



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



### SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | Keh04-Am Aker | Kehlen | octobre 2023

*Version modifiée suivant MOPO PAG-PAP QE Am Aker Kehlen*

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit **Kehlen**  
 Intitulé du SD **Keh04-Am Aker**  
 Surface brute **3,24 ha**

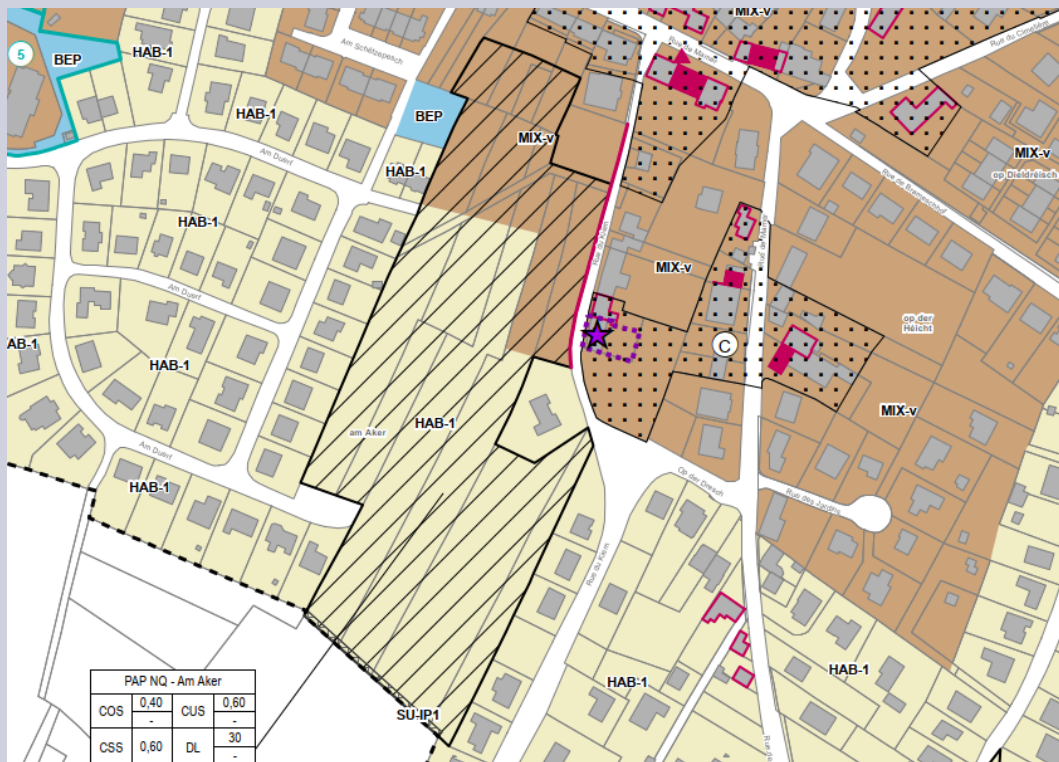
Données structurantes du PAG  
 Zone de base **HAB-1/MIX-v**

Part de la surface construite brute à dédier au logement (%)  
**90%-100% (HAB-1)**  
**80%-100% (MIX-v)**

Détermination **Min** **Max**  
 Nbre de logements **-** **97**  
 Nbre d'habitants (2,8) **-** **272**

Kehlen / Am Aker			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,60	DL	30
			-

## Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2022

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu du développement est de densifier et de compléter le tissu urbain et contribuer à une forme durable et cohérente de la localité, en garantissant des liaisons inter-quartier.

## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Créer des liaisons inter-quartier (connexion de mobilité douce) ;
- Traiter les interfaces avec le bâti existant ;
- Traiter les interfaces avec les zones vertes ;
- Créer un espace public qui favorise les échanges sociaux.

