Table des matières

1. Introduction 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. Cadre règlementaire 5
2.1. Plan d'aménagement général (en vigueur) 5
3. Descriptif du parti urbanistique 8
3.1. Cadre urbain 8
3.1.3 Équipements publics et services 9
3.2 Cadre environnemental 10
4 Exposé des motifs 11
4.1 Programmation du PAP 11
4.2 Aménagement des espaces privés 11
4.3 Aménagement des espaces publics 15
4 Synthèse des principales caracteristiques du PAP 16
5 Annexes 17

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « Madame Eliane THEIS», présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'un plan d'aménagement particulier (PAP) « am Duerf » à Longsdorf, commune de Tandel, selon 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.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Tandel afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel.

1.1. Contexte

La commune de Tandel fait partie du canton de Vianden, qui est subordonnée au district de Diekirch, et regroupe les localités de Bastendorf, Bettel, Brandenbourg, Fouhren, Landscheid, Longsdorf, Seltz, Tandel et Walsdorf. En 1028, la commune compte quelques 2070 habitants et s'étend sur 4.170 hectares (Source : AC Tandel).

Par rapport à la situation géographique du Grand-Duché, la commune de Tandel fait partie intégrante du Parc Naturel de l'Our, qui s'étend au Nord du pays.

La localité de Longsdorf se trouve à ± 4,7 km de Bastendorf, qui est localité siège de l'Administration communale. Il s'agit d'un petit village rural se caractérisant par une occupation agricole et forestière. Le village ne compte que 93 habitants, ce qui représente ± 3% de la population communale.

Les fonds affectés par le projet ont une superficie totale de 76,93 ares. Le PAP se localise au centre du village, le long des rues « Am Duerf » et « Um Sand ».

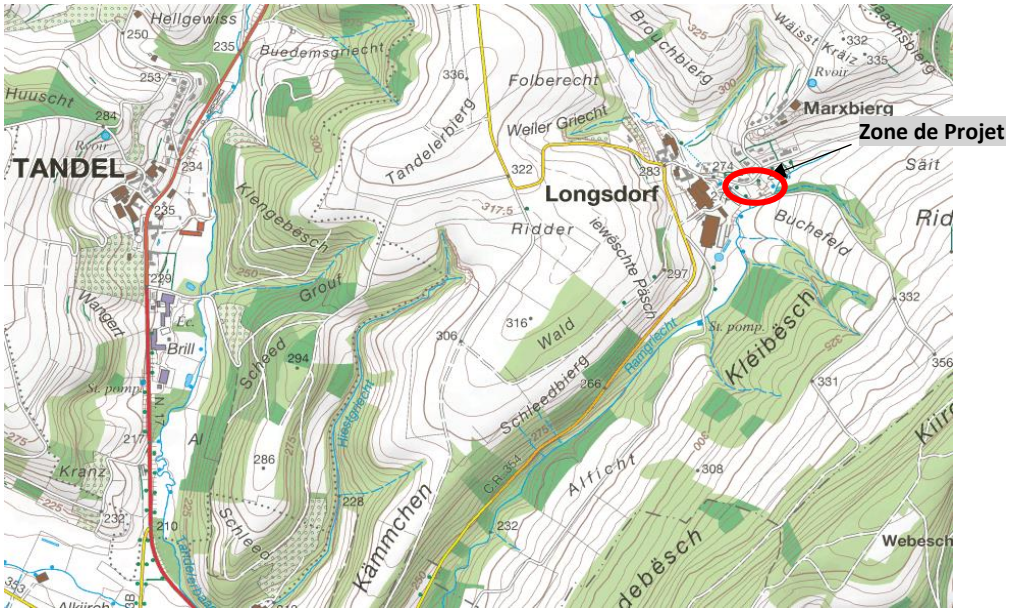

Figure 1 : Plan de situation (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des fonds situés « Am Duerf », cadastré Commune de Tandel, section FC de Longsdorf, sous les numéros :

