



Guide d'Application

# Étude préparatoire du projet d'aménagement général



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur



# SOMMAIRE

<b>PRÉFACE</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>SECTION 1 : ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE</b>	<b>9</b>
1.0. Fiche introductive	10
1.1. Contexte national, régional et transfrontalier	11
1.2. Démographie	16
1.3. Situation économique	18
1.4. Situation du foncier	19
1.5. Structure urbaine	20
1.6. Équipements collectifs	24
1.7. Mobilité	25
1.8. Cycle urbain de l'eau	28
1.9. Environnement naturel, humain et paysage	31
1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires	36
1.11. Potentiel de développement urbain	39
1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	40
<b>SECTION 2 : CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>43</b>
2.1. Éléments constitutifs du concept de développement	44
2.2. Concept financier	49
<b>SECTION 3 : SCHÉMA DIRECTEUR</b>	<b>51</b>
3.1. Définition	52
3.2. Objet	52
3.3. Contenu	53
3.4. Représentation de la partie graphique	58





# PRÉFACE



Chères lectrices, chers lecteurs,

Il est évident que la qualité des projets d'aménagement est tributaire d'un cadre légal et réglementaire efficace. Voilà pourquoi le processus de simplification administrative, notamment dans le domaine de l'aménagement communal et du développement urbain, me tient particulièrement à cœur.

Ainsi, les efforts menés par le gouvernement en matière de simplification administrative, telle qu'inscrit dans le programme gouvernemental, ne représentent nullement une fin en soi, mais constituent une tentative de focaliser davantage les efforts de l'ensemble des acteurs publics et privés sur la qualité et l'efficacité des documents ainsi élaborés.

La loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 ainsi que les nouveaux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017, exécutant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, s'inscrivent dans cette démarche de réduction des contraintes administratives. Ainsi, les plans d'aménagement général (PAG) et particulier (PAP), une fois révisés conformément à ces nouvelles dispositions légales, devraient permettre aux acteurs concernés de concevoir nos milieux de vie dans un cadre réglementaire propice à la mise en œuvre de solutions innovantes et qualitatives en matière d'urbanisme.

Le document que vous tenez en mains constitue un volet supplémentaire de ce processus de simplification administrative et une tentative de rendre nos instruments de planification encore plus efficaces. En effet, le présent guide d'application a pour vocation d'orienter et aussi de faciliter les travaux préparatoires d'un PAG et d'en faire un document d'une plus grande utilité et transparence, tant pour les décideurs politiques que pour le public intéressé.

Le présent guide s'adresse en premier lieu aux autorités communales et aux professionnels du secteur.

Le Ministre de l'Intérieur  
**Dan Kersch**

# INTRODUCTION

## Contenu de l'étude préparatoire

L'article 7 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prescrit que tout projet d'aménagement général d'une commune, ci-après dénommé « projet de PAG », est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose :

- a) d'une analyse de la situation existante,
- b) d'un concept de développement et
- c) de schémas directeurs.

Dans ce contexte, il y a lieu de signaler qu'il appartient aux auteurs des projets de PAG de cibler, en fonction des caractéristiques et des spécificités du territoire concerné, les priorités à donner aux différents thèmes d'analyse. De même, en fonction de l'envergure et de la complexité du projet, il est certes opportun de limiter les études aux seuls éléments faisant preuve d'une certaine pertinence pour la définition ultérieure des règles d'urbanisme. En effet, ce lien direct entre le diagnostic et les parties réglementaires nécessite d'être perceptible à chaque volet de l'étude.

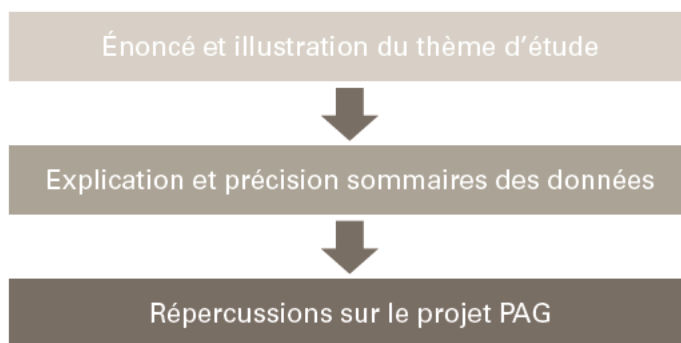
## Objectif du guide d'application

Le présent guide d'application a pour vocation de faciliter les travaux préparatoires d'un projet de PAG et d'en faire un document d'une plus grande utilité et transparence, tant pour les décideurs politiques que pour le public intéressé.

Ainsi, il est proposé aux auteurs desdites études préparatoires, qui sont élaborées conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune, de focaliser le contenu des travaux sur les seuls éléments utiles et nécessaires. En effet, certaines modifications à caractère ponctuelles d'un PAG ne nécessitent guère des études approfondies, couvrant l'ensemble des thématiques évoquées plus loin.

### Contenu du guide d'application

Le présent guide propose ainsi une structure précise et harmonisée aux auteurs des études préparatoires, leur permettant de présenter de manière synthétique les données utiles ainsi que les choix politiques retenus. Afin de répondre à ce double défi, les études relatives aux divers thèmes abordés reposent sur les trois piliers repris ci-dessous :



En dehors de la structure proprement dite de l'étude préparatoire, le guide d'application est complété par :

- des commentaires, qui ont vocation à orienter les auteurs, notamment lors de la détermination du degré de précision des analyses à effectuer ;
- des illustrations qui, à titre d'exemple, permettent de guider les auteurs lors de la confection des schémas, plans et tableaux. Il a été opté pour la présentation d'illustrations concernant notamment la commune de Kehlen. Reste à signaler que le contenu de ces dernières constituent des simples exemples et sont bien évidemment à éditer en fonction de la commune concernée.

Quant aux illustrations précitées, il convient de signaler que ces dernières peuvent, en cas de besoin, être complétées par des plans annexés aux documents. Ceci peut ponctuellement s'avérer utile si les illustrations à petite échelle du document ne permettent pas la représentation de l'ensemble des informations requises.

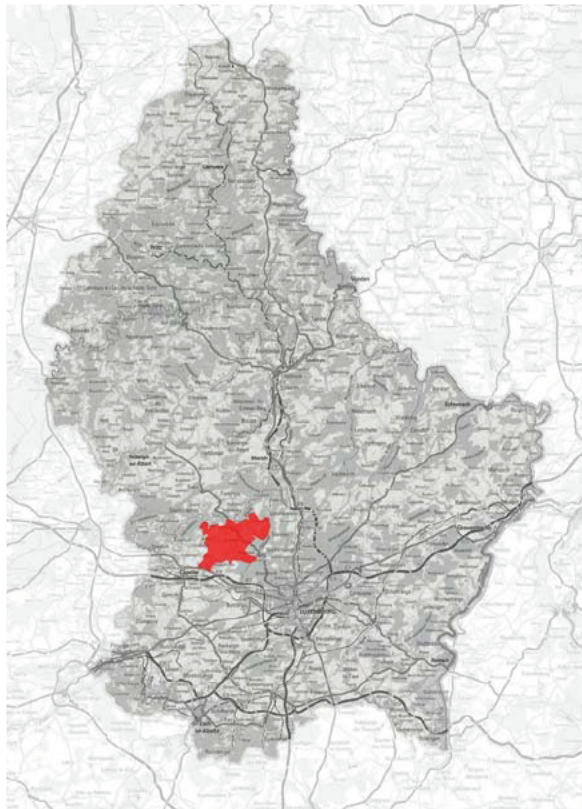
Il est par ailleurs conseillé d'intégrer, si possible, l'ensemble des informations dans les cases réservées pour les différentes thématiques dans le présent guide, de sorte à présenter aux personnes intéressées une synthèse compacte des analyses, réflexions et conclusions menées en la matière.



# SECTION 1 : ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.0.	Fiche introductive	10
1.1.	Contexte national, régional et transfrontalier	11
1.2.	Démographie	16
1.3.	Situation économique	18
1.4.	Situation du foncier	19
1.5.	Structure urbaine	20
1.6.	Équipements collectifs	24
1.7.	Mobilité	25
1.8.	Cycle urbain de l'eau	28
1.9.	Environnement naturel, humain et paysage	31
1.10.	Plans et projets réglementaires et non réglementaires	36
1.11.	Potentiel de développement urbain	40
1.12.	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	41

## 1.0. Fiche introductive



Source : Geoportail - Couche de fond : Carte topographique  
Découpage selon limites nationales et communales

Exemple d'illustration : commune de Kehlen

Le projet d'aménagement général concerne :

**La Commune de KEHLEN**

Les localités / les lieux-dits

- Kehlen
- Nospelt
- Dondelange
- Keispelt-Meispelt
- Olm

Surface du terrain brute concerné : 28,2 km<sup>2</sup>

Nombre habitants de la commune : 5 457 habitants

source : Statec 2016

Nombre d'emplois dans la commune : 2 153 emplois

source : <http://www.statistiques.public.lu>

## DESCRIPTION DES PARTICULARITÉS DU TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LE PRÉSENT PROJET DE PAG

- Décrire brièvement les particularités géographiques de la commune respectivement du territoire concerné par le projet de PAG.

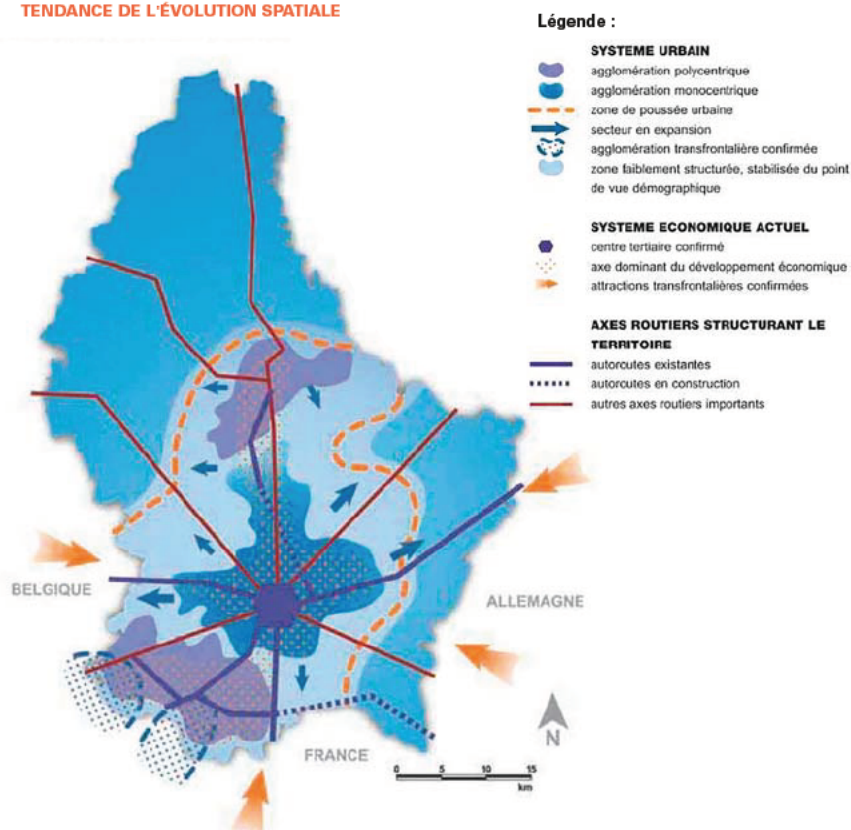
### CONTEXTE DU PROJET DE PAG

- Décrire brièvement l'objet du projet de PAG (refonte, révision globale, modification ponctuelle).
- Quels sont les effets attendus du présent projet de PAG ?



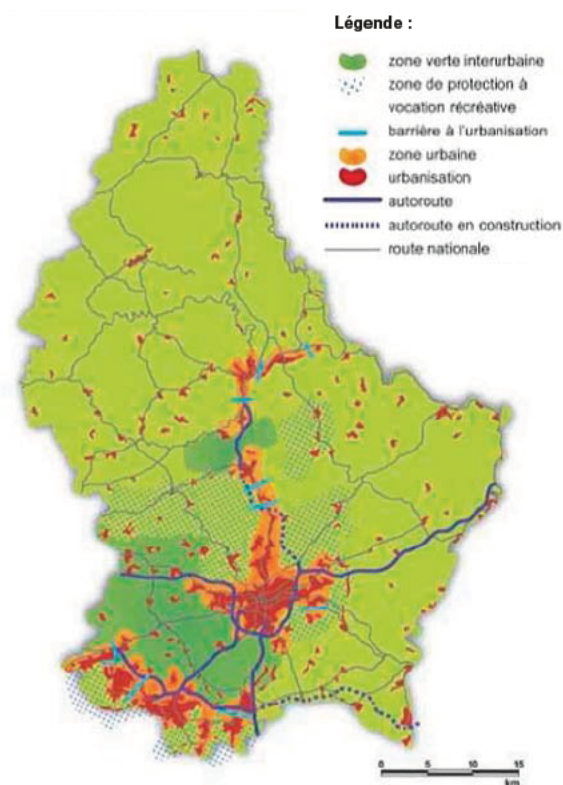
## 1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

### TENDANCE DE L'ÉVOLUTION SPATIALE



Source : Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire - 2003

### ESPACES VERTS ET DÉVELOPPEMENT URBAIN



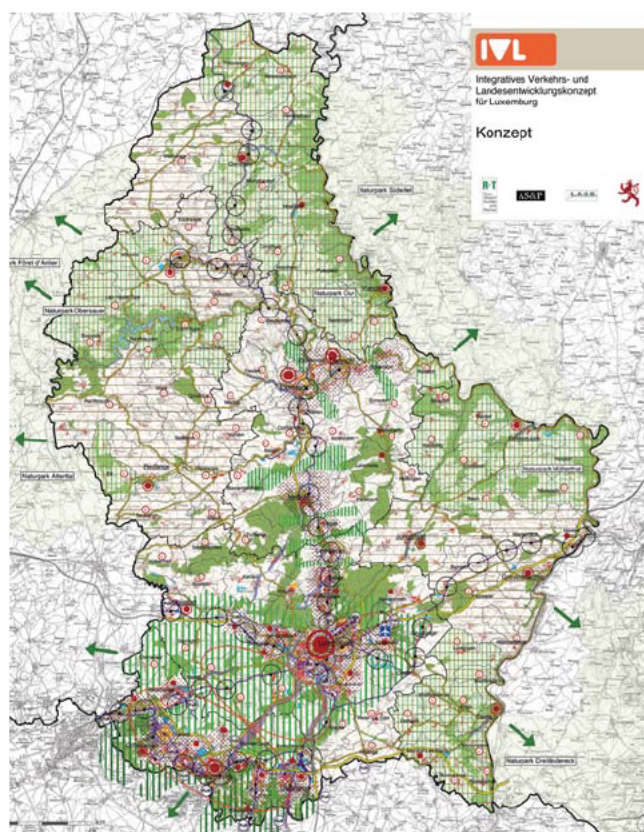
### PROGRAMME DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (PDAT)

- Reprendre les orientations principales du PDAT pour le territoire concerné, notamment en ce qui concerne :
  - le rôle de la commune et de la ou des localités dans le contexte national / régional.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Exposer brièvement la compatibilité du PAG actuellement en vigueur avec les orientations de l'aménagement général du territoire.
- Préciser les enjeux urbanistiques pour le projet qui découlent du PDAT.

