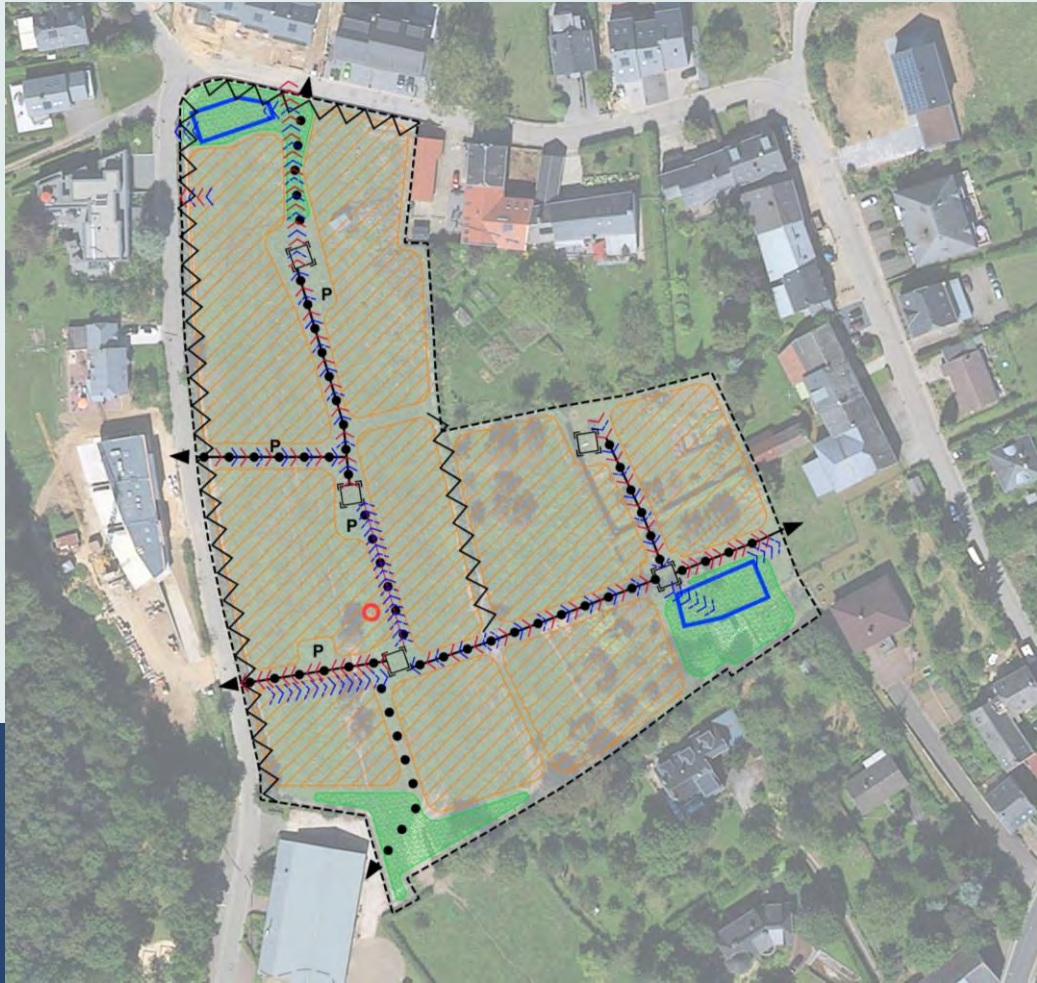




# Projet d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Keispelt  
 Intitulé du SD KeM03-Op de Strachen  
 Surface brute 2,1 ha

