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Mesurage BEST Ingenieurs – Conseils (26 Juillet 2023 / Plan 190174–6/01)		Date 08.10.2025	Échelle 1/500	Format A3	Projet 1924	Page 5/18

Plan masse | Version de juillet 2024



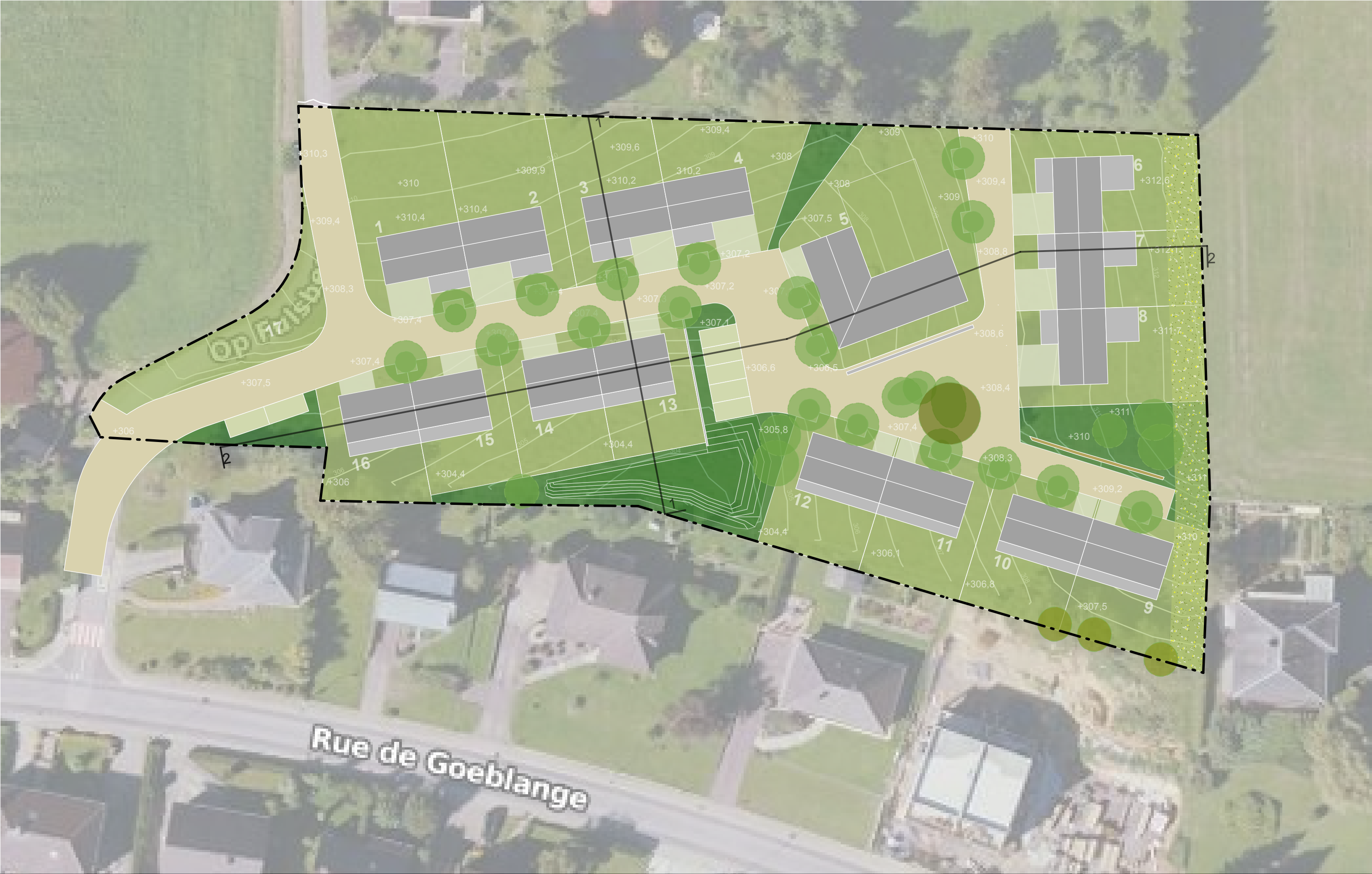
Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE	
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Plan masse DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner	 Date 08.10.2025 Échelle 1/500 Format A3 Projet 1924 Page 6/18

Plan masse | Version de juillet 2024 avec recommandations de la Plateforme de concertation du 10.10.2024 (compe-rendu du 28.10.2024)



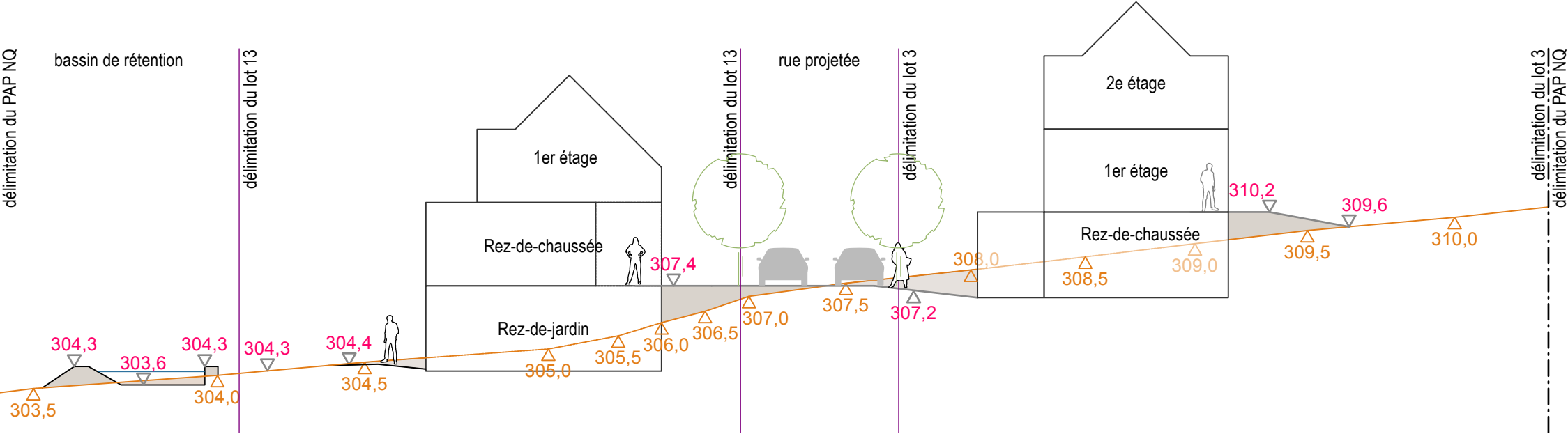
Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	Maître d'oeuvre PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE						
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique – Plan masse DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner		Date 08.10.2025	Échelle 1/500	Format A3	Projet 1924	Page 7/18