- 164/66, appartenant à Mme VAESSEN, Josephine Maria Gerarda
- 165/30, appartenant à M. MOUSEL, Victor
- 165/236, appartenant à M. FAUST, Alex Edmond Joseph

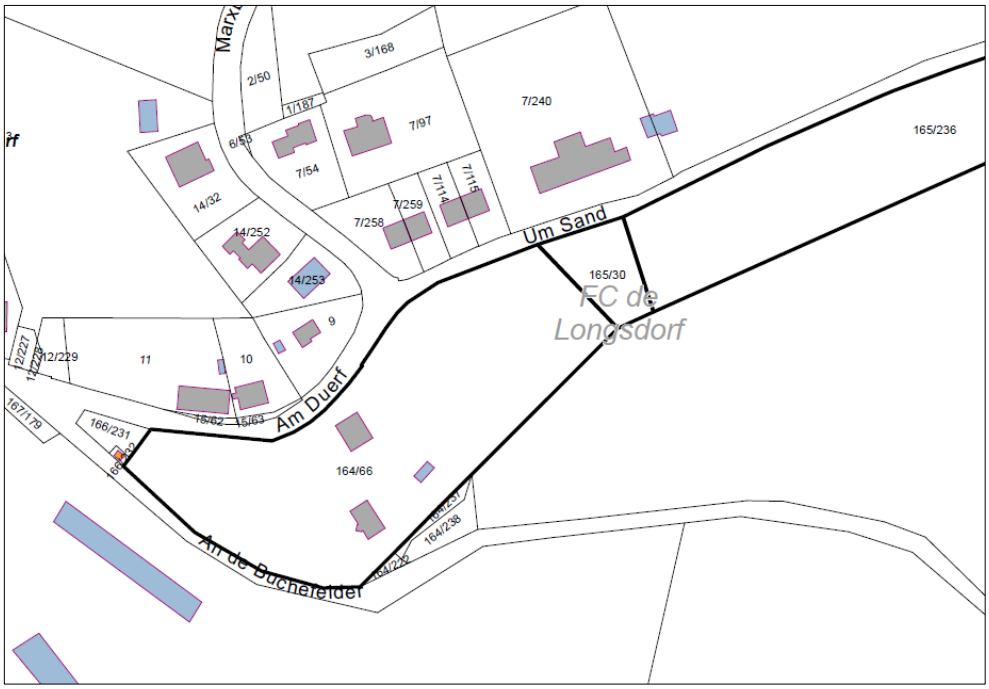

Figure 2 : Extrait cadastral (Source : ACT – Geoportail.lu)

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général (en vigueur)

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « Zone d'habitation de faible densité » au plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Tandel et au règlement des bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Tandel, actuellement en vigueur (réf. 68C/068/2015, date d'approbation 20.07.2016)

