



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



SCHÉMA DIRECTEUR

PAP-NQ | KeM07-Rue de Kopstal | Meispelt | Novembre 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit : Meispelt
 Intitulé du SD : KeM07-Rue de Kopstal
 Surface brute : 0,57 ha

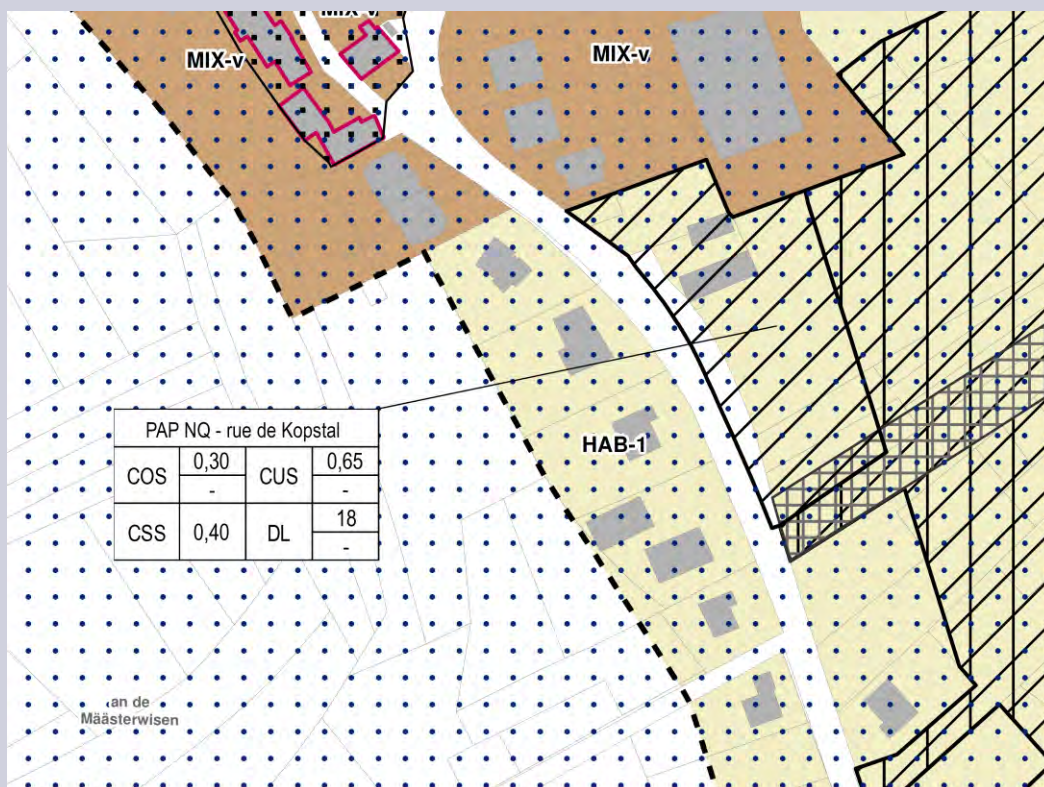
Données structurantes du PAG
 Zone de base : HAB-1

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

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	10
Nbre d'habitants (2,72)	-	27

Meispelt / Rue de Kopstal			
COS	0,30	CUS	0,65
			-
CSS	0,40	DL	18
			-

Extrait de la partie graphique du PAG



Source : Luxplan SA, 2019

Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures

Enjeux urbanistiques

Projet d'habitations dans la continuité de la trame bâtie existante, le long de la rue de Kopstal.


Lignes directrices majeures

- Elaborer **un projet tourné vers l'habitat** ;
- Prolongement du front bâti existant ;
- **Cerner l'espace rue existant** ;
- Garantir les interfaces et la continuité du bâti existant ;
- Proposer des gabarits dans la continuité des constructions adjacentes.

