



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 : Keh01-Am Keppbrill
 Surface brute : 3,4 ha

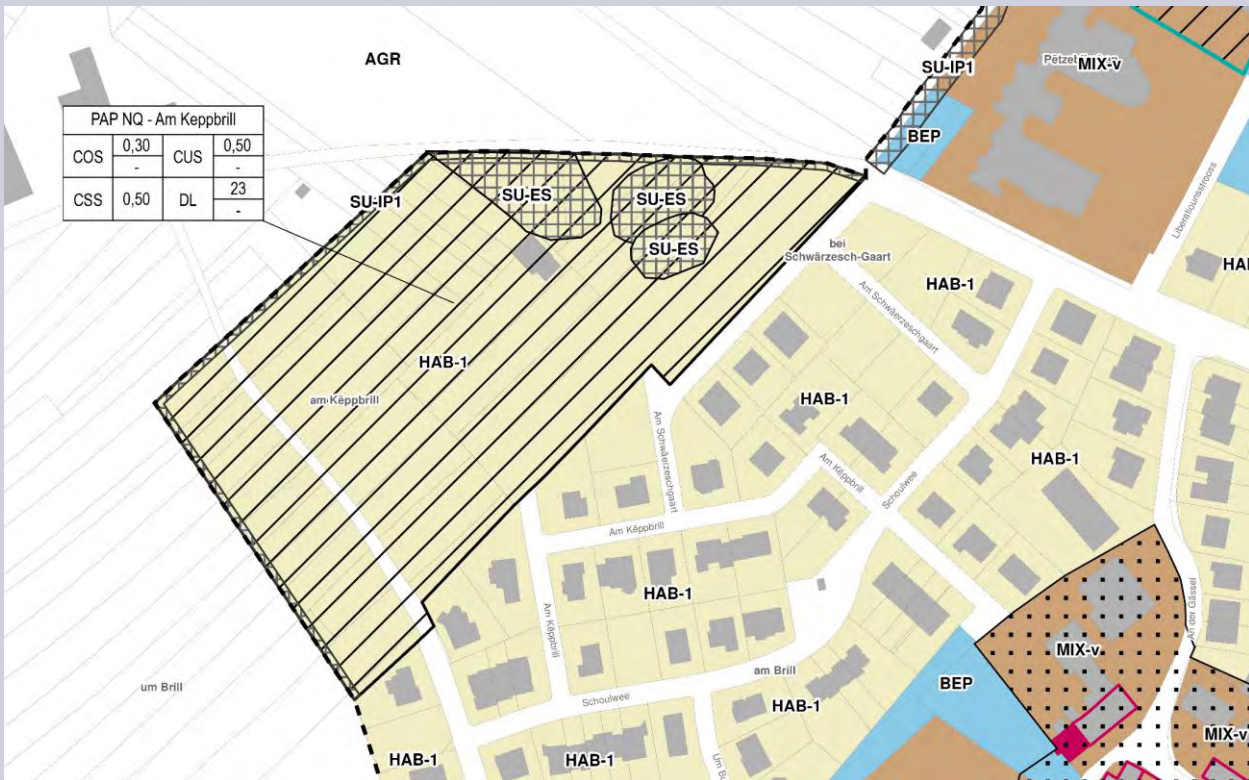
Données structurantes du PAG
 Zone de base : HAB-1

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

Détermination : Min Max
 Nbre de logements : - 78
Nbre d'habitants (2,73) : - 212

Kehlen / Am Keppbrill			
COS	0,30	CUS	0,50
			-
CSS	0,50	DL	23
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

L'enjeu du développement est de planifier un quartier d'habitation à proximité des infrastructures publiques du complexe scolaire et sportif au nord de Kehlen dans une optique de croissance durable, en garantissant des liaisons de mobilité douce.

Lignes directrices majeures

- Lignes directrices majeures ;
- **Projet prioritairement destiné à l'habitat ;**
- Créer une liaison inter-quartier (connexion de mobilité douce) ;
- Traiter les interfaces avec le bâti existant et les zones vertes ;
- Créer un espace public qui favorise les échanges sociaux.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	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.
2. Programmation urbaine	Assurer la mixité de la typologie de logement : logements de type maisons unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25% (voirie de zone résidentielle ou zone 30, placettes, chemins de mobilité douce, bassin de rétention, espace vert public, aire de jeux)
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des placettes dans le quartier ; • Traiter l'espace public carrossable en zone résidentielle ; • Aménager des axes de mobilité douce pour accéder au quartier « Am Schwärzeschgaart » vers le complexe scolaire ; • Aménager des bassins de rétention comme espace vert public avec des plantations locales de haute valeur écologique ; • Mesures d'intégration paysagères sur les limites du présent site ; • Aménager des emplacements de stationnement publics.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des connexions entre les quartiers d'habitations « Am Keppbrill » et « Schwaerzeschgaart » ; • Créer des axes de mobilité douce en direction du complexe scolaire et centre villageois.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs et gabarits des unités unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales sont à adapter à l'environnement bâti ; • L'interface est en partie faite par les jardins accolés du domaine privé, en partie par la rue Schwaertzeschgaart qui constitue la limite actuelle de la localité ; • Axe paysager et de mobilité douce intra et inter quartiers.
7. Centralités	Centralité créée par les futures placettes.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons isolées, jumelées et bi-familiales à la périphérie ; • Logements de type collectif et jumelées en partie centrale ; • 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"> • Prévoir une servitude d'intégration paysagère à la périphérie ; • Plantation de haies et d'arbres de haute valeur écologique pour favoriser la transition avec le paysage. • Maillage écologique et trame de verdure dans l'espace public → aménagement des zones résidentielles sous forme d'« d'allées boisées » ; • Pollution potentielle au nord-est du projet (Altlasten) ;

