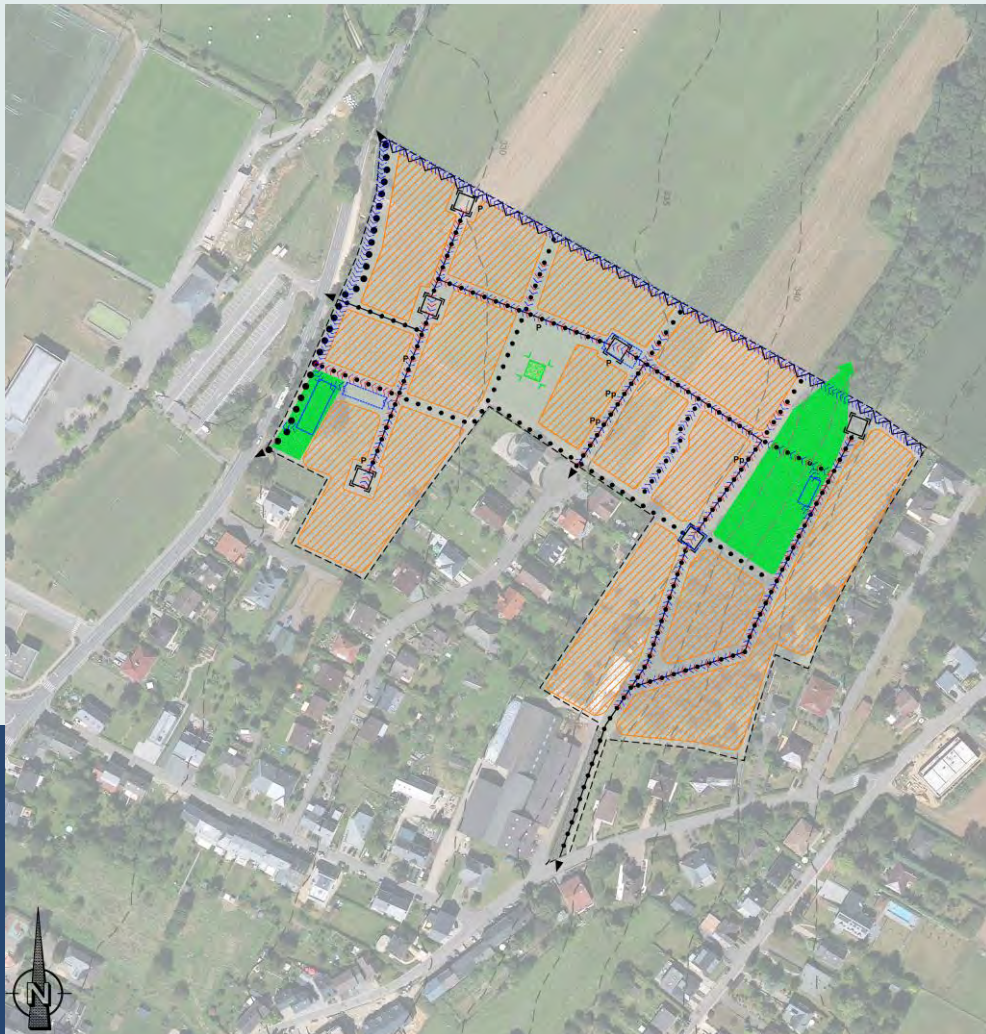




# Projet d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit : Kehlen  
 Intitulé du SD : Keh03-Beichel  
 Surface brute : 5,4 ha