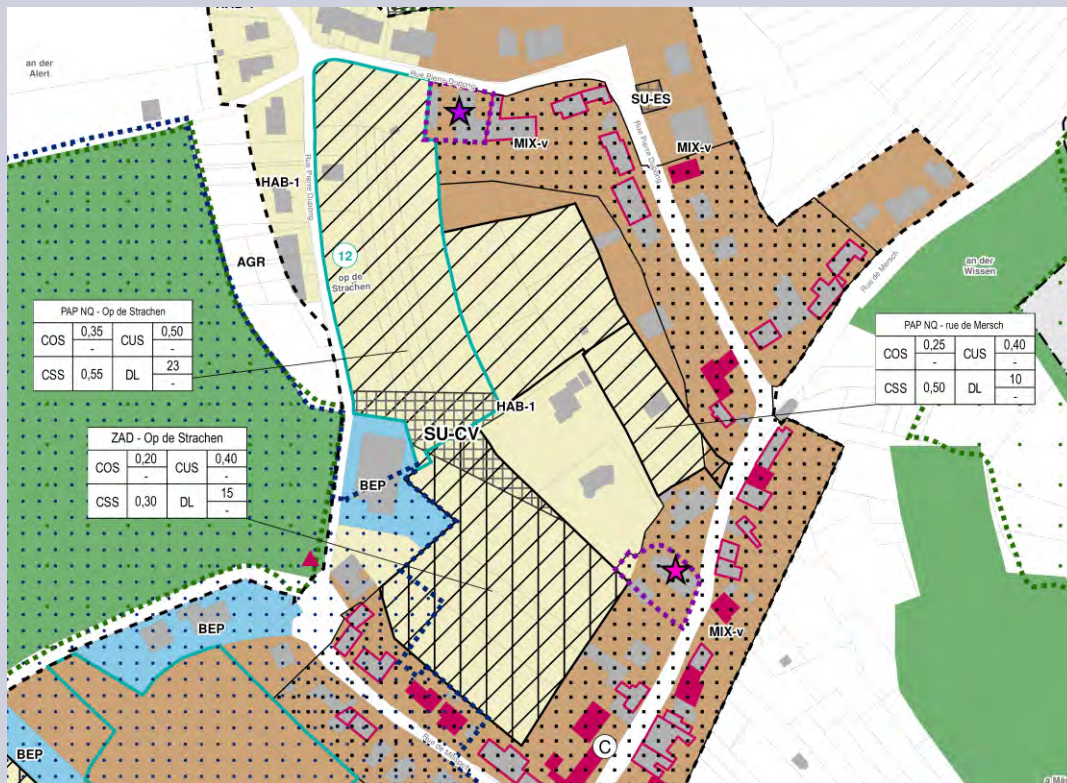
Données structurantes du PAG  
 Zone de base HAB-1

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

Détermination Min Max  
 Nbre de logements - 46  
**Nbre d'habitants (2,72)** - 125

Keispelt / Op de Strachen			
COS	0,35	CUS	0,50
			-
CSS	0,55	DL	23
			-

## Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2019

# Concept de développement urbain

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu de développement de ce site est de développer et compléter la trame bâtie existante ainsi que l'optimisation urbaine de la localité de Keispelt.

NB : Une partie du présent site est soumis au PAP Beichel, réf. 18225/42C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 20/08/2018.

## Lignes directrices majeures

- Développer un projet prioritairement tourné vers l'habitat ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments ;
- **Compléter l'intérieur de l'îlot urbain formé par les rues « Pierre Dupong », « Meispelt » et « de Mersch » ;**
- 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.**



# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

<b>1. Généralité / Identité</b>	Création d'un nouveau quartier d'habitation au Nord de la localité de Keispelt.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Ce nouveau quartier sera caractérisé par des habitations unifamiliales isolées et jumelées.
<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>• <b>Traiter l'espace public carrossable en zone résidentielle ;</b></li> <li>• Agrémenter les espaces verts publics par de la végétation autochtone pour augmenter la qualité des éléments verts du quartier ;</li> <li>• Aménager des espaces verts publics, notamment au Nord et au Sud du site ;</li> <li>• Aménager des emplacements publics de stationnement.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site <b>desservi par deux accès carrossables à l'Ouest</b> du site depuis la rue Pierre Dupong ;</li> <li>• Nouveau quartier à vocation monofonctionnelle <b>d'habitat, juxtaposant des habitations unifamiliales récentes</b> ainsi qu'une salle des fêtes au Sud du présent site.</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	Adapter les constructions au contexte urbain environnant, tant au niveau de leurs gabarits et de leurs hauteurs.
<b>7. Centralités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du futur quartier autour plusieurs placettes centrales aux extrémités afin de créer des lieux de rencontre ;</li> <li>• Etudier le <b>rapport à l'espace public vis-à-vis</b> des constructions projetées attenantes notamment dans le respect des perspectives visuelles et de la proportionnalité des espaces et volumes.</li> </ul>
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Atteindre une mixité des typologies de logements avec des habitations unifamiliales isolées ou jumelées. Les toitures <b>peuvent être à deux pans, ou plates avec possibilité d'un étage en retrait.</b>
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables pour les stationnements ou accès carrossables aux lots ;</li> <li>• <b>Gestion des eaux pluviales par l'installation d'un ou plusieurs bassins de rétention paysager ;</b></li> <li>• Trame verte à développer dans <b>l'espace public</b> pour maintenir une bonne qualité paysagère ;</li> <li>• Mise en place de toitures végétalisées.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Création de séquences visuelles par le biais d'une conception ciblée de l'espace public : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvertures dans le réseau viaire ;</li> <li>• <b>Jeux d'alignements quant aux marges de reculement</b> avant ;</li> <li>• Axes visuels garantis quant au paysage environnant et éléments paysagers marquants ;</li> <li>• Marquage des entrées de quartier via des seuils/sas paysagers.</li> </ul>