## 1.1. Contexte national, régional et transfrontalier



Source : IVL- 2004/2005

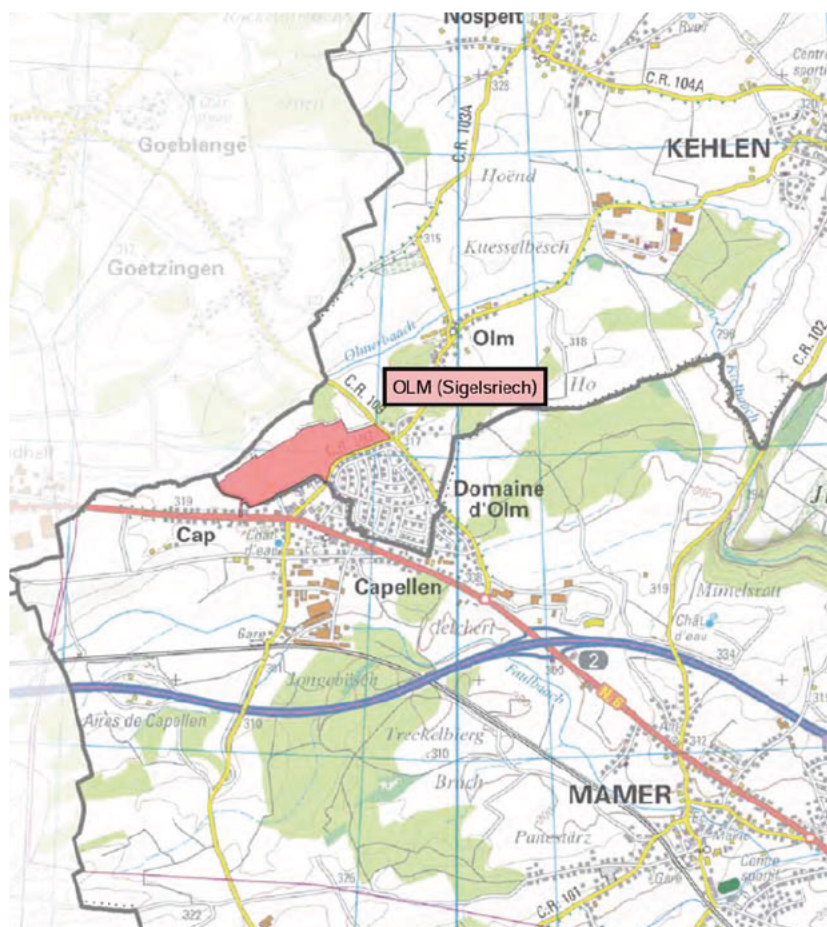
### INTEGRATIVES VERKEHRS- UND LANDESPLANUNGSKONZEPT (IVL)

- Reprendre les orientations principales de l'IVL pour le territoire concerné par le projet, notamment en ce qui concerne :
  - le rôle de la ou des localités dans le contexte national / régional.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Exposer la volonté politique communale quant à la prise en compte du concept de l'IVL dans le cadre de l'aménagement communal et du développement urbain de la commune et de la ou des localités.





### PLAN DIRECTEUR SECTORIEL "LOGEMENT"

#### COMMUNES DE KEHLEN ET MAMER

- Zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat
- Limite communale
- Nom

Fond de carte : Carte topographique 1 : 50.000  
 © Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
 Copie et reproduction interdites

Source : Plan Directeur Sectoriel « Logement »  
 (projet de PSL : 2015)

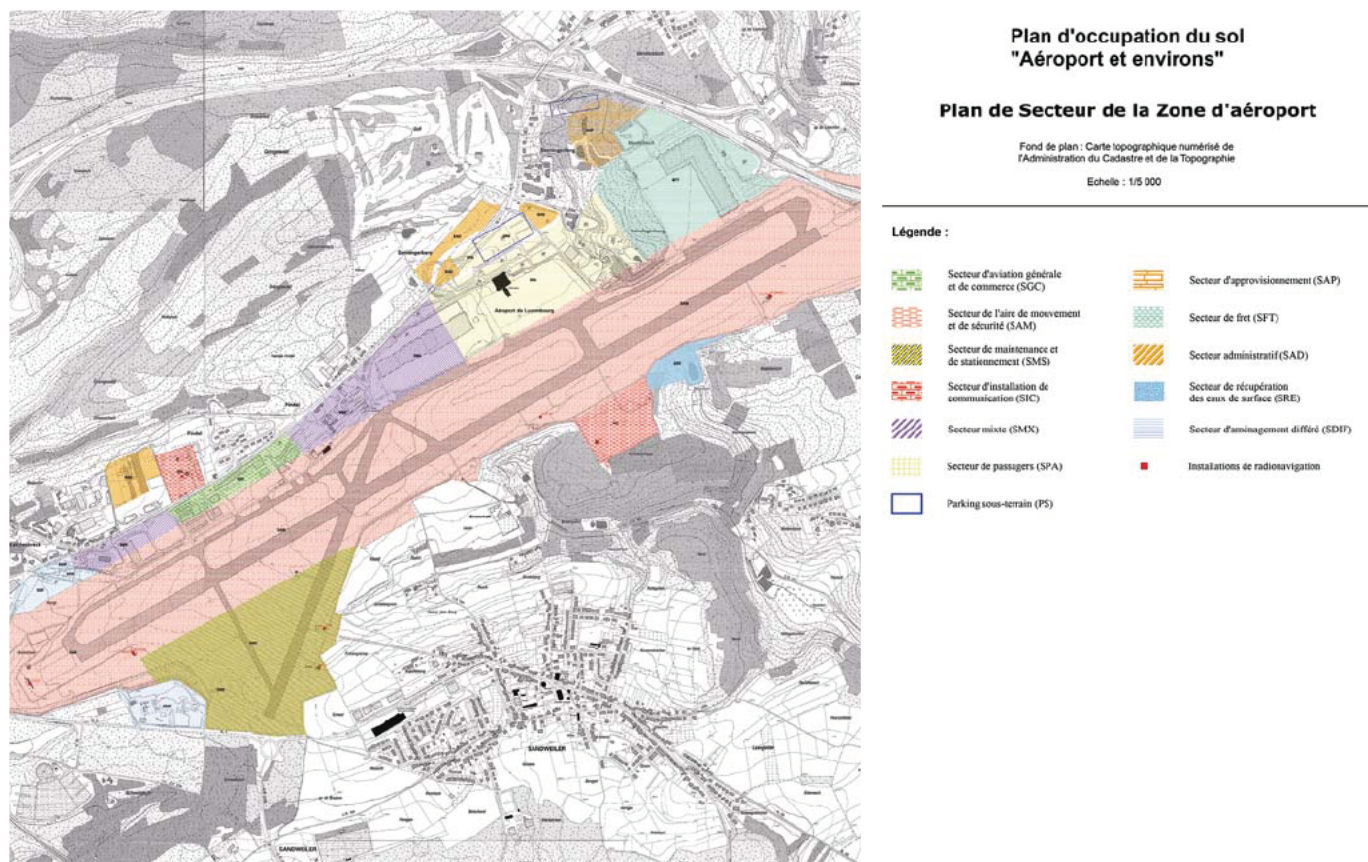
## PLANS DIRECTEURS SECTORIELS (PDS) (PRIMAIRES ET SECONDAIRES)

- Reprendre, pour chaque PDS, les éléments essentiels qui ont une incidence directe sur le développement urbain du territoire concerné par le projet de PAG.

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Décrire brièvement comment les éléments repris ci-dessus sont à intégrer dans la partie réglementaire du PAG.

## 1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

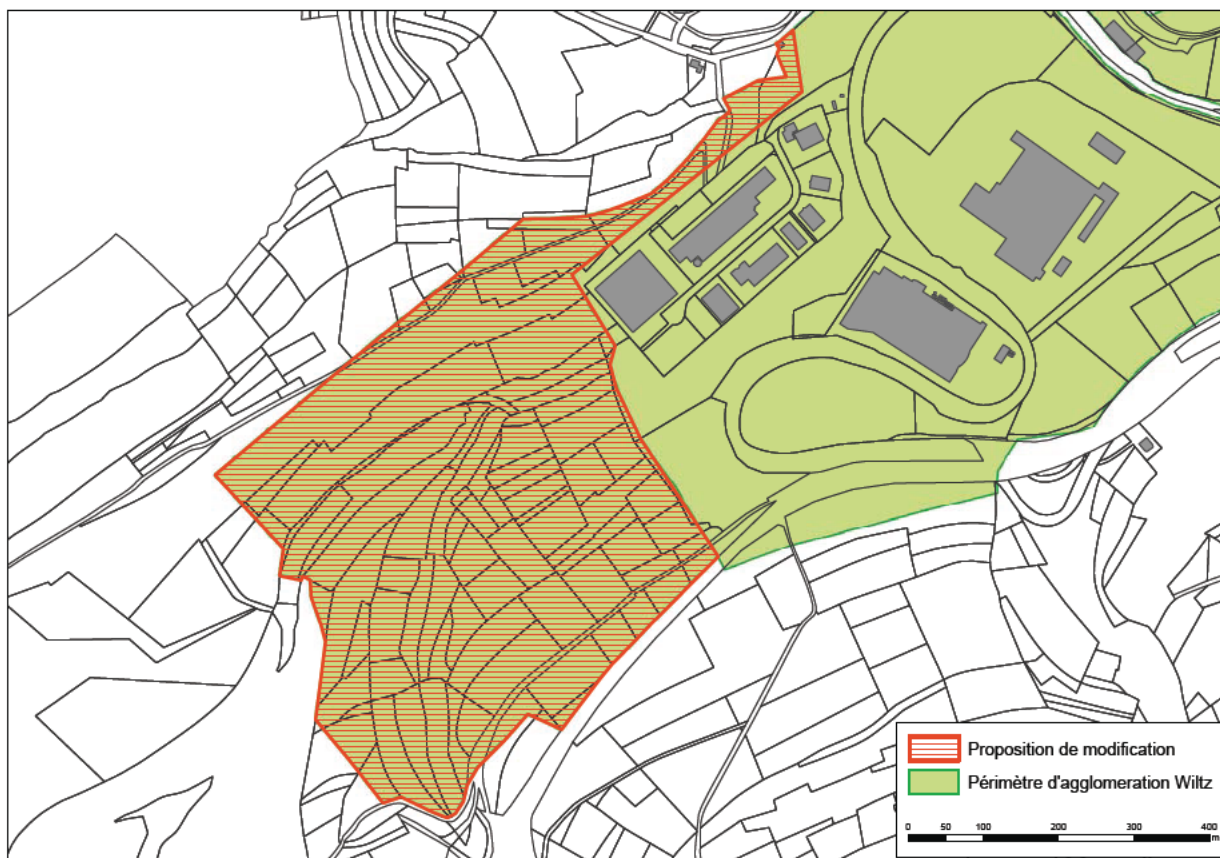


### PLAN D'OCCUPATION DU SOL (POS) & PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTIEL

- Reprendre, le cas échéant, les dispositions réglementaires du POS ou du Plan d'aménagement partiel qui ont une incidence directe sur le territoire concerné par le projet de PAG.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Décrire brièvement l'incidence des éléments repris ci-dessus sur la partie réglementaire du PAG.



Source : Règlement grand-ducal du 17 mars 2016 portant renouvellement et modification du statut du Parc naturel de la Haute-Sûre.

## COOPÉRATION INTERCOMMUNALE ET TRANSFRONTALIÈRE

- ▶ Préciser les obligations qui résultent, le cas échéant, des instruments de coopération intercommunale et transfrontalière, notamment en ce qui concerne :
  - les conventions pour un développement intercommunal coordonné et intégratif des communes,
  - les syndicats de communes
  - les parcs naturels,
  - la coopération transfrontalière.
- ▶ Analyser les besoins éventuels en termes de coordination avec les communes avoisinantes.

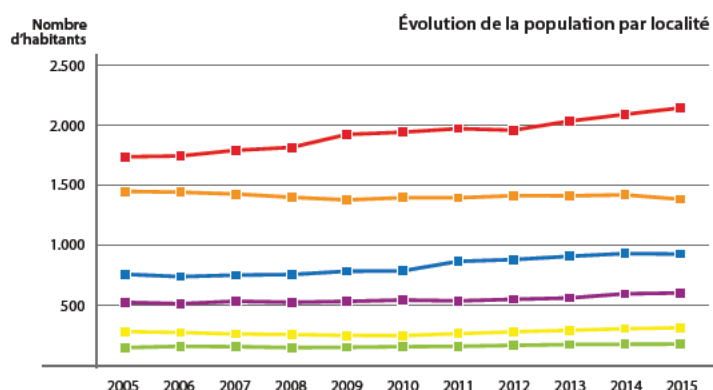
### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Décrire brièvement l'incidence des éléments repris ci-dessus sur la partie réglementaire du PAG.



## 1.2. Démographie

### Évolution démographique



#### Légende

- Kehlen
- Olm
- Nospelt
- Keispelt
- Meispelt
- Dondelange

### Nombre d'habitants

Localité(s)	Habitants	%
- Kehlen	2 138	38,6
- Nospelt	925	16,7
- Dondelange	177	3,2
- Keispelt-Meispelt	915	16,6
- Olm	1 380	24,9
<b>Commune</b>	<b>5 535</b>	<b>100,0</b>

### Nombre de ménages

Localité(s)	Ménages	%
- Kehlen	342	17,1
- Nospelt	124	6,2
- Dondelange	507	25,4
- Keispelt-Meispelt	953	47,7
- Olm	69	3,6
<b>Commune</b>	<b>1 995</b>	<b>100,0</b>

Source : STATEC

## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Établir un bref descriptif des données statistiques reprises ci-dessus, en renseignant notamment pour la ou les localités concernées sur le taux de croissance annuel moyen.
- ▶ Commenter les opportunités et/ou risques de l'évolution démographique par localité.
- ▶ Estimer le nombre d'habitants pour la commune à moyen terme (12 ans), en tenant compte du taux de croissance moyen des dix dernières années.

