



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



SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | Keh04-Am Aker | Kehlen | juin 2024

Version modifiée suivant MOPO PAG-PAP QE Am Aker Kehlen

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit Kehlen
Intitulé du SD Keh04-Am Aker
Surface brute 3,24 ha

Données structurantes du PAG

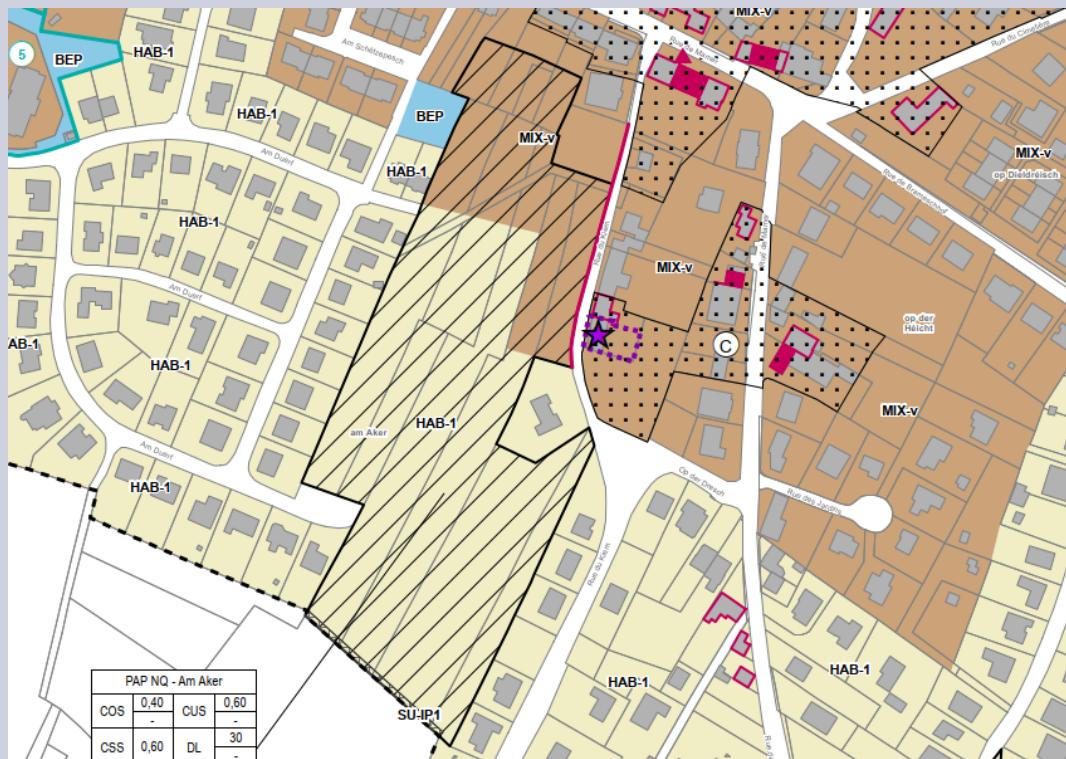
Zone de base HAB-1/MIX-v

Part de la surface construite brute à dédier au logement (%) 90%-100% (HAB-1)
80%-100% (MIX-v)

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	97
Nbre d'habitants (2,8)	-	272

Kehlen / Am Aker			
COS	0,40	CUS	0,60
			-
CSS	0,60	DL	30
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2022

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

L'enjeu du développement est de densifier et de compléter le tissu urbain et contribuer à une forme durable et cohérente de la localité, en garantissant des liaisons inter-quartier.

Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Créer des liaisons inter-quartier (connexion de mobilité douce) ;
- Traiter les interfaces avec le bâti existant ;
- Traiter les interfaces avec les zones vertes ;
- Créer un espace public qui favorise les échanges sociaux.

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveau quartier d'habitation ; • Densification de la trame urbaine et maillage de la trame urbaine ; • Création de connexions inter quartiers.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Mixité de la typologie de logement à assurer : maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande, maisons plurifamiliales isolées.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 25%.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des placettes dans le futur quartier ; • Aménager une desserte de type résidentiel ou en zone 30 ; • Aménager des axes de mobilité douce pour accéder à l'aire de Jeux « Am Duerf » ; • Aménager en espaces verts publics le(s) bassin de rétention au Sud et les couloirs pour eaux pluviales ; • Une haie le long de la limite sud est à envisager comme mesure d'intégration paysagère ainsi ; • Aménager des emplacements publics de stationnement.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Créations de connexions entre le quartier « Am Duerf » et la rue du Kiem ; • Intégration de l'aire de jeux « Am Duerf » dans le quartier.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les hauteurs et gabarits des unités unifamiliales, bi-familiales et de type collectif, à l'environnement bâti, à savoir 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ; • L'interface entre la rue du Kiem et le nouveau quartier « Am Aker » sera marquée par le mur en pierre sèches classé et les arbres.
7. Centralités	Quelques zones de centralité de quartier créées par les placettes.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Maisons isolées, jumelées et bi-familiales sur le pourtour Sud et Ouest du quartier et en bande sur la périphérie Nord-Est et le centre du quartier ; • Maisons plurifamiliales isolées en rapport avec les espaces minéraux ; • Minimum 15% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude d'intégration paysagère le long de la périphérie Sud ; • Prévoir la plantation de haies et d'arbres de haute valeur écologique pour favoriser la transition avec le paysage ; • Aménager un maillage écologique et une trame de verdure dans l'espace public.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Le seuil d'entrée du quartier sera marqué par le mur longeant la rue du Kiem ;

