

CAIBRATEX sàrl
146, Mühlenweg
L-2155 LUXEMBOURG

Projet d'aménagement particulier (PAP) "Leonardy" à Tandel

RAPPORT JUSTIFICATIF

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

11 juillet 2019

**Bureau d'études
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



TABLE DES MATIERES

ART. 1	CONTENU	3
1.1.	Plan d'aménagement général	3
1.1.1.	Extrait du plan d'aménagement général	3
1.1.2.	Extrait de la partie écrite	4
1.1.3.	Schéma directeur	4
1.2.	Tableau récapitulatif	5
1.3.	Descriptif du parti urbanistique	6
1.4.	Illustration du projet	7
1.5.	Axonométrie	9

ABREVIATIONS

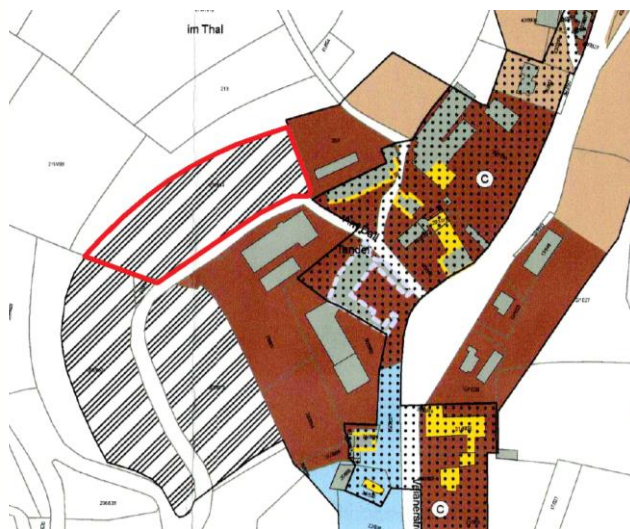
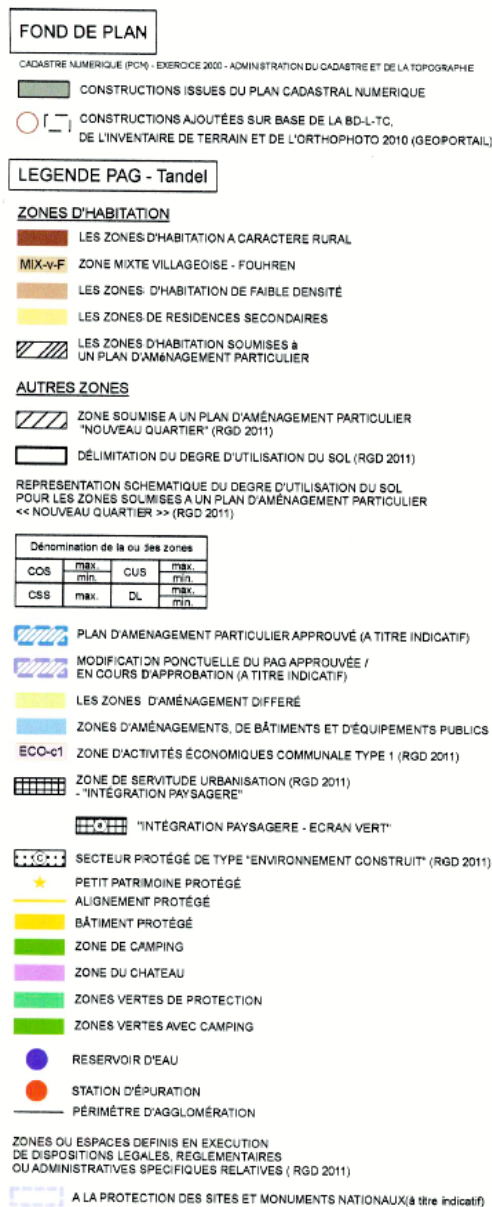
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

ART. 1 CONTENU

1.1. Plan d'aménagement général

1.1.1. Extrait du plan d'aménagement général

Le terrain se trouve en zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".