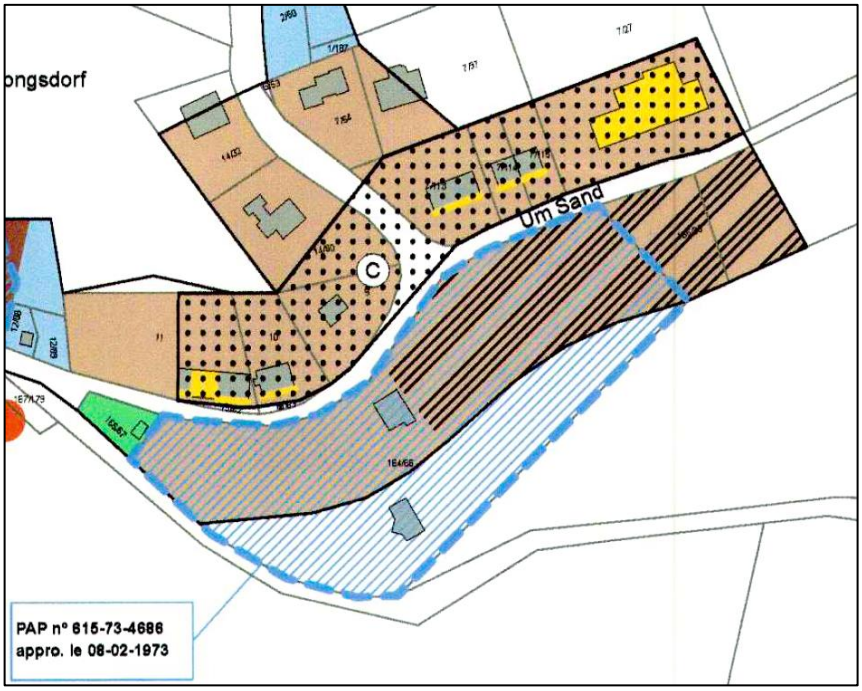

Figure 3 : Extrait du PAG (Source : AC Tandel)

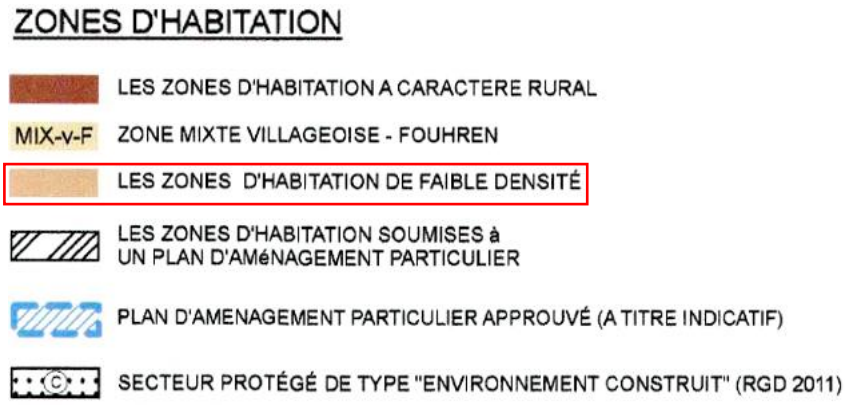

Figure 4 : Extrait de la légende du PAG (Source : AC Tandel)

2.1.1. Partie écrite

Les règles d'aménagement principales relatives à cet espace sont définies dans le règlement sur les bâtisses, des voies publiques et des sites de la Commune de Tandel.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

« TITRE I – PAG – PARTIE ÉCRITE

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES DES ZONES

Art.5 : Les zones d'habitation

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, et en fonction de leurs caractéristiques spécifiques des entreprises commerciales ou artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisances. Dans ces zones sont interdites les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les dispositions de l'article 1 – « Prescriptions dimensionnelles » (titre II, A, chapitre 1) déterminent les prescriptions dimensionnelles générales des différentes zones d'habitations.

Art. 8 : Les zones d'habitation de faible densité

Les zones d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux maisons d'habitation isolées ou jumelées, avec un maximum de deux logements et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur.

Dans ces zones sont également admises, à titre exceptionnel et uniquement sur les terrains bordant les routes nationales, des petites entreprises à caractère artisanal pour autant que les activités s'y déroulant soient le complément naturel des habitations et ne provoquent pas de nuisances.

Art. 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 Fouhren, Bettel, Longsdorf et Walsdorf, la destination précise de la zone couverte par un plan d'aménagement particulier est indiquée au plan d'aménagement général par la teinte de fond correspondant à cette zone.

Art. 19 : Degré d'utilisation du sol

Prescriptions	Zone d'habitation à caractère rural	Zone d'habitation		Zone soumise à PAP (suivant art. 10)
		Zone d'habitation de faible densité	Zones de résidences secondaires	
Rapport entre surface d'emprise au sol de la construction et la surface totale de la parcelle (Grundflachenzahl) - COS	0,4	0,3	0,2	0,4
Rapport entre surface construite brute de la construction et la surface totale de la parcelle - CMU	1,0	0,8	0,3	0,8