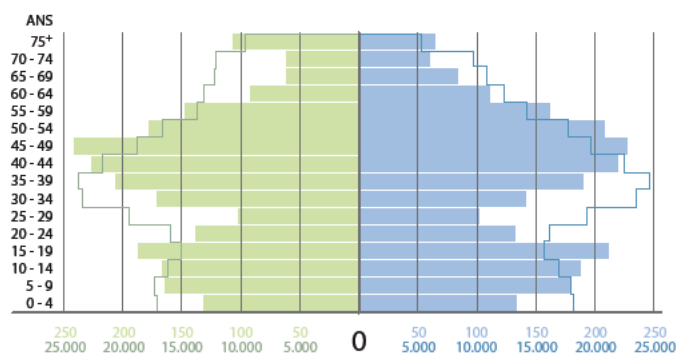
### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Fixer les objectifs quant aux taux de croissance annuels de la population de la commune pour les 12 années à venir.
- Établir, pour les différentes localités, les objectifs (en nombres absolus) relatifs à la création de logements.

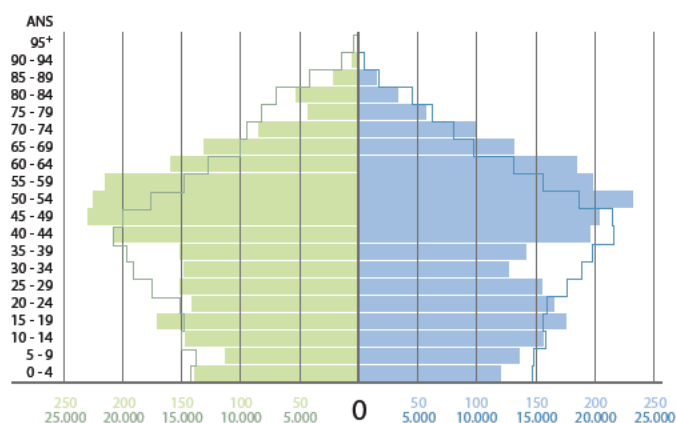


## Pyramide des âges

en 2001



en 2011



### Légende

À l'échelle de Kehlen :

■ Femmes

■ Hommes

À l'échelle du Luxembourg :

■ Femmes

■ Hommes

Source : STATEC

## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Établir, pour la commune concernée, un bref descriptif de la structure de la population et de son évolution récente, en la comparant à celle du Grand-Duché de Luxembourg.
- ▶ Commenter les opportunités et risques relatifs à la structure de la population communale.

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Renseigner sur la volonté politique en matière de création de logements pour ajuster, le cas échéant, la structure de la population actuelle (p.ex. création intensifiée de logements adaptés aux familles ou pour personnes à mobilité réduite).

## 1.3. Situation économique



Localité : **KEHLEN**

Légende :

Fond de plan

- Ruisseau
- Courbes de niveaux (écart de 5m)
- Forêt

Activités économiques

- Activité agricole (prédominance d'exploitations agricoles)
- Activité artisanale et industrielle
- Activité commerciale et de services
- Activité HORECA
- Activité de loisirs et de tourisme
- Camping
- Centre équestre
- Château
- Musée

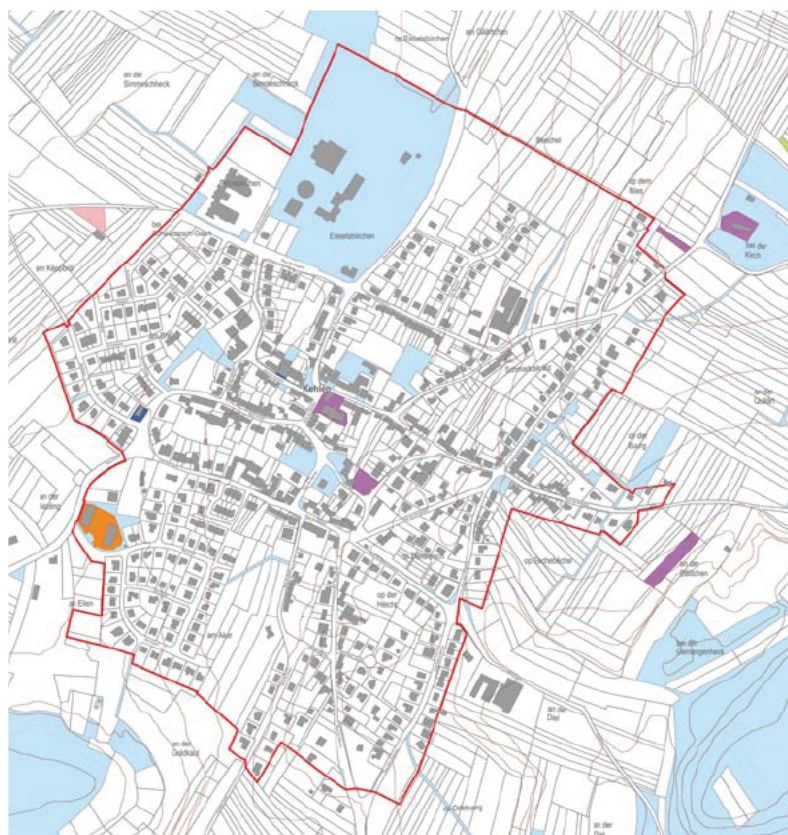
## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Repérer, par localité, les activités économiques majeures.
- ▶ Repérer, par localité, les principaux pôles d'emplois.
- ▶ Définir par localité ou quartier les atouts et faiblesses de la répartition des activités économiques qui en résultent.
- ▶ Informer sur la qualité des services de proximité (alimentation, services, ...).

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Renseigner sur les besoins en commerces et services de proximité.
- Renseigner sur les besoins en équipements touristiques et de loisirs ainsi qu'en matière de zone d'activités économiques.
- Renseigner sur les opportunités éventuelles de délocalisation de certaines activités économiques.

## 1.4. Situation du foncier



Localité : **KEHLEN**

**Légende :**

Fond de plan

- Bâtiment (PCN 2016)
- Parcelle (PCN 2016)
- Courbes de niveaux (équidistance 5m)
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- Limite communale

Situation foncière

- Administration des Biens de Son Altesse Royale le Grand-Duc de Luxembourg
- Etat
- Commune et Syndicats de communes
- Etablissements publics
- Promoteurs publics
- Fabrique d'église et congrégation
- Association et fondation de protection de la nature
- Principaux propriétaires
- Autres

## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- Établir un descriptif sommaire des fonds d'une certaine envergure, qui sont situés à proximité immédiate de la zone constructible, et des fonds, qui appartiennent aux principaux propriétaires.

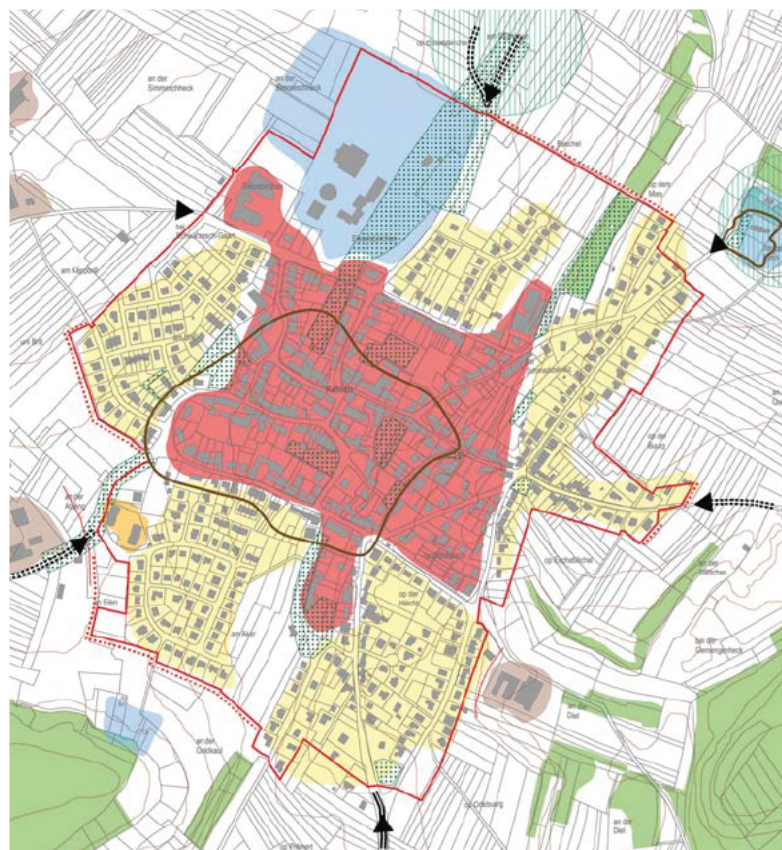
### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Répertorier les terrains d'une certaine envergure qui, selon la situation foncière, sont potentiellement urbanisables à moyen et à court termes.



## 1.5. Structure urbaine

### FONCTIONS URBAINES ET DEGRÉ DE MIXITÉ



Localité : **KEHLEN**

**Légende :**

**Fond de plan**

- Bâtiment (PCN 2016)
- Parcelaire (PCN 2016)
- Courbes de niveaux (équidistance 5m)
- Ruisseau
- Forêt
- Limite communale
- Périmètre d'agglomération en vigueur

**Fonctions dominantes**

- Noyau villageois
- Fonction mixte
- Fonction résidentielle unifamiliale
- Fonction résidentielle plurifamiliale
- Secteur de bâtiment et équipement public
- Secteur d'exploitation agricole
- Fonction monofonctionnelle artisanale, commerciale et économi
- Fonction touristique et de loisirs

**Interfaces**

- Interface problématique entre fonctions urbaines
- Entrée/ sortie de village
- Entrée de localité remarquable
- Paysages remarquables
- Front d'agglomération à l'intégration paysagère déficitaire
- Trame verte interurbaine

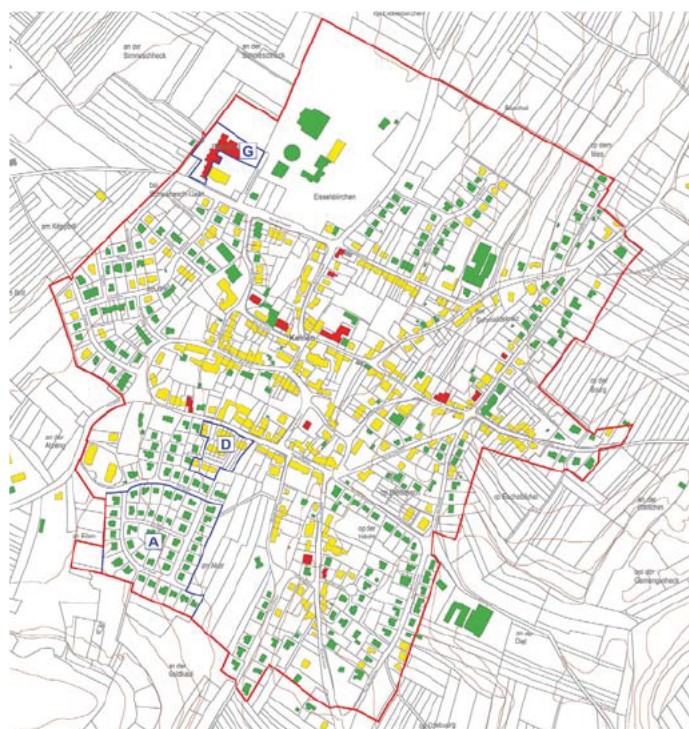
### DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- Évaluer les principales fonctions urbaines dans les localités ou quartiers.
- Informer sur la qualité des interfaces entre les différentes fonctions urbaines et la mixité des fonctions urbaines.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Proposer des pistes en vue d'améliorer la situation existante en ce qui concerne la structure urbaine, la mixité des fonctions, l'intégration paysagère et, le cas échéant, la trame verte interurbaine.

## CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU TISSU BÂTI EXISTANT



Localité : **KEHLEN**

**Légende :**

Fond de plan

- Bâtiment (PCN 2016)
- Parcelaire (PCN 2016)
- Courbes de niveaux (équidistance 5m)
- Limite communale
- Périmètre d'agglomération en vigueur

Nombre de niveaux des immeubles existants

- Entre: 1 - 18
- Entre: 2 - 2.8
- Plus de 3

Typologies des constructions

- Délimitation des secteurs présentant des typologies de construction similaires
- Références

## TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTS SECTEURS / QUARTIERS

Réf.	Typologies des constructions	Type de logement	Nombre de niveaux	Profondeur de construction	Recul avant	Recul latéral	Recul arrière
A	Isolées	unifamilial	1 à 1.8	8 à 10 m	5,00 m	3,00 m	8,00 m
B	isolées	unifamilial	2 à 2.8	8 à 10 m	5,00 m	3,00 m	8,00 m
C	jumelées et en bande	unifamilial	1 à 1.8	8 à 10 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m
D	jumelées et en bande	unifamilial	2 à 2.8	8 à 12 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m
E	jumelées et en bande	unifamilial	Plus de 3	8 à 14 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m
F	isolées	plurifamilial	2 à 2.8	10 à 16 m	2,00 m	3,00 m	3,00 m
G	en bande	plurifamilial	Plus de 3	10 à 16 m	2,00 m	3,00 m	3,00 m

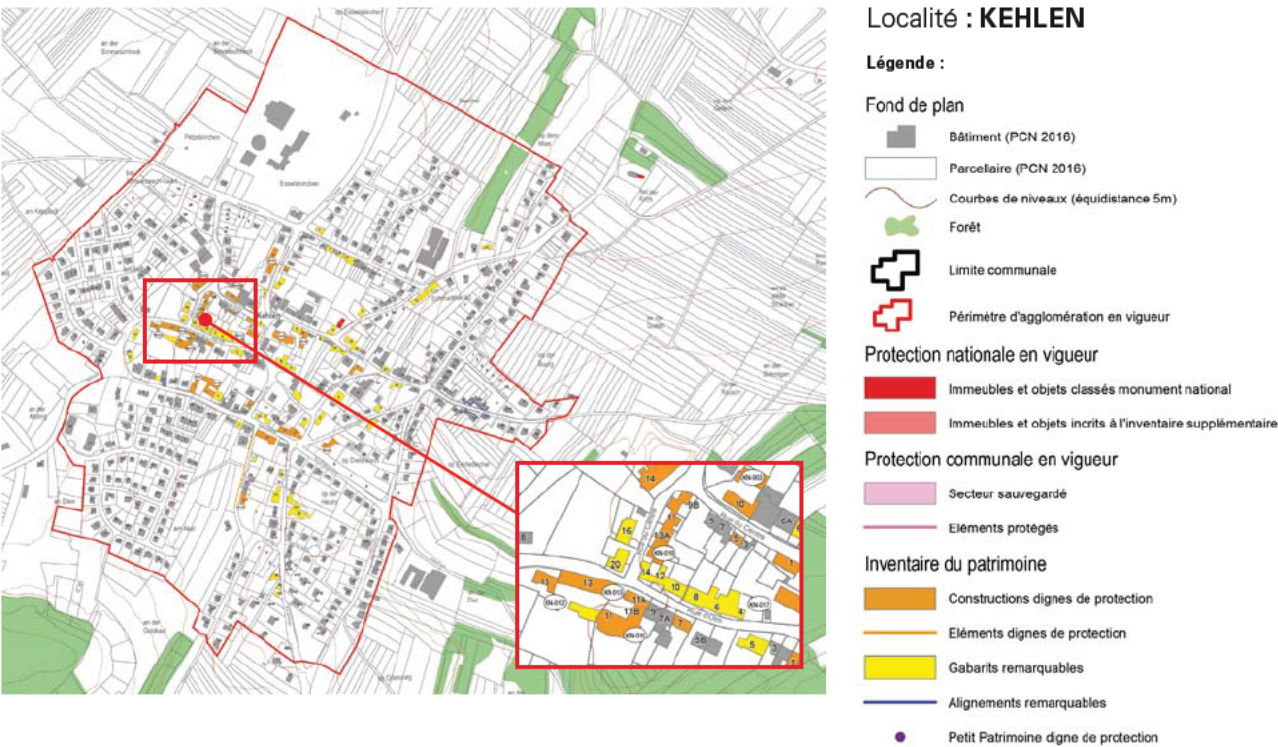
### RÉPERCUSSIONS SUR L'ÉLABORATION DU PAG ET DES PAP « QUARTIER EXISTANT »

→ Répertoire, sur base de la structure bâtie existante, les quartiers existants qui se prêtent pour une certaine densification du tissu bâti existant.