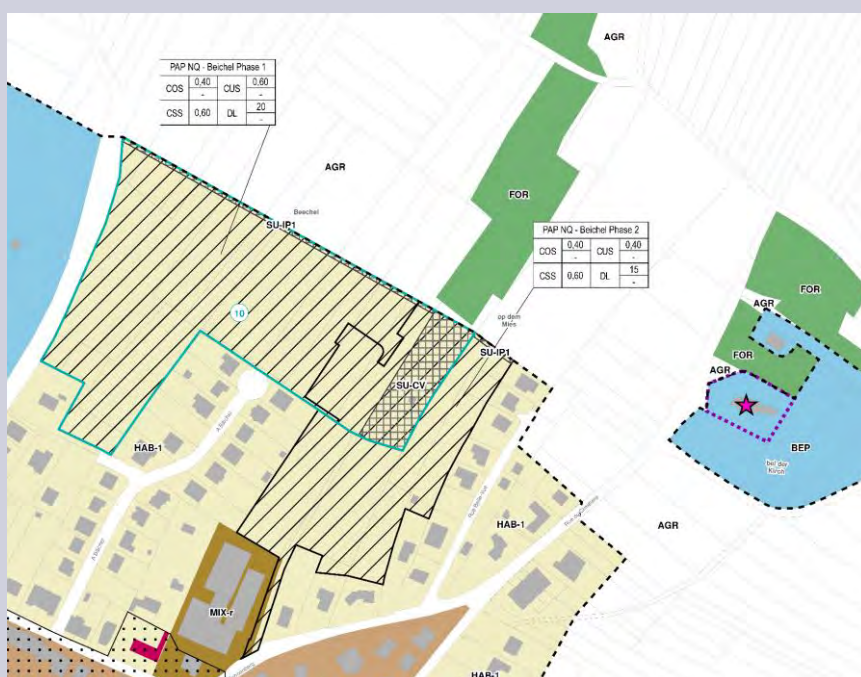
Données structurantes du PAG  
 Zone de base : HAB-1

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

Détermination : Min      Max  
 Nbre de logements : -      98  
**Nbre d'habitants (2,73\*)** : -      267  
*\* Selon la moyenne communale de personnes/ménage en 2015 (Statec)*

PAP NQ – Beichel Phase 1			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,60	DL	20
			-
PAP NQ – Beichel Phase 2			
COS	0,40	CUS	0,40
			-
CSS	0,60	DL	15
			-

## Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan S.A., 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

## Enjeux urbanistiques


L'enjeu de développement de ce site est de densifier et de compléter l'extension au Nord de la localité de Kehlen, en créant une zone urbaine qui renforce le tissu bâti existant et optimise la forme structurelle de la localité.

NB : Une partie du présent site est soumis au PAP Beichel, réf. 17730/42C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 27/02/2017.

## Lignes directrices majeures


- Projet destiné à l'habitat ;
- Garantir une liaison inter-quartier notamment avec le centre du village et ses équipements publics ;
- Renforcer l'entrée Nord de la localité ;
- Traiter et renforcer les nombreuses interfaces sur le site.

# Concept de développement urbain


<b>1. Généralité / Identité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouveau quartier d'habitation à proximité du pôle d'attraction formé par le complexe scolaire et sportif et du centre de la localité de Kehlen ;</li> <li>• Revalorisation et renforcement de l'entrée Nord de la localité de Kehlen.</li> </ul>
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité bâtie constituée de maisons unifamiliales (isolées ou jumelées) ;</li> <li>• Possibilité de réaliser ponctuellement quelques maisons plurifamiliales.</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 quartier ;</li> <li>• Traiter l'espace public carrossable en zone résidentielle ;</li> <li>• Aménager des axes de mobilité douce pour accéder à la rue Belle-Vue ;</li> <li>• Aménager des bassins de rétention comme espace vert public avec des plantations locales de haute valeur écologique ;</li> <li>• Mesures d'intégration paysagères au Nord ;</li> <li>• Aménager des emplacements de stationnement publics.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site concerné, destiné prioritairement à l'habitation, jouxte d'autres quartiers eux-mêmes résidentiels ;</li> <li>• Ce secteur résidentiel est attenant à la zone verte au nord. La nécessité d'une intégration paysagère progressive via une zone tampon plantée est à intégrer dans le développement du quartier.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les constructions au contexte urbain environnant, tant au niveau de leurs gabarits et de leurs hauteurs ;</li> <li>• L'aménagement de logements collectifs, sur le site, devra être de type « petit collectif » dont le gabarit ne devra pas excéder 3 niveaux pleins et 6 unités de logement.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de nouvelle centralité pour la localité de Kehlen. Les espaces publics minéraux cernés, ainsi que l'aire de jeux présentent une fonction de centralité intra-quartier, en tant que lieux de rencontres ;</li> <li>• Le rapport à l'espace public vis-à-vis des constructions projetées attenantes doit être étudié notamment dans le respect des perspectives visuelles et de la proportionnalité des espaces et volumes. Il est recommandé de s'inspirer des espaces-rue villageois notamment dans l'intégration des centralités asymétriques.</li> </ul>
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une mixité des constructions et des typologies de logements est à atteindre via la réalisation de maisons unifamiliales isolées et jumelées mêlées à quelques maisons plurifamiliales de type « petit collectif » ;</li> <li>• Minimum 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.</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>• Prévoir des mesures spécifiques pour assurer la transition entre la zone verte et le futur tissu bâti (combinaison de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères) ;</li> </ul>