# Concept de développement urbain

<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une haie de buissons sur la limite Ouest du site sera à conserver et à intégrer dans le projet ;</li><li>• Un muret situé au Nord du site le long de la Rue Pierre Dupong sera, dans la mesure du possible, à conserver ;</li><li>• Quelques arbres de hautes et moyennes tiges sont à conserver dans le cadre du projet ;</li><li>• <b>Servitude d'urbanisation coulée verte pour chauves-souris</b> au Sud du site, qui doit être libre de toute construction ;</li><li>• <b>Zone qui se trouve partiellement, au Nord et à l'Est du site, dans la « zone orange » du CNRA.</b></li></ul>
<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>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Relier le futur quartier « Op de Strachen » au tissu urbain environnant par le biais de la rue Pierre Dupong au Nord, à l'Ouest du site ;</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>• Les emplacements de stationnement privés en extérieur doivent être réalisés en matériaux semi-perméables ;</li><li>• Aménagement de stationnements privés en carports possible ;</li><li>• <b>Aménagement d'emplacements publics de stationnement</b> 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 trois lignes de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Spellen Eck », qui se situe à environ 150 – 200 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>• <b>Système d'assainissement séparatif</b> ;</li><li>• Les eaux pluviales seront acheminées vers un ou plusieurs bassins de rétention avant de rejoindre les canalisations existantes de la rue adjacente ;</li><li>• Les eaux usées devront être raccordées aux canalisations existantes de la rue adjacente ;</li><li>• <b>L'évacuation des eaux pluviales et usées dans la partie Est</b> du site est à clarifier avec les administrations compétentes et les propriétaires voisins lors de l'élaboration de la seconde phase du projet.</li></ul>

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aménagements paysagers qui doivent garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et le tissu bâti existant ;</li><li>• Traiter les reculs arrière sous forme d'espace vert privé ;</li><li>• Végétaliser les toitures plates ;</li><li>• Plantations d'arbres et d'arbustes d'essences endogènes ;</li><li>• Maintiens des haies de buissons de part et d'autre du site ;</li><li>• Création d'un corridor boisé Est-Ouest.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboration d'un manuel écologique en tant que charte verte à respecter au sein du nouveau quartier ;</li><li>• Maintien et intégration d'une haie (art. 17) ;</li><li>• Renforcement du maillage écologique par le biais de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences autochtones au sein des espaces verts publics.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>  <p>The image is a site plan showing a central red-shaded area labeled 'S1'. To its north is a red-shaded area labeled 'BG1'. To its west are two green-shaded areas labeled 'SHe1'. To its south is a green-shaded area labeled 'FHe3'. The plan shows surrounding buildings, roads, and green spaces.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le site dispose d'une haie de buissons (art. 17) le long de la rue Pierre Dupong, à l'Ouest du site, qui devra être préservée et intégrée dans le projet d'aménagement ;</li><li>• Présence d'une haie au centre du présent site ;</li><li>• Présence d'un verger à l'Est du site ;</li><li>• Prise en compte dans le futur aménagement d'une coulée verte pour chauves-souris au Sud du site.</li></ul>

Source : Luxplan SA (janvier 2018)

## 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** ;
- **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



Source : E-cone S.à.r.l., 2018

- Les réseaux techniques nécessaires (eau, canalisation, électricité) sont à raccorder sur la Rue Pierre Dupong ;
- Le PAP doit être homogène avec le présent schéma directeur ;
- Actuellement les parcelles appartiennent à plusieurs propriétaires privés, utilisé actuellement comme une prairie ;
- Sur une partie du site, le PAP « Op den Strachen », réf. 18225/42C a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 20/08/2018.



# Concept de développement urbain

## 3. Phasage de développement



Source : E-cone S.à.r.l., 2018

Le schéma directeur est à planifier en deux phases :

Phase 1 : PAP « Op den Strachen », réf. 18225/42C approuvé par le **Ministre de l'Intérieur le 20/08/2018** ;

Phase 2 : **Partie Est du site** faisant partie d'un Plan Directeur dans le cadre du PAP approuvé.