1.1.2. Extrait de la partie écrite

Article 10 - Les zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier

Les zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier comprennent des ensembles de terrains dont l'étendue et la situation rendent nécessaires l'établissement d'un plan d'aménagement particulier au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Pour les localités de Bastendorf, Brandenburg, Tandel et Landscheid, la destination précise de la zone couverte par un plan d'aménagement particulier est soumise à un COS de 0,4 et un CMU de 0,8 ; correspondant à la zone HAB 1, tel que défini dans le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les voies indiquées dans le plan d'aménagement général sur les terrains englobés dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier n'y figurent qu'à titre indicatif.

1.1.3. Schéma directeur

Il n'existe pas de schéma directeur.

1.2. Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : Zone d'habitation soumise à un projet d'aménagement particulier

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée						
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		COS		CUS	
	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0.50	ha		0.40		/

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾		
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	825 m ²	/	359 m ²	/	161 m ²	/	/	m ³	
2	414 m ²	/	263 m ²	/	101 m ²	/	/	m ³	
3	431 m ²	/	263 m ²	/	101 m ²	/	/	m ³	
4	628 m ²	/	260 m ²	/	100 m ²	/	/	m ³	
5	694 m ²	/	294 m ²	/	118 m ²	/	/	m ³	
6	325 m ²	/	243 m ²	/	81 m ²	/	/	m ³	
7	350 m ²	/	243 m ²	/	81 m ²	/	/	m ³	
8	869 m ²	/	329 m ²	/	131 m ²	/	/	m ³	
Total	4.536 m ²	0 /	2.254 m ²	0 /	874 m ²	0 /	0	0 m ³	
Coefficients résultant du PAP									
	CMU ⁽³⁾	0,000 /	0,448	COS ⁽³⁾	0,000 /	0,174	CUS ⁽³⁾	0,000 /	0,000

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

1.3. Descriptif du parti urbanistique



Tandel est un petit village comportant au 26 février 2018 116 habitants (site communal de Tandel).

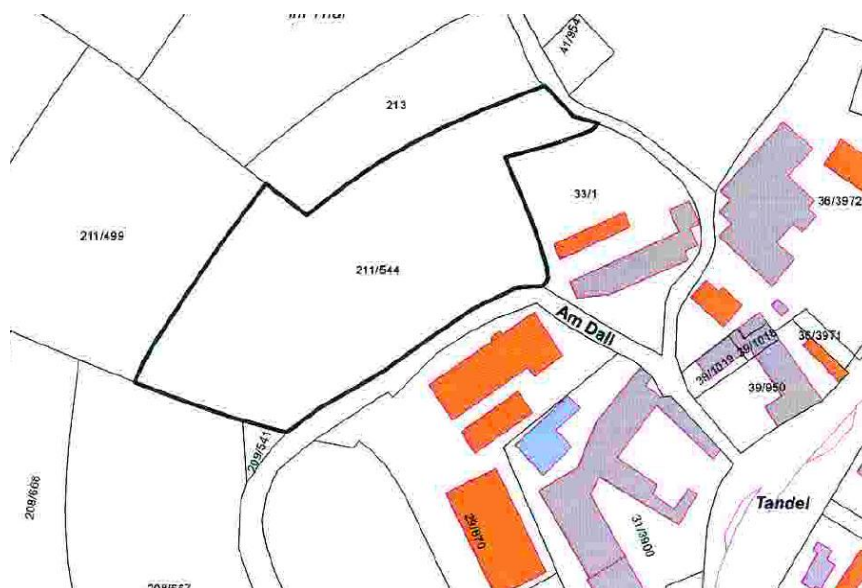
Le village possède une école fondamentale, une maison relais, une crèche, un psychomotricien, un café, un pépiniériste et diverses associations locales.

Tandel est traversé par la route nationale N17, reliant Diekirch à Vianden. Le village dispose de 2 arrêts de bus, dont le plus proche est implanté à ± 120 mètres du site, le long de la rue *Veianerstrooss* (N17). Ce dernier est desservi par des bus circulant en direction de Stolzembourg et Ettelbruck.

Le projet se situe à l'ouest du village, le long de la rue *Am Dall*.

Source: geoportail

La parcelle soumise au PAP est le numéro cadastral 211/544.