1.5. Structure urbaine

ENSEMBLES BÂTIS ET ÉLÉMENTS ISOLÉS PROTÉGÉS OU DIGNES DE PROTECTION



INVENTAIRE DES ENSEMBLES BÂTIS ET ÉLÉMENTS DIGNES DE PROTECTION :

Réf.	Adresse	Corps de bâtiment concerné	Type de protection	Critères retenus	Éléments notables dignes de protection
KN-001		Maison d'habitation	C	AS / R / IA	Encadrements de fenêtre de la façade avant
KN-002					

Types de protection

- Alignement remarquable [A]
- Gabarit remarquable [G]
- Construction digne de protection [C]
- Petit patrimoine digne de protection [P]

Exemples de critères d'inventaire

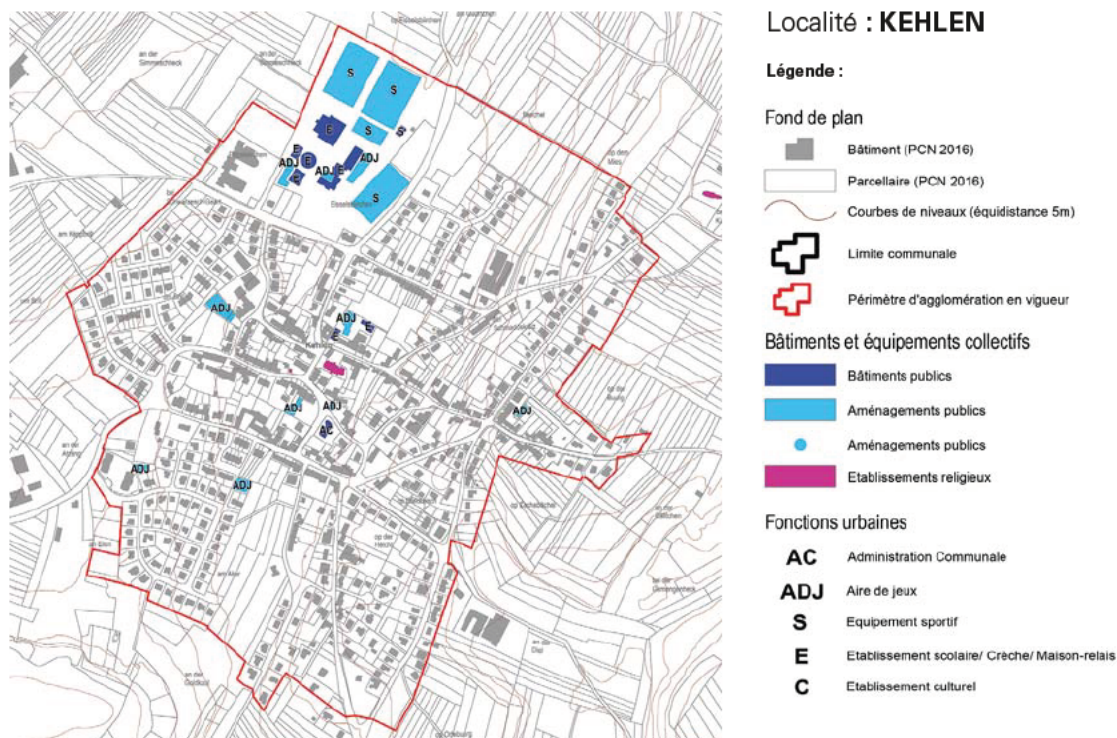
- Authenticité de la substance bâtie [AS]
- Authenticité de son aménagement [AA]
- Rareté [RA]
- Exemplarité du type de bâtiment [EB]
- Importance architecturale [IA]
- Témoignage du bâti pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle [TH]





## 1.6. Équipements collectifs

### INVENTAIRE DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



### CAPACITÉS DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES (ANNÉE SCOLAIRE XXXX/XXXX)

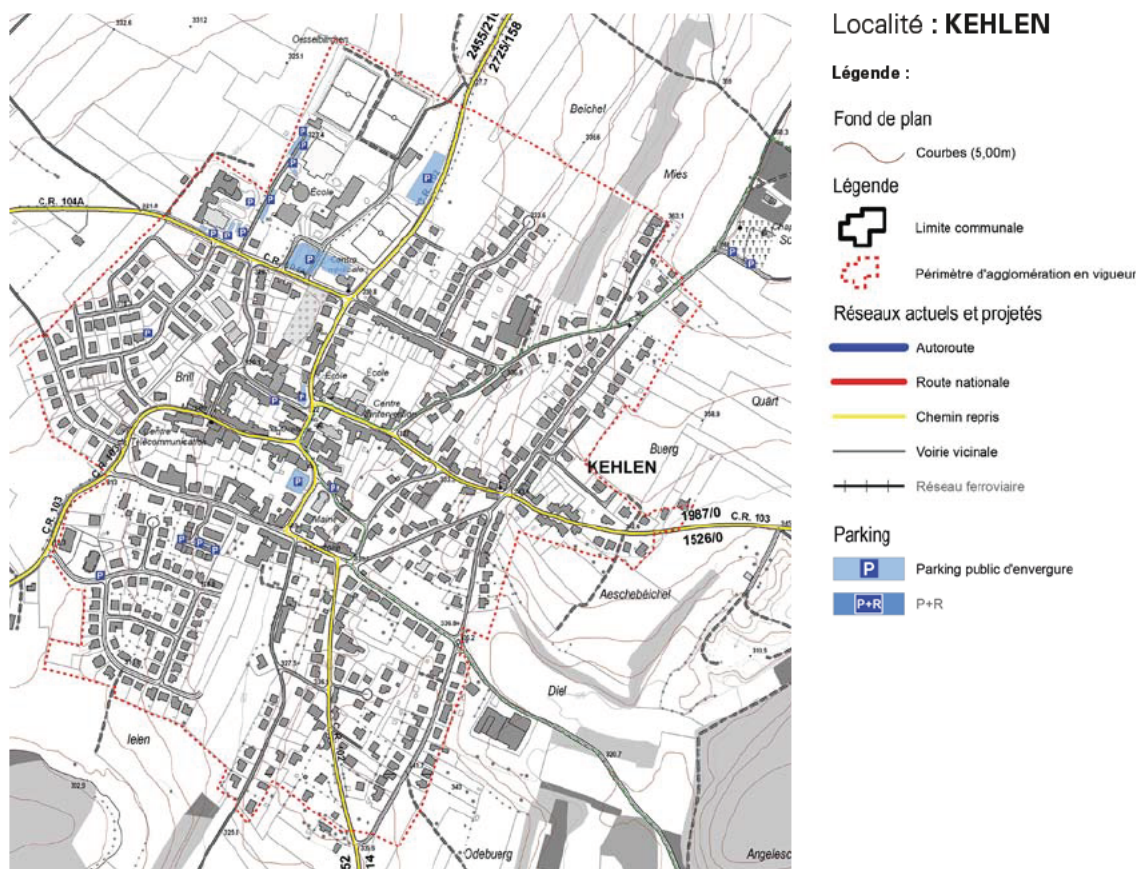
Équipement scolaire	Occupation actuelle	Taux d'occupation	Réserves actuelles	Possibilités d'extension des capacités sur site
Éducation précoce	élèves	%	élèves	élèves
Éducation préscolaire	élèves	%	élèves	élèves
Enseignement primaire	élèves	%	élèves	élèves
Maison-relais	élèves	%	élèves	élèves

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Situer et quantifier les besoins supplémentaires en équipements collectifs pour les 12 ans à venir (tels que : terrains de sports, halls sportifs, équipement pour les services techniques, centre de recyclage).
- Renseigner sur la ou les localités ou quartiers qui, du point de vue équipements collectifs, se prêtent le mieux au développement de nouveaux quartiers d'habitation.
- Estimer l'accroissement maximal de la population (en termes d'unités de logements notamment) sans que les capacités des équipements scolaires doivent être augmentées.

## 1.7. Mobilité

### RÉSEAUX DE CIRCULATION MOTORISÉE ET STATIONNEMENT



### DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Décrire les réseaux de circulation principaux actuels et projetés (trafic motorisé et mobilité douce) et indiquer les charges de trafic (comptages mis à disposition par l'administration des ponts & chaussées).
- ▶ Décrire les principaux atouts et faiblesses des réseaux de circulation actuels et projetés.
- ▶ Décrire brièvement la situation relative aux emplacements de stationnement privés et publics

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Inventorier les secteurs problématiques en termes de mobilité et de stationnement ainsi que les secteurs accidentogènes.
- Identifier les localités ou quartiers qui, d'un point de vue desserte des réseaux de circulation et offre de stationnement, se prêtent à une nouvelle urbanisation ou à une densification du tissu bâti existant.
- Répertorier les fonds sur lesquels des projets d'urbanisation permettraient d'améliorer la situation existante en matière de mobilité.



## 1.7. Mobilité

### TRANSPORT COLLECTIF ET MOBILITÉ DOUCE



Localité : **KEHLEN**

**Légende :**

Fond de plan

Courbes de niveaux (équidistance 5m)

Limite communale

Périmètre d'agglomération en vigueur

Transport en commun

Arrêts de bus

Buffer arrêt de bus 300m

Arrêts CFL

Buffer arrêt CFL 300m

### DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Lister les lignes de transport collectif desservant le territoire communal et préciser leurs cadencements et dessertes principales, en particulier vers les pôles d'emplois principaux de la région et du pays.
- ▶ Décrire la situation des localités ou quartiers en termes de qualité de desserte par les transports collectifs.
- ▶ Évaluer les réseaux de mobilité douce, notamment en termes d'accessibilité des points d'intérêts majeurs (p.ex. gare, écoles, commerces) depuis les quartiers résidentiels.

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Évaluer le potentiel de développement des localités concernées en fonction de l'offre en transport collectif existante et en fonction des connexions en terme de mobilité douce vers les pôles d'intérêt, voir les pôles d'emplois principaux.
- Identifier les sites qui, suivant l'offre du transport collectif, se prêtent à la désignation de nouveaux quartiers ou de densification de quartiers existants.



Localité : **KEHLEN**

**Légende :**

Fond de plan

- Courbes de niveaux (équidistance 5m)
- Limite communale
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- Transport en commun**
  - Arrêts de bus
  - Buffer arrêt de bus 300m
  - Arrêts CFL
  - Buffer arrêt CFL 300m
  - Chemin piéton / piste cyclable

*Légende*

A - Quartiers existants

1 - Sites destinés à être urbanisés

## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE PAR LES DIFFÉRENTS MODES DE TRANSPORT

Réf. carte	Qualité de desserte pour les différents modes de transports			Potentiel d'amélioration des réseaux, de l'accessibilité et des dessertes			Travaux à prévoir liés aux différents modes de transports		
	Transport collectif	Transport privé	Mobilité douce	Transport collectif	Transport privé	Mobilité douce	Transport collectif	Transport privé	Mobilité douce
A									
B									
1									
2									

++ : Desserte excellente  
 + : Bonne desserte  
 - : Desserte à améliorer  
 -- : Mauvaise desserte

++ : Potentiel important  
 + : Potentiel élevé  
 - : Potentiel limité  
 -- : Absence de potentiel

++ : Peu de travaux  
 + : Travaux limités  
 - : Travaux élevés  
 -- : Travaux importants