TITRE II – REGELEMENT SUR LES BATISSES

Art. 1 : Prescriptions dimensionnelles

Prescriptions	Zone d'habitation		
	Zone d'habitation à caractère rural	Zone d'habitation de faible densité	Zones de résidences secondaires
Nombre maximal admissible de niveaux pleins[1]	2	2	1
Profondeur maximale des bâtiments[2]	16 m	16 m	10m
Hauteur maximale admissible à la corniche[3]	7 m	5,5 m	3,5 m
Hauteur maximale au faîte	12 m	10 m	7m
Marge de reculement avant minimale[4]	3 m	6 m	6 m
Marge de reculement latérale minimale [5]	3 m	3 m	3 m
Marge de reculement postérieure minimale [6]	5 m	8 m	10 m
Surface construite brute maximale par logement	-	-	Chapitre 2 - 100 m²
Nombre maximal de logements par construction	6	2	1

En cas de sinistre, le Bourgmestre peut autoriser les reconstructions sans changement d'affectation suivant les dimensions des constructions sinistrées.

Les prescriptions détaillées sont libellées dans les articles 2ff du présent règlement.

(Extrait du règlement sur les bâtisses de la commune de Tandel)

2.1.1. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP ne font pas l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DE LAS PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Le présent PAP est situé au centre de la localité de Longsdorf. Le village, qui s'est développé le long des axes routiers principaux « Am Duerf », « Um Sand » et « Marxbierg », présente un caractère rural à vocation essentiellement résidentiel. Les constructions situées autour et à proximité du site sont d'une part des bâtiments traditionnelles régionales, aujourd'hui principalement utilisées comme maisons unifamiliales, ainsi que des maisons d'habitations modernes.

Les fonds couverts par le présent PAP se situent le long des rues « Am Duerf » et « Um Sand ». Le reste de la localité est essentiellement composé d'habitations. Sur une des parcelles, ils existent déjà deux maisons d'habitations. Le reste de la zone du projet est libre de toute construction.

Les constructions projetées par le PAP existant s'inscrivent dans le dans la continuité du tissu urbain avec une variante plus moderne et permettra d'achever l'urbanisation des rues « Am Duerf » et « Um Sand ». A terme, le quartier formera un ensemble homogène et cohérent avec le reste de la localité.

