

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« **MULLER** »

FAISANT PARTIE DU LIEU-DIT « **GRASSEL** »

À OSPERN

RAPPORT JUSTIFICATIF

COMMUNE :

REDANGE

PARCELLES :

N°204/3507

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

MR ET MME JEAN-PIERRE MULLER,
2, RUE DE LA CROIX
L-8540 OSPERN

PROPRIETAIRES :

MR ET MME JEAN-PIERRE MULLER

DATE :

29 MARS 2019

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER «MULLER »
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT «GRASSEL »
À OSPERN**

RAPPORT JUSTIFICATIF

1	INTRODUCTION	3
2	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	4
2.1	PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	4
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	8
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	9
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	9
3.2	PROGRAMMATION URBAINE	9
4	EXTRAIT ILLUSTRATIONS	10
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	10
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	11
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	11
4.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	12
5	FICHE DE SYNTHESE	13



1 INTRODUCTION

Afin de promouvoir une certaine dynamique démographique, tout en garantissant une bonne qualité de vie des résidents, l'administration communale de Redange, consciente du potentiel urbanisable de son territoire, s'est engagée vers un nouveau plan d'aménagement particulier.

Le PAP « Muller » est composé d'un lot privé, comprenant une construction de type maison unifamiliale (LOT1), et de deux lots:

-Le LOT01b est un lot privé –espace vert privé- destiné à être cédé au domaine public communal lors de l'urbanisation de la zone à relotir. Il s'inscrit ainsi dans un ensemble prévisionnel futur « Grassel ».

-Le LOT01c comprend la partie du trottoir existant situé à l'intérieur du PAP « Muller ». Il est destiné à être cédé au domaine public communal

Vu qu'il est situé dans le PAP NQ Grassel, le PAP « Muller » définit le reste du PAP NQ « Grassel » en tant que zone à relotir.

Une étude d'ensemble jointe au présent rapport justificatif démontre que le PAP « Muller » n'entrave en rien le développement futur du PAP NQ.

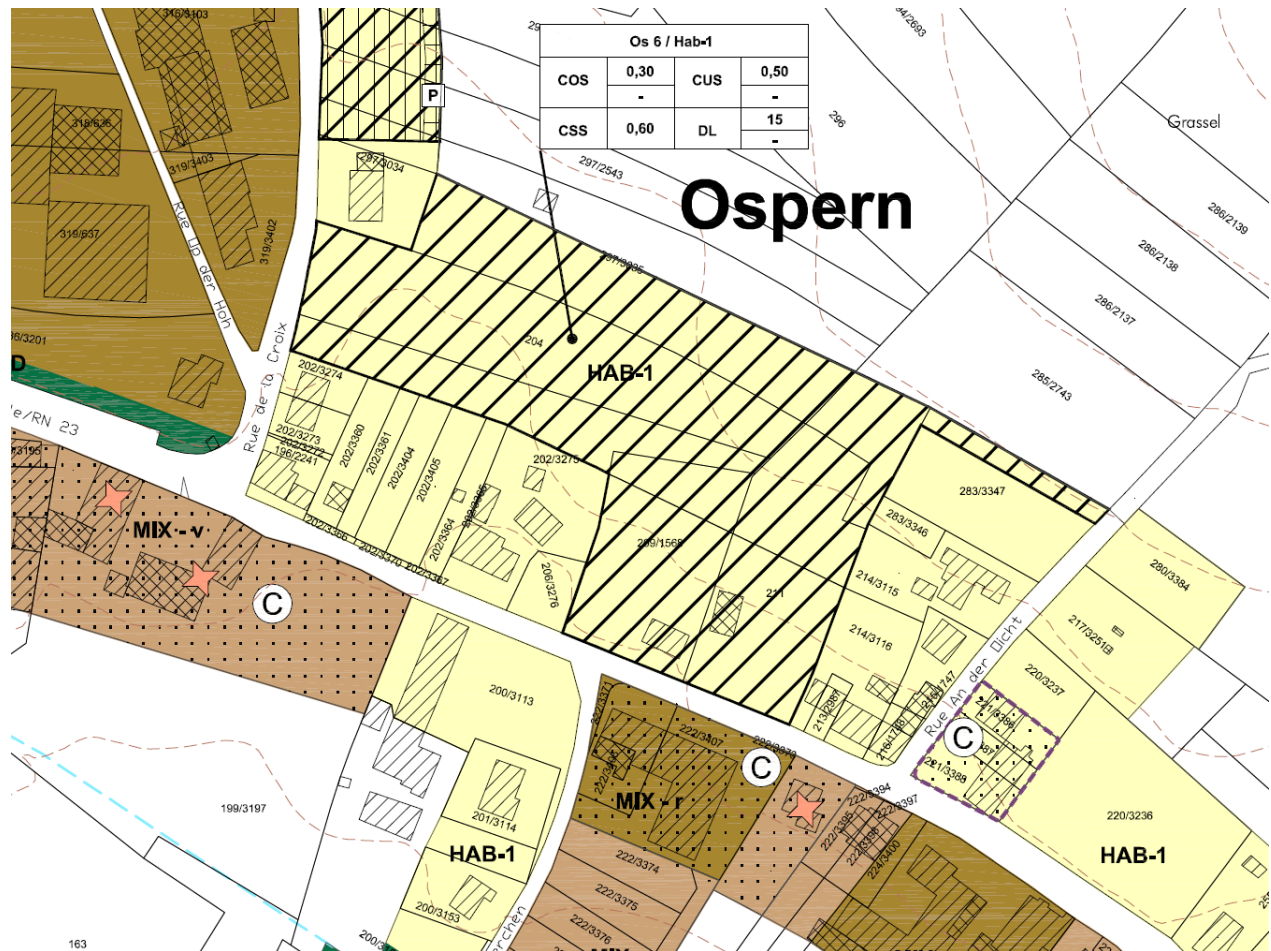
Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec un bureau d'ingénieur-conseil et l'administration communale de Redange. L'opération d'aménagement est pensée en termes de partage et de perméabilité de l'espace, dans l'objectif de favoriser l'intégration dans son territoire.

Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- L'extrait cadastral accompagné du plan de délimitation dressé par un géomètre officiel.
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
 - La fiche Annexe I "Tableau récapitulatif" (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
 - La fiche Annexe II "Données structurantes relatives au projet d'aménagement particulier nouveau quartier" (annexe n°02 du présent rapport justificatif)
- La partie écrite réglementaire du PAP
- La partie graphique réglementaire du PAP « Muller »

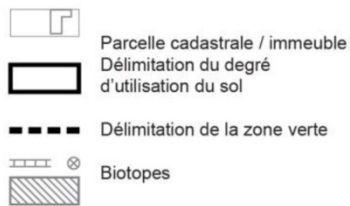
2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

2.1 PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE





Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
--	-------------------------------	--	--

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>



Art. 3. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en

- zone d'habitation 1 (HAB-1) ;
- zone d'habitation 2 (HAB-2).

Art. 3.1. Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- dans la localité de Redange : 65% au minimum des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons seront de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- dans les localités de Lannen, de Nagem, de Niederpallen, d'Osporn/Eltz et de Reichlange : 90% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum pour toute la commune de Redange ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites.



ART. 22 ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 11 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau Quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises au Titre II (Définitions) qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 13 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier sur la partie graphique du PAG.

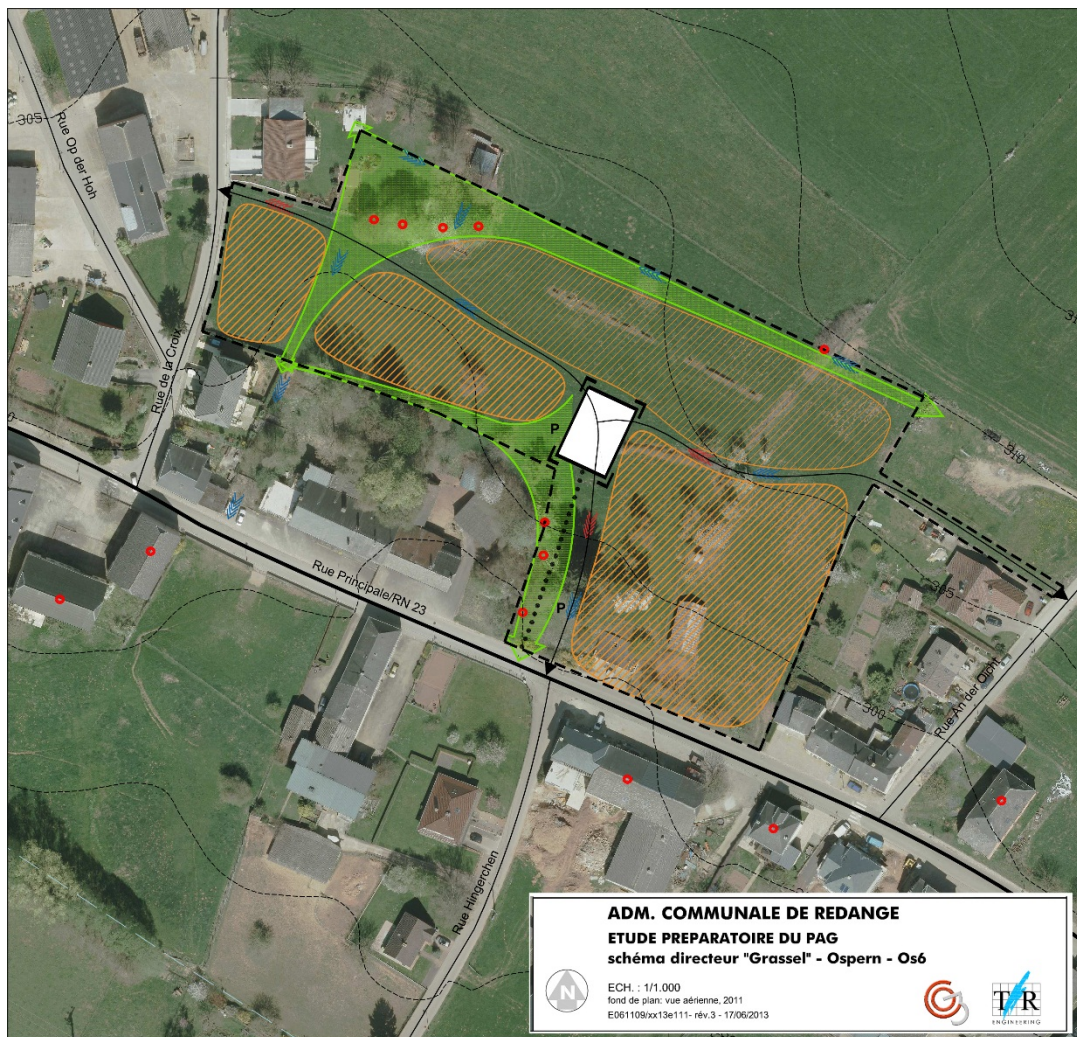
