
OBJET :

ANNEXE III

RAPPORT JUSTIFICATIF DU PLAN DIRECTEUR « HINTER DEM DORF » (DOCUMENT À TITRE INDICATIF)

À REDANGE

COMMUNE :

REDANGE

PARCELLES :

N°606/4760 ET 607/4377

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

ADY EYSCHEN,
80, GRAND-RUE
L-8510 REDANGE-SUR-ATTERT

PROPRIETAIRES :

ADY EYSCHEN

DATE :

12 MARS 2017

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



PLAN DIRECTEUR « HINTER DEM DORF» À REDANGE-SUR-ATTERT

RAPPORT JUSTIFICATIF

1	INTRODUCTION	3
2	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	3
2.1	PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	3
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	7
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	8
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	8
3.2	PROGRAMMATION URBAINE	8
4	EXTRAIT ILLUSTRATIONS	13
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	14
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	16
4.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	16



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.

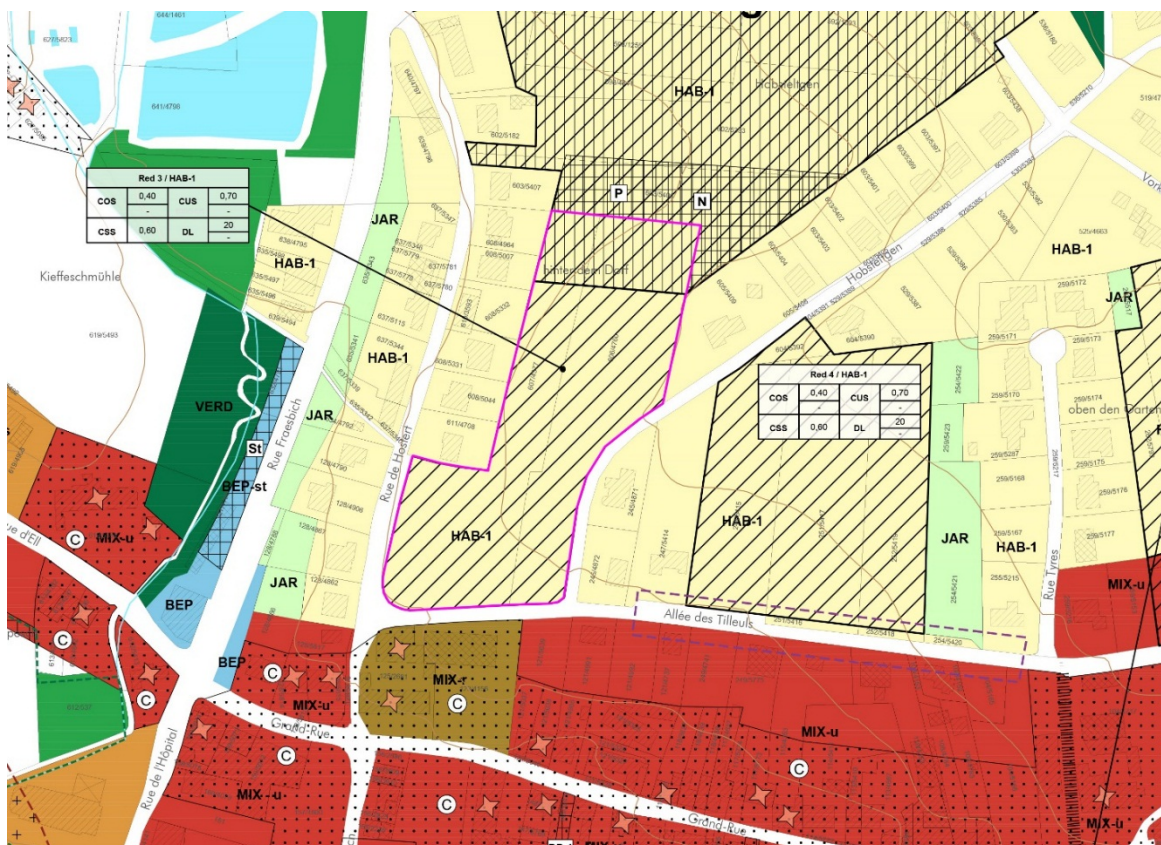
Respectant la volonté communale de créer de nouveaux quartiers d'habitation dynamique et attractif, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier « Hinter dem Dorf » se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 3 mars 2017 dite «Omnibus» portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le PAP « Eyschen » composé d'un seul lot privé, s'inscrit dans cet ensemble prévisionnel futur « Hinter dem Dorf ».

