

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

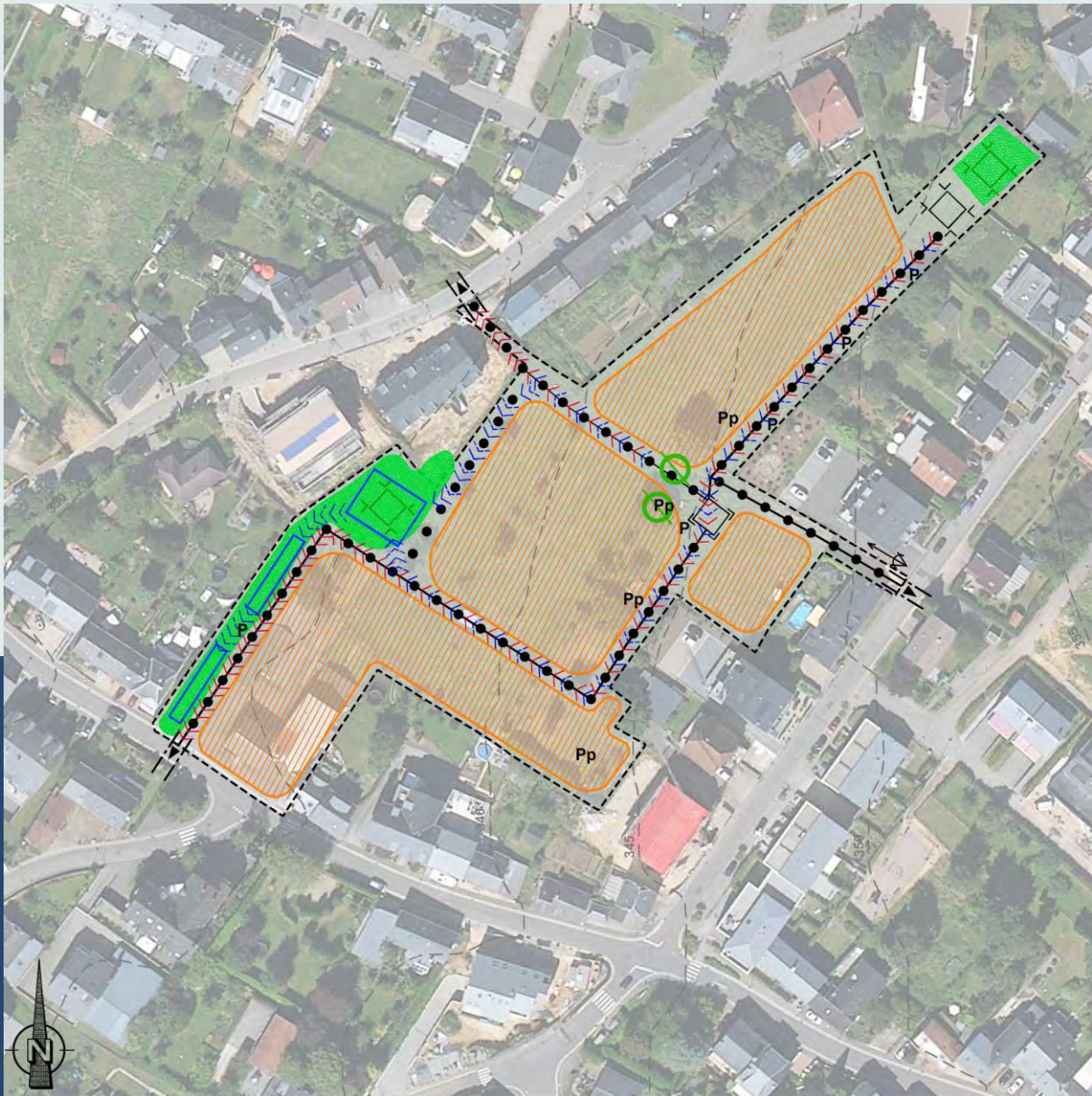


SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | Keh02-Bei Schmaddskraiz | Kehlen | 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 : Kehlen
 Intitulé du SD : Keh02-Bei Schmadckraiz
 Surface brute : 1,39 ha

