



**REFONTE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
DE LA COMMUNE DE TANDEL**

**Prise de position
Réclamations contre le vote du conseil communal
du 28 août 2023**

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Lu et approuvé

Tandel, le **28 AOUT 2023**

Le conseil communal

Ainsi délibéré en séance, date qu'on tête
(Suivent les signatures)
Pour extrait conforme.

Le bourgmestre,

Le secrétaire,







SOMMAIRE

N°1 MADAME DANIELLE SCHOESSLER	4
N°2 MONSIEUR TIAGO LOPES GONCALVES	6
N°3 MADAME RENÉE-ANNE GAASCH	8
N°4 MONSIEUR FRANK STORN-WEIS	10
N°5 MONSIEUR GUY STORN-SCHOLTES	12
N°6 LA SOCIÉTÉ JOS & DANIELLE S.À R.L.	14
N°7 MADAME ET MONSIEUR MARIANNE ET MATHIAS ROEDER-KAISER	16
N°8 MONSIEUR ROBERT LEONARDY	19
N°9 MESSIEURS PAUL ET YVES DESBORDES	21
N°10 MADAME JOSÉE THEIS-VAESSEN	23
N°11 MONSIEUR MIKE RIES	27
N°12 MONSIEUR JULES GILLEN ET CONSORTS	29



N°1 Madame Danielle Schoessler

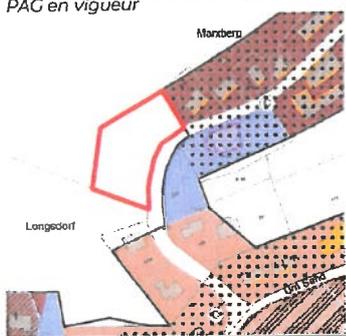
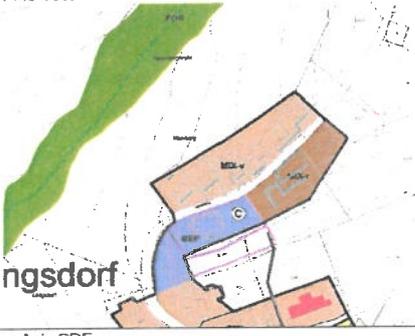
Réclamant :

Etude Daniel CRAVATTE – Avocat à la cour pour SCHÖSSLER Danielle
11, Marxberg
L-9459 Longsdorf

Réclamation saisine :

Réclamation n°47

N°47 – Etude Daniel CRAVATTE – Avocat à la cour pour SCHÖSSLER Danielle

			
<p>Réclamant</p> <p>N°47 - Etude Daniel CRAVATTE – Avocat à la cour pour SCHÖSSLER Danielle 11, Marxberg L-9459 Longsdorf</p> <p>Marxberg - Longsdorf 5/266</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <p>- EXT : refuser extension : car réserves suffisantes mais comme le terrain est viabilisé, une modification ponctuelle ultérieure du PAG est envisageable</p>
<p>Objection concerne</p> <p>- Intégration d'une partie de la parcelle concernée dans la zone constructible.</p> 			

Réclamation vote :

Objet :

Marxberg - Longsdorf - 5/266

Nature de la réclamation :

Demande réitérée d'intégration au périmètre d'une partie du terrain n° « 5/266 » sis en zone verte

Remarque

Le numéro cadastral « 5/266 » mentionné dans la réclamation **ne semble pas exister**. Il s'agit plutôt du n° 5/269 si on se fie à l'illustration

Analyse

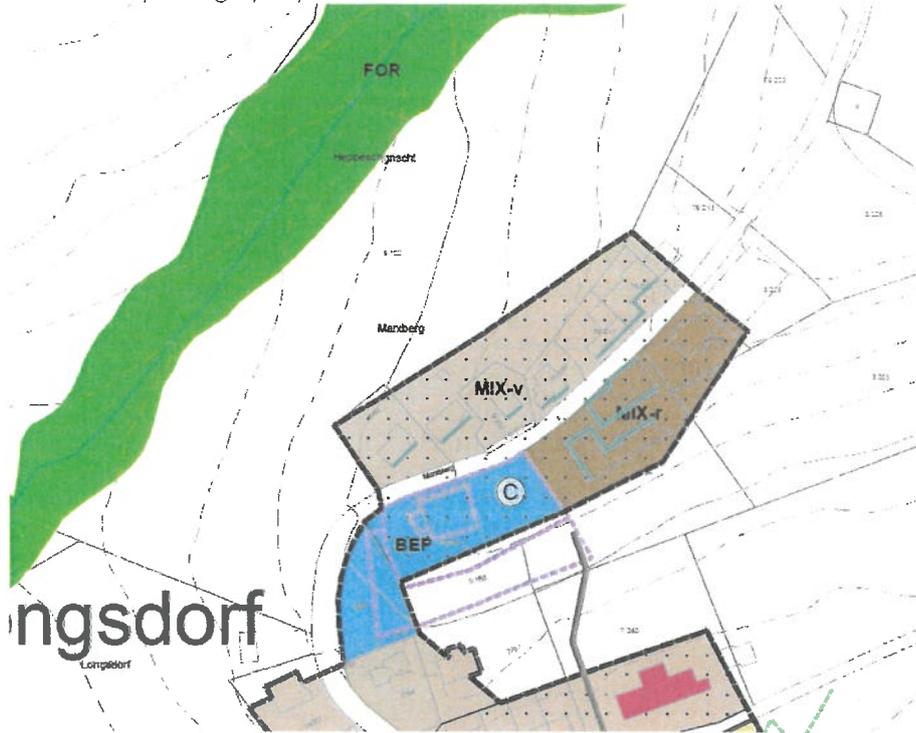
- les parcelles n° 17/75 et 17/76 prises comme exemple d'intégration injustifiée étaient déjà intégrées au périmètre, alors que le fonds objet de la réclamation est en zone verte.
- La numérotation des maisons ne constitue pas une intention formalisée de planification de la part de la commune.
- Le fait qu'il y ait des « réserves suffisantes » dans le périmètre communal est un argument pertinent pour refuser une extension de périmètre, notamment en regard des objectifs du PDAT.