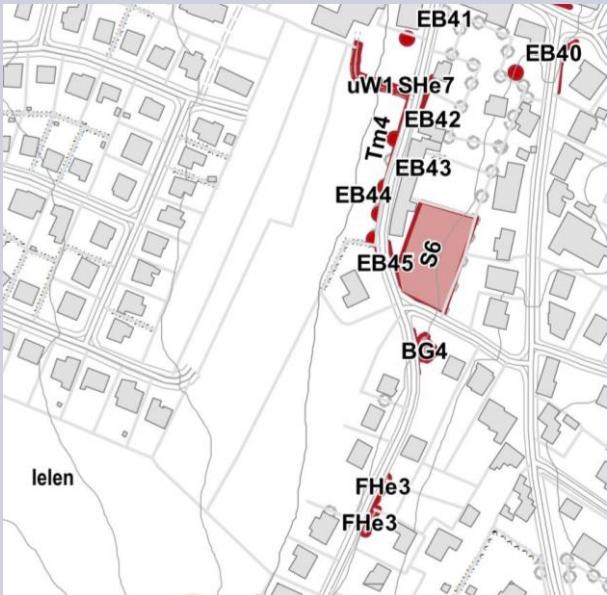
Concept de développement urbain

	<ul style="list-style-type: none">• Les séquences visuelles seront marquées des haies et arbres comme marqueurs visuels.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Trois arbres classés comme Biotopes (art.17) sont à conserver.• Le mur en pierre sèches longeant la rue du Kiem est inscrit à l'inventaire supplémentaire et est à conserver.• Zone qui se trouve intégralement dans la « zone orange » de l'INRA (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 Aker » au tissu urbain environnant à cinq endroits : trois vers l'Est et deux vers l'Ouest.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Aménager deux liens carrossables de type zone résidentielle ou zone 30 vers l'est et deux vers l'ouest ;• Aménager trois chemins de mobilité douce : un vers l'est, un vers l'ouest et un vers le sud.
3. Concept de stationnement	2 emplacements par unité de logement.
4. Accessibilité au transport collectif	<p>Le présent site est desservi par plusieurs lignes de transport en commun, par le biais des arrêts « Bei Fiewer » et « Op der Héicht », qui se situent respectivement à environ 100 et 300 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligne 260 : Luxembourg - Keispelt (Bei Fiewer) ;• Ligne 261 : Luxembourg - Keispelt (Op der Héicht) ;• Ligne 262 : Kirchberg - Kopstal - Keispelt (Bei Fiewer) ;• Ligne 340 : Mersch - Kehlen - Mamer (Bei Fiewer et Op der Héicht).
 <p>Source : Géoportail, 2022</p>	
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Raccorder la canalisation d'eau usée projetée aux réseaux existants, rue Am Duerf et rue du Kiem ;• Evacuation des eaux pluviales à ciel ouvert ;• Prévoir un bassin de rétention au point le plus bas ;• Aménager un axe pluvial vers le cours d'eau secondaire du Kielbach.

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, à la limite avec l'espace vert rural ;• La plantation de haies et arbres ou arbustes d'essence feuillue autochtone est recommandée ;• Limitation des surfaces scellées ;• Aménagement d'espaces verts publics autours des bassins de rétention lié par une coulée verte longeant ou traversant le quartier.
2. Maillage écologique et corridors verts	<ul style="list-style-type: none">• Planter des haies le long des parcellaires dans la mesure du possible ;• Aménagement d'une coulée verte longeant le quartier du Nord au Sud et le traversant ponctuellement pour renforcer le maillage écologique• Implanter des rangées d'arbres le long de la voirie de l'espace public afin de garantir un bon maillage écologique.
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver  Source : Luxplan SA, janvier 2018	<ul style="list-style-type: none">• Le mur en pierres sèches et trois arbres (art.17) le long de la rue du Kiem sont à conserver ;• Prévoir des mesures compensatoires pour l'Habitat Rotmilan (art.17) sur toute la surface ainsi que le chemin rural et la haie (art.17) au Nord du site.

Concept de mise en œuvre

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 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 ;• Vibilisation 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">• Au moins 14 parcelles différentes appartenant à des propriétaires privés, actuellement exploités comme champs et prairies ;• Une servitude de passage sera à déplacer éventuellement.
3. Phasage de développement	<p>Réalisation du projet en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none">• Première phase au Nord;• Deuxième phase au centre et au Sud du site.  <p>Source : Luxplan SA, 2022</p>