Plan masse | Version de mars 2025 – intégration des recommandations de la Plateforme de concertation



Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL		PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE			
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES		Commune KOERICH	Concept Urbanistique – Plan masse DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner			
				Date 08.10.2025	Échelle 1/500	Format A3
				Projet 1924	Page 8/18	

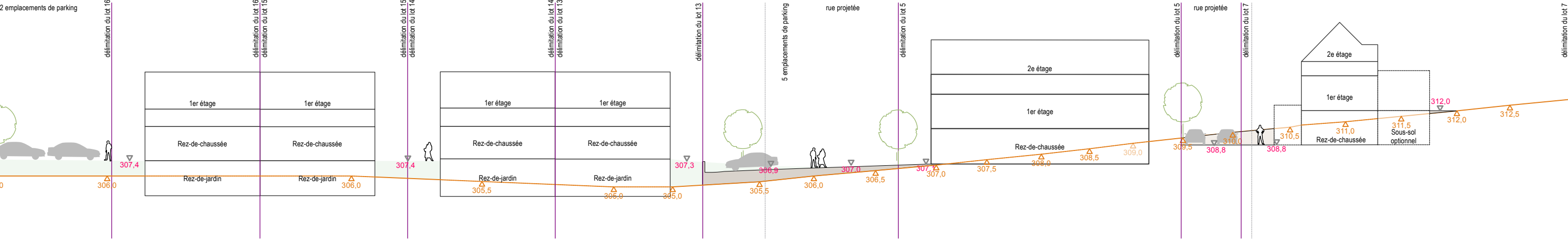
Coupes



310,0 COTE TERRAIN EXISTANT
309,64 COTE TERRAIN REMODELÉ

Coupe '1-1'