Proposition CBE

Maintien du refus d'extension

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°2 Monsieur Tiago LOPES GONCALVES

Réclamant :

M. Tiago Lopes Gonçalves
26, rue Bamertal
L-9209 Diekirch

Réclamation saisine :

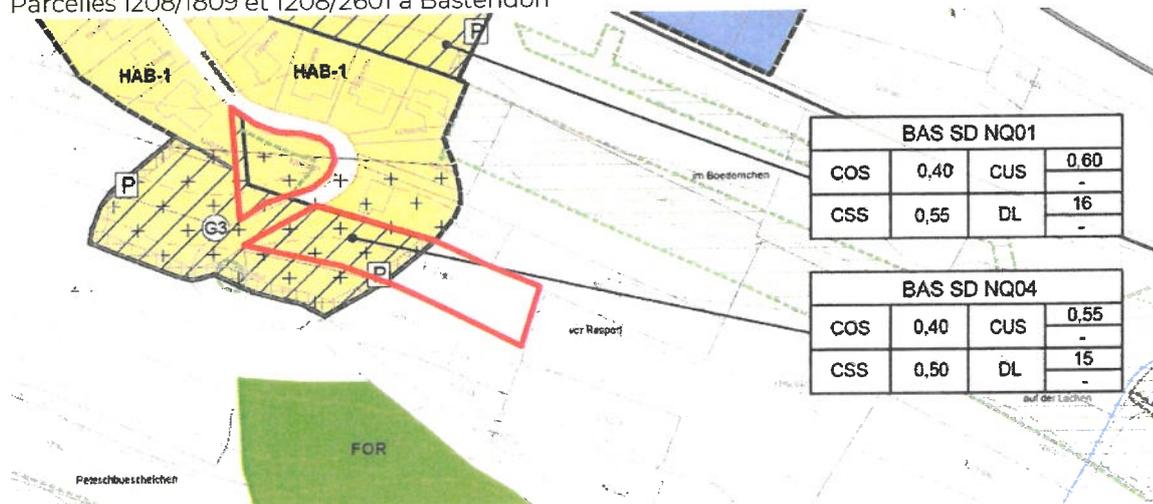
Pas de réclamation lors de la phase réclamation à la suite de la saisine (art. 13 de la loi modifiée ACDU).

En principe recevable même s'il n'a pas fait l'objet d'une première réclamation, car l'objet de la réclamation concerne un site couvert par un PAP NQ dont le périmètre a été modifié. Comme la réclamation porte aussi sur le fait qu'un autre propriétaire a été sorti du PAP NQ, la réclamation porte donc sur une modification effectuée entre la version saisine et la version vote CC et semble de ce fait recevable, même si ladite modification de touche pas directement le terrain présumé du réclamant (les coefficients n'ont pas changé, sur le terrain présumé le périmètre PAP NQ n'a pas changé, seule l'esquisse illustrative du schéma directeur a changé sur ce terrain).

Réclamation vote :

Objet :

Parcelles 1208/1809 et 1208/2601 à Bastendorf



Nature de la réclamation :

Inscrire le terrain n° « 1208/1809 » en HAB-1 comme le terrain n°1208/2601 (1^{ère} REC N°6) et avec le même argumentaire que pour ce dernier, notamment qu'il peut être retiré du NQ « am Biedemchen » car il est viabilisé. Sans que ce soit clairement formulé, la réclamation semble porter sur les parties de terrain déjà à l'intérieur de l'agglomération et non sur la partie en zone verte

Remarque

Le numéro cadastral ° « 1208/1809 » mentionné dans la réclamation **ne semble pas exister**. Il s'agit plutôt du n° 1209/1809 si on se fie aux annexes et notamment à la contenance mentionnée dans le compromis de vente (le n° y semble aussi erroné) et à certaines illustrations

Analyse

Le terrain n'est pas entièrement viabilisé contrairement au terrain n°1208/2601 (1^{ère} REC N°6), il ne peut donc pas être inscrits en QE.

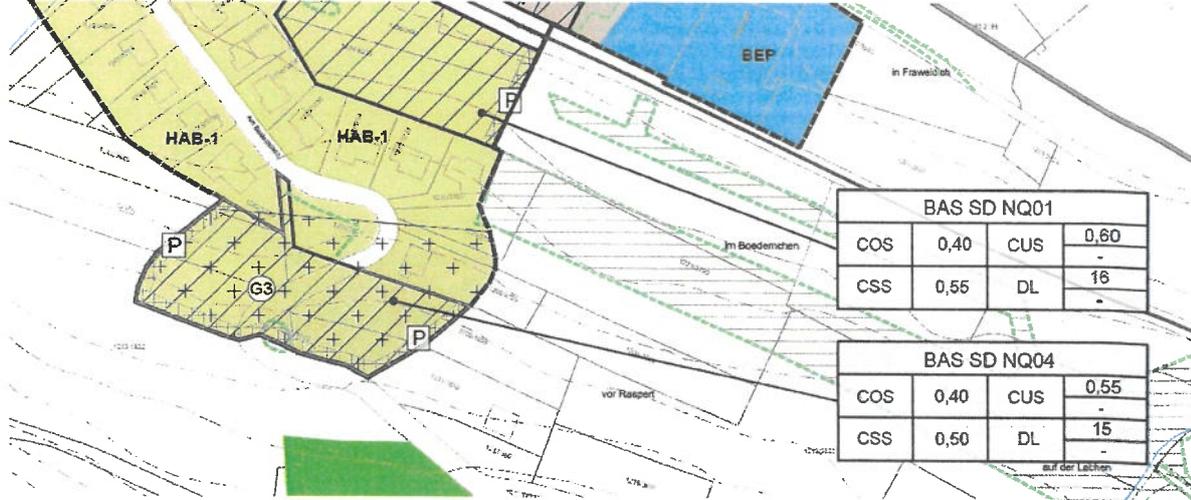
Il n'y a pas de traces montrant que la facture est acquittée.



Proposition CBE

Maintien du refus d'extension
Classement en PAP QE refusé

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°3 Madame Renée-Anne GAASCH

Réclamant :

KRIEGER ASSOCIATES pour GAASCH Renée-Anne
1, rue du Moulin
L-9146 Erpeldange

Réclamation saisine :

Réclamation n°11.

N°11 - KRIEGER ASSOCIATES pour GAASCH Renée-Anne

<p>Réclamant N°11 - KRIEGER ASSOCIATES pour GAASCH Renée-Anne 1, rue du Moulin L-9146 Erpeldange</p> <p>« an der Kepp » - Brandenburg 298/798</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p> <p>Avis CBE</p> <p>- PROT: refuser suppression protection, car cette grange mérite la protection « construction à conserver », en raison de l'authenticité de sa substance bâtie mais droit à indemnité: classement déjà dans modification ponctuelle PAG 2016</p> <p><i>Réception réclamants: interrogations sur le type de fonction que l'on peut proposer dans ce bâtiment. Réponse commune: atelier d'artiste, logement... Pour les percements: quelques adaptations (1 ou 2) sont possibles si elles ne nuisent pas à la valeur historique du site.</i></p>
<p>Objection concerne PAG, PROT, PAPQE - Suppression classement « construction à conserver »</p>		

Réclamation vote :

Objet :

« an der Kepp » - Brandenburg - 298/798



Source: SigCom

Nature de la réclamation :

Dans le cadre de la refonte du PAG, la construction a été classée en tant que construction à conserver. La propriétaire n'est pas d'accord avec ce classement car elle estime que la construction n'est pas digne d'un tel classement et que aucune motivation a été donnée par la commune à cet égard.



Analyse

La construction n'a pas été classée dans le cadre de la refonte générale du PAG. Le PAG de la commune de Tandel a fait l'objet d'une modification ponctuelle en 2015 et la construction a été identifiée comme construction à conserver à ce moment-là.

Lors de cette modification ponctuelle, la commune était accompagnée et conseillée par l'INPA (SSMN) pour le choix des éléments à protéger et dans le but de justifier les protections, des fiches par construction identifiant et justifiant les éléments dignes de protection ont été réalisées en 2016.