Les valeurs COS, CUS, CSS, DL définies sur la partie graphique du PAG sont des valeurs maximales à respecter pour les zones soumises aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Elles seront précisées pour chaque lot par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier » y relatifs.

Les valeurs COS, CUS, CSS, DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS, DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne présentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

COS	0.30	CUS	0.50
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	15.00
			MIN

2.2 SCHEMA DIRECTEUR



LEGENDE :

- délimitation du schéma directeur
- - - - courbes de niveau du terrain existant (origine BD-L-TC, 2007)
- — — cours d'eau (origine BD-L-TC, 2007)

Concept de développement urbain

- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- faible
 - moyenne densité
- Espace public**
- espace minéral cerné
- Elément identitaire à préserver**
-

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions**
- réseau routier (interquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier)
- Aire de stationnement**
- parking public
- 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



3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En concertation avec l'administration communale de Redange, et pour les besoins du propriétaire, le PAP « Muller » est établi.

En complément, un plan directeur est établi pour l'urbanisation du futur projet d'aménagement particulier «Nouveau quartier » d'un terrain de près de 1.55 ha, situé au cœur de la localité de Ospern, nommé « Grassel »

Dans ce concept global d'aménagement, le présent projet d'aménagement particulier constitue ainsi une nouvelle procédure urbanistique, avec pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti de la localité en répondant aux attentes actuelles, et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général de la commune de Redange (cf. 1. Extrait PAG en vigueur).