1: 200



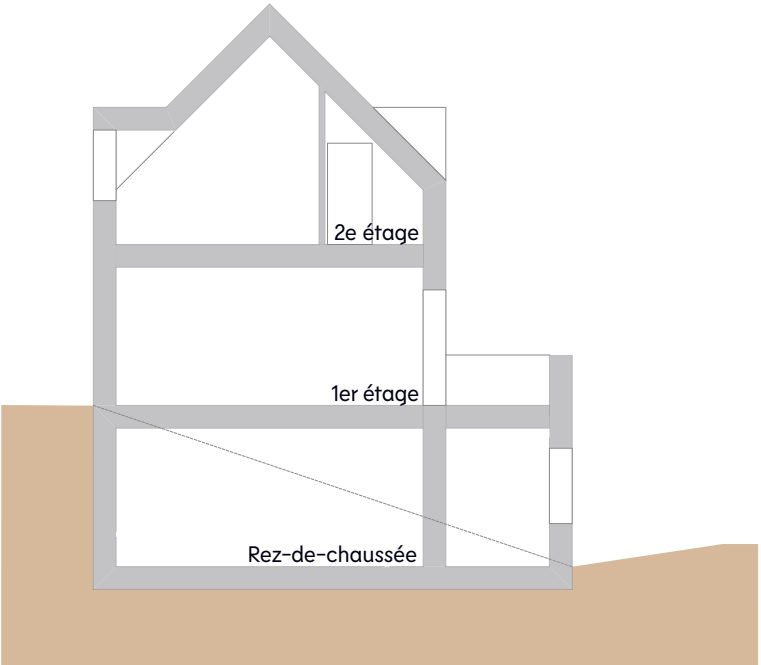
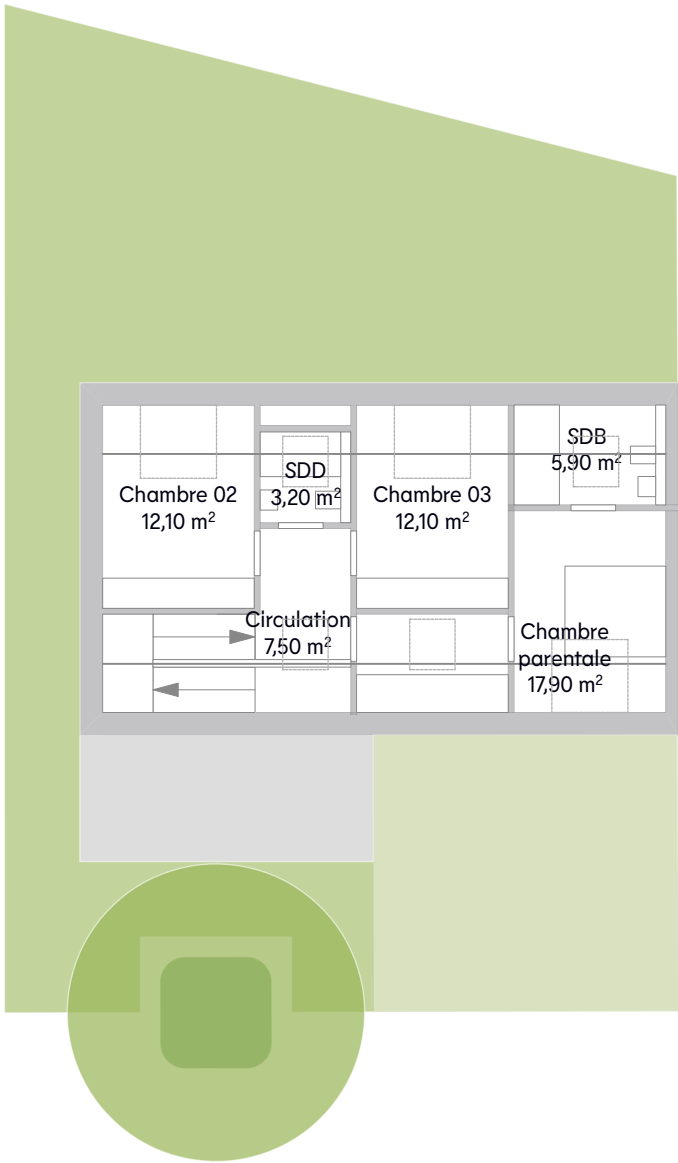
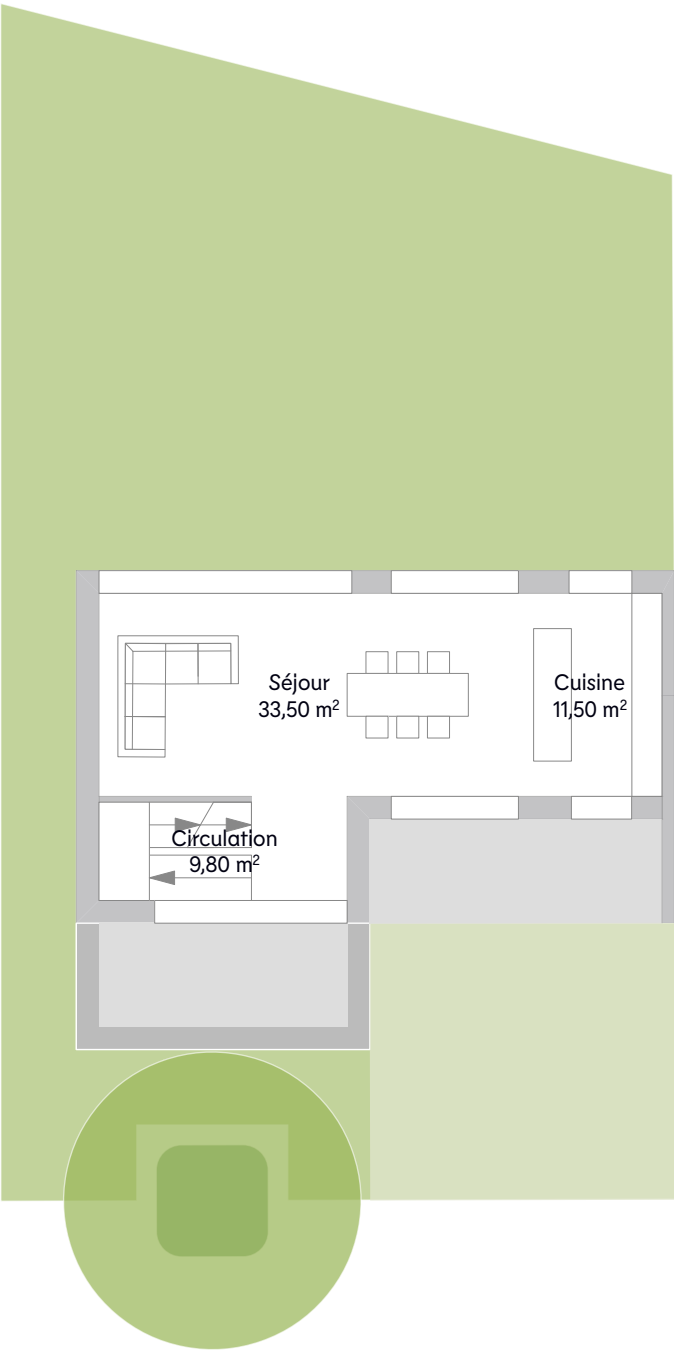
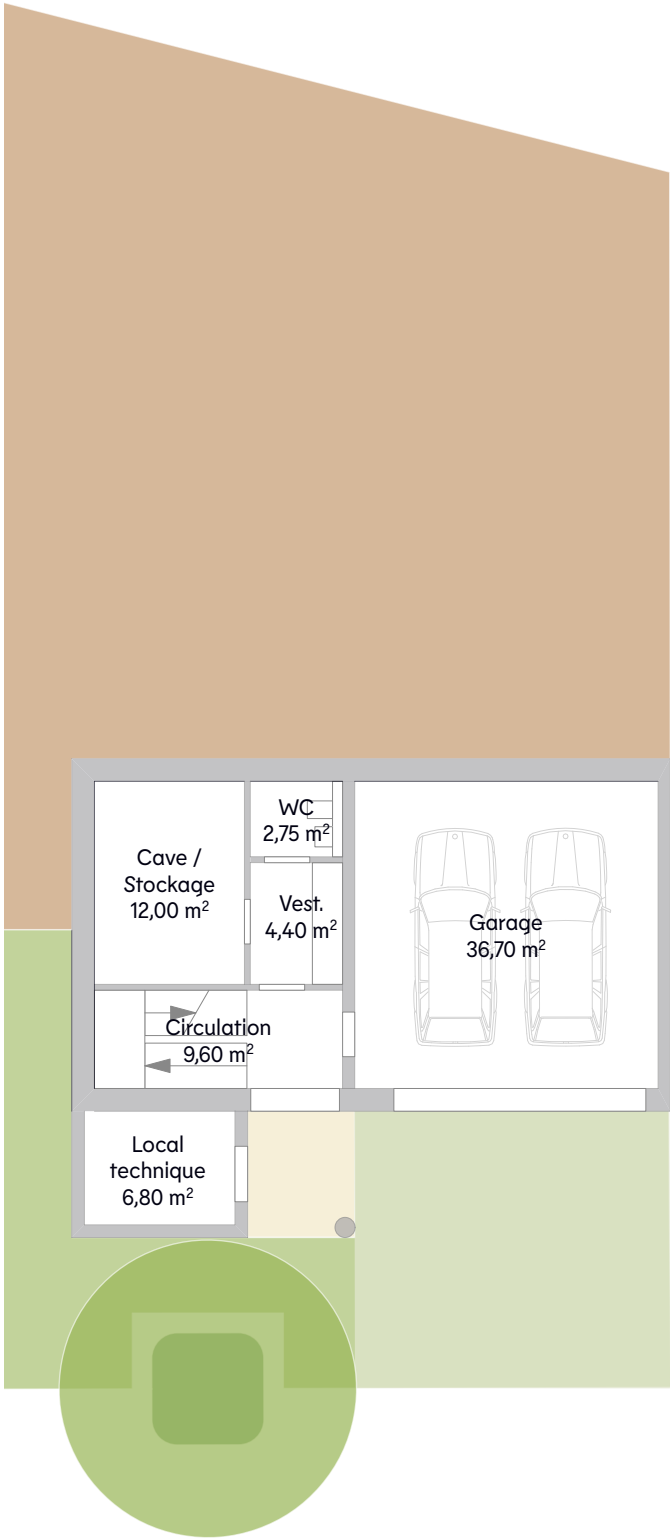
Coupe '2-2'

1: 350

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE					
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Coupes DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner		Date 08.10.2025	Échelle A3	Format 1924	Projet 9/18