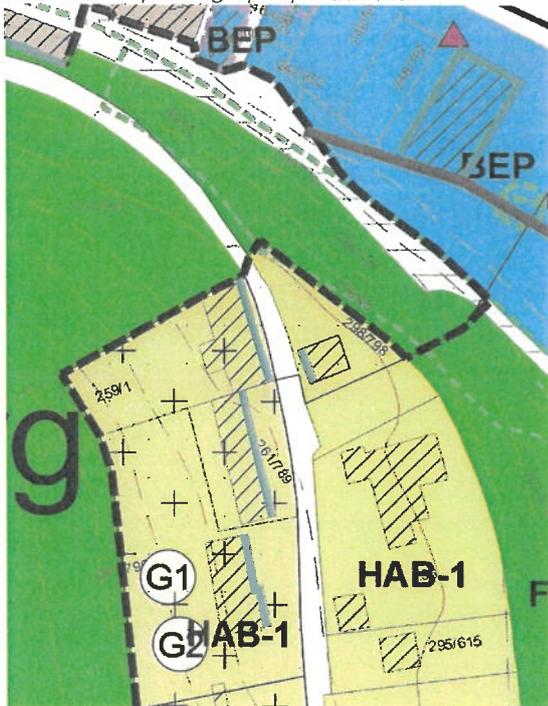
Dans le cadre de la refonte générale, les protections telles que définies dans le PAG en vigueur ont été maintenues.

Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Remplacer la "construction à conserver" par un alignement protégé sur la façade principale.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°4 Monsieur Frank STORN-WEIS

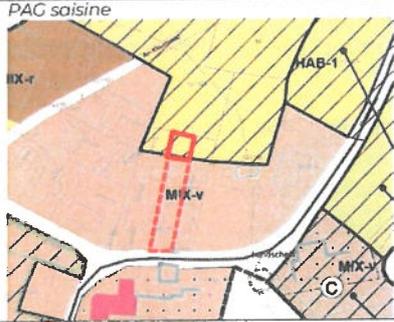
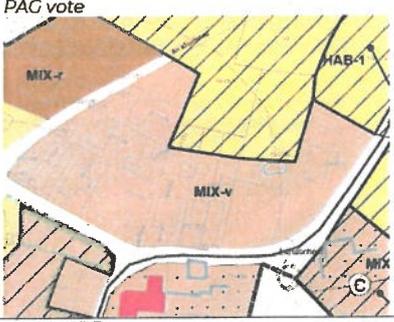
Réclamant :

STORN-WEIS Frank
7, am Parc
L-9836 Hosingen

Réclamation saisine :

Réclamation n°53.

N°53 – STORN-WEIS Frank

			
<p><u>Réclamant</u> N°53 - STORN-WEIS Frank 7, am Parc L-9836 Hosingen Haaptstrooss - Landscheid 16/1173</p>		<p><u>Proposition vote CC</u> <input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p><u>Avis CBE</u> Voir réclamation n° 52 Refuser de sortir les terrains du NQ, car le SD est un document d'orientation et la proximité des constructions peut être rediscutée dans le cadre du PAP. <i>Réception réclamation : La commune informe que le PAP peut être fait en phase.</i></p>
<p><u>Objection concerne</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Réclamation concernant le périmètre du « schéma directeur » « LAN SD NQ 01 » Le recul à l'arrière des constructions n'est pas suffisant et le propriétaire concerné n'acceptera pas de vendre ses terrains			

Réclamation vote :

Objet :

Haaptstrooss - Landscheid - 16/1173

Nature de la réclamation :

Demande réitérée d'exclure la partie de sa parcelle de la zone soumise à PAP NQ.

Analyse

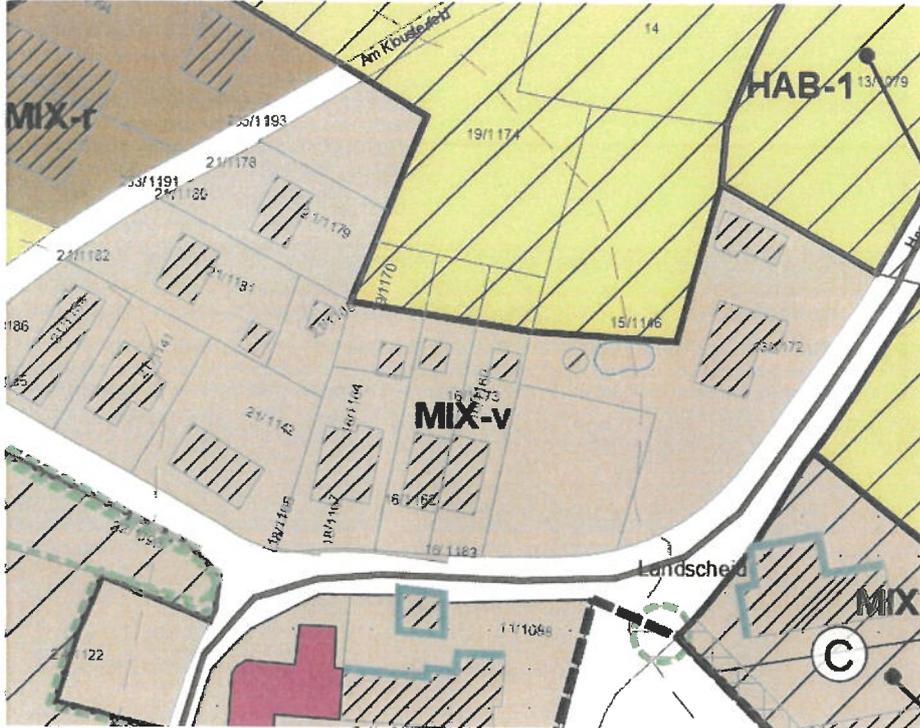
Le classement correspond au même classement que celui du PAG en vigueur. Le fait que le terrain soit en zone soumise à PAP NQ n'oblige pas les propriétaires privés à participer à l'élaboration du PAP NQ.



Proposition CBE

Maintien du refus

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°5 Monsieur Guy STORN-SCHOLTES

Réclamant :

STORN-SCHOLTES Guy
15, Hauptstrooss
L-9457 Landscheid

Réclamation saisine :

Réclamation n°52.

N°52 - STORN-SCHOLTES Guy

			
<p><u>Réclamant</u></p> <p>N°52 - STORN-SCHOLTES Guy 15, Hauptstrooss L-9457 Landscheid</p> <p>Hauptstrooss - Landscheid 15/1206 ; 16/1160</p>		<p><u>Proposition vote CC</u></p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p><u>Avis CBE</u></p> <p>Refuser de sortir les terrains du NQ, car le SD est un document d'orientation et la proximité des constructions peut être rediscutée dans le cadre du PAP.</p> <p><u>Réception réclamation:</u> Le réclamation souhaite agrandir l'atelier vers l'arrière mais cela ne respecte pas le QE. Possibilité d'agrandir vers l'avant dans QE mais également limitée par le respect de la profondeur de construction. La commune informe que le PAP peut être fait en phases</p>
<p><u>Objection concerne</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Réclamation concernant le périmètre du « schéma directeur » « LAN SD NQ 01 » Le recul à l'arrière des constructions n'est pas suffisant et le propriétaire concerné n'acceptera pas de vendre ses terrains.- NB : il n'y a pas de 2^e position- SD = 20 logements / 6 bifamiliales sont possibles			

Réclamation vote :

Objet :

Hauptstrooss - Landscheid - 15/1206 ; 16/1160

Nature de la réclamation :

Demande réitérée d'exclure la partie de sa parcelle de la zone soumise à PAP NQ.