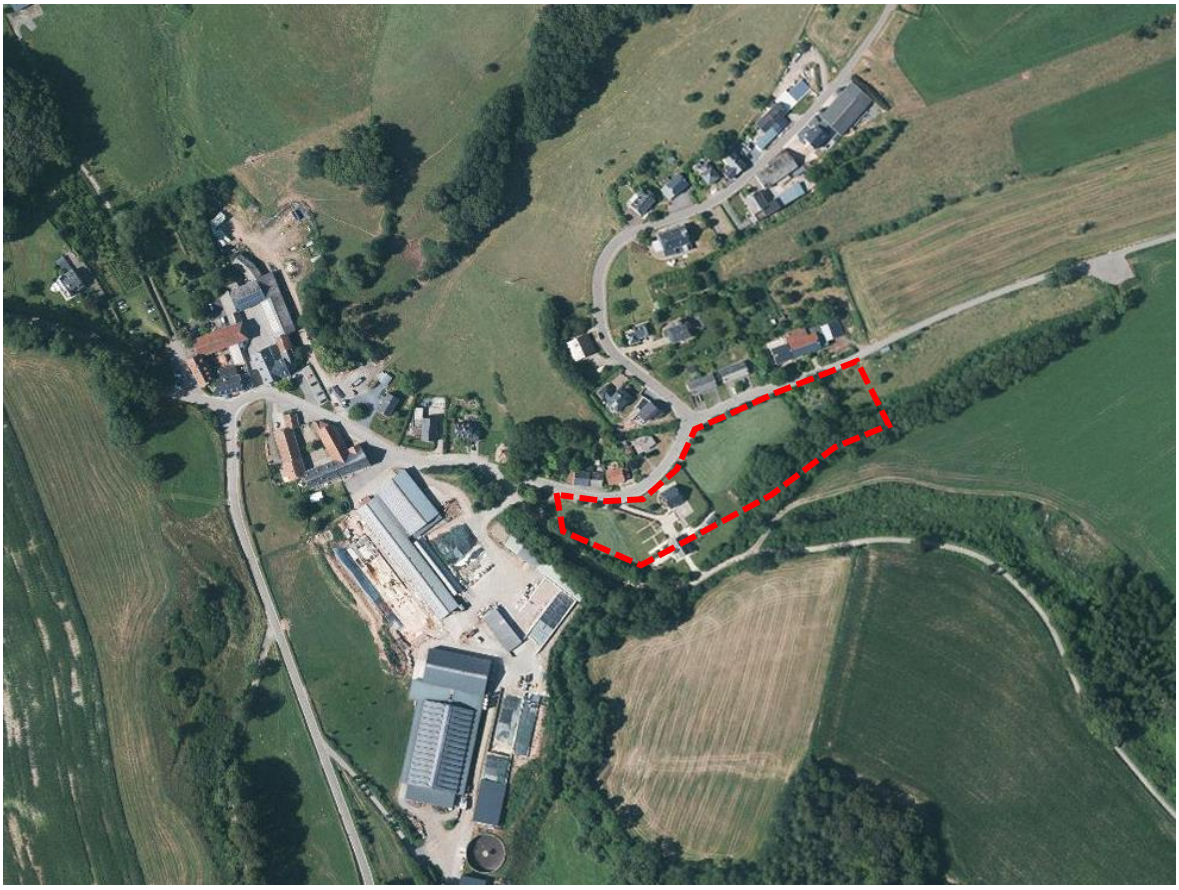

Figure 4 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.3 Équipements publics et services

Longsdorf se présente comme village ayant avant tout une vocation résidentielle. Il y a seulement un restaurant et quelques fermes. De plus, ils existent une crèche et une maison relais à Tandel et des offres gastronomiques à Fouhren et Bastendorf.

Cependant, une offre plus importante en commerces et services est présente aux villes de Diekirch et d'Ettelbrück. En effet, en leur qualité de CDA d'ordre moyen, ces deux villes et offrent une large gamme d'équipements et de services (magasins de proximité, centre commercial, restaurant, médecin, …) dans un rayon de 15 km de Longsdorf.

De plus, la localité profite de la proximité au centre régional de Vianden, ce qui offre un atout gastronomique, touristique et culturel supplémentaire.

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a) Axe Routier

Le village de Longsdorf est connecté par le C.R. 354, qui mène au Nord vers Fouhren et au Sud vers Selz. Cette route aboutit à « Bleesbruck » à la N17, qui constitue un axe important menant vers Diekirch / Ettelbrück.

b) Transport en commun

La zone de projet est située à environ 150 m de l'arrêt de bus « Pompstatioun », situé sur la rue « Am Duerf », qui est desservi par la ligne 575 : Diekirch (Gare) – Reissdorf – Bigelbach.

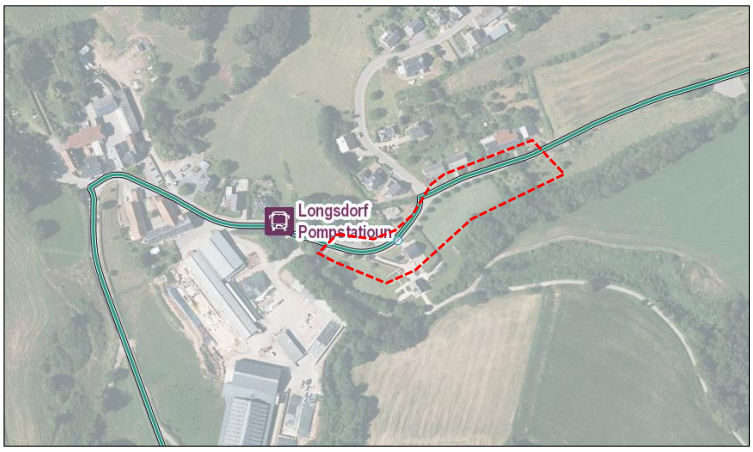

Figure 5 : Extrait des arrêts de bus (Source : ACT – geoportail.lu)

c) Mobilité douce

La localité de Longsdorf ne dispose pas de connexion directe aux réseaux des pistes cyclables.