Ainsi, le présent projet d'urbanisme négocié a fait l'objet d'une étude détaillée 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.

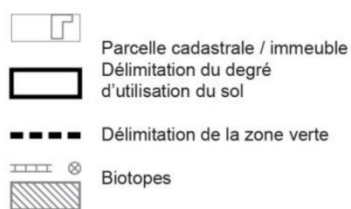
2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

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'Ospem/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.

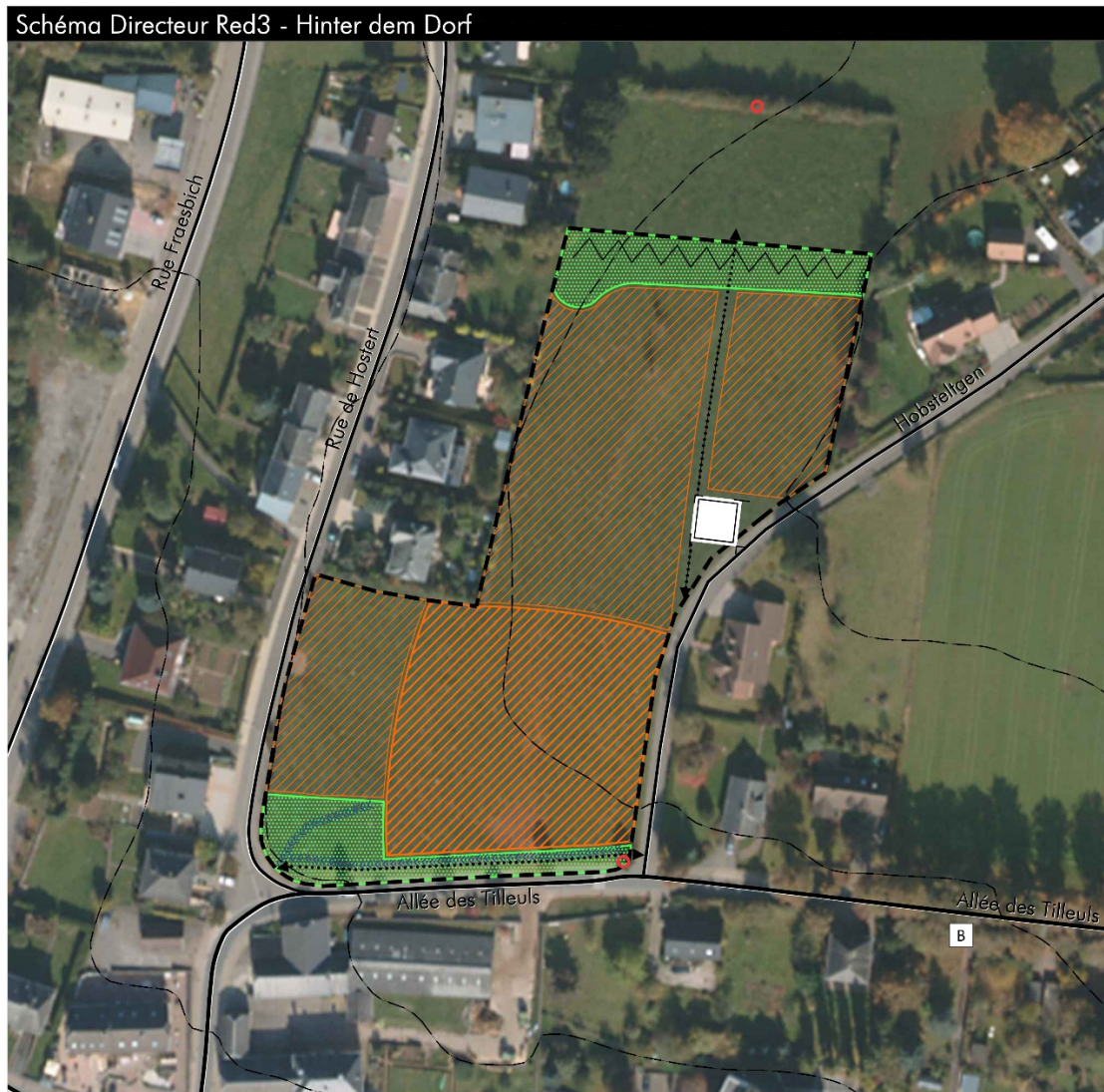
Les valeurs COS, CUS, CSS, DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