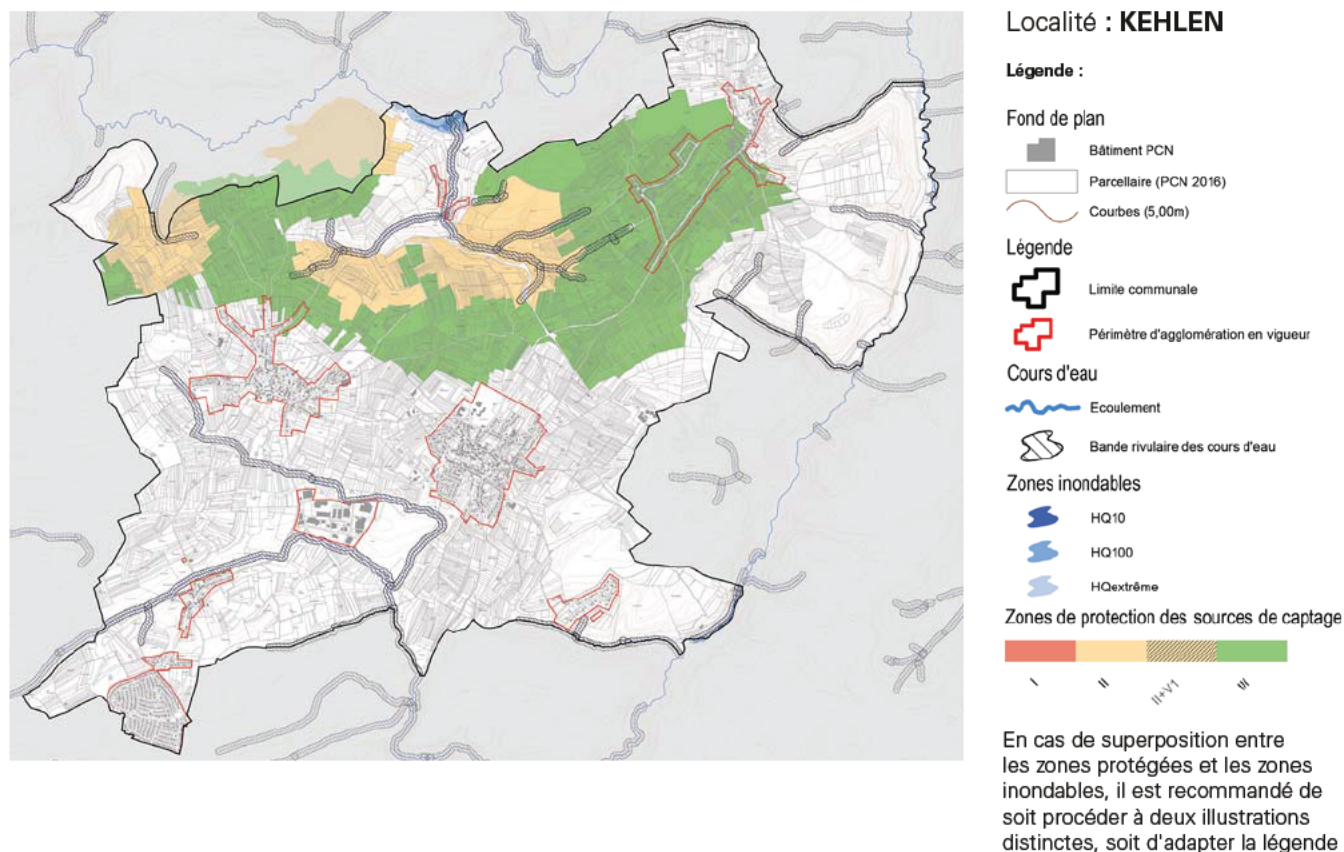
## IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Renseigner sur les sites précités qui, d'un point de vue mobilité, se prêtent potentiellement pour un développement urbain.



## 1.8. Cycle urbain de l'eau

### EAUX DE SURFACE ET ZONES DE PROTECTION



### DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- Décrire les zones protégées, le cas échéant provisoire, impactant les localités et leurs abords.
- Reprendre les zones inondables impactant les localités et leurs abords.
- Inventorier, par localité ou quartier, les zones urbanisées sises dans les zones précitées.
- Décrire les conflits éventuels entre les zones protégées et inondables et les zones potentiellement urbanisables.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Inventorier les sites adjacents aux zones urbanisées qui ne se prêtent guère pour un développement urbain étant donné qu'ils sont sis dans les zones précitées.



## RESSOURCES EN EAU POTABLE

Localité	Zone de distribution (Code)	Fournisseur (Commune ou syndicat)	Ressources (Code national)	Volume maximal autorisé (m³/j)	Solution de secours envisagée
				m³ / jour	
				m³ / jour	
				m³ / jour	
				m³ / jour	
				m³ / jour	
				m³ / jour	

Source : Dossier technique portant sur la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

## EVALUATION DES INFRASTRUCTURES D'EAU POTABLE EXISTANTES ET DE LEURS CAPACITÉS

Localité	Zone de distribution (Code)	Nombre d'habitants raccordés	Besoins spécifiques (p.ex. industrie) (m³/j)	Réservoir de stockage	Consommation journalière (m³/j)		Temps de séjour (jours)		Capacité actuelle (m³)	Volume encore disponible* (m³/j)	
					moyenne	de pointe	moyenne	de pointe		moyenne	de pointe

(\*) Le réservoir incendie est pris en compte

## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

## IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Établir, pour les différentes localités, les potentiels de croissance démographique et d'activités économiques et conclure sur les localités qui, du point de vue de l'approvisionnement en eau potable, sont sujettes à des risques de surconsommation et/ou de manque de stockage à diverses échéances.

Document(s) annexé(s) et référence(s) : Dossier technique et assainissement (Annexe n° xx)

## 1.8. Cycle urbain de l’eau

### CAPACITÉ HYDRAULIQUE




### INFRASTRUCTURES D’ASSAINISSEMENT

Localité / quartier	Infrastructures d’assainissement (Code national)	Nombre actuel d’habitants-employés raccordés	Capacités actuelles	Réserves
		EQh	EQh	EQh
		EQh	EQh	EQh
		EQh	EQh	EQh
		EQh	EQh	EQh
		EQh	EQh	EQh

Source : Dossier technique portant sur l’assainissement (Dossier écrit et graphique en annexe)

Légende

Limite communale

Périmètre d’agglomération

Type d’évacuation des eaux

Réseau séparatif

Eau pluviale - écoulement libre

Eau pluviale - surcharge partielle

Eau pluviale - surcharge complète


Eau usée - écoulement libre


Eau usée - surcharge partielle

Eau usée - surcharge complète


Réseau mixte

Eau mixte - écoulement libre

Eau mixte - surcharge partielle

Eau mixte - surcharge complète

Eau potable

Eau potable

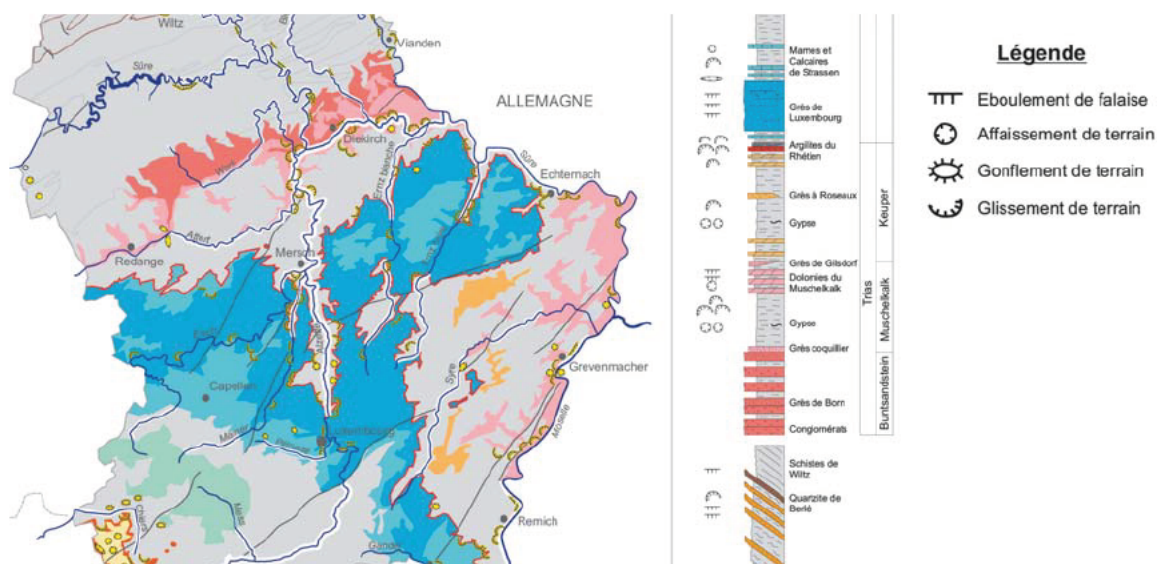
Eau potable - réseau sousdimensionné

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Inventorier, pour les différentes localités, les terrains pouvant être urbanisés sans procéder à la réalisation de nouvelles infrastructures d’assainissement. Définir pour ces terrains l’échéance envisagée à court (0-6 ans), moyen (6-12 ans) et à long terme (12 ans et +).

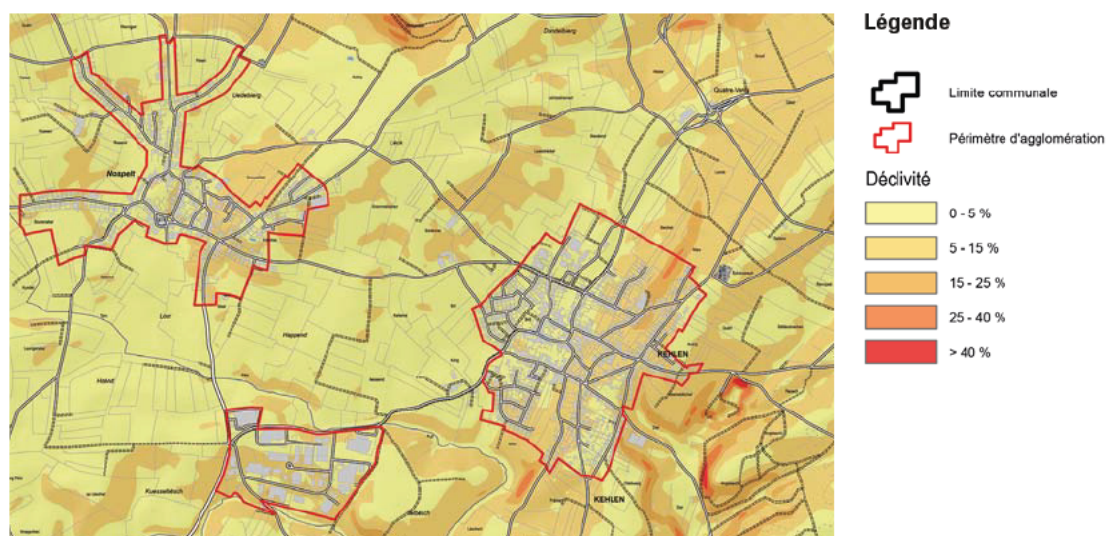
## 1.9. Environnement naturel, humain et paysage

### FORMATIONS GÉOLOGIQUES



- Identifier dans les localités et leurs abords les secteurs à risques naturels (tassements de terrain, gonflements des argiles) ainsi que ceux qui connaissent des contraintes géologiques significatives en cas de construction d'immeubles.

### RELIEF ET DÉCLIVITÉ

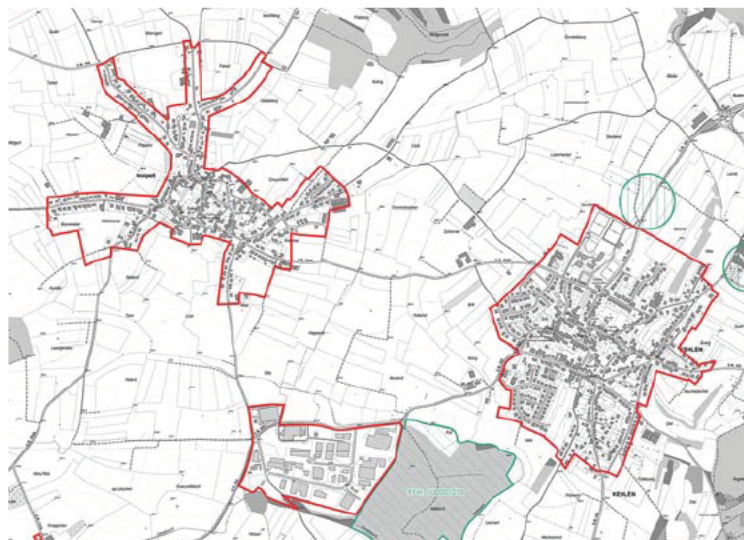


- Identifier les sites aux abords des localités et leurs abords qui, d'un point de vue exposition et déclivité, se prêtent davantage pour un développement urbain.



## 1.9. Environnement naturel, humain et paysage

### ZONES PROTÉGÉES À L'ÉCHELLE NATIONALE & ENSEMBLES PAYSAGERS ET ÉLÉMENTS PAYSAGÉS MARQUANTS



#### Légende



Limite communale



Périmètre d'agglomération en vigueur

#### Zones protégées à l'échelle nationale



Zones Spéciales de Conservation (ZSC) - Sites de la liste nationale (directive 92/43/CEE)



Zones de Protection Spéciale (ZPS) - Sites de la liste nationale (directive 79/409/CEE)



Réserves naturelles classées



Réserves DIG (déclaration d'intention générale)



Réserves naturelles définies dans le plan national concernant la protection de la nature

#### Paysages remarquables



Paysages remarquables

#### Éléments paysagers marquants



Élément ponctuel



Élément linéaire



Élément surfacique

- ▶ Définir les secteurs naturels présentant une haute valeur environnementale et/ou présentant une qualité spatiale et esthétique.
- ▶ Définir les espaces naturels devant être strictement conservés.
- ▶ Identifier les sites / espaces qui, d'un point de vue paysager, contribuent à la qualité de vie locale.
- ▶ Évaluer l'intégration paysagère des localités ou quartiers et répertorier, le cas échéant, les bords d'agglomération problématiques.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Identifier les sites dans et autour des localités qui, d'un point de vue paysage et protection de la nature, se prêtent pour un développement urbain.

