

# Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier

## « Rue du Bois » à Koerich

### Partie écrite réglementaire

Octobre 2025

## Sommaire

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Généralités .....</b>                                                  | <b>5</b>  |
| <b>Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>Art. A.2. Topographie .....</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>Art. A.3. Affectations .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>Art. A.4. Logements abordables .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| <b>Art. A.5. Cession au domaine public .....</b>                             | <b>7</b>  |
| <b>B. Constructions .....</b>                                                | <b>8</b>  |
| <b>Art. B.1 Construction destinée au séjour prolongé .....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>Art. B.1.1. Hauteur des constructions .....</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>Art. B.1.2. Hauteur du rez-de-chaussée .....</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>Art. B.1.4. Avant-corps .....</b>                                         | <b>9</b>  |
| <b>Art. B.1.5. Toitures .....</b>                                            | <b>9</b>  |
| <b>B.2 Dépendances .....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| <b>Art. B.2.1. Garages et carports .....</b>                                 | <b>9</b>  |
| <b>Art. B.2.2. Abris de jardin .....</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>C. Aménagement des espaces privés et publics .....</b>                    | <b>11</b> |
| <b>Art. C.1. Espaces privés .....</b>                                        | <b>11</b> |
| <b>Art. C.1.1. Surfaces scellées .....</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>Art. C.1.2. Plantations .....</b>                                         | <b>11</b> |
| <b>Art. C.1.3. Modelage de terrain .....</b>                                 | <b>12</b> |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Art. C.1.4. Clôtures .....</b>                                                  | <b>12</b> |
| <b>Art. C.2. Espaces publics.....</b>                                              | <b>12</b> |
| <b>Art. C.2.1. Aménagement des espaces verts .....</b>                             | <b>12</b> |
| <b>Art. C.2.2. Aménagement des espaces scellés .....</b>                           | <b>12</b> |
| <b>Art. C.2.3. Prescriptions complémentaires.....</b>                              | <b>12</b> |
| <b>D. Servitudes.....</b>                                                          | <b>13</b> |
| <b>Art. D.1. Servitude de type urbanistique « MS » [materialité surface] .....</b> | <b>13</b> |

## Préambule

|              |                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objet</b> | Projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier<br>« Rue du Bois »<br>Partie écrite réglementaire |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Commune Kärch

**Parcelles** 600/5138; 599/4911; 596/5140; 610/5151

**Conception** Schumacher Schmiz architectes  
16+18 avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg

**Maitre d'ouvrage** Baumeister-Haus Luxembourg S.A.  
19, rue de Flaxweiler  
L-6776 Grevenmacher

**Propriétaires** Baumeister-Haus Luxembourg S.A.  
19, rue de Flaxweiler  
L-6776 Grevenmacher

**Date**                      Octobre 2025

## **A. Généralités**

La présente partie écrite est complémentaire à la partie graphique PAP-Nouveau Quartier « Rue du Bois » à Koerich (planches graphiques n°001 et n°002).

### **Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques**

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

### **Art. A.2. Topographie**

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

### **Art. A.3. Affectations**

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

Lot 1 : 1 maison plurifamiliale qui prévoient, au total, un maximum de 5 unités de logement de type collectif.

Lots 2-5 : 4 maisons unifamiliales jumelées

Lot 6 : 1 maison unifamiliale isolée

Lot 7-10 : 4 maisons unifamiliales jumelées

Lots 11-13 : 3 maisons unifamiliales isolées

Lots 14-16 : 3 maisons unifamiliales en bande

Lots 17-18 : 2 maisons unifamiliales jumelées

Lots 19-24 : 6 carports

Les dispositions du PAG en vigueur lors de la délivrance d'une autorisation de bâtir, dont celles concernant le nombre d'emplacements de stationnement, sont d'application.

#### **Art. A.4. Logements abordables**

Conformément à l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera exclusivement réservée au logement.

| <b>Lot</b> | <b>SCB destinée exclusivement au logement</b> | <b>SCB minimale réservée aux logements abordables</b> | <b>Nombre minimal de logements abordables</b> |
|------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1          | 580 m <sup>2</sup>                            | 196 m <sup>2</sup>                                    | 2 u.                                          |
| 2          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 3          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 4          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 5          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 6          | 327 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 7          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 8          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 9          | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 10         | 259 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 11         | 327 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 12         | 360 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 13         | 360 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |
| 14         | 187 m <sup>2</sup>                            | 187 m <sup>2</sup>                                    | 1 u.                                          |
| 15         | 187 m <sup>2</sup>                            | 187 m <sup>2</sup>                                    | 1 u.                                          |
| 16         | 187 m <sup>2</sup>                            | 187 m <sup>2</sup>                                    | 1 u.                                          |
| 17         | 227 m <sup>2</sup>                            | 0 m <sup>2</sup>                                      | 0 u.                                          |

|              |                            |                          |             |
|--------------|----------------------------|--------------------------|-------------|
| 18           | 227 m <sup>2</sup>         | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 19           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 20           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 21           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 22           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 23           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| 24           | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>         | 0 u.        |
| <b>Total</b> | <b>5.041 m<sup>2</sup></b> | <b>757 m<sup>2</sup></b> | <b>5 u.</b> |

#### **Art. A.5. Cession au domaine public**

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession totale de 18,1425 ares, soit 24,28 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

## **B. Constructions**

### **Art. B.1 Construction destinée au séjour prolongé**

#### **Art. B.1.1. Hauteur des constructions**

Les hauteurs maximales des constructions destinées au séjour prolongé de personnes sont précisées dans la partie graphique, établit un niveau de référence obligatoire pour chaque lot. La hauteur à la corniche et au faitage, ainsi que la hauteur

du rez-de-chaussée sont mesurées par rapport au niveau de référence.