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	0.40	CUS	0.70
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	20.00
			MIN



2.2 SCHEMA DIRECTEUR



Légende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
 - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
 - faible moyenne forte densité logement
- Espace public
 - espace minéral fermé / ouvert
 - espace vert fermé / ouvert
 - élément identitaire à préserver
 - 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
 - transport en commun (arrêt d'autobus)
 - Infrastructures techniques axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
 - coulée verte
 - biotopes à préserver

Charakteristika des Plangebiets
 Lokalisierung: Ortszentrum Redange
 Größe: ca. 16.000m²



3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

En complément du PAP « Eyschen », un plan directeur a été engagé pour l'urbanisation de la localité de Redange-sur-Attert. Il s'agit d'un futur projet d'aménagement particulier « Nouveau quartier » d'un terrain de près de 1.35 ha, situé au cœur de la localité, nommé « Hinter dem Dorf ».

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 et la trame viaire de la localité en répondant aux attentes actuelles, et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général de Redange.

Le plan directeur sert en tant que document à titre indicatif dans la partie graphique. Des dessins descriptifs du projet d'ensemble sont joints au présent rapport justificatif.



3.2 PROGRAMMATION URBAINE

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

- à l'ouest, des parcelles privées classées en zone Hab-1 par le PAG en vigueur, et la rue de Hostert
- à l'est, une parcelle privée et zone HAB-1, la voie Hobsteltgen comme route communale, selon le PAG en vigueur ;
- au sud, la voie à sens unique « Allée des tilleuls » et une zone mixte rurale dans un secteur protégé;
- au nord, une zone d'aménagement différé et deux servitudes : « urbanisation – paysage » et « urbanisation – milieu naturel » selon le PAG en vigueur.



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

MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT



Le présent projet d'aménagement particulier propose une typologie variée des maisons :

- 3 maisons unifamiliales isolées,
- 12 maisons unifamiliales jumelées,
- 2 maisons plurifamiliales regroupant 4 logements,
- 3 maisons en bande unifamiliales

La densité du présent projet s'élève ainsi à +/- 17 logements / hectare.

MAISONS UNIFAMILIALES

Dans un souci de qualité de vie, le parcellaire des maisons unifamiliales projetées garantit :

- l'implantation de car-ports appropriés,
- une mixité de surface de terrain, définie entre 2.40 ares au minimum et 12.62 ares au maximum,
- une architecture contemporaine, permise selon les gabarits constructibles et les différents types de toitures autorisées.

Ces maisons unifamiliales ont fait l'objet d'une étude détaillée. Le concept architectural est ainsi à prendre en compte dans une réflexion globale d'aménagement, incluant notamment les car-ports, et structurant l'implantation, l'orientation et le gabarit des constructions autour d'un espace public qualitatif. Ainsi, le concept architectural se veut propice à une certaine qualité fonctionnelle et esthétique.

MAISON PLURIFAMILIALE

Dans un souci de qualité de vie, une maison plurifamiliale projetée garantit l'implantation de car-ports et stationnements extérieurs.



VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Dans ce cadre, le présent projet se veut garant d'un espace public de qualité, proposant :

UN CONCEPT DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Sur base de ce principe, le tracé de la voirie projetée est conditionné par le raccordement à la rue « Hobsteltgen ».

Ainsi, depuis l'allée des Tilleuls (voie en sens unique) le passage se poursuit en sens unique le long du nouveau projet. Les arbres remarquables le long de l'Allée des tilleuls ne seront pas déplacés.