Concept de développement urbain

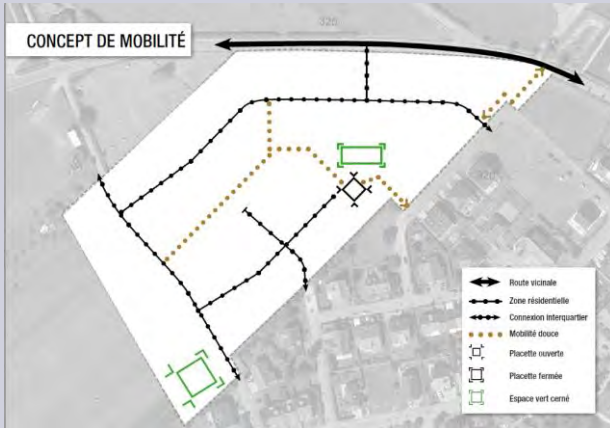
	<ul style="list-style-type: none">• Une partie du site sensible archéologiquement, contacter CNRA avant tout projet PAP (zone orange).
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none">• Les séquences visuelles seront marquées par des haies et arbres comme marqueurs visuels ;• Garantir la continuité de la trame urbaine existante vers le nouveau quartier ;• Constructions et plantations comme marqueur du seuil d'entrée de la localité.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Conserver dans la mesure du possible une haie (art.17) au centre du site ;• Compenser une haie (art.17) située au Nord du présent site ;• 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

Relier le quartier « Am Keppbrill » au tissu urbain environnant à trois endroits par voie motorisée et à un endroit par un chemin de mobilité douce.

2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce



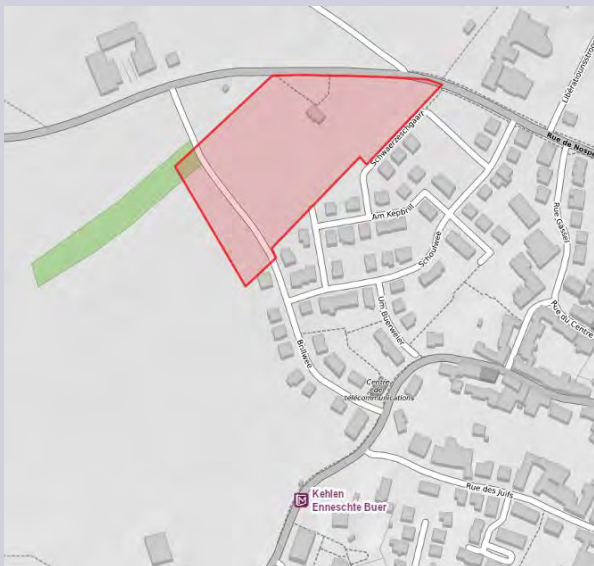
Source : Luxplan SA, 2017

- Aménager la voirie en zone résidentielle ou en zone 30 de type « allée boisée » ;
- Prévoir des chemins de mobilité douce au centre et au Nord du présent site.

3. Concept de stationnement

- 2 emplacements par unité de logement ;
- Stationnement souterrain possible pour les maisons plurifamiliales ;
- **Aménagement** d'emplacements publics de stationnement sont à prévoir et à intégrer au niveau des placettes/centralités et le long de la voirie projetée.

4. Accessibilité au transport collectif



Source : Géoportail, 2019

Le présent site est desservi par une ligne de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Enneschte Buer », qui se situe à environ 250 mètres :

- Ligne 260 : Luxembourg - Keispelt ;
- Ligne 261 : Luxembourg - Keispelt ;
- Ligne 340 : Mersch - Kehlen - Mamer.

5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Canalisation d'eau usée à raccorder aux réseaux existants ;
- Évacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;
- Prévoir un ou deux bassins de rétention des eaux pluviales ;
- Aménager un axe pluvial.

Concept paysager et écologique

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Une servitude d'intégration paysagère de 3 m de profondeur est prévue au Sud au Nord et à l'Ouest, à la limite avec l'espace vert rural au Sud et la rue de Nospelt au Nord ;• La plantation de haies et arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtones est recommandée, sans pour autant créer un mur végétal ;• Limiter au maximum les surfaces scellées ;• Aménager des espaces verts publics autour des bassins de rétention.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Prévoir la plantation de haies, dans la mesure du possible, le long des futures parcelles ;• Les deux axes principaux devront être aménagés sous forme d'allées boisées, afin de garantir un bon maillage écologique et de générer une haute qualité écologique dans le nouveau quartier.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver	Une haie (art.17) au centre du SD est à conserver dans la mesure du possible et une haie (art. 17) à compenser.

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 104 ;
- **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

- Plus de 30 parcelles différentes appartenant à des propriétaires privés, actuellement exploités comme champs et prairies ;
- Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur.

3. Phasage de développement



Source : Luxplan SA, 2019

Le présent projet peut être réalisé en deux phases.