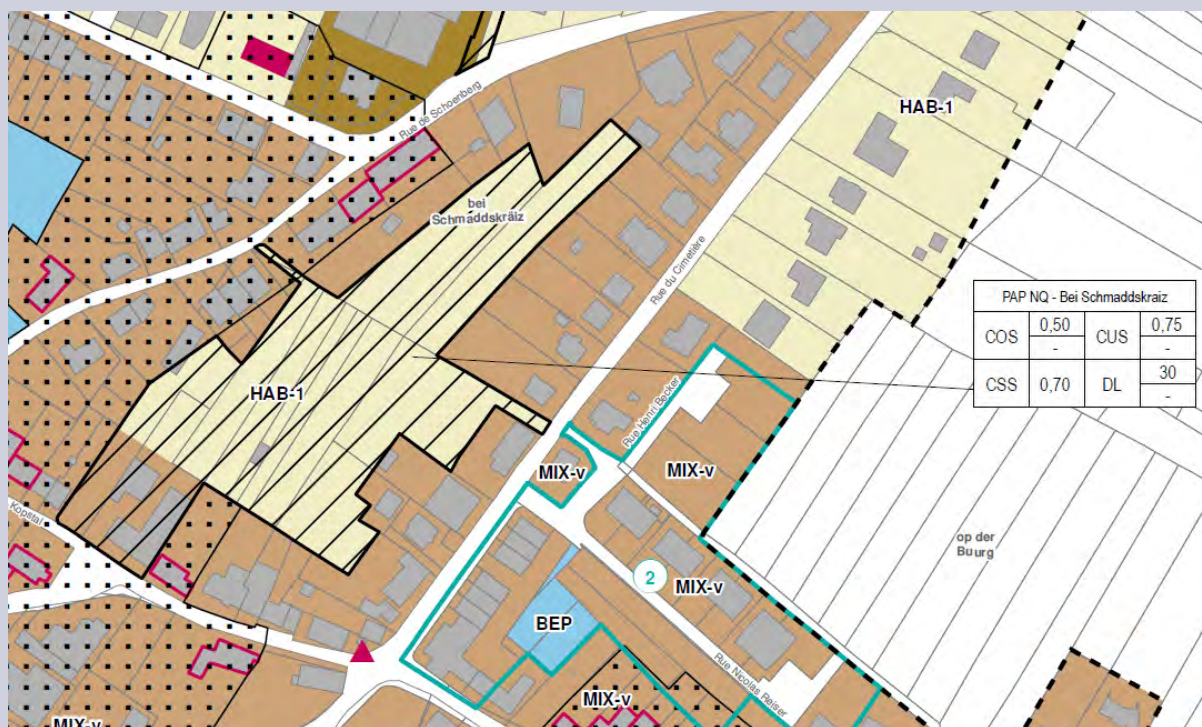
Données structurantes du PAG
 Zone de base : Mix-v

Part de la surface construite brute à dédier au logement (%) : 80%-100%

Détermination : Min - Max
 Nbre de logements : - 41
Nbre d'habitants (2,73*) : - 113
 * Selon la moyenne communale de personnes/ménage en 2015 (Statec)

Kehlen / Bei Schmadckraiz			
COS	0,50	CUS	0,75
			-
CSS	0,70	DL	30
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan S.A., 2020

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement de ce site est de densifier le cœur d'un îlot urbain dans la localité, et permettre, ainsi de renforcer le développement urbain durable de la localité de Kehlen.


Lignes directrices majeures

- **Projet destiné à l'habitat ;**
- Garantir une liaison inter-quartier avec le centre de la localité ;
- Créer des connexions de mobilité douce ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.


Concept de développement urbain

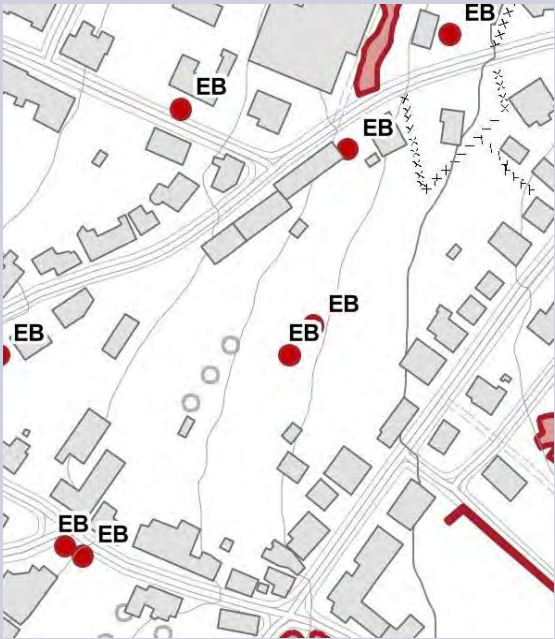
1. Généralité / Identité	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveau quartier d'habitation ; • Densification d'un cœur d'îlot.
2. Programmation urbaine	<p>Mixité bâtie constituée de maisons unifamiliales (isolées, jumelées ou en bande) et de maisons plurifamiliales.</p>
3. Surfaces à céder au domaine public	<p>Environ 30%.</p>
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager une desserte de type résidentiel ; • Aménagement d'emplacements publics de stationnement ; • Une coulée verte en limite Sud-Ouest ; • Les espaces verts devront être traités de manière à ce que se développe une végétation herbacée spontanée ; • Aménagement d'une aire de jeu ; • Espaces verts publics pour l'aménagement des bassins de rétention à ciel ouvert.
5. Jonctions fonctionnelles	<p>Créer une connexion carrossable et douce du lotissement à partir de la rue de Kopstal, vers le centre de la localité, qui regroupe les différents services de la localité, telle l'administration communale, les écoles, petits commerces.</p>
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<p>Adapter les constructions à l'environnement bâti et la topographie du site, des hauteurs et gabarits des unités unifamiliales et des maisons plurifamiliales. Le bâti environnant s'élève en général au maximum à deux niveaux pleins, plus les combles. Le site dispose d'une pente orientée vers le Nord-Ouest. Cela signifie que les futures habitations doivent s'intégrer au mieux à cette topographie et au bâti environnant, afin de préserver la vue vers le Nord-Ouest.</p>
7. Centralités	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande, ou maisons plurifamiliales avec toitures plates ou à deux pans ; • Minimum 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.
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 pour les stationnements ou accès carrossables aux lots ; • Gestion optimale des eaux pluviales par l'installation de bassins de rétentions, de noues et cunettes de rétention et de ruissellement au traitement paysager de qualité ; • Développer une trame verte dans l'espace public pour maintenir une bonne qualité paysagère.