Une nouvelle voie de type impasse sera projetée et sera reliée à la voie « Hobsteltgen ».

La nouvelle impasse se poursuivra vers le nord, desservant des maisons unifamiliales isolées et jumelées et sera complétée par des places de stationnements situées au bord de la chaussée, de plus, une aire de retournement sera prévue au bout de la voie.

La voirie est introduite par une zone de type « zone 30 » accueillant une placette: le traitement homogène de la voie publique (un même revêtement de matériau) et l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace prioritairement piétonnier, et soulignent la situation de cohabitation entre les différents usagers (automobilistes, piétons, cyclistes). Le trafic motorisé et les cycles se partagent donc les mêmes parties de la voie publique avec les piétons. En effet, les piétons peuvent emprunter toute la largeur de la voie publique sans pour autant entraver la circulation des autres usagers de la voirie.

Cette zone de rencontre inclue deux placettes, une avec un arbre remarquable et une seconde composée d'une allée végétalisée et d'une aire de jeux.

Cette zone est complétée par des places de stationnement au bout de la voie. Celle-ci est établie en double sens.

Les deux placettes se faisant face sur la rue « Hobsteltgen », marquent l'unique entrée/sortie du lotissement.

La voie publique ne revêt donc pas seulement une fonction de desserte, mais elle fait aussi partie du cadre de vie quotidien. Dans ce contexte, hormis la sécurité routière, l'augmentation de la qualité de vie est à considérer comme un atout pour le quartier.

Enfin, un sous-sol commun aux deux résidences plurifamiliales (Lot 15) accueille des places de stationnement privées, au nombre de deux par logement minimum. Cet accès au parking sous-terrain se fait de nouveau par la rue Hobsteltgen.



Les deux placettes, de formes irrégulières, cernées par les maisons unifamiliales isolées et jumelées, sont définies en position centrale dans le quartier. Elles sont reliées entre elles par une zone résidentielle type « zone 30 », favorisant ainsi la mobilité douce et réduisant l'impact de la voiture dans toute cette zone. Cet espace public ouvert doit garantir une certaine qualité et quiétude, propice à la détente et aux rencontres intra-quartier, favorisant les échanges sociaux des habitants, et enfin renforçant l'urbanité du quartier.



ESPACES VERTS



Actuellement le site est utilisé comme prairie. Chaque espace public est ponctué par un ou plusieurs arbres afin de garantir une harmonie des espaces ouverts.

L'aménagement des espaces verts est soumis à des prescriptions particulières, favorisant la qualité des plantations et réduisant les espaces verts résiduels.

Le bassin de rétention bénéficie d'un traitement paysager qualitatif, de manière à s'intégrer au mieux dans l'espace vert environnant.

GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

Le concept de la gestion de l'eau doit préférer l'évacuation des eaux à ciel ouvert, par des fossés ou des noues, afin de rendre l'eau plus visible et d'augmenter la perception du cycle de l'eau.

Un bassin de rétention et de contrôle des eaux pluviales est aménagé au centre-ouest PAP. Un fossé à ciel ouvert est établi le long de la limite nord-ouest du PAP afin de récupérer les eaux pluviales des différentes habitations, il se poursuit vers le sud après le bassin dans l'axe central du projet jusqu'à sa limite.

