



Projet d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | KeM05-Rue de Mersch | Keispelt | Novembre 2019

Version coordonnée suivant l'Approbation du Ministère de l'Intérieur REF 42C/012/2019

du 27 octobre 2020

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit : Keispelt
 Intitulé du SD : Kem05-Rue de Mersch
 Surface brute : 0,28 ha

Données structurantes du PAG
 Zone de base : HAB-1

Part de la surface construite brute à dédier au logement (%) : 90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	3
Nbre d'habitants (2,72)	-	8

Keispelt / Rue de Mersch			
COS	0,15	CUS	0,40
			-
CSS	0,50	DL	11
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

Projet destiné à l'habitation dans la continuité de la trame bâtie existante et dans la continuité d'une zone en PAP « Nouveau Quartier ».


Lignes directrices majeures

- Développer un projet prioritairement tourné vers l'habitat ;
- Garantir une orientation optimale des futures constructions ;
- Créer une jonction entre la rue de Mersch et le PAP « Nouveau Quartier » Op de Strachen au Nord du présent site ;
- Garantir les interfaces et la continuité du bâti existant.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Projet destiné à l'habitation.
2. Programmation urbaine	Développement d'habitations unifamiliales isolées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Sans objet
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	Sans objet.
5. Jonctions fonctionnelles	Futures habitations dans la continuité du bâti existant et du futur quartier au Nord du présent site.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none">• Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti ;• Créer une continuité du tissu bâti existant.
7. Centralités	Sans objet.
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales isolées.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none">• Utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables notamment pour la future voirie privée ;• Intégration d'un maximum de végétation dans le futur domaine public.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none">• Jeux d'alignements quant aux marges de reculement avant ;• Axes visuels garantis quant au paysage environnant et éléments paysagers marquants ;• Marquage de l'entrée de quartier via des seuils/sas paysagers.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Présence d'une maison d'habitation à détruire dans le cadre du projet ;• Présence d'arbres qui ne sont pas classés en tant que biotopes.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Relier les futures habitations à partir d'une voirie privée, connectée depuis la rue de Mersch.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	Aménagement d'une voirie privée.
3. Concept de stationnement	2 emplacements par unité de logement.
4. Accessibilité au transport collectif  <p>Source : Géoportail, 2019</p>	<p>Le présent site est desservi par trois lignes de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Spellen Eck », qui se situe à environ 400 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligne 260 Luxembourg - Keispelt ;• Ligne 262 Kirchberg - Keispelt ;• Ligne 340 Mersch - Mamer.
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système de canalisation séparatif ;• Canalisations d'eaux usées et pluviales à raccorder au réseau d'eau mixte existant situé dans la rue de Kehlen ;• Raccordement au réseau d'électricité sur la rue de Kehlen.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables notamment pour la future voirie privée ;• Reculs arrière à traiter sous forme d'espace vert privé.
2. Maillage écologique et corridors verts	Créer un maillage écologique et un corridor vert en cohérence avec le futur quartier au Nord du présent site.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Sans objet.

1. Programme de réalisation du projet	<p>Elaboration d'un PAP en concertation avec l'Administration Communale et les différents Ministères et Administrations concernés.</p> <p>Elaboration du projet avec notamment les étapes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur ;• Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;• Définition des mesures de compensation dans le cadre de l'Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;• Accord de principe « Permission de voirie » auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées quant aux raccordements envisagés sur la RN 12 ;• Réalisation du dossier d'exécution ;• Autorisations définitives délivrées par l'AGE, l'Administration de l'Environnement et l'Administration des Ponts et Chaussées ;• Viabilisation du site (réseaux divers...) ;• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;• Demande d'autorisation de bâtir ;• Construction des bâtiments d'habitation.
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none">• Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent schéma directeur ;• Raccordement des eaux usées et pluviales au réseau existant situé dans la rue de Kehlen.
3. Phasage de développement	Aménagement du présent site en une seule phase.