



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



SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | Keh05-Rue des champs | Kehlen | Novembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit : Kehlen
 Intitulé du SD : Keh05-Rue des champs
 Surface brute : 0,47 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	-	9
Nbre d'habitants (2,73*)	-	24

** Selon la moyenne communale de personnes/ménage en 2015 (Statec)*

Kehlen / Rue des champs			
COS	0,30	CUS	0,65
			-
CSS	0,60	DL	20
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan S.A., 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

Développement de nouvelles habitations en entrée Sud de la localité de Kehlen.


Lignes directrices majeures

- Aménager l'entrée de la localité au Sud de Kehlen ;
- Créer des séquences visuelles et varier l'implantation des bâtiments, pour limiter l'impression d'un développement linéaire ;
- Proposer des gabarits dans la continuité des constructions adjacentes ;
- Garantir les interfaces et la continuité avec le tissu bâti existant.

Concept de développement urbain

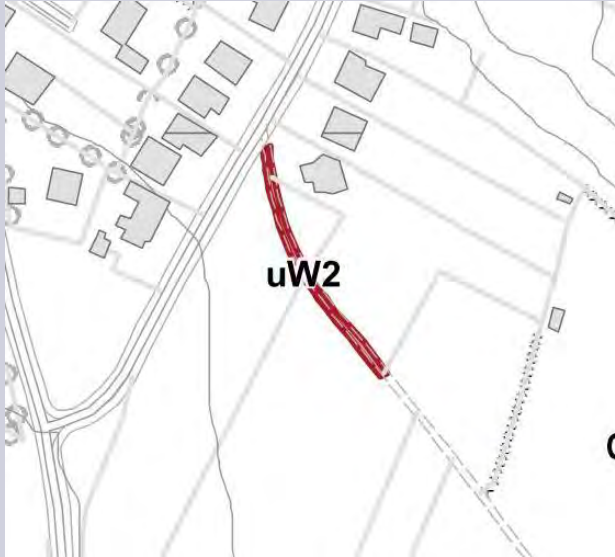
1. Généralité / Identité	Projet dédié à l'habitation en entrée Sud de la localité.
2. Programmation urbaine	Mixité bâtie constituée de maisons unifamiliales (isolées, jumelées ou en bande).
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 5%.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement du chemin rural existant ; • Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la voirie existante.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le futur quartier d'habitation dans la continuité du tissu bâti existante au Nord du présent site ; • Conserver et intégrer dans le projet d'aménagement le chemin rural existant.
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	Les constructions seront isolées, jumelées ou en bande.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire au maximum le scellement en prévoyant des espaces perméables ; • Aménagement d'espaces verts publics et privés.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte une implantation optimale des constructions afin de créer un seuil d'entrée depuis la rue des Champs ; • Les séquences visuelles seront aménagées par le biais de l'implantation des constructions par rapport à l'espace public, en créant des ouvertures et fermetures.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	Le chemin rural existant est considéré comme un biotope (art. 17) à compenser dans le cadre du présent projet.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Sans objet.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Prévoir l'accès des futures constructions depuis la rue des Champs.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement d'un trottoir entre les futures constructions et la rue des Champs ;• Assurer la mobilité douce à travers les aménagements prévus dans le cadre de ce projet ;• Déplacement et aménagement du chemin rural existant pour optimiser l'implantation des futures constructions.
3. Concept de stationnement	2 emplacements par unité de logement.
4. Accessibilité au transport collectif 	<p>Le présent site est desservi par deux lignes de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Op der Héicht », qui se situe à environ 450 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligne 261 Luxembourg - Keispelt ;• Ligne 340 : Mersch - Kehlen - Mamer.
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Raccordement des eaux pluviales au réseau d'eau pluviale existant situé dans la rue des Champs ;• Une canalisation pour les eaux usées est à prévoir dans la rue des Champs ;• Raccordement au réseau d'électricité sur la rue des champs.

Source : Géoportail, 2019

Concept paysager et écologique

1.Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Limiter au maximum les surfaces scellées ;• Traiter les reculs arrière sous forme d'espace vert privé ;• Prévoir des plantations d'essence indigène dans le futur domaine public.
2.Maillage écologique et corridors verts	Créer une continuité entre les espaces verts publics et privés, et l'espace rural à l'Est du site.
3.Biotopes et habitats d'espèces à préserver  <p>Source : Luxplan S.A., 2019</p>	Compensation d'un biotope linéaire qui correspond à un chemin en terre (art.17).

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 en vue 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 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	<ul style="list-style-type: none">• Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent schéma directeur ;• Prévoir un prolongement de la canalisation d'eaux mixtes existants dans la rue des Champs.
3. Phasage de développement	Réalisation d'un PAP en une seule phase.