Analyse

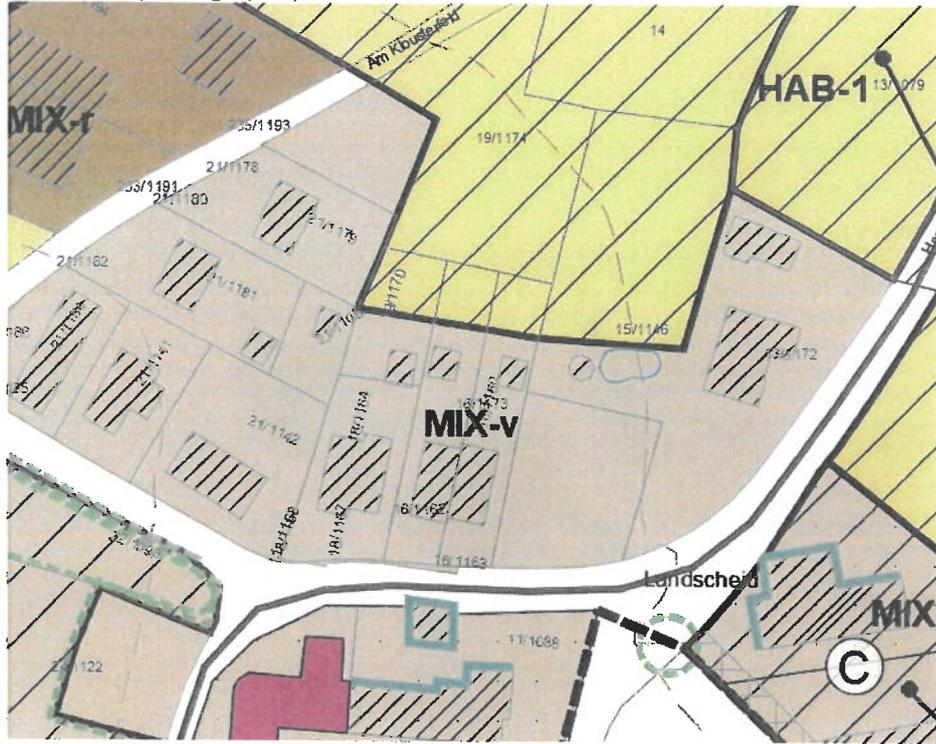
Le classement correspond au même classement que celui du PAG en vigueur. Le fait que le terrain soit en zone soumise à PAP NQ n'oblige pas les propriétaires privés à participer à l'élaboration du PAP NQ.



Proposition CBE

Maintien du refus

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°6 la société JOS & DANIELLE S.à r.l.

Réclamant :

WESTLEGAL Avocats pour Jos et Daniele S.à.r.l., ANTONY Jos
12, J.B. Zewenstrooss
L-9454 Tandel

Réclamation saisine :

Réclamation n°19.

N°19 - Jos et Daniele S.à.r.l., ANTONY Jos

<p>Réclamant N°19 - Jos et Daniele S.à.r.l., ANTONY Jos 12, J.B. Zewenstrooss L-9454 Tandel</p> <p>Burewee - Walsdorf 132/1530</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p> <p>Avis CBE</p> <p>- EXT: Refuser extension car option communale : éviter extensions. Une SUP serait nécessaire</p> <p><i>Réception réclamation: Petit artisanat souhaité par le réclamation: artisanat d'art, Repair café. Cabane bois, logement de service: problème de vandalisme. Le réclamation considère que ce n'est pas durable de ne pas intégrer au PAG les surfaces déjà scellées. Il serait également d'accord pour l'inscription en mix-r ou en mix-v.</i></p>
<p>Objection concerne</p> <p>EXT, SUP, PAG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement « zone verte » en « zone mixte villageoise » - Intégration d'un hangar existant en vue d'accueillir de petites activités économiques + 1 logt service 		

Réclamation vote :

Objet :

Burewee - Walsdorf - 132/1530

Nature de la réclamation :

Demande réitérée d'intégration de la construction en zone constructible.

Analyse

Dans la réclamation il est mentionné que la parcelle était déjà bâtie. Toutefois, elle n'était pas en zone constructible, c'est pourquoi une autorisation avait été demandée auprès du Ministère de l'Environnement. Le classement actuellement prévu n'engendre pas de perte pour la propriétaire actuelle. Pour les transformations que la propriétaire souhaite réaliser, il est possible de faire la demande auprès du Ministère de l'Environnement.

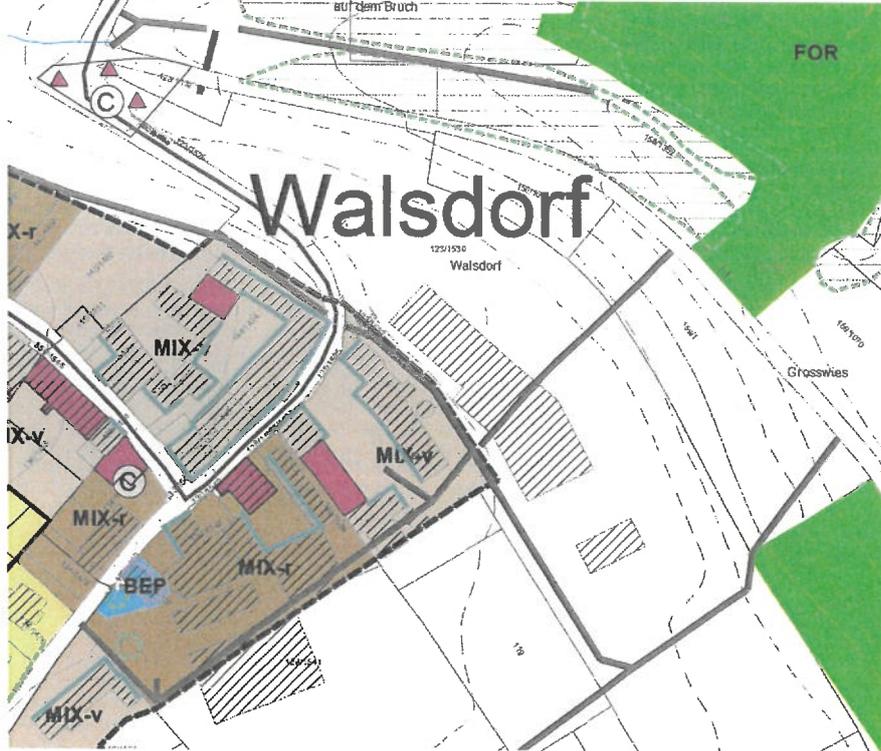


Proposition CBE

Maintien du refus

Le CBE est d'avis que cette construction située à la limite de la zone constructible actuelle pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure du PAG, à savoir une modification ponctuelle du PAG.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°7 Madame et Monsieur Marianne et Mathias ROEDER-KAISER