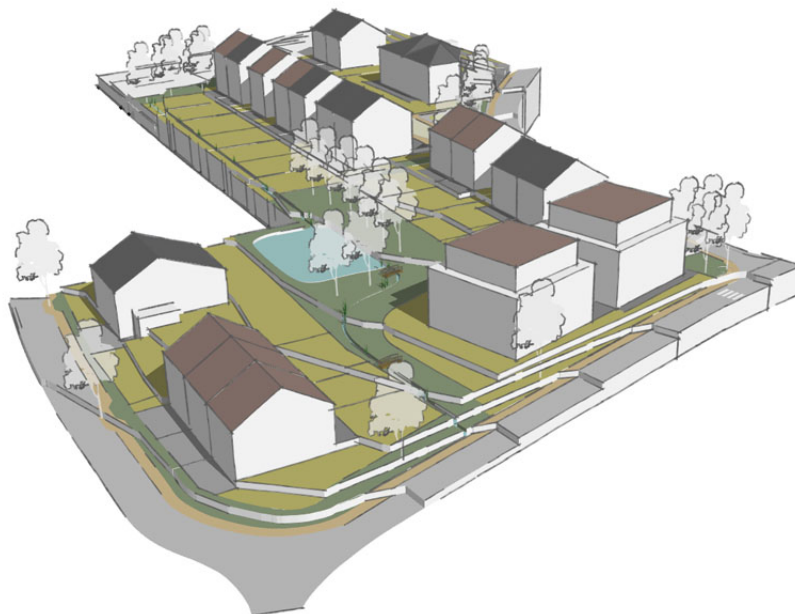
L'intégration paysagère des bassins est renforcée par une végétalisation réfléchie et adaptée. Un engazonnement avec un gazon résistant à l'eau et à l'arrachement, ou la plantation de végétaux stabilisant le sol avec leur système racinaire, voire des arbustes ou des arbres garantit protection du fond et favorisent l'infiltration des eaux dans le sol. Une rampe d'accès à pente faible et d'une largeur suffisante, cheminant jusqu'au fond du bassin, facilite l'entretien. Pour les talus de pentes plus importantes, il faut privilégier des modèles de terrain en terrasses, en marches d'escalier et stabiliser les talus par de la végétalisation, des enrochements, rondins, ou autres dispositifs.

Pour permettre la mise en œuvre d'un bassin plurifonctionnel et l'ouvrir au public, il faut assurer la mise en sécurité des personnes, une bonne information des riverains sur son fonctionnement, installer une signalétique adéquate et garantir une mise en sécurité des équipements constitutifs de l'ouvrage.



4 EXTRAIT ILLUSTRATIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant.

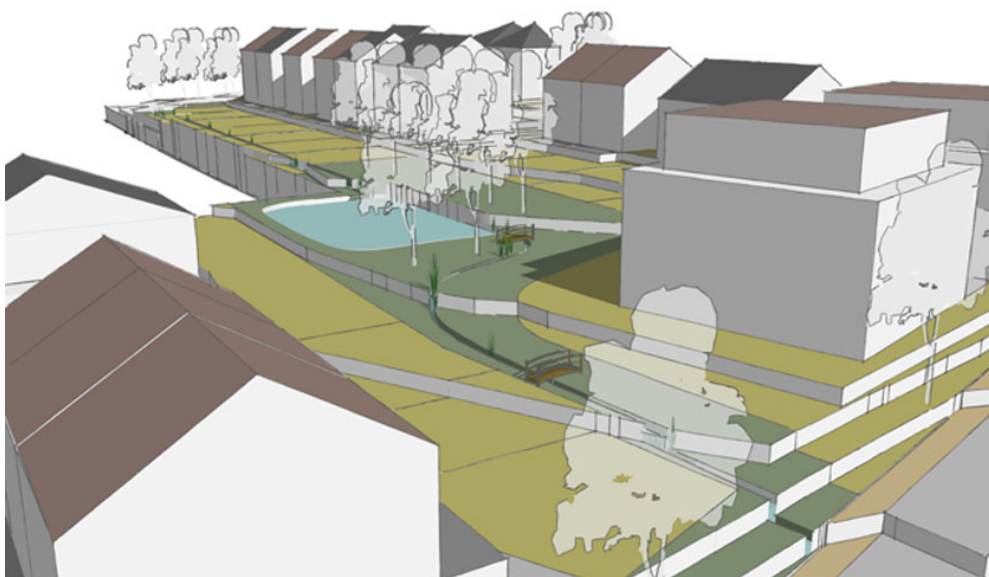
Chaque maison bénéficie d'une emprise au sol identique mais un jeu d'implantation et d'orientation permet de rendre dynamique le futur quartier. De par leurs dispositions mais également de par leur changement de forme de toiture, les volumétries semblent variées et tiennent compte de la topographie existante.



4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le concept d'aménagement de l'espace public se veut en « zone 30 » : la modération de la vitesse du trafic automobile, est à associer à la qualité de l'espace public, y compris esthétique. L'implantation de placettes et l'aménagement d'une impasse, permet de réduire l'impact du trafic dans le quartier, et marque une véritable place de rencontre.





La surface à céder au domaine public communal s'élève à 3 242 m² soit 24.1 % du projet.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

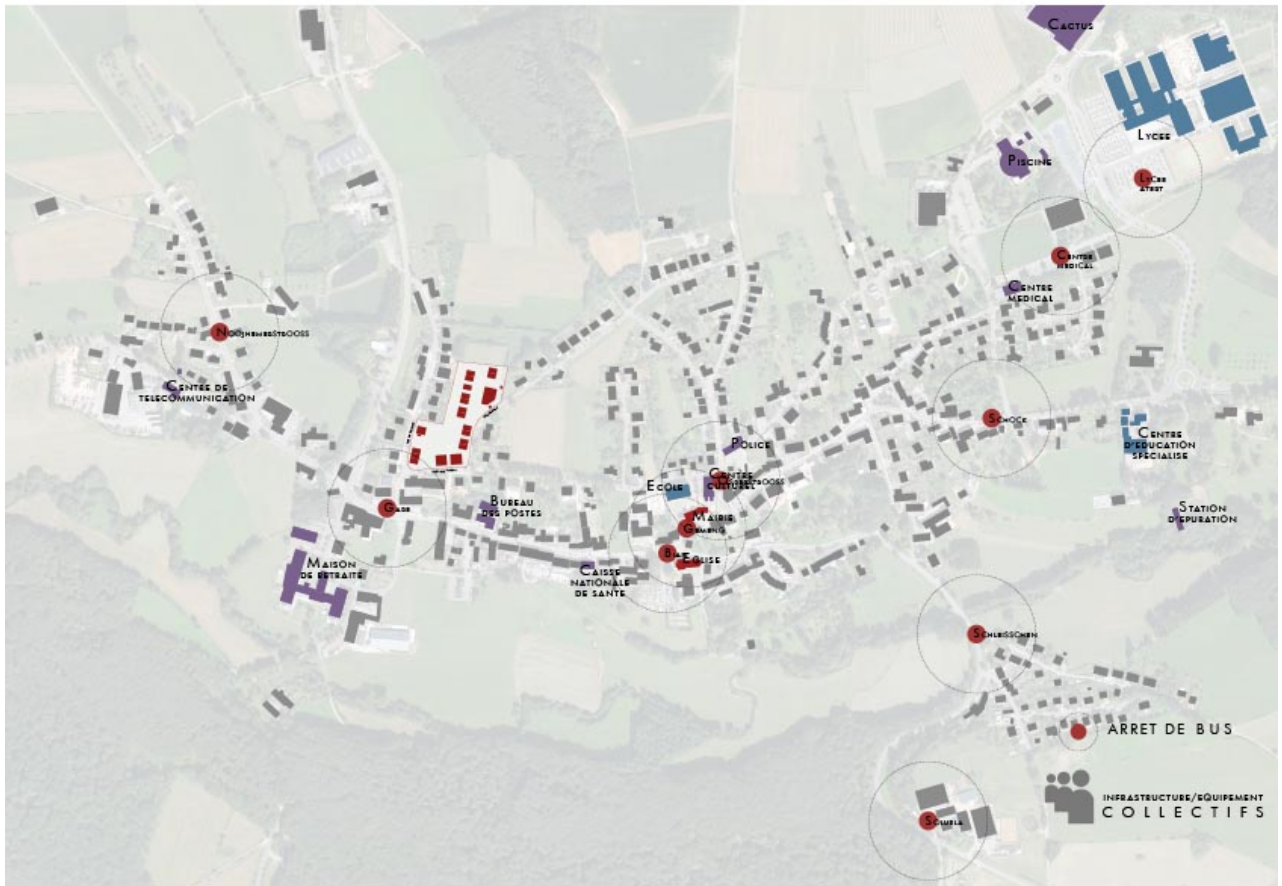


4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

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 'Redange-Osperstrooss' (500m) et 'Redange-Gare' (300m). Le projet se situant à deux pas du centre de la commune, il bénéficie d'un accès facilité à toutes les commodités.