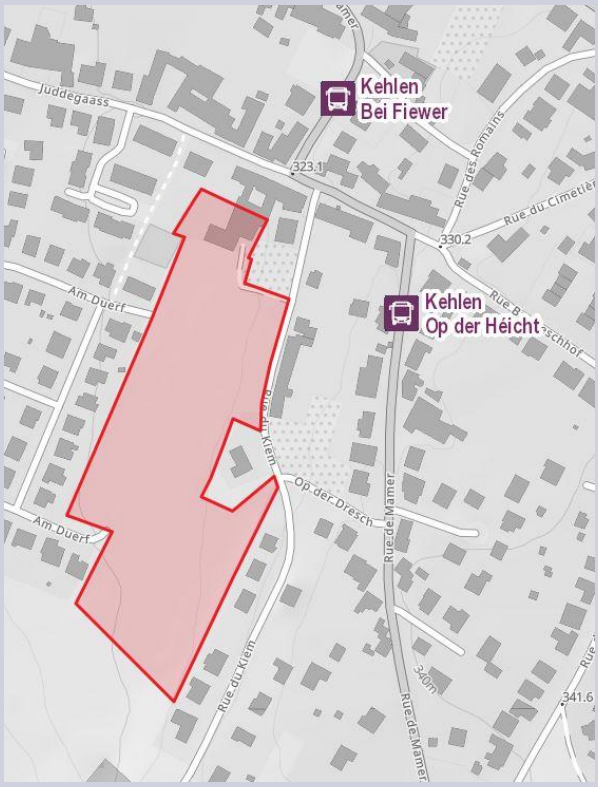
# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouveau quartier d'habitation ;</li> <li>• Densification de la trame urbaine et maillage de la trame urbaine ;</li> <li>• Création de connexions inter quartiers.</li> </ul>
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité de la typologie de logement à assurer : maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande, maisons plurifamiliales isolées.</li> </ul>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25%.
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir des placettes dans le futur quartier ;</li> <li>• Aménager une desserte de type résidentiel ou en zone 30 ;</li> <li>• Aménager des axes de mobilité douce pour accéder à l'aire de Jeux « Am Duerf » ;</li> <li>• Aménager en espaces verts publics le(s) bassin de rétention au Sud et les couloirs pour eaux pluviales ;</li> <li>• Une haie le long de la limite sud est à envisager comme mesure d'intégration paysagère ainsi ;</li> <li>• Aménager des emplacements publics de stationnement.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créations de connexions entre le quartier « Am Duerf » et la rue du Kiem ;</li> <li>• Intégration de l'aire de jeux « Am Duerf » dans le quartier.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les hauteurs et gabarits des unités unifamiliales, bi- familiales et de type collectif, à l'environnement bâti, à savoir 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ;</li> <li>• L'interface entre la rue du Kiem et le nouveau quartier « Am Aker » sera marquée par le mur en pierre sèches classé et les arbres.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Quelques zones de centralité de quartier créées par les placettes.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons isolées, jumelées et bi-familiales sur le pourtour Sud et Ouest du quartier et en bande sur la périphérie Nord-Est et le centre du quartier ;</li> <li>• Maisons plurifamiliales isolées en rapport avec les espaces minéraux ;</li> <li>• Minimum 15% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.</li> </ul>
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitude d'intégration paysagère le long de la périphérie Sud ;</li> <li>• Prévoir la plantation de haies et d'arbres de haute valeur écologique pour favoriser la transition avec le paysage ;</li> <li>• Aménager un maillage écologique et une trame de verdure dans l'espace public.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le seuil d'entrée du quartier sera marqué par le mur longeant la rue du Kiem ;</li> </ul>

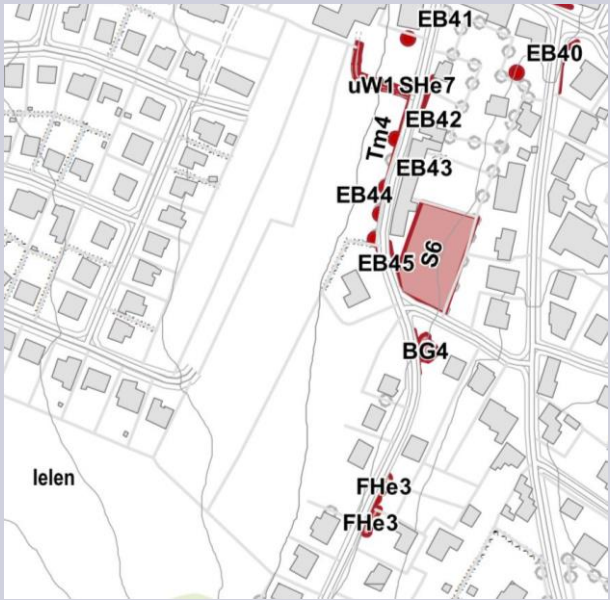
## Concept de développement urbain


	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les séquences visuelles seront marquées des haies et arbres comme marqueurs visuels.</li></ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trois arbres classés comme Biotopes (art.17) sont à conserver.</li><li>• Le mur en pierre sèches longeant la rue du Kiem est inscrit à l'inventaire supplémentaire et est à conserver.</li><li>• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » de l'INRA (CNRA).</li></ul>
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Pas d'objet.