3.2 Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

Une partie de la zone couverte par le PAP est déjà construite par deux maisons d'habitations. Le reste de la zone du projet est libre de toute construction et présente une affectation de prairie et jardin/verger.

La zone de projet doit être considérée en 2 parties. La première constitue les fonds le long de la rue « Am Duerf », avec une rue montante vers l'est de ±276,5 mètres à ±286 mètres (pente de 7,7 %). La deuxième partie se situe le long de la rue « Um Sand », qui monte avec une pente moins forte de 285,8 mètres à 288 mètres (pente de 2,31%).

Les fonds destinés à la construction quant à eux présentent une pente orienté vers le sud-ouest, vers le ruisseau « Ramgriecht », avec une pente forte de ± 20% à la partie en haut, et une pente moins forte de ± 12% à la partie en bas.

Photos 1 : Vue sur la partie en haut (Source: BEST)

Photo : 2 Vue sur la partie en bas (Source : BEST)

3.2.2 Biotopes existants

Des biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ont été identifiés dans la zone de projet.

Dès lors, un bilan des biotopes a été établi dans le cadre de l'élaboration du présent PAP afin de déterminer les mesures nécessaires pour compenser les éventuels impacts du projet sur la végétation.

3.2.3 Bois et zones protégées

Aucune zone protégée n'a été identifiée non loin de la zone du projet.

3.2.4 Zone de bruit

La zone de projet n'est pas affectée par une zone de bruit.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 76,93 ares, est situé en « Zone d'habitat de faible densité » et partiellement superposé « d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier ».

Le projet porte sur l'aménagement de 8 maisons unifamiliales isolées et l'intégration d'une maison unifamiliale existante.

Le PAP prévoit une cession de 9,18 ares de terrain privé au domaine public communale, soit 11,92 % de la surface totale du PAP.

La localité de Longsdorf compte 93 habitants (Source : AC Tandel, 2018). Les 8 unités de logements supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 19,2 habitants (2,4 hab. / ménage) ce qui correspond à une augmentation de 20,6 % de la population de la localité de Longsdorf.

4.2 Aménagement des espaces privés

4.2.1 Projet

Le projet a été développé de manière à respecter au mieux le terrain naturel.

Le PAP propose de développer un nouveau projet résidentiel de qualité répondant aux contraintes topographiques et environnementales du site, tout en assurant une bonne intégration des nouvelles constructions vis-à-vis de l'environnement bâti et ce, dans le but de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

Figure 6 : Vue axonométriques du PAP à partir de la voie de desserte (Source : Best)

Le projet prévoit d'intégrer la maison unifamiliale existante et d'aménager 8 maisons unifamiliales isolées supplémentaires, dont 2 à la partie Ouest et 6 à la partie Est de la parcelle déjà construite. Les nouvelles habitations seront implantées le long des voiries résidentielles « Am Duerf » et « Um Sand » et disposeront d'un accès direct à ces voiries de desserte

Figure 7 : Vue axonométriques sur la partie arrière de constructions (Source : Best)

a) *Configuration*

La topographie du site affecte la configuration des maisons projetées sur les lots 1,2 et 4 à 9. A cause de la déclivité du terrain et afin de minimiser les modifications du terrain naturel, les constructions projetées disposeront de deux niveaux pleins et d'un niveau partiellement enterré et d'un comble qui sera non-aménageable.

Tandis que les maisons seront accessibles à la façade avant depuis le niveau de la voirie desservante, le rez-de-jardin se trouvera quant-à-lui un niveau plus bas.

Au niveau du rez-de-jardin, les habitations pourront disposer d'une annexe de maximum 3 mètres. La toiture de celle-ci pourra être aménagée en terrasse-accessible.