Réclamant :

WESTLEGAL Avocats pour ROEDER-KAISER Marianne
6, am Dall
L-9395 Tandel

Réclamation saisine :

Réclamation n°28 et n°41

N°28 – WESTLEGAL Avocats pour ROEDER-KAISER Marianne

<p>PAG en vigueur</p>	<p>PAG saisine</p>	<p>PAG vote</p>	
<p>Réclamant</p> <p>N°28 - WESTLEGAL Avocats pour ROEDER-KAISER Marianne 6, am Dall L-9395 Tandel</p> <p>Im Thal - Tandel 209/541 ; 208/667</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <ul style="list-style-type: none"> - NQ SD : refuser (voir remarques concernant réclamation n° 27 et aussi 13b et 16) - ZAD : refuser suppression de la zone ZAD car développement non prioritaire et pas d'accès suffisant possible à court et moyen terme - PAG : refuser, suppression de la SU -p : une SUP sera à réaliser quand la ZAD sera levée. La SU-P ne concerne pas ce terrain et ne se superpose pas avec le chemin existant bitumé. <p><i>Réception réclamation : Réflexion sur la servitude (le long d'un chemin bitumé voir avec un levé</i></p>
<p>Objection concerne</p> <p>SUP, PAG, SDNQZAD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation densités du NQ et du SD (comme SD NQ02 et minimum 15 logements) (SD NQ) - Suppression « zone d'aménagement différé », pas prévenus (ZAD) - Suppression de la servitude urbanisation -P (PAG) 			

N°41 – WESTLEGAL Avocats pour ROEDER-KAISER Marianne

<p>PAG en vigueur</p>	<p>PAG saisine</p>	<p>PAG vote</p>
<p>Réclamant</p> <p>N°41 - WESTLEGAL Avocats pour ROEDER-KAISER Marianne 6, am Dall L-9395 Tandel</p> <p>am Dall - Tandel 42/4005</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p> <p>Avis CBE</p> <ul style="list-style-type: none"> - EXT: extension refuser car réserves suffisantes, option communale : éviter extension
<p>Objection concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la partie de la parcelle 42/4005 (voir photo ci-dessus) à la zone constructible. 		



Réclamation vote :

Objet :

Tandel - 42/4005 - am Dall
Tandel - 209/541, 208/667 - Im Thal

Nature de la réclamation :

Demandes réitérées concernant les parcelles situées dans les lieux dits Im Thal et Am Dall.

Analyse

Concernant les parcelles sises au lieu-dit Im Thal :

- Lors de l'élaboration du PAG de nombreuses études circulation ont été réalisées sur ce site et les spécialistes ont déterminé que l'accès actuel n'est pas suffisant pour permettre l'urbanisation de l'ensemble des parcelles, c'est pourquoi les parcelles les moins bien connectées au centre ont été classées en tant que ZAD.
- Si les propriétaires privés présentent un projet viable accompagné d'une étude de mobilité et des études environnementales nécessaires, il est possible de réaliser une modification ponctuelle du PAG afin de lever la ZAD et par la même occasion adapter les coefficients du PAG.
- Dans la réclamation, il est indiqué qu'une extension de la zone constructible est prévue à Walsdorf. En effet, lors de la saisine une extension était prévue, mais uniquement dans le but de prévoir une aire de rebroussement pour une ligne de Bus et non pas dans le but de densifier la localité. Dans la version votée par le Conseil communal le 17 avril 2023, l'extension prévue pour le bus a été supprimée à Walsdorf.

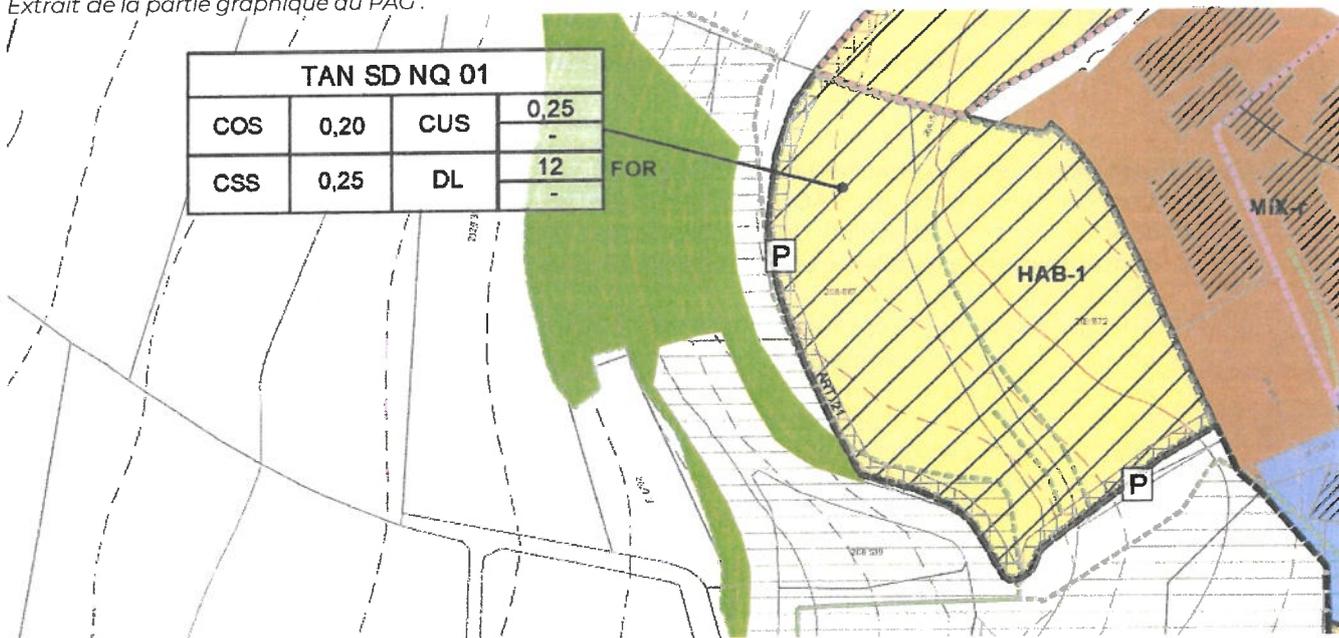
Concernant la parcelle sise au lieu-dit Am Dall :

- Dans la réclamation il est mentionné que cette parcelle constitue une lacune, or, cette parcelle située hors périmètre n'est pas viabilisée ni en contact direct avec une voie publique et son accès est rendu difficile par la topographie.
- En outre, lors de la refonte générale du PAG, les lois nationales doivent être respectées. Le PNDD prévoit une consommation du sol de max 14,88ha pour les prochaines 12 années pour la commune de Tandel et le projet de PDAT prévoit également une limitation de la consommation du sol. C'est pourquoi la commune de Tandel se limite aux réserves actuelles et essaie même de classer les surfaces présentant de nombreuses contraintes (naturelles ou mobilité) en ZAD.