## BIOTOPES ET HABITATS D'ESPÈCES



## Légende :



Cadastre des biotopes protégés selon Art. 17 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Localité : **KEHLEN**

## Légende :

## Références

EB Bemerksenswerter Einzelbaum	Gb Gebüsch sonstiger (mittlerer-trockenwarmer) Standorte
BR Baumreihe	S Streuobstbestand
Tm Trockenmauer	SHe Schnitthecke
AuW Auenwald	Sar Sand-Silikatmagerrasen
BG Baumgruppe	Wma Waldmantel
FG Bach oder Fluß inklusive 30 m-Schutzzone	uW Von halbruderaler Gras-/Staudenflur begleiteter unbefestigter Weg (Gras-/Staudenflur ohne wertgebende Pflanzenarten)
FHe Feldhecke	

Cadastre des habitats d'espèces selon l'Art. 17 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

## FAUNE

<b>Bivalvia (Bivalves, Muscheln)</b> <i>Unio crassus</i> (Mulette épaisse, Flussmuschel)	<b>Reptilia (Reptiles, Reptilien)</b> <b>Lacertidae (Lacertidés, Eidechsen)</b> <i>Lacerta agilis</i> (Lézard agile, Zauneidechse) <i>Lacerta viridis</i> (Lézard vert, Snaragidechse) <i>Podarcis (Lacerta) muralis</i> (Lézard des murailles, Mauereidechse)
<b>Insecta (Insectes, Insekten)</b> <b>Lepidoptera (Papillons, Schmetterlinge)</b> <i>Lopinga achine</i> (Bacchante, Geltringfalter) <i>Lycana dispar</i> (Grand cuivré, Grosser Feuerfalter) <i>Maculinea orion</i> (Argus bleu à bandes brunes, Schwarzfleckiger Feuerfalter) <i>Proserpinus proserpina</i> (Sphinx de l'épilobe, Nachtkerzenschwärmer)	<b>Colubridae (Serpents, Schlangen)</b> <i>Coronella austriaca</i> (Coronelle lisse, Schlingnatter)
<b>Amphibia (Amphibiens, Amphibien)</b> <b>Caudata (Schwanzlurche, Urodées)</b> <i>Triturus cristatus</i> (Triton crêté, Kammmolch) <b>Anura (Froschlurche, Anoures)</b> <i>Bombina variegata</i> (Sonneur à pieds épais, Gelbbauchunke) <i>Alytes obstetricans</i> (Crapaud accoucheur, Geburtshelferkröte) <i>Rana lessonae</i> (Petite grenouille verte, Kleiner Wasserfrosch) <i>Bufo calamita</i> (Crapaud calamite, Kreuzkröte) <i>Hyla arborea</i> (Rainette verte, Laubfrosch)	<b>Mammalia (Mammifères, Säugetiere)</b> <b>Chiroptera (Chauves-souris, Fledermäuse)</b> Toutes les espèces <b>Rodentia (Rongeurs, Nagetiere)</b> <i>Muscardinus avelanarius</i> (Muscardin, Haselmaus) <i>Castor fiber</i> (Castor d'Eurasie, Europäischer Biber) <b>Carnivora (Carnivores, Raubtiere)</b> <i>Lutra lutra</i> (Loutre d'Europe, Fischotter) <i>Felis silvestris silvestris</i> (Chat sauvage, Wildkatze)

## FLORE

<b>Bryopsida (Bryophytes, Moose)</b> <b>Dicranales</b> <i>Dicranum viride</i> (Grünes Basenmoos)	<b>Filicopsida (Fougères, Farne)</b> <b>Filicales</b> <i>Trichomanes speciosum</i> (Trichomane remarquable, Prächtiger Dünnpfann)
--	---

## Cours d'eau



Eau stagnante

Végétation surfacique



## CADASTRE DES BIOTOPES DANS LES ALENTOURS DES ZONES URBANISÉES

- Indiquer la date du recensement des biotopes et des habitats d'espèces ainsi que l'auteur.

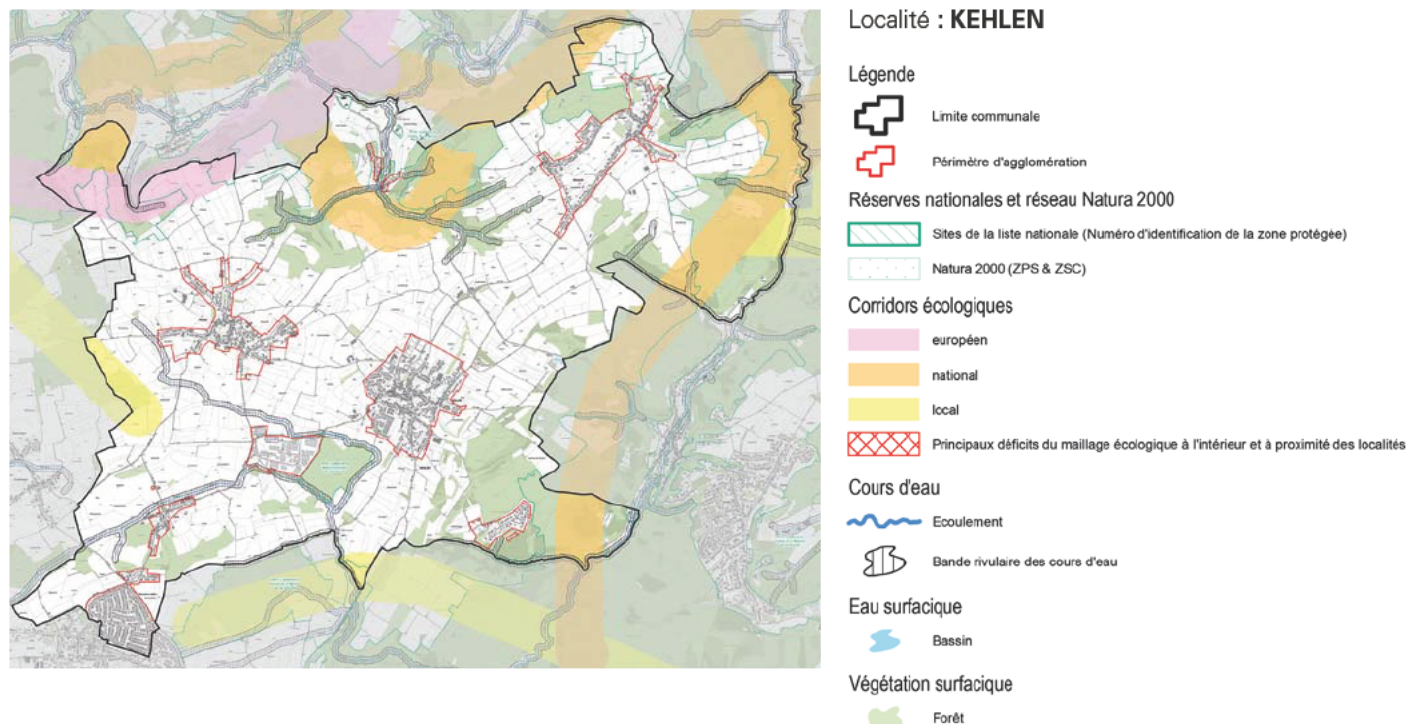
## IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Établir pour chaque site, sur lequel a été répertorié un biotope protégé et qui peut potentiellement connaître un développement urbain, un bilan sommaire en terme d'écopoints.

Secteur / Réf.	Biotopes inventoriés & habitats d'espèces (type)	Références législatives		Surface (ares)	Ecopoints (biotopes)
		Biotope	Habitat		
KN-01		X	X	a.	Ecpt
KN-02		X	X	a.	Ecpt

## 1.9. Environnement naturel, humain et paysage

### ANALYSE ET ÉVALUATION DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE



### MAILLAGE ÉCOLOGIQUE (A PROXIMITÉ DES ZONES URBANISÉES)

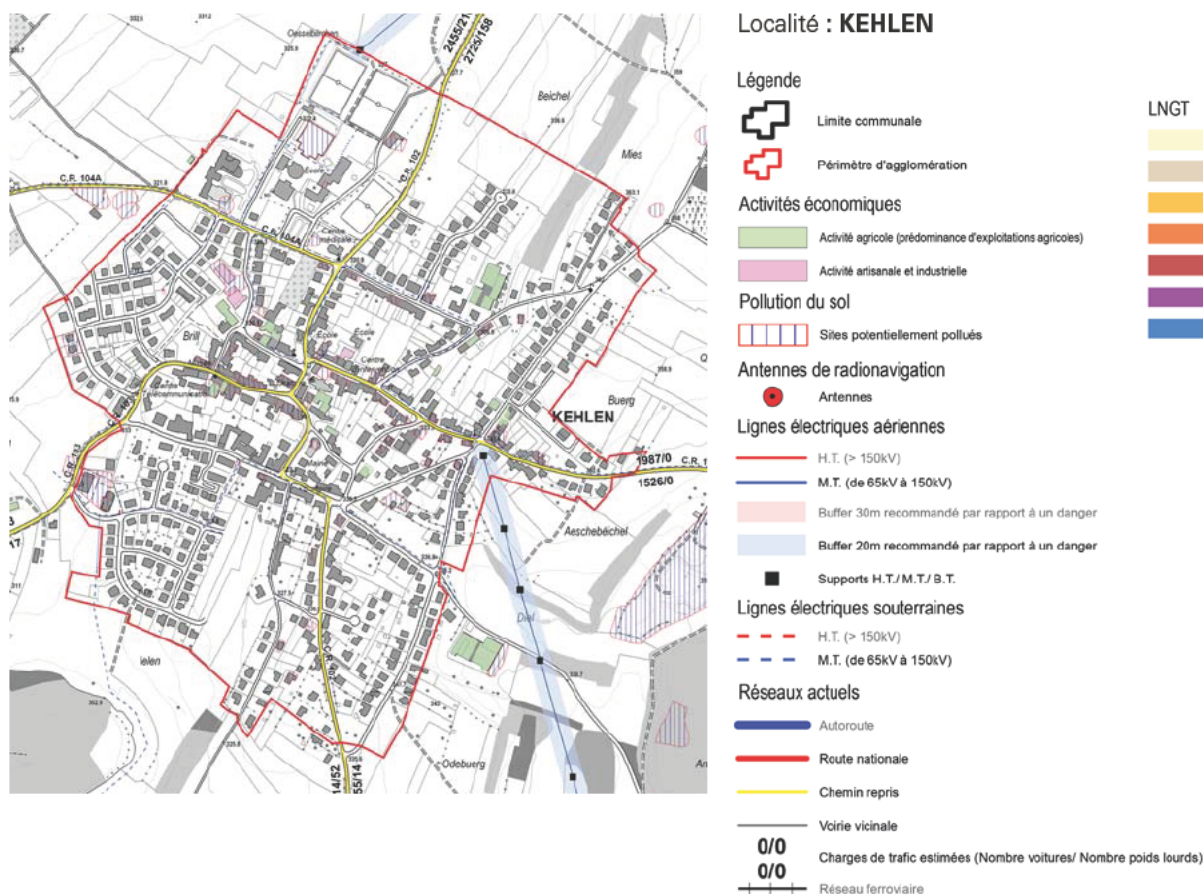
- Analyser sommairement le maillage écologique existant et les conflits avec les secteurs urbanisés ou destinés à l'être.
- Définir les secteurs présentant une haute valeur environnementale et/ou présentant une qualité spatiale et esthétique. Définir les espaces naturels devant être strictement conservés en fonction de leur rôle au sein du maillage écologique.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Conclure sur les sites potentiellement urbanisables impactés par le maillage écologique.



## NUISANCES ET ATTEINTES ÉVENTUELLES RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT HUMAIN



## DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

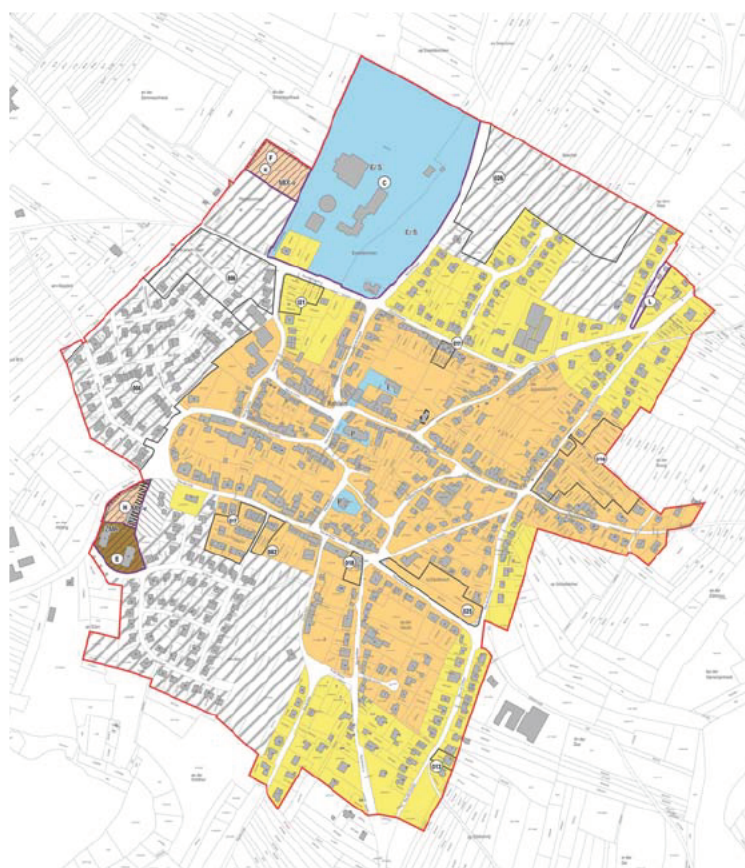
- Analyser les nuisances et atteintes éventuelles émanant notamment des sources suivantes :
- des installations artisanales et industrielles, y compris les zones dites SEVESO
  - des lignes électriques haute tension,
  - des sites potentiellement pollués,
  - des infrastructures de transport majeures,
  - des exploitations agricoles,
  - du bruit, ...

### IMPLICATIONS POUR LE PAG

- Conclure sur les quartiers d'habitation et mixtes existants ainsi que les sites potentiellement urbanisables atteints de nuisances émanant des sources précitées.



## 1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Localité : **KEHLEN****Légende**

## Fond de plan

■ Bâtiment (PCN 2013)

□ Parcelle (PCN 2013)

— Courbes de niveaux (équidistance 5m)

## Légende spécifique situation légale

■ Périmètre d'agglomération en vigueur

■ Secteurs de faible densité

■ Secteurs de moyenne densité

■ E Education

■ S Sport

■ P Edifices publics

■ C Cimetères

■ Secteurs d'industrie légère

■ Secteur agricole

■ Secteurs agricoles à destination particulière

■ Secteurs d'aménagement particulier

■ Secteurs d'aménagement différencié

■ Secteurs et monuments protégés

■ Zones de protection

■ Zones à protéger

## Légende spécifique PAG 2004

■ ZMR Zones mixtes à caractère rural

■ Délimitation des plans d'aménagement particulier

## Légende spécifique PAG 2011

■ HAB-2 Zone d'habitation 2

■ MIX-v Zone mixte villageoise

■ BEP Zone de bâtiments et équipements publics

■ Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

■ Zone de servitude "urbanisation"

■ Couloir pour projets de mobilité douce

## Indications spécifiques

■ Périmètre PAP

■ Périmètre modification ponctuelle du PAG

Date d'approbation ministérielle	XX.XX.XX
N° de référence	XX c
Localité / Lieu-dit	
Fond de plan / PCN	XXXX

## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) / SITUATION LÉGALE EN VIGUEUR

- Décrire brièvement les principales forces et faiblesses du PAG actuellement en vigueur pour le territoire concerné par le projet de PAG.

## PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP)

→ PAP approuvés et réalisés (ou en cours de réalisation)

Localité	Lieu-dit	Référence du Ministère	Date d'approbation du Ministre	Programme	Unités de logements projetées

→ PAP approuvés et non-réalisés

Localité	Lieu-dit	Référence du Ministère	Date d'approbation du Ministre	Programme	Unités de logements projetées

→ PAP en cours de procédure

Localité	Lieu-dit	Référence du Ministère	Programme	Unités de logements projetées

## 1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

## AUTRES PLANS ET PROJETS RÉGLEMENTAIRES

→ POS &amp; Plan d'Aménagement Partiel

Localité	Lieu-dit	Référence du Ministère	Date d'adoption	Programme

## AUTRES PLANS ET PROJETS NON RÉGLEMENTAIRES

→ Plan Directeur / Masterplan / Plan de développement communal / Plan vert

Localité	Lieu-dit	Référence de la commune	Date d'adoption	Programme

**IMPLICATIONS POUR LE PAG**

- Énumérer, sur base d'un argumentaire ciblé, les PAP qui méritent d'être maintenus en vigueur.
- Énumérer les plans et projets non réglementaires qui servent de base pour l'élaboration du projet de PAG.



## 1.11. Potentiel de développement urbain

### POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (ESTIMATION) SELON LE PAG EN VIGUEUR

#### Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement		Hbts
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m <sup>2</sup>

		Nombre d'habitants			Nombre d'emplois		
	Surface brute (ha)	Situation existante (hbts)	Potentiel (hbts)	Croissance potentielle (%)	Situation existante (empl)	Potentiel (empl)	Croissance potentielle (%)
Dans les "quartiers existants" [QE]							
Dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
Zones d'habitation							
Zones mixtes							
Zones d'activités							
Zones de bâtiments et d'équipements publics							
Zones de sports et de loisirs							
<b>TOTAL [NQ]</b>							
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>							

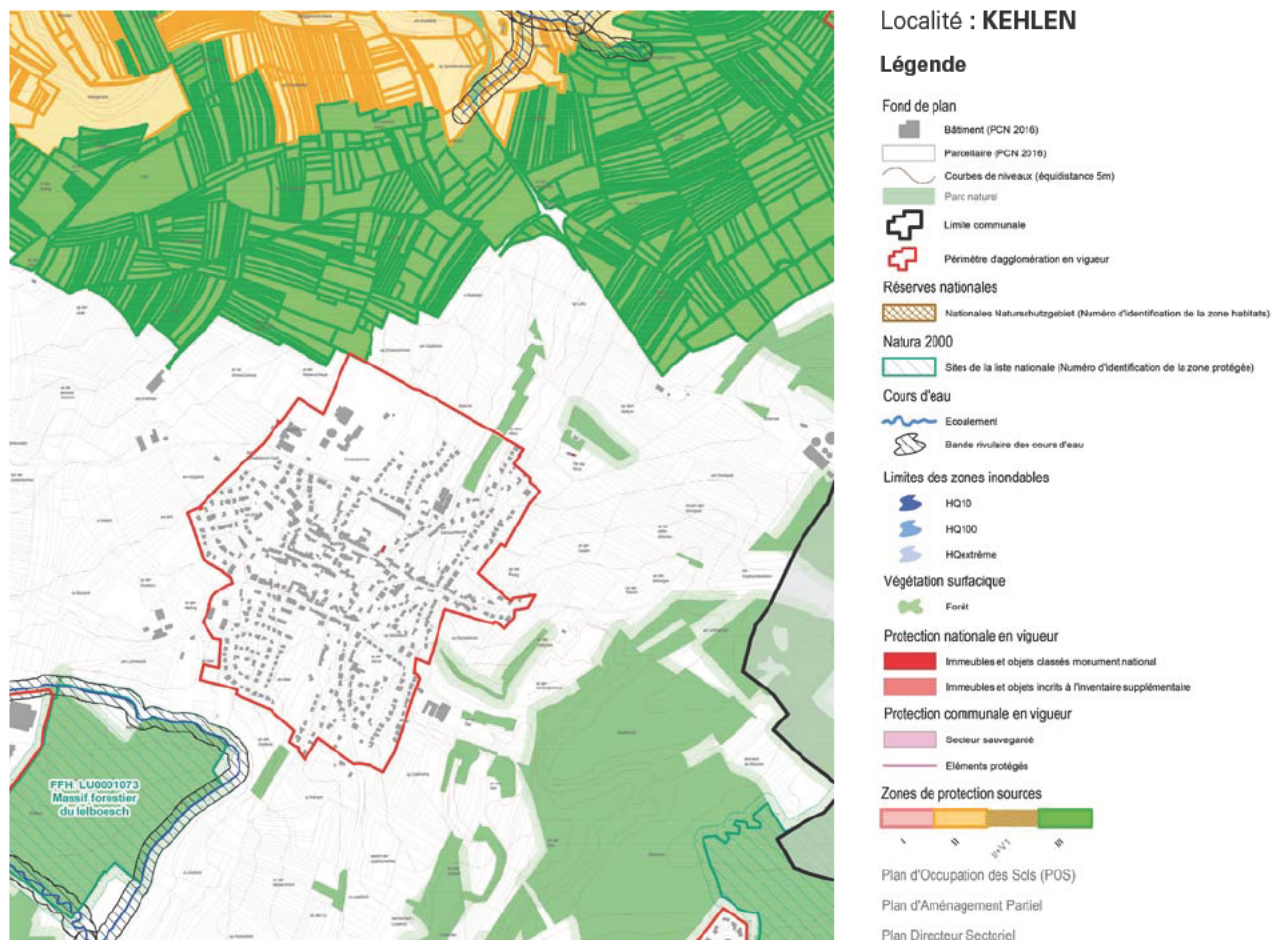
### DONNÉES STRUCTURANTES ACTUELLES

- ▶ Établir pour chaque localité une analyse sommaire des potentiels de développement existant en tenant compte des disponibilités foncières réelles.
- ▶ Mettre ces surfaces en relation avec les objectifs du PDAT.
- ▶ Il est recommandé de compléter ce chapitre par un plan, qui visualise les surfaces sises actuellement en zone constructible et qui connaissent dès lors un potentiel de développement, y compris les lacunes à bâtir.

#### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Définir brièvement les ajustements qui devront être effectués dans le cadre du projet de PAG en termes de potentiel de logements ainsi qu'en termes de potentiel d'emplois, et ceci tant pour les zones urbanisées que pour celles destinées à être urbanisées.

## 1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national



### IMPLICATIONS POUR LE PAG

→ Décrire pour les différentes localités ou quartiers les contraintes majeures qui résultent des dispositions légales et réglementaires, reprises ci-dessus.







## SECTION 2 : CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

2.1. Éléments constitutifs du concept de développement	44
2.2. Concept financier	49

## Art. 1. Éléments constitutifs du concept de développement

## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



## DESCRIPTION DU CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Décrire sommairement le concept de développement urbain en développant les choix politiques relatifs aux éléments suivants :
  - détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation ;
  - détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers (extensions urbaines, quartiers existants en mutation) ;
  - mixité des fonctions urbaines et indications relatives aux densités de construction (faible / moyenne / forte densité) ;
  - mixité des typologies de logements (unifamilial / plurifamilial) ;
  - mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection (secteurs dignes de protection) ;
  - phasage de développement urbain relatif aux zones destinées à être urbanisées.



## INFRASTRUCTURES D'EAU POTABLE – EVALUATION DES BESOINS FUTURS

Localité	Nombre d'habitants total prévu	Besoins spécifiques (m³/j)	Réservoir de stockage	Consommation journalière (m³/j)		Temps de séjour (jours)	
				moyenne	de pointe	moyenne	de pointe

## INFRASTRUCTURES D'ASSAINISSEMENT – EVALUATION DES BESOINS FUTURS

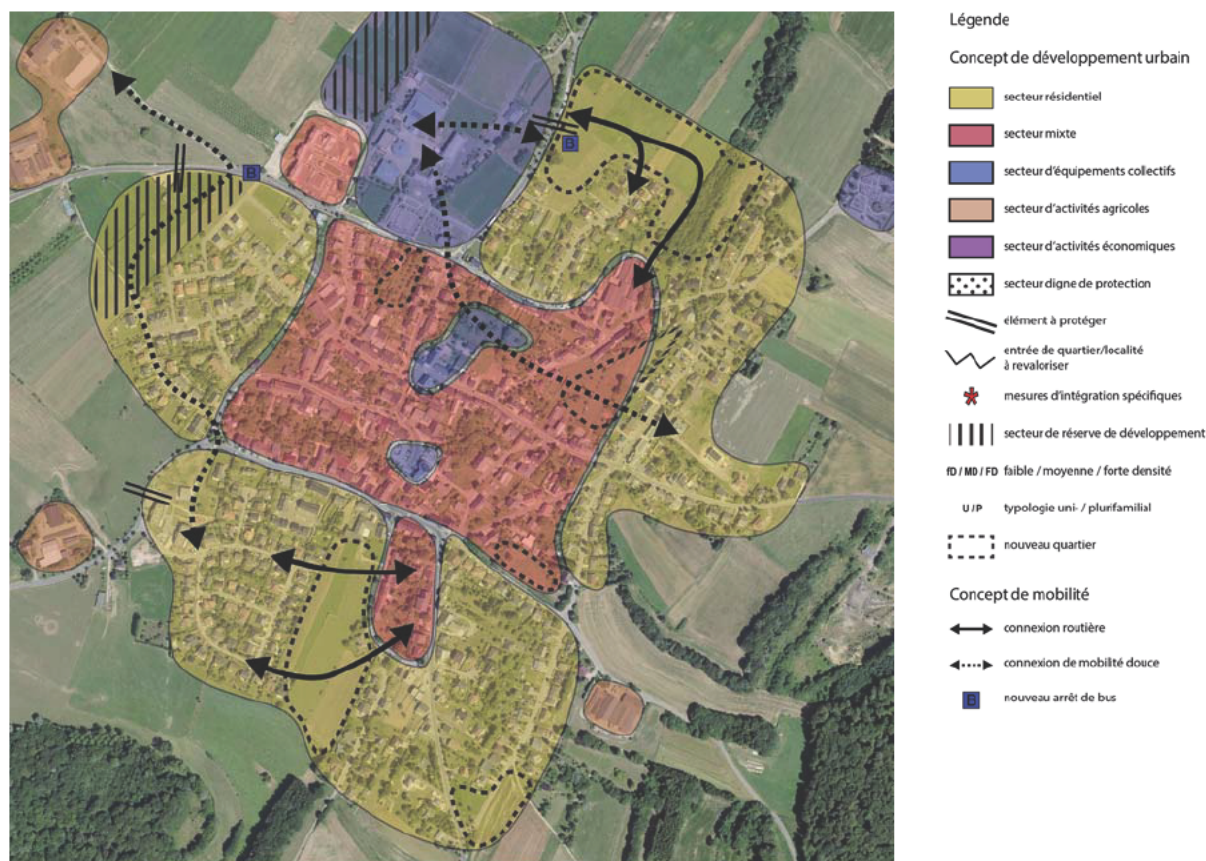
Localité	Infrastructure d'assainissement (code national)	Nombre d'habitants-employés total prévu	Capacités totales nécessaires	Capacités supplémentaires à prévoir	Extension / modernisation prévue ? (O/N)	Date de mise en œuvre projetée
		EQh	EQh	EQh		
		EQh	EQh	EQh		
		EQh	EQh	EQh		
		EQh	EQh	EQh		

## DESCRIPTION DU CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Décrire les capacités hydrauliques des infrastructures des eaux potables en fonction des croissances démographiques et économiques projetées et évaluer les solutions de secours.
- Décrire les capacités des infrastructures d'assainissement en fonction des croissances démographiques et économiques projetées.
- Renseigner sur les travaux envisagés aux fins d'adapter les capacités des infrastructures précitées aux besoins futurs ainsi que sur les délais de réalisation prévus.

## Art. 1. Éléments constitutifs du concept de développement

### CONCEPT DE MOBILITÉ



### DESCRIPTION DU CONCEPT DE MOBILITÉ

- Décrire sommairement le concept de mobilité pour répondre aux besoins résultant du concept de développement urbain en se focalisant sur les éléments suivants :
  - transport collectif et son accessibilité (besoin en arrêts et en lignes de bus) ;
  - réseau de mobilité douce ;
  - réseau de circulation motorisée ;
  - gestion du stationnement privé.

## CONCEPT DES ESPACES VERTS



### Légende

#### Concept de développement urbain

- secteur résidentiel
- secteur mixte
- secteur d'équipements collectifs
- secteur d'activités agricoles
- secteur d'activités économiques
- secteur digne de protection
- élément à protéger
- entrée de quartier/localité à revaloriser
- mesures d'intégration spécifiques
- secteur de réserve de développement
- RD / MD / FD faible / moyenne / forte densité
- U / P typologie uni- / plurifamilial
- nouveau quartier

#### Concept des espaces verts

- maillage écologique
- éléments naturels à protéger
- zones d'intérêt écologique et paysager

## DESCRIPTION DU CONCEPT RELATIF AUX ESPACES VERTS

- Décrire sommairement le concept relatif aux espaces verts en développant les choix politiques relatifs aux éléments suivants :
  - mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains ;
  - zones d'intérêt écologique et paysager (niveau communal) ;
  - éléments naturels à protéger ;
  - maillage écologique à préserver et à développer.



## SYNTHÈSE



## Légende

## Concept de développement urbain

- secteur résidentiel
- secteur mixte
- secteur d'équipements collectifs
- secteur d'activités agricoles
- secteur d'activités économiques
- secteur digne de protection

- élément à protéger
- entrée de quartier/localité à revaloriser
- mesures d'intégration spécifiques
- secteur de réserve de développement
- ID / MD / FD : faible / moyenne / forte densité
- U / P : typologie uni- / plurifamilial
- nouveau quartier

## Concept de mobilité

- connexion routière
- connexion de mobilité douce
- nouveau arrêt de bus

## Concept des espaces verts

- maillage écologique
- éléments naturels à protéger
- zones d'intérêt écologique et paysager



## Art. 2. Concept financier

### CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Mesures concrètes	Programmation financière (sur 12 ans)				Calendrier (sur 12 ans)	
	Dépenses			Recettes	Réalisation	Retour sur investissement
	Investissement		Charges			
	Type	Montant	Montant	Montant		
Réalisation d'une nouvelle école fondamentale						
Extension de la station d'épuration (capacité supplémentaire : XXX EQh)						
<b>TOTAL</b>						

Document(s) annexé(s) et référence(s) :

### CONCEPT DE MOBILITÉ

Mesures concrètes	Programmation financière (sur 12 ans)				Calendrier (sur 12 ans)	
	Dépenses			Recettes	Réalisation	Retour sur investissement
	Investissement		Charges			
	Type	Montant	Montant	Montant		
Réalisation d'un parking public à proximité d'un quartier résidentiel projeté						
<b>TOTAL</b>						

Document(s) annexé(s) et référence(s) :

### CONCEPT DES ESPACES VERTS

Mesures concrètes	Programmation financière (sur 12 ans)				Calendrier (sur 12 ans)	
	Dépenses			Recettes	Réalisation	Retour sur investissement
	Investissement		Charges			
	Type	Montant	Montant	Montant		
Extension d'un parc public						
Renaturation d'une rivière						
<b>TOTAL</b>						

Document(s) annexé(s) et référence(s) :



## SECTION 3 :

# SCHÉMA DIRECTEUR

3.1. Définition	52
3.2. Objet	52
3.3. Contenu	53
3.4. Représentation de la partie graphique	58

## Définition

Le schéma directeur a pour vocation de fixer les options de développement des fonds couvrant les différentes zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

## Objet

Le schéma directeur précise et complète les concepts de développement urbain, de mobilité et des espaces verts. Il détermine les orientations servant tant à définir et à délimiter les zones du projet d'aménagement général qu'à orienter l'élaboration ultérieure des projets d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.