Concept de développement urbain

10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée 	<p>La création de séquences visuelles se réalisera par le biais d'une conception ciblée de l'espace public au moyen :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'axe visuel vers l'Ouest à partir de la rue du cimetière est à préserver ;• Cet axe pourra être agrémenté par de la végétation endogène de type haies, arbres ou rangées d'arbres ;• Marquer l'entrée du quartier par des seuils d'entrée prévus pour les zones résidentielles.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Le site ne présente pas d'éléments identitaires bâtis ou à sauvegarder ;• Deux arbres remarquables selon la carte des biotopes à l'intérieur de la zone urbanisée ou destiné à l'être (protection selon art. 17 de la loi PN) devront être intégrés dans la réalisation du PAP dans la mesure du possible, ou le cas échéant compensés par la plantation d'espèces autochtones dans l'espace vert public et l'espace-rue ;• Zone qui se trouve partiellement dans la « zone orange » du CNRA.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas d'objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	<ul style="list-style-type: none">• Relier le futur quartier « Bei Schmaddskräiz » au tissu urbain environnant par le biais de la rue de Kopstal au Sud, et la rue du Cimetière à l'Est ;• Prévoir des connexions supplémentaires quant à la mobilité douce vers la rue de Schoenberg à l'Ouest.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Aménager la voirie en zone résidentielle ;• Prévoir des chemins piétons, traversant le site notamment d'Est en Ouest, afin de se greffer aux quartiers voisins. D'autres connexions piétonnes sont également à aménager afin de garantir les déplacements doux intra-quartiers ;• Entrée principale par le CR de rue de Kopstal (Permission de voirie) ;• Accès motorisé secondaire par la rue du Cimetière ;• Accès mobilité douce sur la rue de Schoenberg.
3. Concept de stationnement	<ul style="list-style-type: none">• 2 emplacements par unité de logement ;• L'aménagement des places de stationnement pourra éventuellement se faire de manière groupée, sous forme d'aires privées communes ;• Prévoir des emplacements publics de stationnement à intégrer au niveau des placettes et le long de la voirie projetée, de l'ordre de 0,3 emplacement par logement.
4. Accessibilité au transport collectif  <p>Source : Géoportail, 2019</p>	<p>Le présent site est desservi par une ligne de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Um Knapp », qui se situe à environ 450 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligne 262 Luxembourg - Kopstal - Keispelt.
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Les eaux pluviales seront acheminées vers plusieurs bassins de rétention aux points bas du site ;• Ces bassins doivent être mis en évidence et doivent présenter une qualité paysagère et environnementale ;• Les eaux usées devront être raccordées aux canalisations d'eaux mixtes existantes de la rue de Kopstal et de la rue de Schoenberg.

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Aménagements paysagers qui doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le tissu bâti existant ;• Traiter les reculs arrière sous forme d'espace vert privé ;• Réaliser une densité plus importante de plantation d'arbres, d'arbustes et de haies le long des coulées vertes. Les éléments à planter devront être des espèces endogènes ;• Aménagement d'un cheminement piéton permettant la liaison entre la rue de Schoenberg et la rue du Cimetière.
2. Maillage écologique et corridors verts	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 du ou des bassin(s) de rétention).
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver  <p>Source : Luxplan S.A., février 2018</p>	Le présent site dispose en plein centre, de deux biotopes à préserver selon l'article 17 de la loi sur la protection de la nature du 19 janvier 2004, à savoir deux arbres remarquables ponctuels, qui sont à intégrer dans la mesure du possible dans le projet d'aménagement, ou dans le cas contraire, à compenser en concertation avec l'Administration de l'Environnement.

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">• 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 dans le cadre de l'Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;• Réalisation du dossier d'exécution ;• Autorisations définitives délivrées par l'AGE et de l'Administration de l'Environnement ;• 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	Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent schéma directeur.
3. Phasage de développement	Le projet peut être, pour des raisons de cohérence urbanistique, aménagé en une seule phase.