Proposition CBE

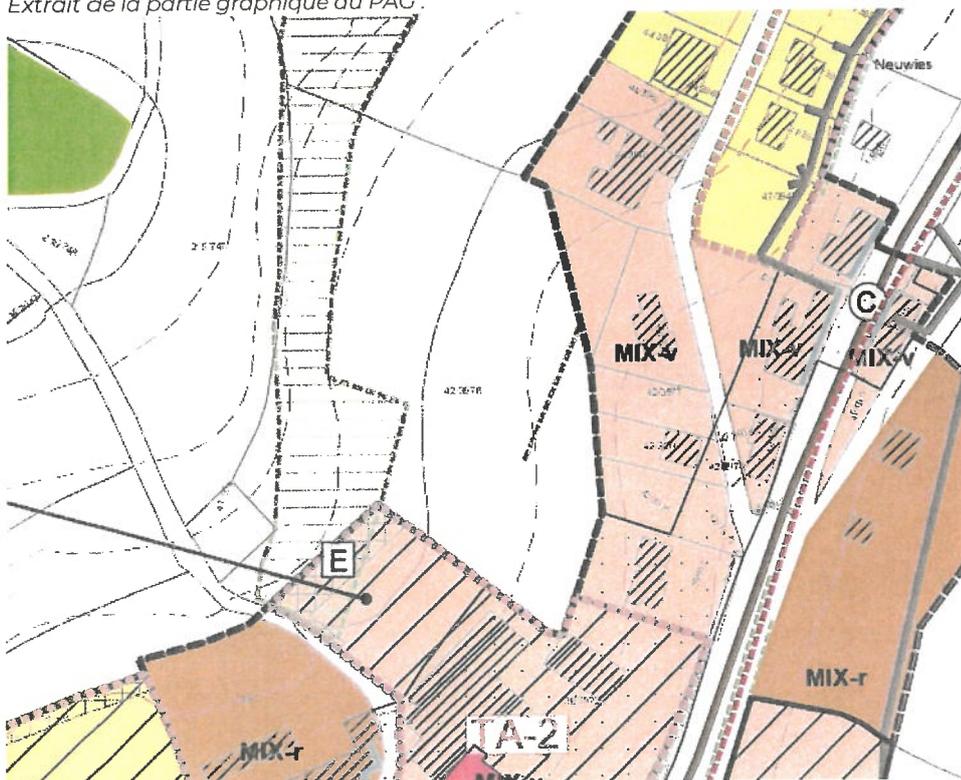
- **Concernant les parcelles sises au lieu-dit Im Thal (réclamation saisine n°28) :**
Changement de la décision comme suit :
Donner suite à la réclamation en levant le différend ZAD tout en gardant le PAP NQ. Par la même occasion, il est proposé que la DL doit être revue à la hausse et passer de 6 à 12 logements par hectare.

Extrait de la partie graphique du PAG :



- **Concernant la parcelle sise au lieu-dit Am Dall (réclamation saisine n°41) :**
Mainien du refus.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°8 Monsieur Robert LEONARDY

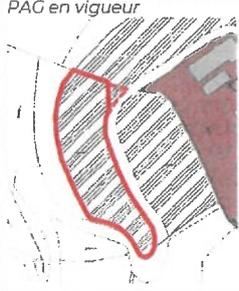
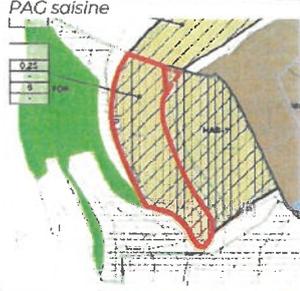
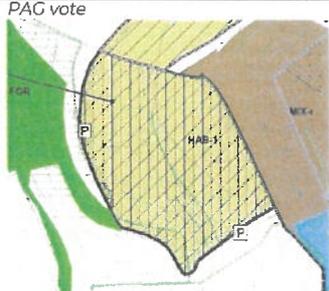
Réclamant :

WESTLEGAL Avocats pour LEONARDY Robert
3, Veianerstrooss
L-9395 Tandel

Réclamation saisine :

Réclamation n°27

N°27 – WESTLEGAL Avocats pour LEONARDY Robert

			
Réclamant N°27 - WESTLEGAL Avocats pour LEONARDY Robert 3, Veianerstrooss L-9395 Tandel Im Thal - Tandel 209/541 ; 208/667 Objection concerne SUP, PAG, SDNQZAD - Augmentation densités du NQ et du SD (comme SD NQ02 et minimum 15 logements) (SD NQ) - Suppression « zone d'aménagement différé », pas prévenus (ZAD) - Suppression de la servitude urbanisation -P (PAG)		Proposition vote CC <input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement	Avis CBE - ZAD : refuser suppression ZAD. Une SUP sera à réaliser quand la ZAD sera levée - PAG : SU-IP -> chemin goudronné - SD NQ : refuser augmentation densités et modification SD, car développement non prioritaire et pas d'accès suffisant possible à court et moyen terme - SUP : refuser suppression SU-P, une SUP sera à réaliser quand la ZAD sera levée (voir remarques concernant réclamations n° 13b et 16)

Réclamation vote :

Objet :

Im Thal - Tandel - 209/541 ; 208/667

Nature de la réclamation :

Demande réitérée concernant les parcelles situées dans le lieu-dit Im Thal.

Analyse

- Lors de l'élaboration du PAG de nombreuses études circulation ont été réalisées sur ce site et les spécialistes ont déterminé que l'accès actuel n'est pas suffisant pour permettre l'urbanisation de l'ensemble des parcelles, c'est pourquoi les parcelles les moins bien connectées au centre ont été classées en tant que ZAD.
- Si les propriétaires privés présentent un projet viable accompagné d'une étude de mobilité et des études environnementales nécessaires, il est possible de réaliser une modification ponctuelle du PAG afin de lever la ZAD et par la même occasion adapter les coefficients du PAG.
- Dans la réclamation, il est indiqué qu'une extension de la zone constructible est prévue à Walsdorf. En effet, lors de la saisine une extension était prévue, mais uniquement dans le but de prévoir une aire de rebroussement pour une ligne de Bus et non pas dans le but de densifier la localité. Dans la version votée par le Conseil communal le 17 avril 2023, l'extension prévue pour le bus a été supprimée à Walsdorf.