Plan Type 01

SUH: 140 m²

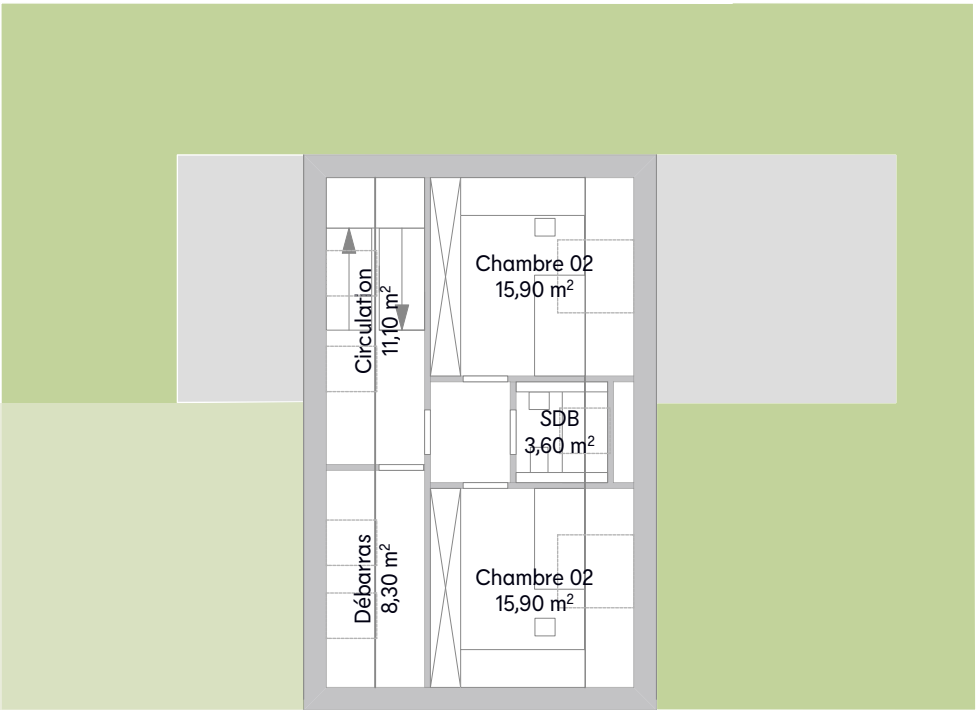
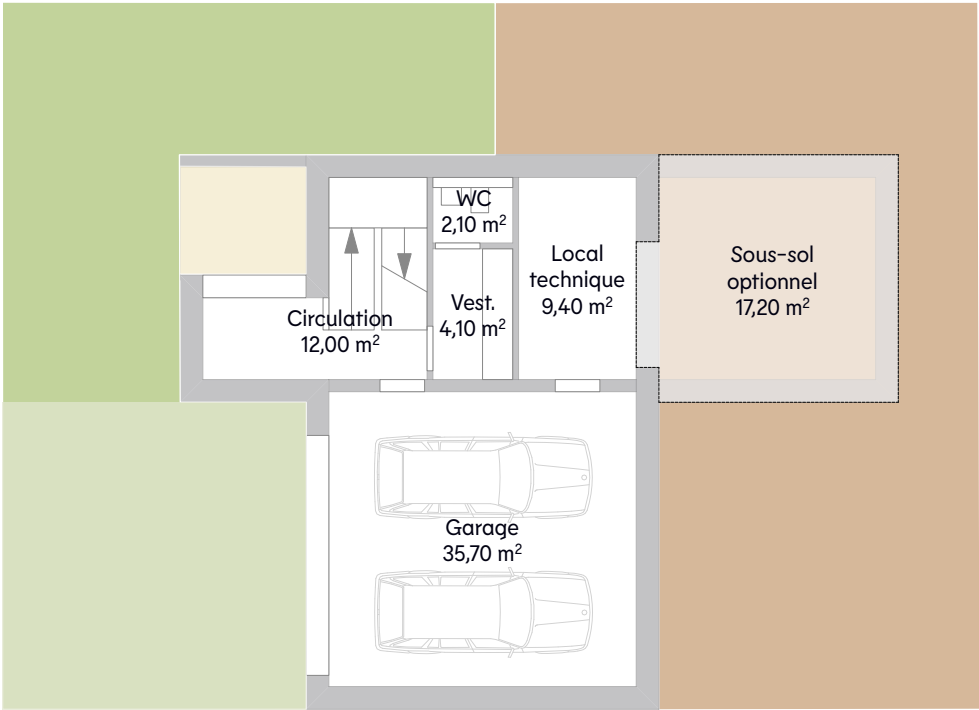
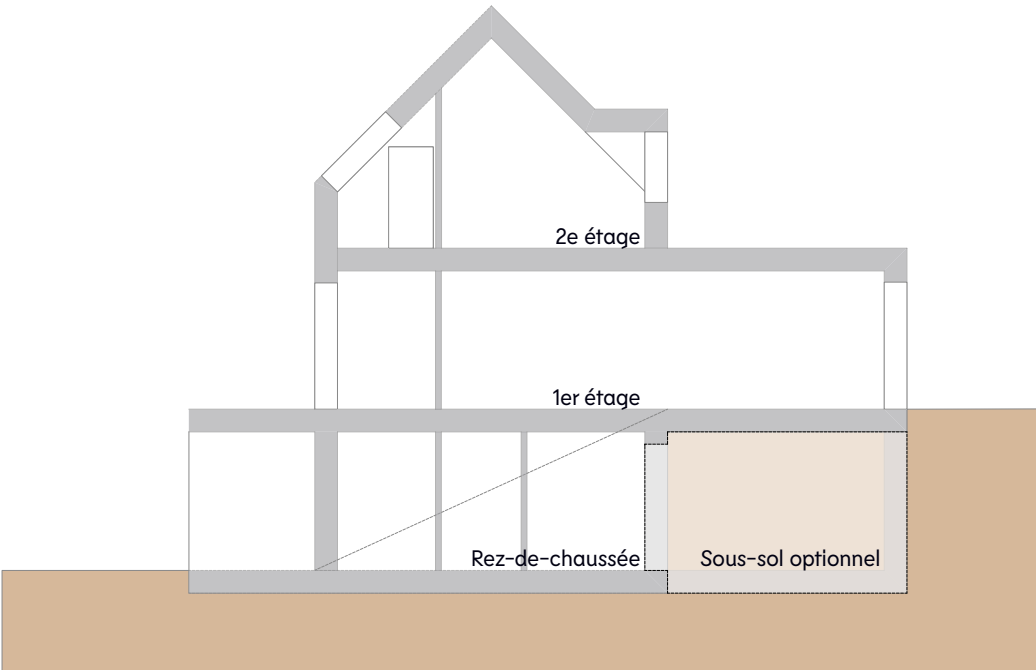


*la surface des pièces correspond à la surface au sol

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE						
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Plan Type 01 DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner		Date 08.10.2025	Échelle 1/150	Format A3	Projet 1924	Page 10/18