# Contenu

## IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES



Localité / Lieu-dit	<b>KEHLEN</b>
Intitulé du SD	Kh_04
Surface brute du terrain concerné	3.1 ha

### Données structurantes du PAG

Zone de base	Zone d'habitation 1	
	Min	Max
Part de la surface construite brute à dédier au logement [%]		

Degré d'utilisation du sol	Min	Max
Densité de logement (DL)		
- nombre de logements		
- nombre d'habitants		
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)		
- surface construite brute		
Coefficient d'occupation du sol (COS)		
Coefficient de scellement du sol (CSS)		

## Enjeux urbanistiques

- Décrire sommairement le ou les principaux enjeux du projet (p.ex. compléter le tissu urbain existant en procurant une identité propre au nouveau quartier, tout en recherchant des connexions avec le tissu urbain existant).

## Lignes directrices majeures

- Enumérer les principales lignes directrices
  - Projet prioritairement destiné à l'habitat
  - Créer une liaison inter-quartier (connexion de mobilité douce)
  - Prévoir des constructions adaptées aux terrains en forte pente
  - Créer un espace public qui favorise les échanges sociaux
  - Chercher à maintenir et à intégrer les arbres existants sur le site

## Contenu

## CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

<b>1. Généralités / Identité</b> <div>Intégrer dans la colonne de gauche les illustrations et images de référence</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Identifier l'élément identitaire majeur du quartier qui peut consister en un élément existant (p.ex. arbre remarquable) ou un nouvel élément (p.ex. place minérale / parc).</li> </ul>
<b>2. Programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Renseigner sur les fonctions urbaines projetées (services, commerces, logement, ...).</li> <li>► Renseigner également sur les typologies de logements (maisons unifamiliales, plurifamiliales, ...).</li> </ul>
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Estimer la part du terrain à céder au domaine public communal (p.ex. 25% pour la réalisation de la voirie, des chemins piétons, des placettes, du bassin de rétention, de l'espace vert public).</li> </ul>
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Décrire les besoins en places, placettes, espaces verts et aires de jeux.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Décrire, pour les projets qui prévoient des fonctions urbaines contrastant avec le tissu urbain existant, les mesures d'intégration à mettre en œuvre (p.ex. réalisation d'une zone tampon comprenant un parc, des équipements de sports et loisirs).</li> </ul>
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Renseigner notamment sur les gabarits de construction à prévoir en vue de garantir une intégration harmonieuse de ces derniers dans le tissu urbain existant.</li> <li>► Décrire les aménagements à prévoir comme interface (p.ex. espaces de rencontre et de contemplation).</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Renseigner, le cas échéant, sur les centralités à générées dans le nouveau quartier moyennant une densité de construction plus élevée, des fonctions urbaines spécifiques (p.ex. commerces) ou encore des aménagements publics (p.ex. parc public).</li> </ul>
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Décrire les typologies de constructions à prévoir (p.ex. constructions en bande à 4 niveaux, maisons d'habitation jumelées).</li> <li>► Renseigner sur la mixité de constructions et de logements à prévoir et décrire leur répartition dans le quartier (p.ex. 50 % de logements de type collectif à réaliser dans des résidences implantées en ordre continu et adjacentes aux maisons unifamiliales).</li> </ul>

9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Préciser les contraintes auxquelles il y a lieu de répondre moyennant des mesures urbanistiques spécifiques (p.ex. mur antibruit).</li> <li>► Décrire brièvement l'envergure et l'implantation desdites mesures.</li> </ul>
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Préciser les indications relatives aux séquences visuelles et seuils d'entrée, en renseignant notamment sur l'implantation des constructions ainsi que l'aménagement de l'espace public.</li> </ul>
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Relever les éléments marquants à préserver et décrire brièvement comment ces éléments sont à intégrer dans le quartier.</li> </ul>
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Préciser les risques naturels présents sur le site et décrire brièvement les mesures spécifiques permettant de répondre aux diverses problématiques (p.ex. construction sur pilotis en zone inondable).</li> </ul>

## CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

<b>1. Généralités / Connexions</b> <div>Intégrer dans la colonne de gauche les illustrations et images de référence</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Décrire brièvement les enjeux en termes de connexions du quartier projeté aux quartiers environnants.</li> </ul>
<b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Expliquer brièvement le concept de mobilité.</li> <li>► Décrire la ou les typologies de voiries à prévoir (zone résidentielles, zone 30 ou 50).</li> <li>► Renseigner également sur l'aménagement des pistes cyclables et des chemins piétons à prévoir.</li> </ul>
<b>3. Concept de stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Renseigner sur le nombre d'emplacements de stationnement (pour voitures et pour vélos) à prévoir par unité de logement, de bureaux et autres.</li> <li>► Décrire le concept relatif à l'implantation des emplacements de stationnement (p.ex. parking à étages, parking souterrain, garages ou carports individuels ou regroupés).</li> <li>► Estimer le nombre d'emplacements publics nécessaires.</li> </ul>
<b>4. Accessibilité au transport collectif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Définir les besoins supplémentaires en arrêts de transport collectif.</li> <li>► Statuer également sur les modifications à apporter, le cas échéant, aux trajets relatifs aux différentes lignes.</li> </ul>

## Contenu

<b>5. Infrastructures techniques majeures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préciser le système d'évacuation des eaux pluviales (p.ex. fossés à ciel ouvert).</li> <li>▶ Renseigner sur l'aménagement et les principales caractéristiques du bassin de rétention (p.ex. aire de jeux servant également de bassin).</li> <li>▶ Renseigner, si besoin, sur le concept relatif à l'approvisionnement en énergie du nouveau quartier (p.ex. réseau de chauffage urbain).</li> </ul>
---	--

## CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

<b>1. Intégration paysagère</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">Intégrer dans la colonne de gauche les illustrations et images de référence</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préciser, en cas de besoin, les mesures d'intégration paysagère du quartier ou de certaines constructions dans le paysage (p.ex. éviter les fronts bâti en ordre continu en bordure d'agglomération, prévoir des jardins privés adjacents au périmètre d'agglomération d'une profondeur supérieure à 15m, éviter tout mur de soutènement et tout remblai ou déblai dans les zones sises à moins de 10m dudit périmètre).</li> </ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préciser, en cas de besoin, les moyens à mettre en œuvre pour garantir la préservation du maillage écologique à l'intérieur du quartier (p.ex. maintien d'un couloir non aedificandi, préservation d'une haie, renaturation d'un cours d'eau, réalisation d'un parc public).</li> </ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Compléter la partie graphique en précisant pour les différents biotopes et habitats d'espèces à préserver les éléments végétaux (p.ex. arbres, haies) qui connaissent un statut de protection absolu.</li> </ul>
<b>4. Espèces protégées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Indiquer, le cas échéant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre en vue de la protection des espèces protégées présentes sur le site. (Voir SUP)</li> </ul>



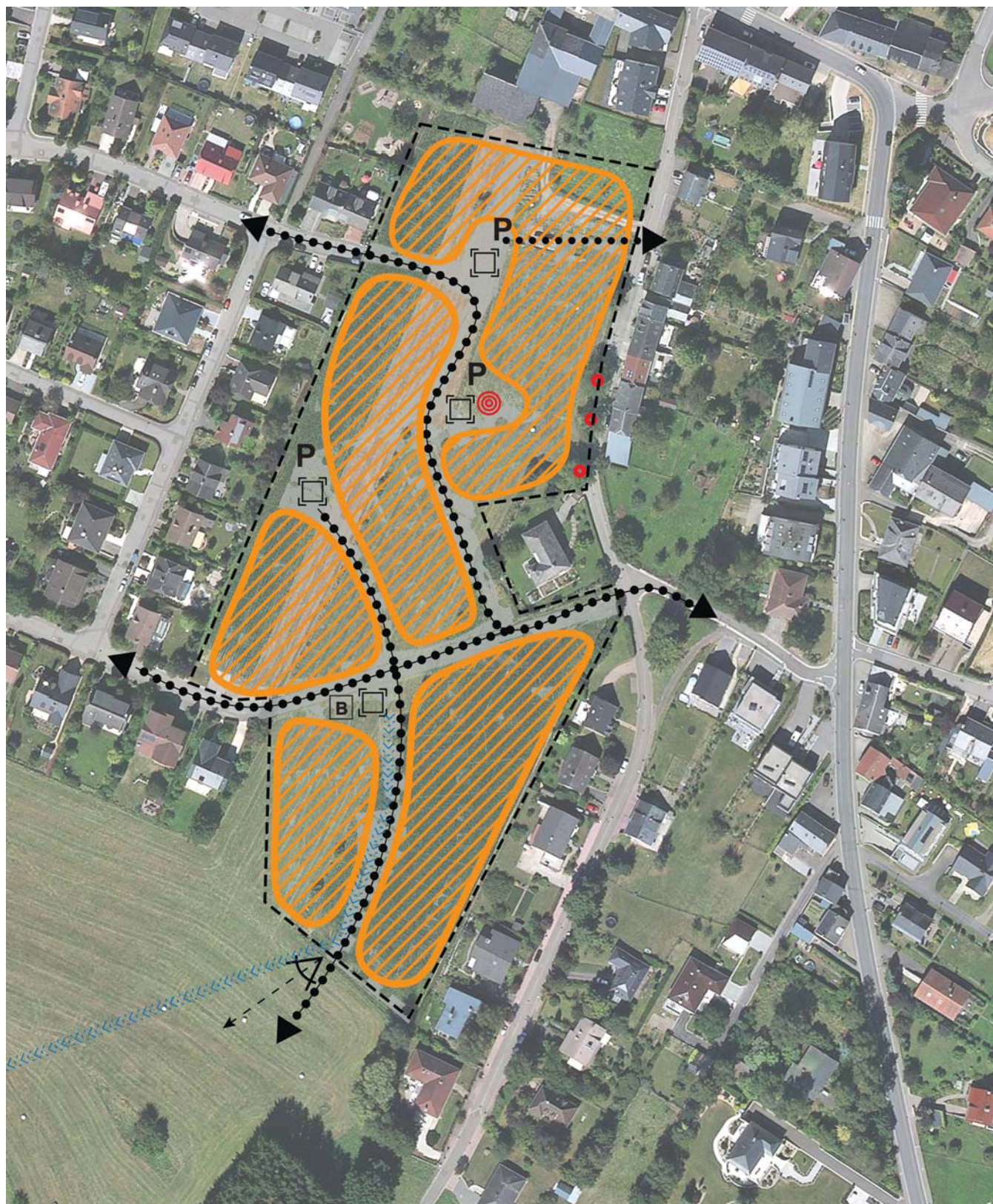
## CONCEPT DE MISE EN OEUVRE

1. Programme de réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préciser les démarches administratives à effectuer pendant la réalisation du projet, et renseigner sur les autorisations individuelles requises.</li> <li>▶ Renseigner également sur les principales étapes de réalisation du projet (p.ex. dépollution du sol, renaturation d'un cours d'eau, réalisation d'un nouveau collecteur des eaux usées, réalisation de la voirie, ...).</li> <li>▶ Renseigner sur les études environnementales qui nécessitent d'être effectuées.</li> </ul>
2. Analyse de la faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Décrire les principales contraintes et mesures à prévoir en vue de la réalisation du projet (p.ex. nombre important de propriétaires, zone inondable, contraintes géologiques, pollution du sol, protection des ressources en eaux souterraines).</li> </ul>
3. Phasage de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Illustrer et argumenter brièvement le phasage.</li> <li>▶ Renseigner sur les mesures urbanistiques à effectuer en amont et/ou à l'extérieur de la délimitation du PAP qui s'avèrent indispensables pour la réalisation du projet (p.ex. mesures destinées à assurer la permanence de la fonctionnalité écologique (mesures dites CEF), augmentation des capacités des réseaux d'assainissement, dépollution du sol, déplacement d'une ligne à haute tension).</li> </ul>



## Représentation de la partie graphique

### SCHÉMA DIRECTEUR – PARTIE GRAPHIQUE





**Légende du schéma directeur**

- — — — — délimitation du schéma directeur
- - - - - courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain****Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

	<b>Espace public</b>
	espace minéral cerné / ouvert
	espace vert cerné / ouvert

**Centralité****Élément identitaire à préserver****Mesures d'intégration spécifiques****Séquences visuelles**

axe visuel



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques****Connexions**

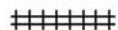
réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

**Aire de stationnement**

parking couvert / souterrain



parking public / privé

**Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)**Infrastructures techniques**

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

coulée verte



biotopes à préserver

## Notes





# IMPRESSUM

**Rédaction :**

Ministère de l'Intérieur - Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain  
Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

**Impression :**

Service Central des Imprimés de l'Etat

**Mise en page :**

arnaud mouriamé graphicdesign

**Source fond du plan :**

Administration du Cadastre et de la Topographie



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

**Ministère de l'Intérieur*****Direction de l'Aménagement communal  
et du Développement urbain***

19, rue Beaumont  
B.P. 10  
L-1219 Luxembourg  
Tél.: 247 84 600  
Fax : 247 84 666  
[www.mi.public.lu](http://www.mi.public.lu)

**Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

B.P. 108  
L-8303 Capellen  
Tél.: + 352 26 39 0-1  
Fax: + 352 30 56 09  
[www.luxplan.lu](http://www.luxplan.lu)

© 2018 - Ministère de l'Intérieur - Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain

L'auteur du présent guide ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient, malgré le soin tout particulier apporté à sa rédaction.

L'auteur n'est pas responsable de l'usage fait éventuellement d'informations tirées de cette publication.