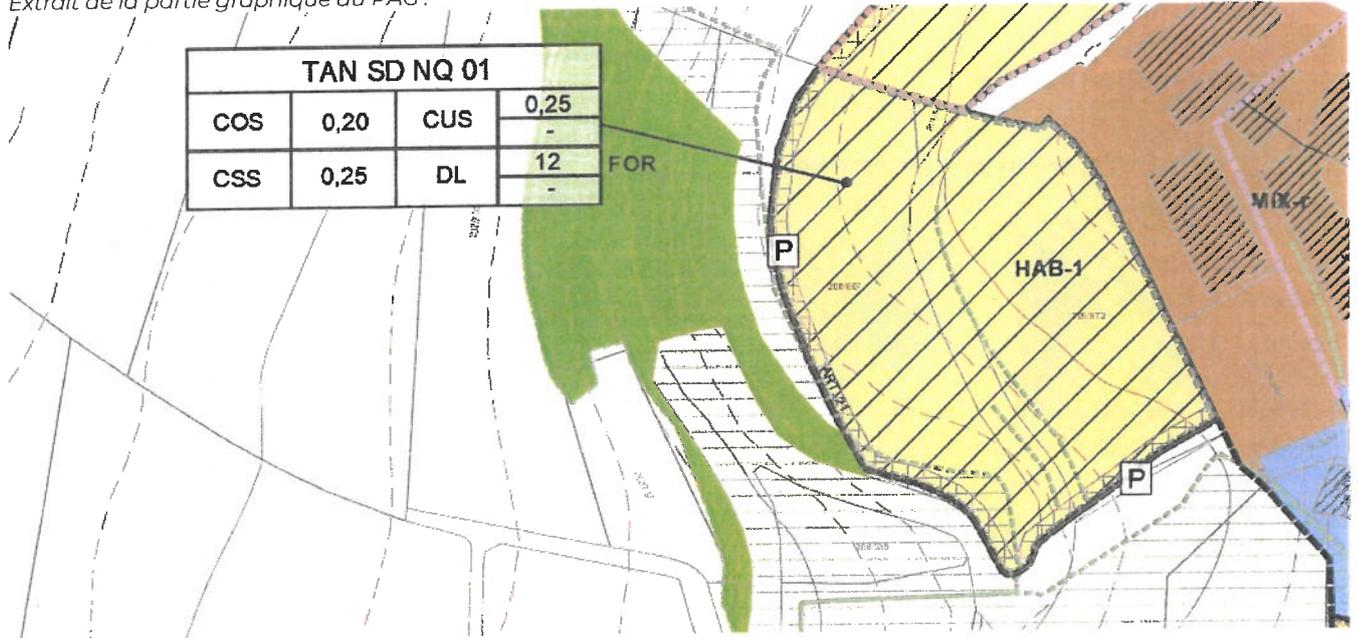


Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Donner suite à la réclamation en levant le différé ZAD tout en gardant le PAP NQ. Par la même occasion, il est proposé que la DL doit être revue à la hausse et passer de 6 à 12 logements par hectare.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°9 Messieurs Paul et Yves DESBORDES

Réclamant :

DESBORDES Paul et DESBORDES Yves
5, Dikkricherstrooss
L-9455 Fohren

Réclamation saisine :

Réclamations n°7 et n°8.

N°7 - DESBORDES Paul

<p>Réclamant N°7 - DESBORDES Paul 5, Dikkricherstrooss L-9455 Fohren</p> <p>Dikkricherstrooss – Fohren 238/1808</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <p>- EXT : refuser extension car îlot séparé de la localité, extension tentaculaire</p> <p><i>Réception réclamants : Le réclamant souhaite que l'existant soit sorti de la zone verte (intégration du bâti existant en zone à bâtir mais pas obligatoirement de l'intégralité de la parcelle) car il souhaite y installer son bureau.</i></p>
<p>Objection concerne</p> <p>EXT, PAG - Reclassement « zone verte » en « zone d'habitation 2 » (EXT)</p>			

N°8 - DESBORDES Yves

<p>Réclamant N°8 - DESBORDES Yves 55, Dikkricherstrooss L-9455 Fohren</p> <p>Dikkricherstrooss – Fohren 238/1806</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <p>- EXT : refuser extension car îlot séparé de la localité, extension tentaculaire (Voir réclamation n°7)</p>
<p>Objection concerne</p> <p>EXT, PAG - Reclassement « zone verte » en « zone d'habitation 2 » (EXT)</p>			



Réclamation vote :

Objet :

Dikkricherstrooss – Fouhren - 238/1808 ; 238/1806

Nature de la réclamation :

Demande réitérée d'intégration de la construction et des parcelles en zone constructible.

Analyse

Pour tout changement concernant la zone verte, la commune a besoin d'un accord de la part du MECDD. Or, le MECDD est clairement opposé aux îlots constructibles en zone verte, même dans le cas de régularisation de situations existantes.

Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Accorder partiellement la réclamation par une proposition de classer uniquement les constructions d'habitation existantes des deux réclamants en zone MIX-v.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°10 Madame Josée THEIS-VAESSEN

Réclamant :

HANSEN MULLER MARCHAND avocat à la cour pour THEIS-VAESSEN Josée
16, am Duerf
L-9459 Longsdorf

Réclamation saisine :

Réclamations n°54 et n° 55

N°54 – HANSEN MULLER MARCHAND avocat à la cour pour THEIS-VAESSEN Josée

<p>PAG en vigueur</p>	<p>PAG saisine</p>	<p>PAG vote</p>
<p>Réclamant</p> <p>N°54 - HANSEN MULLER MARCHAND avocat à la cour pour THEIS-VAESSEN Josée 16, am Duerf L-9459 Longsdorf</p> <p>am Duerf - Longsdorf 164/66</p> <p>Objection concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclasser l'entièreté de la parcelle 164/66 en hab-1 correspondant au périmètre du PAP approuvé - Réclamation envers la « SUP » et contestation du bienfondé de la servitude « urbanisation écologique » 	<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <p>Voir réclamation n° 53</p> <ul style="list-style-type: none"> - EXT: refuser extension en zone verte car réserves suffisantes, option communale: éviter extension - SUP: refuser suppression de la Servitude écologique E, car sa mise en œuvre est à vérifier en cas de construction (bei den Baumassnahmen) [SUP Extrait Zusammenfassende Erklärung gemäß Art. 10, p.38] (voir réclamation n°55)

N°55 – HANSEN MULLER MARCHAND avocat à la cour pour THEIS-VAESSEN Josée

<p>PAG en vigueur</p>	<p>PAG saisine</p>	<p>PAG vote</p>
<p>Réclamant</p> <p>N°55 - HANSEN MULLER MARCHAND avocat à la cour pour THEIS-VAESSEN Josée 16, am Duerf L-9459 Longsdorf</p> <p>am Duerf - Longsdorf 164/66</p> <p>Objection concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Reclasser l'entièreté de la parcelle 164/66 en hab-1 correspondant au périmètre du PAP approuvé. NB : La maison la plus au sud se situe maintenant en zone verte. - 2. Supprimer la servitude « urbanisation écologique » Réclamation « SUP » - 3. Réclamation à l'encontre du schéma directeur <ul style="list-style-type: none"> - 3.1 Supprimer l'identification « biotope à préserver - 3.2 Supprimer le paragraphe concernant le concept de développement urbain (portes de garage) - 3.3 Intégrer les constructions existantes dans le schéma directeur et les indiquer comme surface à dédier au logement dans le SD » 	<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Refuser car réserves suffisantes, option communale: éviter extension - 2. Refuser car la servitude est justifiée et intégrée au PAP à cause de l'étude chiportères. - 3.1 Refuser car il s'agit d'un couloir vert dans le SD et pas d'un biotope à préserver - 3.2 Refuser la suppression dans le SD du paragraphe relatif aux portes de garage car le SD est un document d'orientation - 3.3 Refuser voir réponse 1.