Plan Type 02

SUH: 150 m²

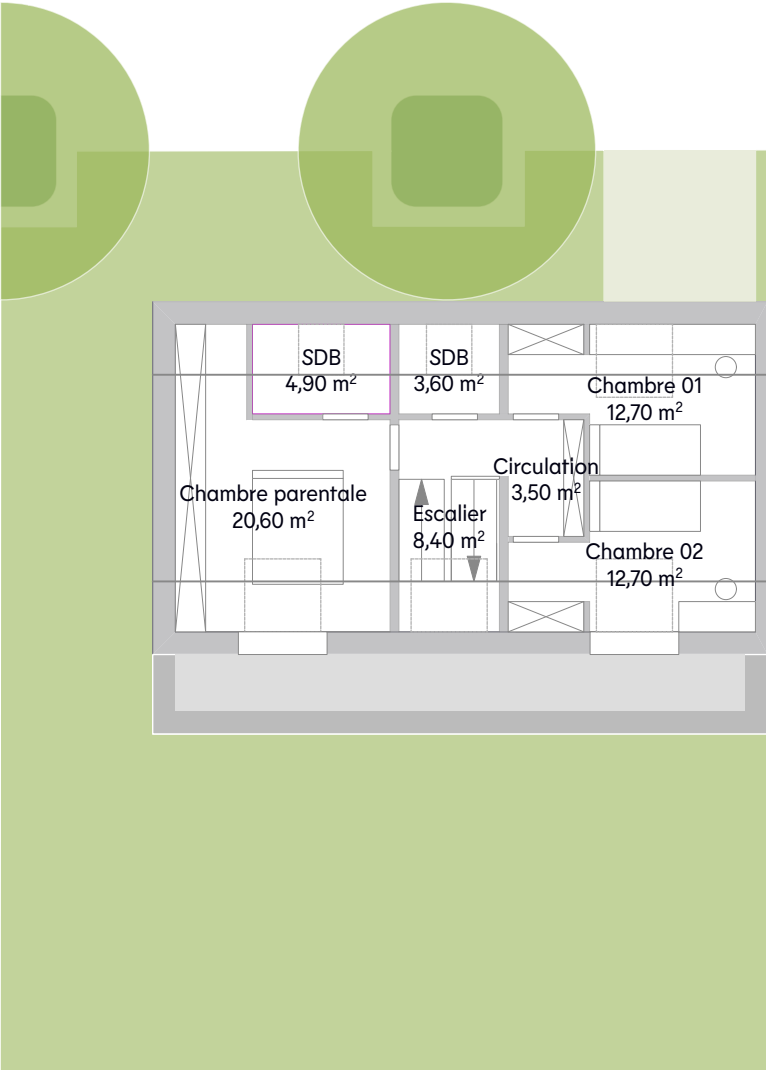
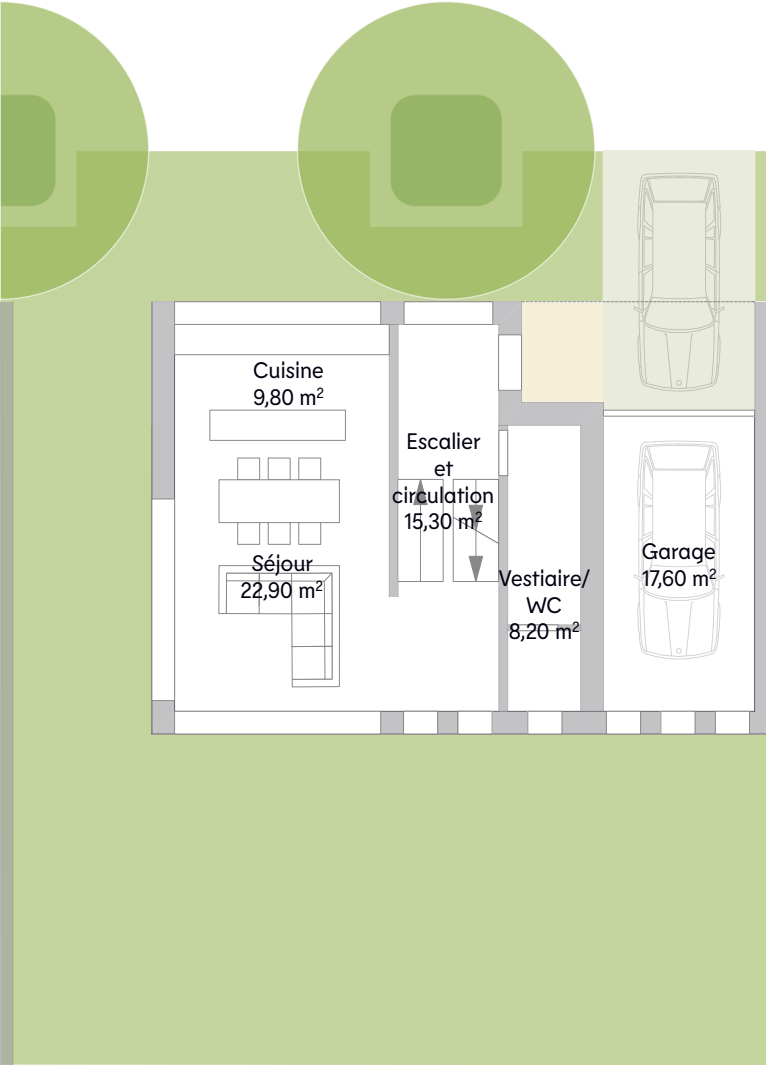
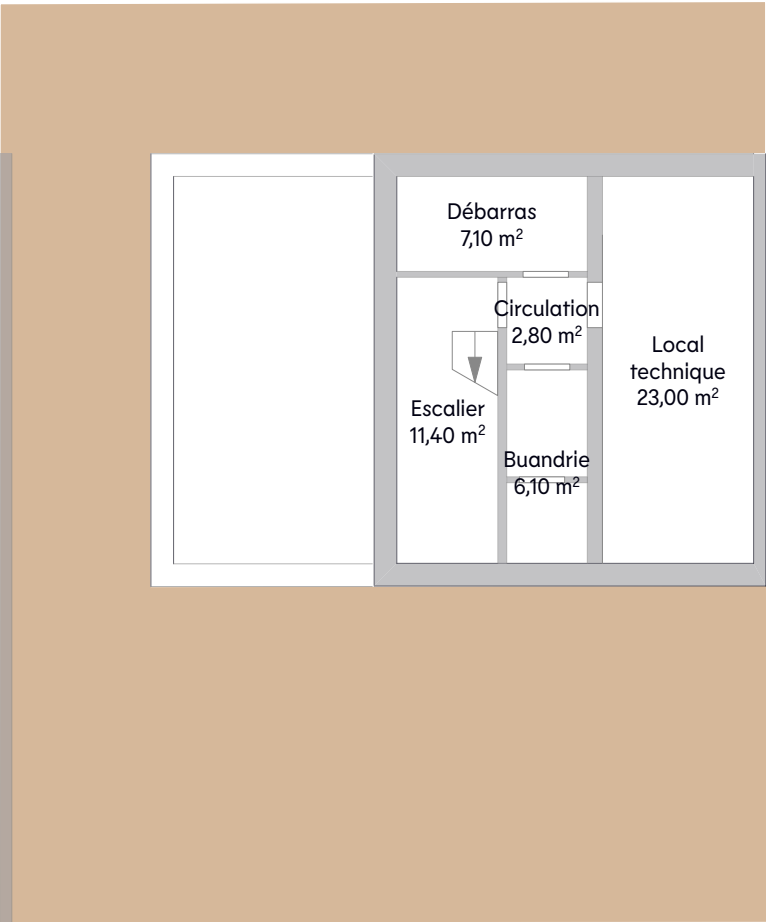
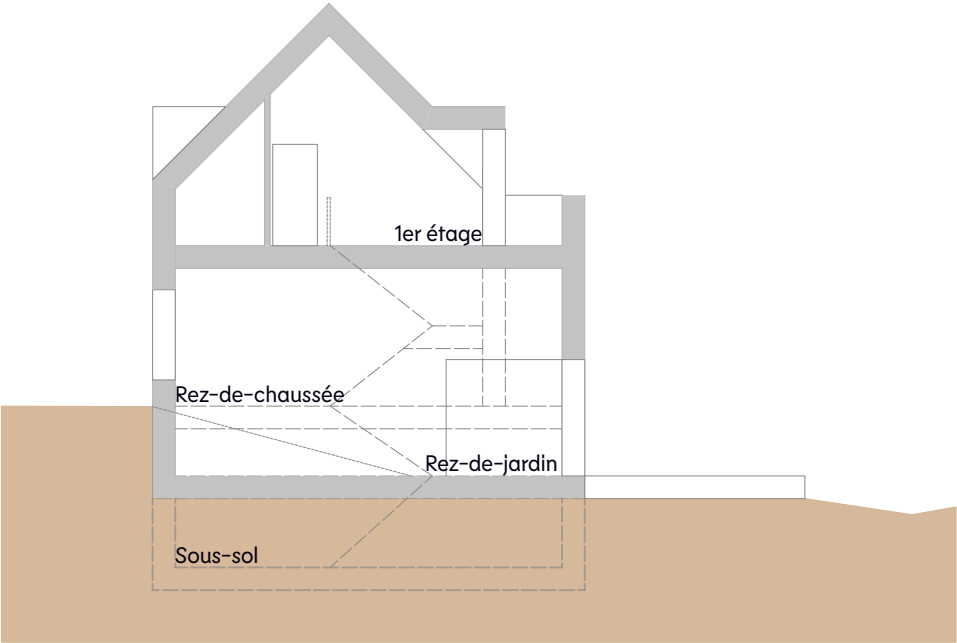