3.2 PROGRAMMATION URBAINE

Tenant compte du contexte bâti et de l'environnement immédiat sur le site en projet, à savoir :

- à l'est, la rue An der Oicht, bordée par une zone Hab-1 par le PAG en vigueur ;
- à l'ouest, la rue de la Croix ainsi qu'une zone MIX-r longe notre terrain.
- au sud, au niveau de la rue principale, on trouve plusieurs types de zones du PAG : MIX-v, HAB-1, MIX-r.
- au nord, des parcelles agricoles hors PAG, puis une forêt



Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :

MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT

Sans objet

VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

UN CONCEPT DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Sans objet

ESPACES VERTS

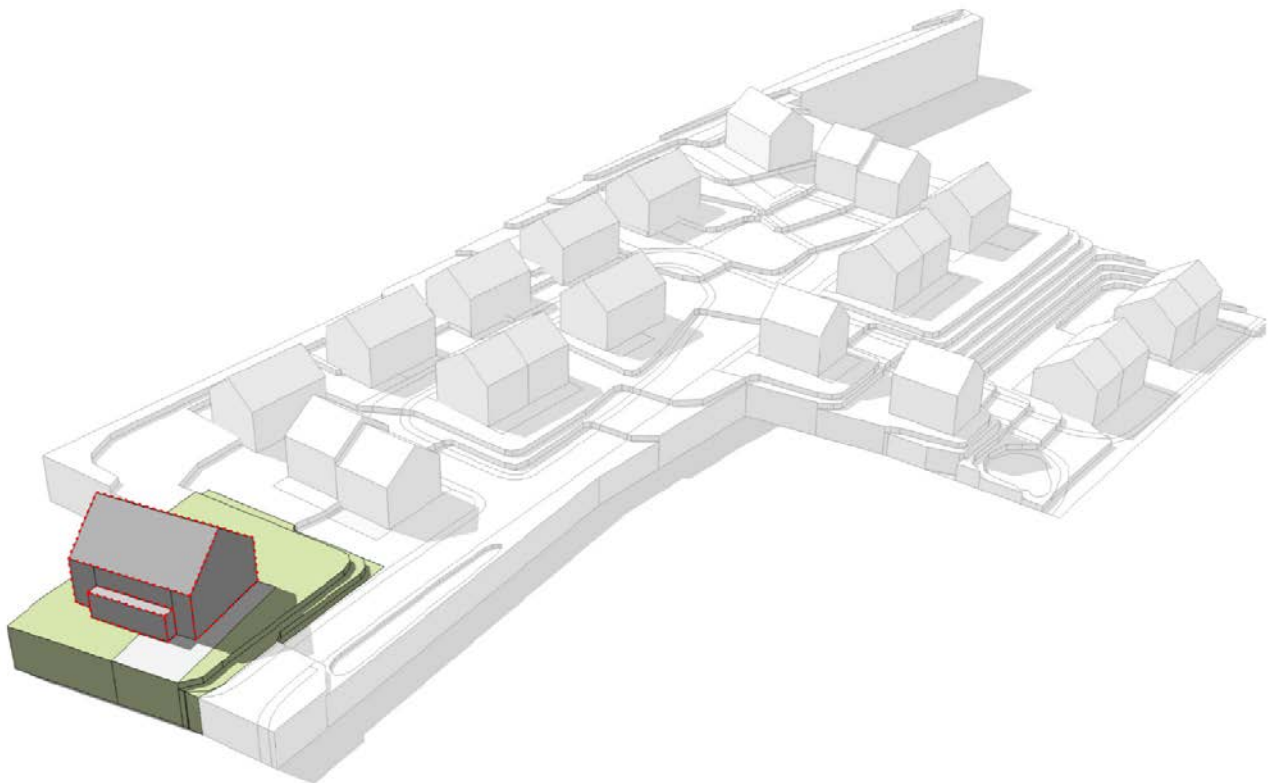
Sans objet

GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

L'aménagement sur la parcelle suit les conditions de l'AGE et un raccordement au système séparatif projeté dans la rue de la Croix par l'administration communale.

4 EXTRAIT ILLUSTRATIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS





4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le LOT01b est un lot privé –espace vert privé- destiné à être cédé au domaine public communal lors de l'urbanisation de la zone à relotir. Il s'inscrit ainsi dans un ensemble prévisionnel futur « Grassel ».

Le PAP « Muller » prévoit un trottoir en espace public. Dans la situation existante, une petite partie du trottoir existant est situé à l'intérieur du PAP « Muller » (LOT1c). Cette situation est régularisée par ce projet qui prévoit de la céder au domaine public.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Sans objet



4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT





Un réseau de transport public se situe autour du projet, deux arrêts de bus sont situés à proximité 'Ospern Wäschbur' (280m) et 'Ospern Kiirch' (500m).

5 FICHE DE SYNTHÈSE

(cf. annexe n°01)

(cf. annexe n°02)