Pour les étages en retrait, la hauteur doit être mesurée au niveau du bord supérieur du revêtement fini, sans tenir compte des garde-corps ni des balustrades.

#### **Art. B.1.2. Niveau du rez-de-chaussée par rapport au point de mesure de la hauteur de référence**

Pour le lot 1, le niveau du rez-de-chaussée peut varier jusqu'à un maximum de 1,00 m.

Pour les lots 2 à 18, le niveau du rez-de-chaussée peut varier jusqu'à un maximum de 0,50 m.

#### **Art. B.1.3. Niveaux**

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

Etages en retrait

Le niveau défini comme étage en retrait ne peut excéder une surface correspondante à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.



#### **Art. B.1.4. Avant-corps**

Les avant-corps sont autorisés dans les limites des surfaces constructibles pour avant-corps définies dans la partie graphique.

Ils peuvent être implantés à tous les niveaux, sans obligation de porte-à-faux ni d'être surélevé ou suspendu au-dessus du sol.

Ils ne peuvent occuper plus d'un tiers de la surface de la façade concernée.  
Les parties enterrées ne sont pas prises en compte dans la surface.

#### **Art. B.1.5. Toitures**

La forme, la pente et l'orientation des toitures des bâtiments destinés à un séjour prolongé sont définies dans la partie graphique. Les toitures plates de ces bâtiments peuvent être végétalisées.

Les superstructures constituant des installations techniques ou destinées à leur abriement sont admises, sous réserve du respect des conditions suivantes :

Les installations doivent observer un retrait par rapport aux façades du niveau sur lequel elles se situent au moins égal à la différence de hauteur entre le haut de la superstructure et le haut de l'acrotère ;

Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport à la hauteur maximale spécifiée dans la partie graphique.

### **B.2 Dépendances**

#### **Art. B.2.1. Garages et carports**

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

Les garages et carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances de type garage ou carport.

Les toits plats des garages et des carports peuvent être végétalisés.

Leur hauteur maximale est de 3,50 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain remodelé.

L'installation de dispositifs photovoltaïques sur les toitures de garages et de carports est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

Les panneaux doivent être posés de manière plate, soit horizontalement, soit avec une inclinaison faible n'excédant pas 15°.

La hauteur résultant de leur intégration et de leur inclinaison ne peut dépasser de plus de 0,50 mètre la hauteur maximale autorisée du garage ou du carport.

#### **Art. B.2.2. Abris de jardin**

Les abris de jardin et constructions similaires sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

Leur hauteur maximale est de 2,50 m mesurée par rapport au niveau du terrain remodelé. Cette hauteur maximale peut être portée à 3,50 m si l'abri de jardin se trouve dans le prolongement d'un garage ou carport.

Il peuvent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances de type abri de jardin.

Une autre implantation peut être choisie pour autant qu'un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport aux limites parcellaires soit observé et que la surface d'emprise n'excède pas 12.00 mètres carrés.

## **C. Aménagement des espaces privés et publics**

### **Art. C.1. Espaces privés**

#### **Art. C.1.1. Surfaces scellées**

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être adapté selon le projet d'architecture sans que la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol soit dépassé.

Toute surface, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autre que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, est à aménager en surface et matériaux drainants.

Pour les surfaces orientées sur l'espace public, une certaine homogénéité d'aspect avec les matériaux utilisés dans le domaine public est à respecter.

#### **Art. C.1.2. Plantations**

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle.

Ne peuvent être qualifiés de pleine terre les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et / ou de gravier, de matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) ou non minéraux dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.).

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

### **Art. C.1.3. Modelage de terrain**

Conformément à l'article 32 du RBVS de la commune de Koerich.

### **Art. C.1.4. Clôtures**

Conformément à l'article 33 du RBVS de la commune de Koerich.

## **Art. C.2. Espaces publics**

### **Art. C.2.1. Aménagement des espaces verts**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les infrastructures techniques. Leur aménagement est à préciser dans le projet d'exécution du présent PAP.

### **Art. C.2.2. Aménagement des espaces scellés**

L'aménagement des espaces scellés est à préciser dans le projet d'exécution du présent PAP, en recherchant uniformité d'aspect et perméabilité accrue des revêtements.

### **Art. C.2.3. Prescriptions complémentaires**

L'accès au parking au sous-sol du lot 1 doit être couvert par une pergola végétalisée avec des plantes grimpantes.

## **D. Servitudes**

### **Art. D.1. Servitude de type urbanistique « MS » [materialité surface]**

La servitude de type urbanistique « MS » [materialité surface], telle que définie dans la partie graphique, vise à différencier visuellement la zone concernée du reste de la chaussée et à souligner son rôle de carrefour, notamment par l'usage d'un revêtement pavé ou minéral.

Le matériau utilisé doit présenter une portance suffisante, être durablement antidérapant, accessible aux personnes à mobilité réduite, et résister aux charges des véhicules de secours et de collecte des déchets. Des revêtements perméables sont à privilégier dans la mesure de leur faisabilité technique.