*la surface des pièces correspond à la surface au sol

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE	
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Plan Type 02 DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner	 Date 08.10.2025 Échelle 1/150 Format A3 Projet 1924 Page 11/18

Plan Type 03

SUH: 124 m²

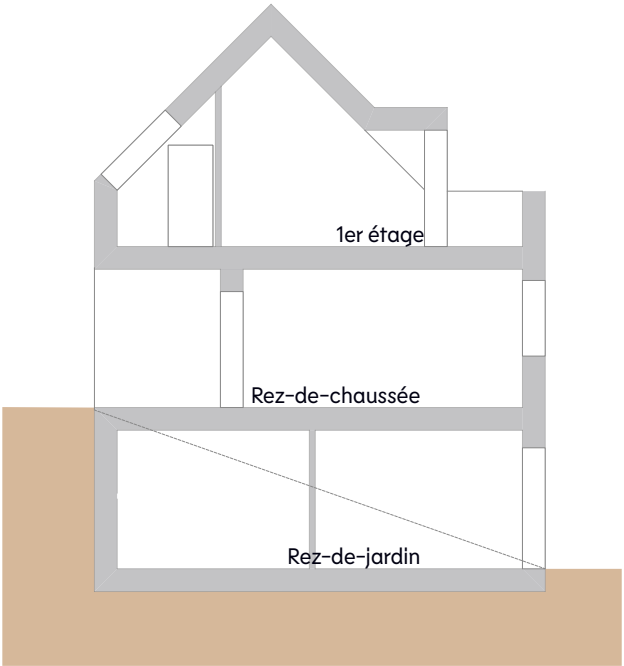
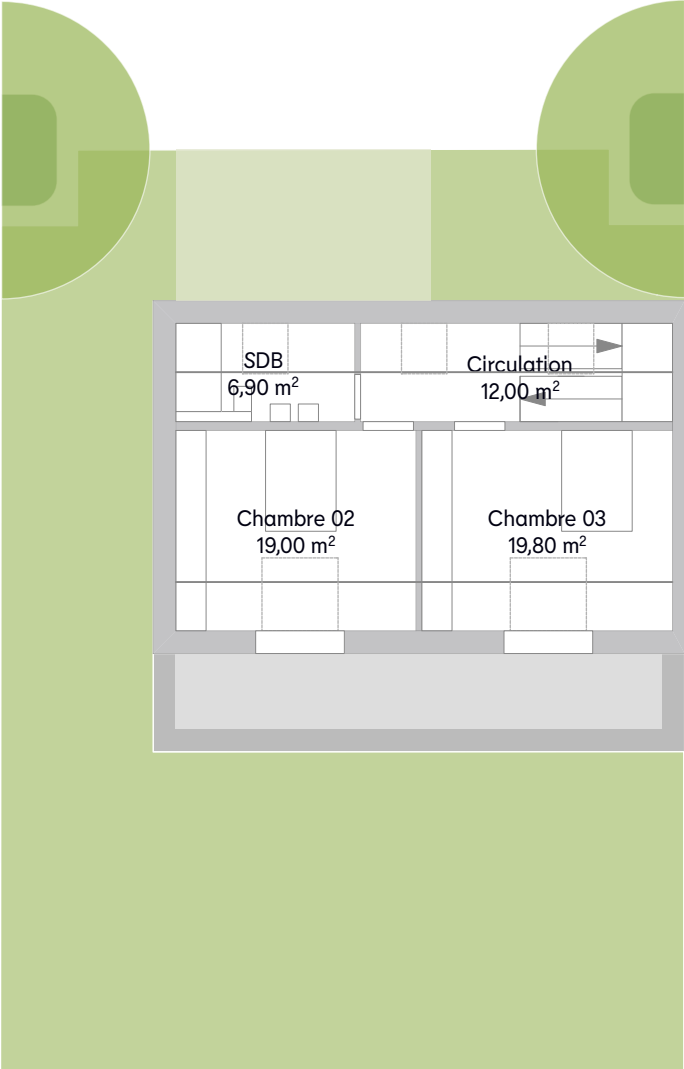
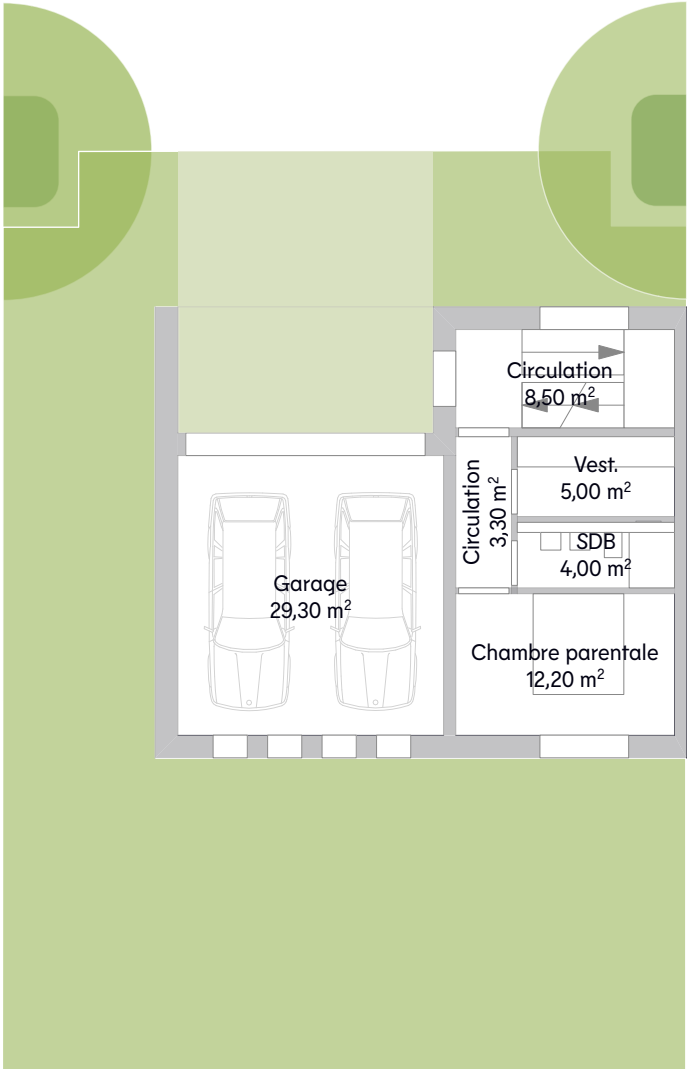
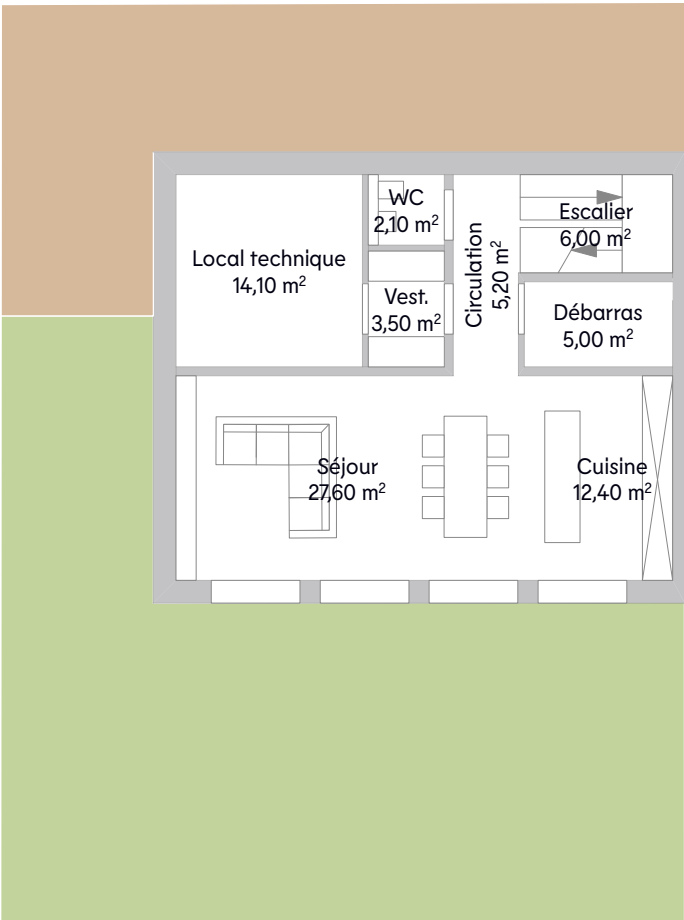
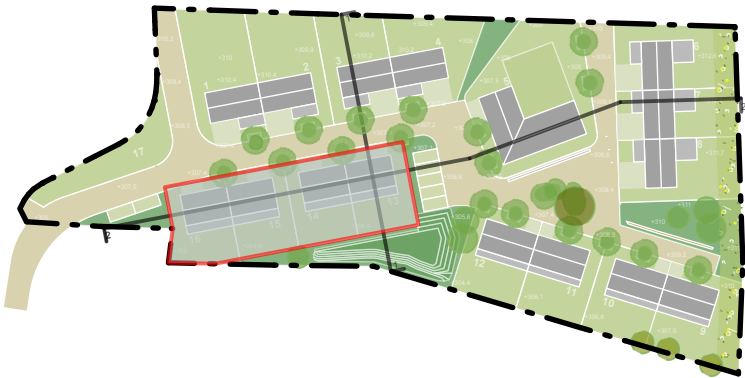