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<b>1. Généralité / Identité</b>	Relier le quartier « Am Aker » au tissu urbain environnant à cinq endroits : trois vers l'Est et deux vers l'Ouest.
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager deux liens carrossables de type zone résidentielle ou zone 30 vers l'est et deux vers l'ouest ;</li> <li>• Aménager trois chemins de mobilité douce : un vers l'est, un vers l'ouest et un vers le sud.</li> </ul>
<b>3. Concept de stationnement</b>	2 emplacements par unité de logement.
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>  <p>Source : Géoportail, 2022</p>	Le présent site est desservi par plusieurs lignes de transport en commun, par le biais des arrêts « Bei Fiewer » et « Op der Héicht », qui se situent respectivement à environ 100 et 300 mètres. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligne 260 : Luxembourg - Keispelt (Bei Fiewer) ;</li> <li>• Ligne 261 : Luxembourg - Keispelt (Op der Héicht) ;</li> <li>• Ligne 262 : Kirchberg - Kopstal - Keispelt (Bei Fiewer) ;</li> <li>• Ligne 340 : Mersch - Kehlen - Mamer (Bei Fiewer et Op der Héicht).</li> </ul>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Système d'assainissement séparatif ;</li> <li>• Raccorder la canalisation d'eau usée projetée aux réseaux existants, rue Am Duerf et rue du Kiem ;</li> <li>• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;</li> <li>• Prévoir un bassin de rétention au point le plus bas ;</li> <li>• Aménager un axe pluvial vers le cours d'eau secondaire du Kielbach.</li> </ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une servitude d'intégration paysagère de 3 m de profondeur est prévue au sud, à la limite avec l'espace vert rural ;</li><li>• La plantation de haies et arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtone est recommandée ;</li><li>• Limitation des surfaces scellées ;</li><li>• Aménagement d'espaces verts publics autour des bassins de rétention lié par une coulée verte longeant ou traversant le quartier.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planter des haies le long des parcelles dans la mesure du possible ;</li><li>• Aménagement d'une coulée verte longeant le quartier du Nord au Sud et le traversant ponctuellement pour renforcer le maillage écologique</li><li>• Implanter des rangées d'arbres le long de la voirie de l'espace public afin de garantir un bon maillage écologique.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>  <p>Source : Luxplan SA, janvier 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le mur en pierres sèches et trois arbres (art.17) le long de la rue du Kiem sont à conserver ;</li><li>• Prévoir des mesures compensatoires pour l'Habitat Rotmilan (art.17) sur toute la surface ainsi que le chemin rural et la haie (art.17) au Nord du site.</li></ul>

<b>1. Programme de réalisation du projet</b>	<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"><li>• Elaboration de sondages de diagnostic archéologique ;</li><li>• PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur ;</li><li>• Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;</li><li>• Définition des mesures de compensation en vue de l'Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;</li><li>• Réalisation du dossier d'exécution ;</li><li>• Autorisations définitives délivrées par l'AGE et l'Administration de l'Environnement ;</li><li>• Viabilisation du site (réseaux divers...) ;</li><li>• Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;</li><li>• Demande d'autorisation de bâtir ;</li><li>• Construction des bâtiments d'habitation.</li></ul>
<b>2. Analyse de la faisabilité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins 14 parcelles différentes appartenant à des propriétaires privés, actuellement exploités comme champs et prairies ;</li><li>• Une servitude de passage sera à déplacer éventuellement.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b> 	<p>Réalisation du projet en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Première phase au Nord;</li><li>• Deuxième phase au centre et au Sud du site.</li></ul>

Source : Luxplan SA, 2022