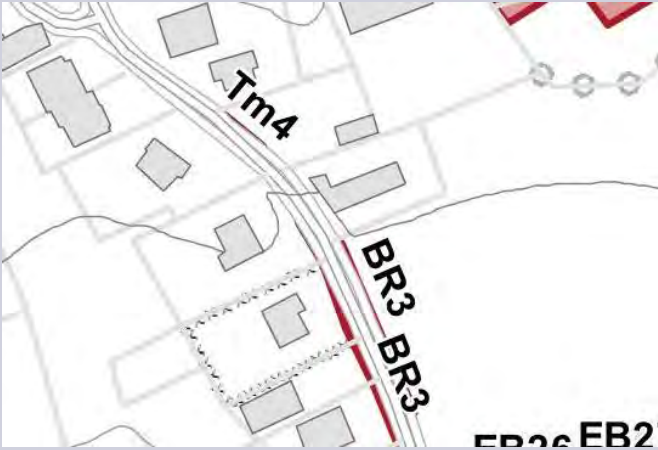
Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Nouveau quartier destiné à l'habitat et à la densification du tissu bâti existant.
2. Programmation urbaine	Développement d'habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en bande le long de la rue de Kopstal.
3. Surfaces à céder au domaine public	Environ 10 %.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">• Aménager des espaces verts publics ;• Prolonger le trottoir existant le long de la rue de Kopstal.
5. Jonctions fonctionnelles	Aménagement de l'espace public actuel dans la continuité des aménagement existants.
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 ;• Densifier le tissu bâti existant situé au Nord du présent site.
7. Centralités	Sans objet.
8. Typologie et mixité des constructions	Maisons unifamiliales 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">• Réduction au maximum du scellement en prévoyant des espaces perméables ou semi-perméables ;• Conserver et intégrer dans la mesure du possible la rangée d'arbres et le mur en pierre sèche dans le concept d'aménagement.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	Sans objet.
11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels	<ul style="list-style-type: none">• Présence d'un mur en pierre sèche ;• Rangée d'arbres le long de la rue existante ;• Site qui se trouve en quasi-totalité dans la « zone orange » du CNRA.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	Pas de risques naturels à prévoir.

Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

1. Généralité / Identité	Prévoir l'accès des futures constructions depuis la rue de Kopstal.
2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce	<ul style="list-style-type: none">• Réaménagement du domaine public le long de la voirie existante dans le cadre du projet d'aménagement ;• Assurer la mobilité douce et sécuriser le passage des piétons.
3. Concept de stationnement	2 emplacements par unité de logement.
4. Accessibilité au transport collectif 	<p>Le présent site est desservi par trois lignes de transport en commun, par le biais de l'arrêt « Bei Mëllesch », qui se situe à environ 150 - 200 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ligne 260 Luxembourg - Keispelt ;• Ligne 262 Luxembourg - Kopstal - Keispelt ;• Ligne 340 Mersch - Kehlen - Mamer.
5. Infrastructures techniques majeures	<ul style="list-style-type: none">• Système d'assainissement séparatif ;• Canalisation d'eaux usées et pluviales à raccorder au réseau existant dans la rue de Kopstal ;• Raccordement au réseau d'électricité sur la rue de Kopstal.

Source : Géoportail, 2019

1. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">• Limitation au maximum des surfaces scellées ;• Reculs arrière à traiter sous forme d'espace vert privé ;• Rangées d'arbres et mur en pierres sèches (Art. 17) à intégrer dans la mesure du possible dans le concept d'aménagement.
2. Maillage écologique et corridors verts	Création d'un maillage écologique avec les trames vertes existantes (alignement d'arbres le long de la rue de Kopstal).
3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver  <p>Source : Luxplan SA (janvier 2018)</p>	Préservation, dans la mesure du possible, d'une rangée d'arbres et d'un mur en pierre sèches (art. 17).

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 ;• 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	Réalisation d'un PAP en cohérence avec le présent Schéma Directeur.
3. Phasage de développement	Réalisation d'un PAP en une seule phase.