*la surface des pièces correspond à la surface au sol

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE						
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Plan Type 03 DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner		Date 08.10.2025	Échelle 1/150	Format A3	Projet 1924	Page 12/18

Plan Type 04

SUH: 155 m²



*la surface des pièces correspond à la surface au sol

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE		Date 08.10.2025	Échelle 1/150	Format A3	Projet 1924	Page 13/18
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - Plan Type 04 DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner						

Résumés des surfaces



Numéros des lots / îlots	Terrain à bâtir net	Emprise au sol selon concept urbanistique	Emprise au sol dépendances supplémentaires	Emprise au sol totale	Nombre et type d'étages réglementaires	SCB à dédier au logement selon plans types	Scellement du sol selon concept urbanistique	Scellement du sol maximal réglementaire selon PAG (CSS)	Nombre de logements selon concept urbanistique	Nombre d'unités de logement maximal réglementaire	Type de logement	Densité de logement / Terrain brut	Surface du terrain brut
N°	m2	m2	m2	m2		m2	m2	m2	UH	UH			m2
1	450,8	112,3	10	122,3	II+C	146,4	183,3	247,9	1	1	u		
2	406,7	112,3	10	122,3	II+C	146,4	183,3	223,7	1	1	u		
3	354,7	112,3	10	122,3	II+C	146,4	183,3	195,1	1	1	u		
4	356,5	112,3	10	122,3	II+C	146,4	183,3	196,1	1	1	u		
5	745,2	250,6	165	415,1	II+C	403,8	457,4	409,9	4	4	c		
6	395,3	124,3	10	134,3	II+C	161,0	197,2	217,4	1	1	u		
7	298,9	124,3	10	134,3	II+C	161,0	197,2	164,4	1	1	u		
8	379,4	124,3	10	134,3	II+C	161,0	197,2	208,7	1	1	u		
9	373,8	115,9	10	125,9	II+C	168,6	160,4	205,6	1	1	u		
10	298,2	115,9	10	125,9	II+C	168,6	160,4	164,0	1	1	u		
11	300,9	115,9	10	125,9	II+C	168,6	160,4	165,5	1	1	u		
12	301,3	115,9	10	125,9	II+C	168,6	160,4	165,7	1	1	u		
13	262,2	105,9	10	115,9	II+C	190,7	156,9	144,2	1	1	u		
14	262,2	105,9	10	115,9	II+C	190,7	156,9	144,2	1	1	u		
15	262,2	105,9	10	115,9	II+C	190,7	156,9	144,2	1	1	u		
16	262,6	105,9	10	115,9	II+C	190,7	156,9	144,4	1	1	u		
17 (Parzelle 618)	256,5	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	141,1	0	0	0,0		
Total	5.967,4	1.959,9	315	2.274,4		2.909,4	3.051,1	3.141,0	19	19		21,7	8.736,4