1.4. Illustration du projet

a) *Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible*

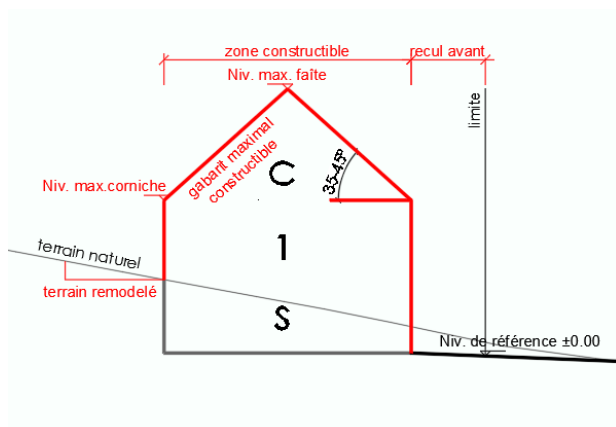


Schéma explicatif déterminant la hauteur des constructions

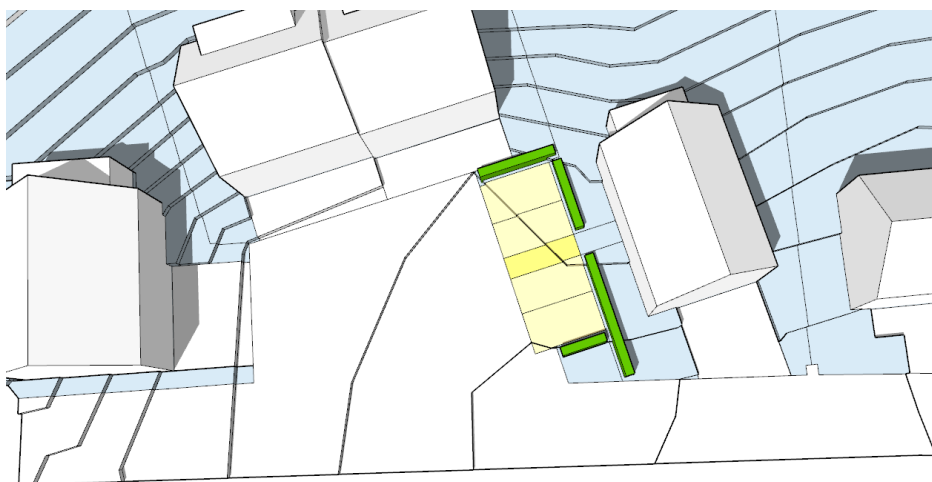
Gabarits maximaux:

Afin que les volumes construits aient une cohérence visuelle depuis l'espace-rue, le niveau maximal permis des lots 1 à 5 est plus élevé que celui des lots 6 à 8, implantées à niveau plus haut.

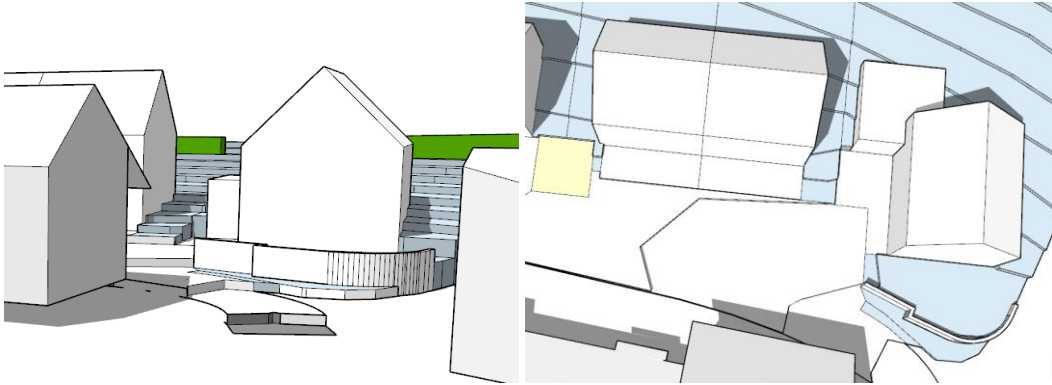
Les entrées des maisons et des garages se situent plain-pied par rapport au niveau de la rue, tandis que le premier étage constitue le rez-de-jardin côté arrière. Un étage supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

b) *Aménagement des espaces publics*

La rue existante sera élargie vers l'amont pour permettre une meilleure circulation (notamment le croisement avec des véhicules déchargeant sur l'aire de collecte en vis-à-vis.). Elle aboutira en une placette permettant la manœuvre de plus gros véhicules (camions-poubelles, services communaux, etc.)



