VIAR S.à r.l.
1, rue de Huy
L-9415 VIANDEN

Modification ponctuelle
PAP « Ennert dem Bour » à Fouhren

(Référence 18427/68C)

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Rapport justificatif

4 avril 2022

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

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

3, am Clemensbongert L-9158 HEIDERSCHEID ☎ 88 80 08 💻 bureau@bureau-rausch.com

Objet de la modification du projet d'aménagement particulier (PAP)

Le rapport justificatif est établi conformément aux lois et règlements en vigueur :

- Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Ainsi, les modifications du PAP « *Ennert dem Bour* » *(référence 18427/68C)* portent sur les points suivants :

- Modification de la hauteur corniche passant de 5.50 m à 6.50 m;
- Ajout d'un point concernant les cloisons de séparation dans l'article ***i) Aménagement des dépendances*** en partie écrite réglementaire;
- Ajout de l'article ***k) Baies et superstructures*** en partie écrite réglementaire;
- Adaptation en conséquence des autres éléments du dossier (coupes, tableau des degrés d'utilisation du sol, partie écrite réglementaire).

Une adaptation quant aux surfaces d'emprise au sol de tous les lots est également réalisée, et ce afin de correspondre davantage à la réalité. En effet, les données ont été ajustées afin de répartir et d'octroyer les m² de façon plus harmonieuse et équitable entre les lots. Ceci permettra d'éviter une surface d'emprise au sol trop faible pour certains lots d'une part et une surface d'emprise au sol trop élevée pour d'autres lots d'autre part.

De plus et conformément à l'article 108bis(1)§2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'article ***d) Hauteurs des constructions (m)*** en autorisant une hauteur corniche à 6.50 m pour toutes les habitations du présent PAP.

Les modifications en question ne remettent pas en cause la structure globale ou les orientations du PAP tel qu'approuvé par le ministre en date du 15 mars 2019.

De ce fait, le présent dossier peut faire l'objet d'une procédure allégée, telle que prévue par l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Par conséquent, et au vu des modifications minimes apportées au PAP approuvé, le rapport justificatif établi lors de la mise en procédure du PAP en 2018 reste d'actualité. Seules l'**Annexe I : Tableau récapitulatif** et l'**Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"** ont été modifiées et sont donc jointe à titre informatif à cette modification ponctuelle.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol [1] : Zone d'habitation de faible densité

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
Coefficients du PAG "mouture 2004"	**CMU**		0,80	**COS**		0,30	**CUS**		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,31 *ha*							

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

Lot	surface à bâtir nette [3]	surface construite brute [3] *minimum*	surface construite brute [3] *maximum*	surface d'emprise au sol [3] *minimum*	surface d'emprise au sol [3] *maximum*	volume de la construction [3] *minimum*	volume de la construction [3] *maximum*
1	339 m^2		270 m^2		108 m^2		m^3
2	314 m^2		250 m^2		108 m^2		m^3
3	439 m^2		280 m^2		125 m^2		m^3
4	351 m^2		280 m^2		100 m^2		m^3
5	272 m^2		200 m^2		90 m^2		m^3
6	474 m^2		280 m^2		118 m^2		m^3
7	372 m^2		280 m^2		100 m^2		m^3
Total	2.561 m^2	0	1.840 m^2	0	749 m^2	0	0 m^3

		minimum	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*
Coefficients résultant du PAP	**CMU** [3]	0,000	0,718	**COS** [3]	0,000	0,292	**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.

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

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

Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Tandel	CDA	☐
Localité	Fouhren	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☐
Lieu-dit	Ënnert dem Bour	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Salles communales		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales** Environnement	
N° de référence du PAG	68C		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation de faible densité		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /ou communautaire	550 m
			Présence de biotope(s)	☒
	minimum	maximum	Zone de bruit	☐
COS		0.30	Voirie nationale (permission de voirie)	☐
CUS		0.80	Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CSS			Sites et Monuments	☐
DL			Inventaire suppl.	☐
Emplacements de stationnement			Monument national	
			Zone SEVESO	☐
				☐
				☐
			Autres	

Terrain					
Surface brute	0.3120 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal		0.0559 ha
Surface nette	0.2561 ha	82.08 %	Taux de cession		17.92 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0504 ha		16.15 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha		
Surface destinée au stationnement public			0.0065 ha		2.08 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.0040 ha		1.28 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha		0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			**0.0609 ha**		19.51 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.1400 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	7	
		54.66 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3.65 a.	

Constructions	minimum	maximum		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0	1840	m2	Nombre de logements de type:	minimum	maximum
Emprise au sol	0	749	m2	Unifamilial	7	7
Nombre de logements	7	7		Bifamilial	0	0
Densité de logements / hectare brut	23	23	u/ha.	Collectif (>2 log/bât.)	0	0
Personnes estimées / logement	2	4				
Nombre d'habitants	14	28		Surf. / nbre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale	0	m2		Surface brute de bureau maximale	0	m2

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**		
		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*			activités	habitat
Route Nationale			vh/j	publics	0	5
Chemin Repris			vh/j	privés (min.)	0	14
Chemin communal	Op der Bunn			privés (max.)	0	21
				total (max.)	**0**	**26**

Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	730	m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		m
Infrastructures techniques					
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	81	m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	60	m2
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	0	m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0	m2

Modification en **rouge (texte modifié)**