Les différentes unités pourront également disposer d'une dépendance dans leur recul latéral. Ceux-ci seront recouvertes d'une toiture plate.

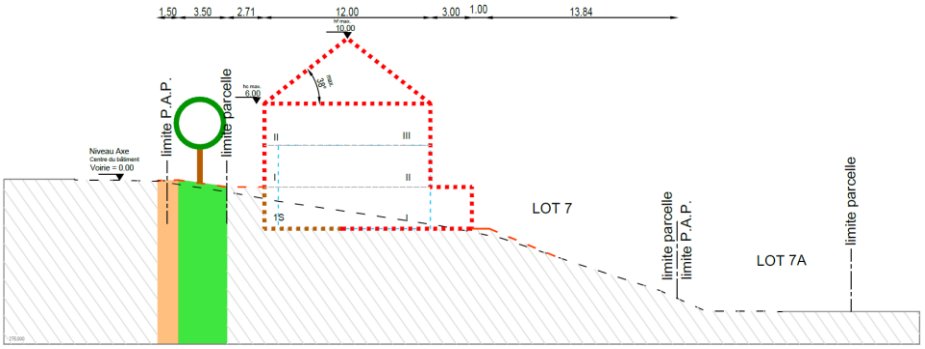

Figure 8 : Coupes-types du PAP (Source : Best)

b) *Hauteurs*

La hauteur des constructions est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et au milieu de l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue.

La hauteur à la corniche est de maximum 6,00 mètres et la hauteur au faîte est de maximum 10 mètres. Les corniches seront positionnées au même niveau sur les façades antérieures et postérieures.

4.2.2 Le degré d'utilisation des sols

Le PAG fixe des surfaces admises dans la zone de projet comme suit :

	COS	CMU
Zone d'habitation de faible densité	0.3	0.8

Compte tenu de ces coefficients et des surfaces totales des terrains à bâtir Brut (7.693 m²) et Net (6.776 m²) :

- La surface construite brute de tous les niveaux sera de maximum 5.420 m² ;
- La surface d'emprise au sol sera de maximum 2.032,5 m² ;

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP par rapport au PAG "mouture 2004"

Lot	Surface du terrain à bâtir net (3)		Surface construite brute				Surface d'emprise au sol				Surface d'emprise au sol			
			min		max		min		max		min		max	
1	580	m²	-	/	464	m²	-	/	174	m²	-	/	-	m²
2	542	m²	-	/	433,6	m²	-	/	162,6	m²	-	/	-	m²
3	1308	m²	-	/	1046,4	m²	-	/	392,4	m²	-	/	-	m²
4	613	m²	-	/	490,4	m²	-	/	183,9	m²	-	/	-	m²
5	712	m²	-	/	569,6	m²	-	/	213,6	m²	-	/	-	m²
6	636	m²	-	/	508,8	m²	-	/	190,8	m²	-	/	-	m²
7	798	m²	-	/	638,4	m²	-	/	239,4	m²	-	/	-	m²
8	742	m²	-	/	593,6	m²	-	/	222,6	m²	-	/	-	m²
9	844	m²	-	/	675,2	m²	-	/	253,2	m²	-	/	-	m²
Total	6775	m²	-	/	5420	m²	-	/	2032,5	m²	-	/	-	m²

Coefficients résultant du PAP

Lot	Surface du terrain à bâtir net (3)		CMU (3)			COS (3)			CUS (3)		
			min		max	min		max	min		max
1	580	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
2	542	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
3	1308	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
4	613	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
5	712	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
6	636	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
7	798	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
8	742	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²
9	844	m²	-	/	0,800	-	/	0,300	-	/	- m²

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
(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.
(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

Tableau 1 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : Best)

3.1.3. Dérogations

Le présent projet a été développé dans l'objectif d'inscrire au mieux les futurs bâtiments dans le cadre bâti existant tout en s'écartant le moins possible des prescriptions règlementaires communales.