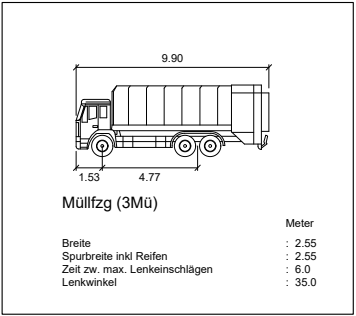
Surface totale du PAP	Emprise au sol maximale réglementaire selon PAG (COS)*	Emprise au sol totale selon concept urbanistique	SCB maximale réglementaire selon PAG (CUS)*	SCB à dédier au logement selon plans types	Scellement du sol maximal réglementaire selon PAG (CSS)*	Scellement du sol selon concept urbanistique	Domaine privé	Domaine public
m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
8.736,4	2.297,4	2.274,4	6.246,5	2.909,4	3.141,0	3.051,1	5.967,4	2.769,0

* Coefficients (Pacte 2.0)



Circulation des véhicules de services

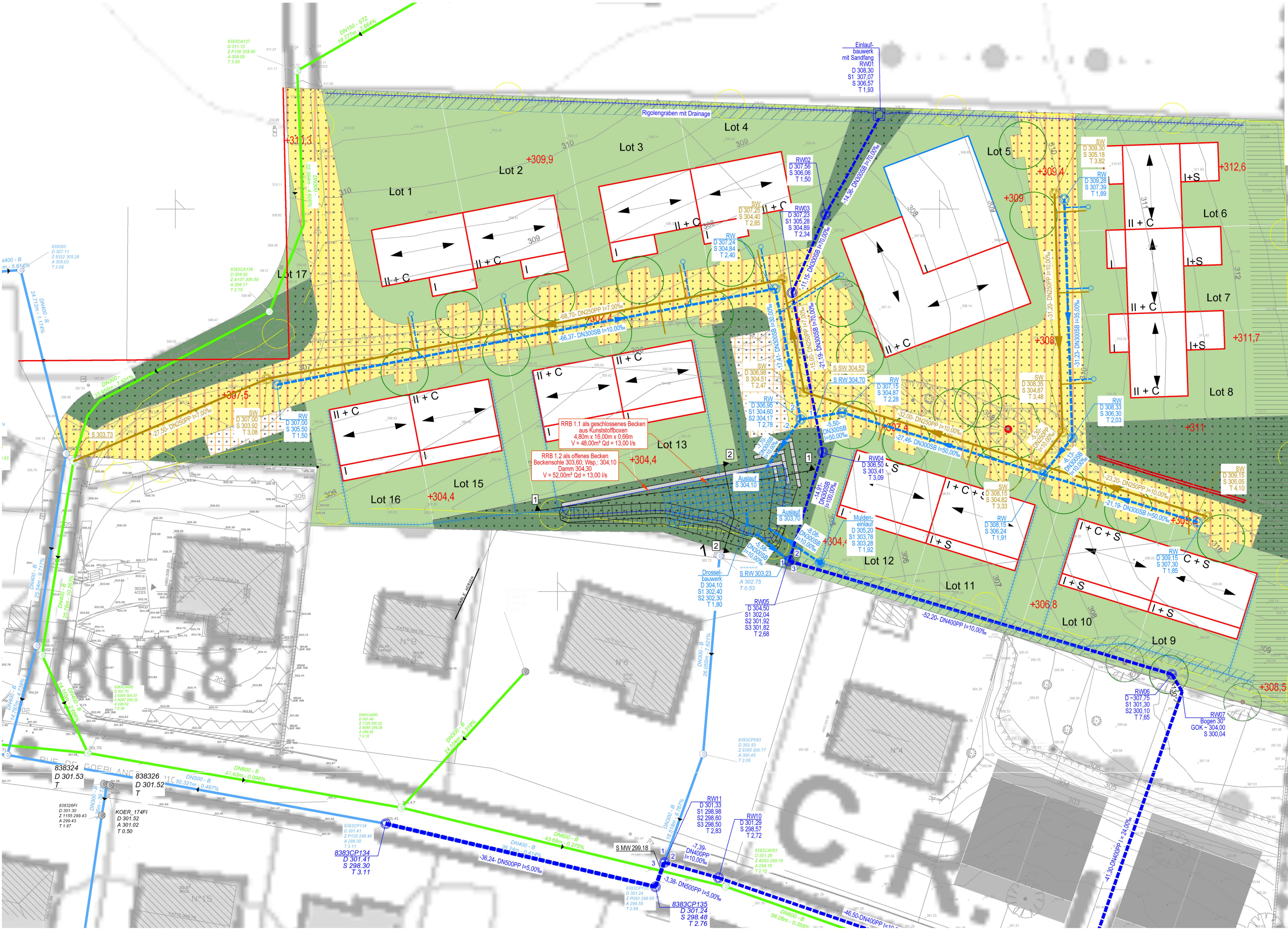
LEGENDE



Evacuation des eaux de surfaces et des eaux usées

LEGENDE

- CANALISATION EAUX SUPERFICIELLES HORS-PAP
geplanter Regenwasserkanal Außengebiet
- CANALISATION EAUX PLUVIALES PROJETEE
geplanter Regenwasserkanal
- CANALISATION EAUX USEES PROJETEE
geplanter Schmutzwasserkanal
- FOSSE OUVERT
offener Graben
- Anschlussleitung Regenwasser inkl. Kontrollschacht
(Kontrollschacht von Bauherrn vorzusehen)
- BRANCHEMENTS EAUX PLUVIALES
(REGARD DE CONTROLE A PREVOIR PAR LE M.O.)
- CANALISATION EAUX MIXTES EXISTANTE
vorhandener Mischwasserkanal
- Anschlussleitung Schmutzwasser
BRANCHEMENTS EAUX USEES
- CANALISATION EAUX USEES EXISTANTE
vorhandener Schmutzwasserkanal
- CANALISATION EAUX PLUVIALES EXISTANTE
vorhandener Regenwasserkanal



Perspectives 3D



Vue du sud

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL		PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE			
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES		Commune KOERICH	Concept Urbanistique - 3D Perspective DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner			
			 Date 08.10.2025 Échelle Format A3 Projet 1924 Page 17/18			

Perspectives 3D



Vue du nord

Maître d'ouvrage Koerich Estate SARL	PAP NQ OP FULSBERG	PHASE - CONCEPT URBANISTIQUE	
Maître d'oeuvre DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES	Commune KOERICH	Concept Urbanistique - 3D Perspective DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner	 Date 08.10.2025 Échelle Format A3 Projet 1924 Page 18/18