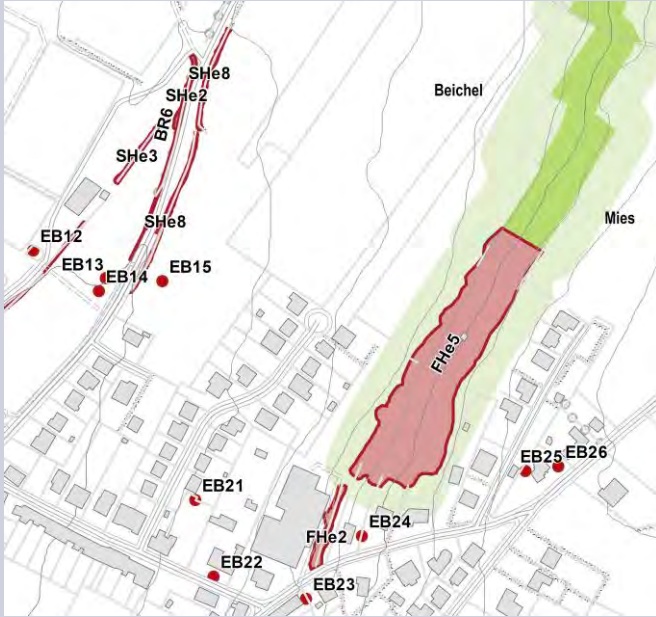


# Concept de développement urbain

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménager le stationnement public de manière à limiter le scellement du sol et de contribuer par la même occasion à la <b>qualité paysagère de l'espace public</b> ;</li><li>• Prévoir la gestion des eaux pluviales avec un traitement paysager de qualité et en se basant sur un concept optimal mêlant bassins, noues, cunettes de rétention et cunettes de ruissellement ;</li><li>• <b>Développer une trame et une charte verte au sein de l'espace public</b>, afin de renforcer le maillage écologique du site ;</li><li>• Une partie du site sensible archéologiquement, contacter CNRA avant tout projet PAP (zone orange).</li></ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b> 	<p>La création de séquences visuelles est à réaliser <b>par le biais d'une conception ciblée de l'espace public</b> au moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• D'ouvertures dans le réseau viaire ;</li><li>• De jeux d'alignements quant aux marges de reculement avant ;</li><li>• D'axes visuels garantis quant au paysage environnant et éléments paysagers marquants ;</li><li>• Du marquage des entrées de quartier via des seuils/sas paysagers.</li></ul>
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aucun élément identitaire bâti à sauvegarder ;</li><li>• Au niveau des éléments identitaires naturels, plusieurs biotopes à préserver sont concernés, surtout en partie Est. On y trouve, en effet, un bois de succession (protégés selon art. 17 de la loi PN) qui s'étire du nord au sud. Par ailleurs, quelques arbres remarquables (protégés selon art. 17 de la loi PN) sont également concernés ;</li><li>• Zone qui se trouve partiellement dans la « zone orange » du 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>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Relier le futur quartier « Beichel » au tissu urbain environnant par le biais de la rue de Keispelt (à l'Ouest), de la Cité Beichel et de la rue de Schoenberg (au Sud) et de la rue Belle-Vue (à l'Est) ;</li><li>• Des connexions supplémentaires quant à la mobilité douce sont également à prévoir.</li></ul>
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménager la voirie en zone résidentielle ;</li><li>• Prévoir des chemins piétons, traversant le site notamment d'Est en Ouest, afin de se greffer aux quartiers voisins ;</li><li>• Aménager d'autres connexions piétonnes afin de garantir les déplacements doux intra-quartier.</li></ul>
<b>3. Concept de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 emplacements par unité de logement dont au moins un emplacement couvert ;</li><li>• Aménagement de stationnements privés en carports possible ;</li><li>• Le <b>stationnement groupé sous forme d'aires privées communes</b> est possible ;</li><li>• Stationnement souterrain possible pour les maisons plurifamiliales ;</li><li>• <b>Aménagement</b> d'emplacements publics de stationnement sont à prévoir et à intégrer au niveau des placettes/centralités et le long de la voirie projetée.</li></ul>
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>  <p>Source : Géoportail, 2019</p>	<p>Le présent site est desservi par une ligne de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Schaarfeneck », qui se situe à environ 500 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligne 260 : Luxembourg - Keispelt ;</li><li>• Ligne 262 : Kirchberg - Kopstal - Keispelt ;</li><li>• Ligne 340 : Mersch - Kehlen - Mamer.</li></ul>
<b>5. Infrastructures techniques majeures</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Système d'assainissement séparatif</b> ;</li><li>• <b>Canalisation d'eau usée</b> à raccorder aux réseaux existants dans la rue de Keispelt, rue Cité Beichel, rue Schoenberg et rue Belle-Vue ;</li><li>• Plusieurs bassins de rétention de haute qualité paysagère et environnementale à prévoir.</li></ul>

<b>1. Intégration paysagère</b>	L'urbanisation du site créera une nouvelle frange bâtie au nord de la localité de Kehlen. L'intégration paysagère du ou des projet(s) correspondant(s) est primordiale et devra permettre une transition optimale via la création d'une zone tampon plantée et/ou arbustive. Cette zone-tampon, en tant que coulée verte et continuité du maillage écologique, sera densément plantée et constituée d'essences locales.
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménager une servitude d'intégration paysagère longeant la limite Nord du site ;</li><li>• Renforcer le maillage écologique par le biais de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences autochtones et non-toxiques au sein des espaces verts publics (cheminements piétons, aires de jeux, et abords des bassins de rétention).</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> 	Biotopes à préserver : <ul style="list-style-type: none"><li>• Une haie champêtre importante à l'est du site, le long du CR 102 (art. 17)</li><li>• Des arbres remarquables ponctuels (art. 17) ;</li><li>• Des talus et forêt de succession à l'est (art. 17 et 20);</li><li>• Toute la zone a été identifiée comme zone d'habitat pour le Milan rouge et le Milan noir (art. 17).</li></ul> Ces biotopes sont à intégrer dans le(s) projet(s) d'aménagement dans la mesure du possible ou le cas échéant à compenser en concertation avec l'Administration de l'Environnement.

## 1. Programme de réalisation du projet

Elaboration d'un PAP en concertation avec l'Administration Communale et les différents Ministères et Administrations concernés.

Elaboration du projet avec notamment les étapes suivantes :

- Elaboration de sondages de diagnostic archéologique ;
- 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 en vue de l'Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;
- Demande « Permission de voirie de principe » auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées quant au raccordement envisagé sur le CR 102 ;
- 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



Source : E-cone S.à.r.l, 2017

Sur une partie du schéma directeur, un PAP « Beichel », réf. 17730/42C a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 27/02/2017.

## 3. Phasage de développement



Source : E-cone S.à.r.l, 2017

- Phase 1 : Partie Ouest et centrale du site (PAP Beichel)
- Phase 2 : Partie Est du site.