Cependant, afin de garantir un projet cohérent par rapport au cadre bâti existant et offrant une bonne qualité de vie aux futurs occupants, le PAP fera l'objet de dérogations au titre de l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

c) Hauteur à la corniche

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 5 de la partie II de la partie écrite du PAG en proposant une augmentation de la hauteur à la corniche de maximum 6,00 mètres mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante au droit du milieu de la façade, tandis que la valeur maximum admise par le PAG est de maximum 5,50 mètres à la corniche.

L'objectif est de répondre aux exigences énergétiques actuelles pour les nouvelles constructions. En effet, depuis le 1er janvier 2017, chaque nouvelle construction d'un bâtiment d'habitation au Luxembourg doit correspondre à un bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle. Or, avec l'épaisseur de la composition totale de la dalle (dalle + pré-chape + chape) et l'installation de la ventilation mécanique contrôlée, il s'avère difficile de respecter une hauteur à la corniche de 5,50 mètres. De plus, un abaissement de la construction par rapport à la voie de desserte n'est pas envisagé afin d'éviter des rampes descendantes vers le garage et l'entrée principale, et également le pompage des eaux pluviales.

4.2.3 Déblais / remblais

Bien que les constructions aient été implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel au strict minimum, la topographie du terrain aura pour conséquence que des travaux de terrassement seront nécessaires.

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 0,50 mètres par des remblais ou des déblais.

4.2.4 Servitude de Passage

Le chemin existant sur le lot 3 sera grevée d'une servitude pour le passage afin d'assurer l'accès à la maison existante numéro 16 de la rue « Am Duerf ».

4.2.5 Servitude écologique

Le partie arrières des parcelles 5, 6, 7, 8 et 9 seront grevées d'une servitude écologique.

Dans cette zone, toute modification de terrain sous forme de déblais / remblais ainsi que toute construction sera interdite afin de protéger l'écran vert le long du ruisseau "Ramgriecht" qui s'écoule le long de la limite sud du PAP.

4.2.6 Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 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, *« pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes*

répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

4.3 Aménagement des espaces publics

4.3.1 Cession des terrains

Le projet prévoit la cession de 9,17 ares du terrain privé au domaine public communal, afin de permettre l'aménagement du parking public et des espaces verts publics.

Cette cession correspond à 11,92 % de la superficie totale du PAP.

4.3.2 Stationnement public

Le PAP prévoit l'aménagement d'un parking public à l'Ouest de la zone de projet. Ce parking disposera de 10 emplacements de stationnement, dont au moins pour personnes à mobilité réduite.

4.3.3 Espace vert public

Le projet proposera la plantation d'un nouvel arbre devant le lot 7 et d'une haie d'essence indigène dans l'espace vert public.

4.3.4 Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

a) Eaux Usées

Les eaux usées des lots 1 et 2 seront évacuées à l'arrière de la parcelle vers la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « An der Buchefelder », tandis que les eaux usées des lots 4 à 7 seront évacuées vers la canalisation « eaux mixtes » existante dans la rue « Am Duerf ». Pour les lots 8 et 9, le projet prévoit un nouveau canal « eaux usées » dans la rue « Um Sand » qui sera raccordé à la canalisation « Eaux mixtes » existante.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées dans des citernes enterrées de minimum 2 m3 prévues sur les parcelles privées. Les eaux ainsi recueillies pourront être utilisées par les habitants et le trop-plein sera conduit dans un fossé ouvert vers le ruisseau voisin « Ramgriecht ».

4 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	67,75 ares
Surface publique - Surface privée devenant publique	9,18 ares 9,18 ares
Surface totale du lotissement	76,93 ares
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales	9
Total logements	9
Logements par hectare	11,70 logements / ha

5 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Mandats ;
- Extrait du PAG et du règlement sur les bâtisses de la commune de Tandel ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O. ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°191056-1/01a) ;
- Plan des Coupes (plan n° 191056-1/01a-Coupes)
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°191056-1/02).

Senningerberg, le 29 octobre 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING