



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



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit                      Keispelt  
 Intitulé du SD                          KeM02-Auf der Hicht  
 Surface brute                            0,21 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	-	4
<b>Nbre d'habitants (2,72)</b>	-	10

Keispelt / Auf der Hicht			
COS	0,30	CUS	0,65
			-
CSS	0,55	DL	20
			-

## Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

## Enjeux urbanistiques

Développement d'habitations dans la continuité de la trame bâtie existante, le long de la rue des Prés.

## Lignes directrices majeures

- Développer un projet prioritairement tourné vers l'habitat ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments ;
- Compléter le tissu bâti existant en entrée de localité ;
- Garantir les interfaces et la continuité du bâti existant ;
- **Proposer une densité d'habitation en relation avec les transports publics et le tissu urbain adjacent.**

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Projet dédié à l'habitation en entrée Sud de la localité de Keispelt.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Développement d'habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en bande le long de la rue des Prés.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Moins de 5%.
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la voirie existante.
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménager le futur domaine public dans la continuité du domaine public existant ;</li><li>• <b>Constructions d'habitations dans la continuité des implantations de maisons existantes.</b></li></ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti ;</b></li><li>• Créer une continuité du tissu bâti existant ;</li><li>• Densifier le tissu bâti existant situé au Nord du présent site.</li></ul>
<b>7. Centralités</b>	Sans objet.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Atteindre une mixité des typologies de logements avec des habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire au maximum le scellement en prévoyant des espaces perméables ou semi-perméables ;</li><li>• <b>Trame verte à développer dans l'espace public pour maintenir une bonne qualité paysagère.</b></li></ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agencement des futures constructions permettant de <b>créer un seuil d'entrée sur la rue des Prés ;</b></li><li>• Séquences visuelles à aménager par le biais de <b>l'implantation des constructions par rapport à l'espace public.</b></li></ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	Sans objet.
<b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>	Sans objet.

# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

<b>1. Généralité / Identité</b>	Prévoir l'accès des futures constructions depuis la rue des Prés.
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b>	Aménagement d'un trottoir entre la voirie existante et les futures constructions.
<b>3. Concept de stationnement</b>	2 emplacements par unité de logement.
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>  <p>Source : Géoportail, 2019</p>	<p>Le présent site est desservi par trois lignes de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Bei Péckes », qui se situe à environ 350 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligne 260 Luxembourg - Keispelt ;</li><li>• Ligne 262 Kirchberg - Keispelt ;</li><li>• Ligne 340 Mersch - Mamer.</li></ul>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Système de canalisation séparatif ;</li><li>• Canalisation d'eaux usées et pluviales à raccorder au réseau d'eau mixte existant situé dans la rue des Prés ;</li><li>• Raccordement au réseau d'électricité sur la rue des Prés.</li></ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	Afin de limiter l'impact visuel du quartier d'habitation et de traiter la lisière entre espace bâti et paysage rural, les propositions suivantes peuvent être mises en place : <b>plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence feuillue autochtone</b> , limitation des espaces scellés à l'arrière des habitations.
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	Créer un maillage écologique avec les trames vertes existantes autour du site.
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	Sans objet.

# Concept de mise en œuvre

<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>• 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>• Réalisation du dossier d'exécution ;</li><li>• Autorisation définitive délivrée par l'AGE ;</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>• Les réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité) sont à raccorder sur la rue des Prés ;</li><li>• Le PAP doit être en cohérence avec le présent schéma directeur.</li></ul>
<b>3. Phasage de développement</b>	Réalisation d'un PAP en une seule phase.