Une autre placette sera aménagée à l'est du projet, encadrée par les trois premières maisons. Un muret sera construit le long de la limite du premier lot, pour casser la vue sur un pignon ressenti trop haut visuellement.



c) Aménagement des espaces verts privés

Des haies seront plantées en-dessous du fossé d'évacuation des eaux superficielles du bassin versant, situé en amont, ainsi qu'autour du parking de la placette. Elles seront constituées d'essences indigènes locales.

d) Contexte environnant



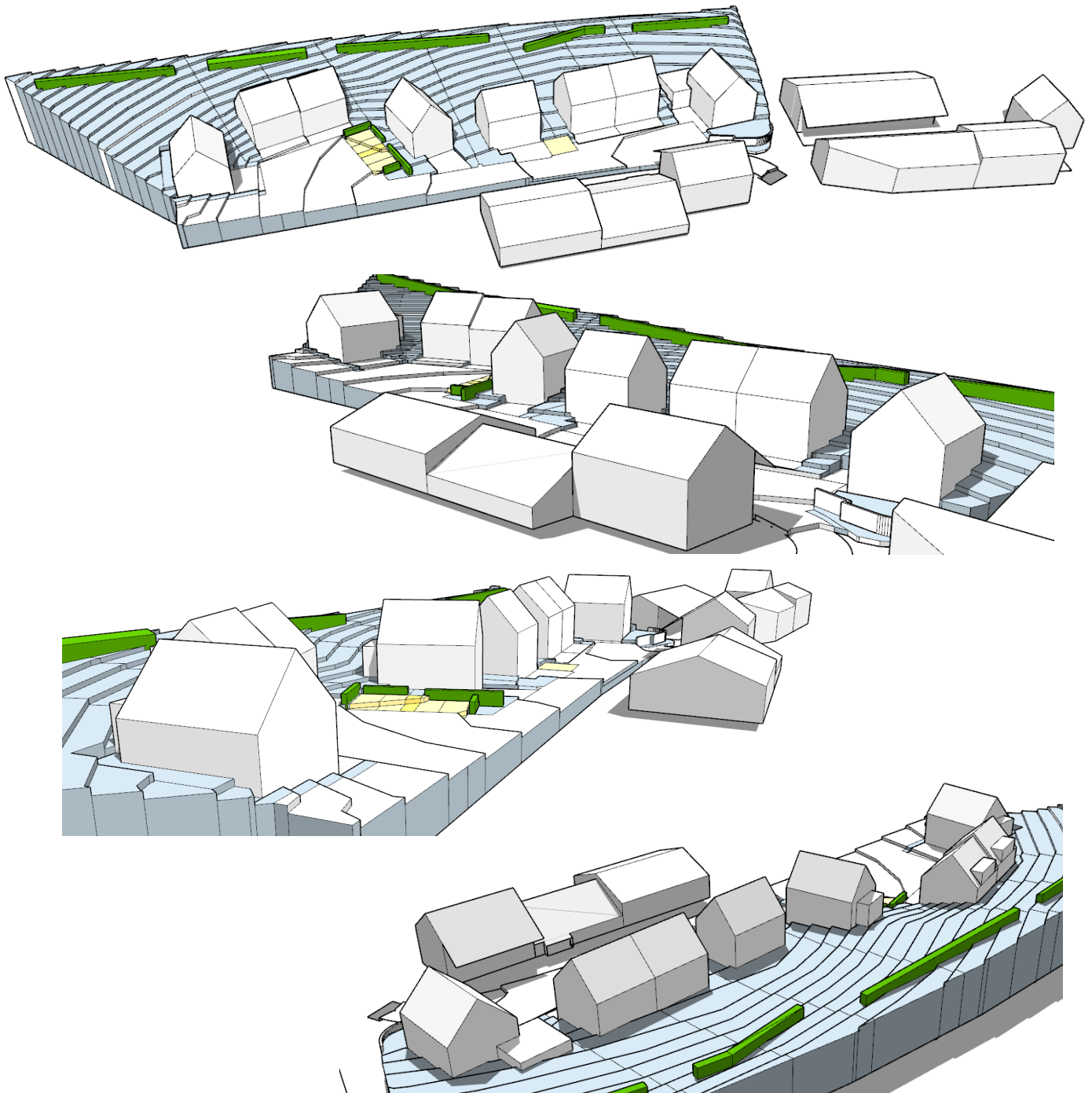
Le voisinage proche est composé de bâtiments agricoles, au sud et à l'est du site.

Un verger à hautes tiges est situé au nord-est, à une cinquantaine de mètres du projet (code BK_021207107). Un autre verger est également répertorié plus au sud, à ± 200 mètres (code BK_021207121).

La rue *Am Dall*, à l'est du projet, est équipée de réseaux d'égouttage mixte, d'adduction d'eau potable, d'électricité, de téléphone, ainsi que de l'antenne collective et de l'éclairage public. Ils seront prolongés via la route de desserte vers les nouvelles habitations.

Source: geoportail

1.5. Axonométrie



Etabli à Wahl, le 11 juillet 2019
Pour le **Bureau RAUSCH**

Ch. Brack

1.6. Fiche de synthèse

En annexe.

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par élaboré par	CAIBRATEX s.à r.l. Bureau d'études RAUSCH & Associés	N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____
--	---	---

Situation géographique Commune Tandel Localité Tandel Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Ecole fondamentale, maison relais, crèche	Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>
---	---

Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 68C Zone(s) concernée(s) Zone d'habitation soumise à un projet d'aménagement particulier <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>CMU</td> <td>_____</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </table>		minimum	maximum	COS	_____	0.4	CMU	_____	0.8	CSS	_____	_____	DL	_____	_____	Emplacements de stationnement	_____	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire <input type="checkbox"/> 2 700 m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____
	minimum	maximum																	
COS	_____	0.4																	
CMU	_____	0.8																	
CSS	_____	_____																	
DL	_____	_____																	
Emplacements de stationnement	_____	_____																	

Terrain Surface brute 0.5009 ha 100 % Surface nette 0.4536 ha 90.54 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0872 ha 15.74 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.0000 ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0007 ha Surface destinée au stationnement public 0.0078 ha 1.41 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0048 ha 0.87 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.1005 ha 18.13 % Scellement maximal du sol (terrain net) 0.2000 ha 44.09 %	Surface cédée au domaine public communal 0.0473 ha Taux de cession 9.44 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 8 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 5.678 a.
--	--

Constructions <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>-</td> <td>2254</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>-</td> <td>874</td> <td>m2</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>8</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements/hectare brut</td> <td>15.97</td> <td>15.97</td> <td>u/ha.</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>16</td> <td>32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m2</td> <td></td> </tr> </table>		minimum	maximum		Surface constructible brute	-	2254	m2	Emprise au sol	-	874	m2	Nombre de logements	8	8		Densité de logements/hectare brut	15.97	15.97	u/ha.	Personnes estimées / logement	2	4		Nombre d'habitants	16	32		Surface de vente maximale	0	m2		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum Unifamilial 8 8 Bifamilial 0 0 Collectif (>2 log/bât.) 0 0 Surf. / nbre de log. à coût modéré 0 0 Surface brute de bureau maximale 0 m2
	minimum	maximum																															
Surface constructible brute	-	2254	m2																														
Emprise au sol	-	874	m2																														
Nombre de logements	8	8																															
Densité de logements/hectare brut	15.97	15.97	u/ha.																														
Personnes estimées / logement	2	4																															
Nombre d'habitants	16	32																															
Surface de vente maximale	0	m2																															

Axe(s) de desserte <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>Am Dall</td> <td></td> </tr> </table>		Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		Route Nationale	_____	vh/j	Chemin Repris	_____	vh/j	Chemin communal	Am Dall		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> <td></td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>24</td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> </table>		activités	habitat		publics	0	6		privés (min.)	0	16		privés (max.)	0	24		total (max.)	0	30	30
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																
Route Nationale	_____	vh/j																															
Chemin Repris	_____	vh/j																															
Chemin communal	Am Dall																																
	activités	habitat																															
publics	0	6																															
privés (min.)	0	16																															
privés (max.)	0	24																															
total (max.)	0	30	30																														

Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 115 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 150 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 300 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 235 m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m2
---	--