Réclamation vote :

Objet :

am Duerf - Longsdorf - 164/66

Nature de la réclamation :

Demande réitérée

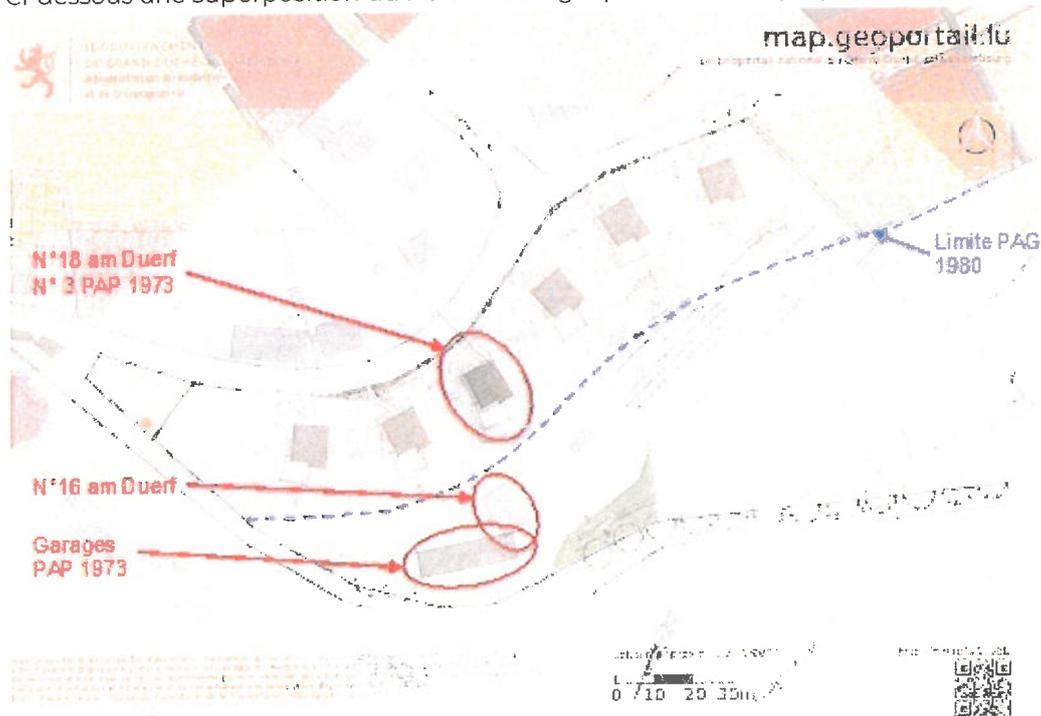
Analyse

Au point 4 de la réclamation :

- la réclamante estime que les délais de la procédure sont excessifs. Or, tous les délais préconisés par la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU. La commune ne dispose de l'ensemble des avis requis que depuis novembre 2022.

Au point 5:

- Le PAP est abrogé car il n'a pas été réalisé et qu'il concerne 6 chalets de vacances. Seule la maison sise au n° 18 am Duerf a été réalisée en exécution de ce PAP à l'endroit du châlet n°3 dans le PAP. Il ne semble pas s'agir à ce jour d'un châlet de vacances. Une autre maison, sise au n° 16 am Duerf a été réalisée, mais non conformément au PAP approuvé ni au PAG. La partie graphique du PAG en vigueur à la date (1986) de l'autorisation mentionnée dans la réclamation, est de 1980. Cette maison, ne correspond pas non plus au PAP approuvé qui en dehors du périmètre du PAG de 1980 (en vigueur jusqu'à ce jour) ne prévoyait qu'un local de garages, et ceci à un autre emplacement que la maison n°16.
Ci-dessous une superposition du PCN suivant geoportail 2023 superposé du PAG 1980 et du PAP 1973.



- Les servitudes urbanisation prévues se basent sur les études des spécialistes en matière d'environnement.

En ce qui concerne le point 7 de la réclamation :

- Lors de la refonte générale du PAG, les lois et directives nationales doivent être respectées. Le PNDD prévoit une consommation du sol de max 14,88ha pour les prochaines 12 années pour la commune de Tandel et le projet de PDAT prévoit également une limitation de la consommation du sol. C'est pourquoi la commune de Tandel se limite aux réserves actuelles et a inscrit les surfaces présentant de nombreuses contraintes (naturelles ou mobilité) en ZAD.
- Le réclamant mentionne le fait que les réclamations n°23, 25, 26, 30, 34, 40 et 48 ont eu gain de cause concernant des demande d'extension du périmètre. Or, les parcelles visées par les réclamations



mentionnées étaient déjà inscrites dans le périmètre d'agglomération selon le PAG en vigueur. Seule la réclamation n°40 dont la maison existante n'était qu'en partie dans le périmètre a eu partiellement gain de cause, seule la surface restante hors périmètre de la maison a été intégrée en zone constructible.

- Il est vrai que sur cette parcelle, une maison a été réalisée. Comme mentionné précédemment, cette maison n'est pas conforme au PAP approuvé, ni au PAG en vigueur au moment de la construction, ni à celui en vigueur aujourd'hui. En outre, cette construction a été réalisée sans les autorisations nécessaires car elle se trouve en zone verte et une autorisation de la part du Ministère de l'Environnement est nécessaire. Il est vrai que le PAP couvre la surface occupée par la construction, mais, comme mentionné plus haut selon le PAP approuvé en 1973, il n'était pas prévu de construction destinée au séjour prolongé de personnes là où la construction n° 16 a été réalisée.

En ce qui concerne le point 8 :

- Ce n'est pas le rôle du PAG de prévoir des dérogations pour des raisons médicales. Il faudra voir s'il y a une loi permettant de déroger pour la transformation de constructions en zone verte pour des raisons médicales.

Au point 10 de la réclamation :

- Il est d'usage de procéder à des vérifications de l'état du milieu naturel au moment de la construction, car l'objet de la protection est le vivant. Les études réalisées par des spécialistes en matière d'environnement ont conclu à la présence de certaines espèces sur le terrain, notamment 5 espèces d'oiseaux protégés. Or, il se peut que dans quelques années les espèces se soient déplacées, ou que d'autres se soient ajoutées. Il serait donc inutile de mettre en œuvre des mesures sur base d'un état périmé alors que la nature évolue. Cette servitude par ses prescriptions garantit le maintien d'une zone tampon entre le cours d'eau avec ses structures végétales propices à la faune, et les constructions prévues le long de la rue.
- Les éléments concernant les chauves-souris sont décrits en détail aux pages 78-82 du rapport sur les incidences environnementales ainsi que dans le rapport de la spécialiste chauve-souris, Mme Harbusch du bureau ProChirop en annexe du document.

Au point 11:

- Le Schéma directeur est un document d'orientation et n'a pas de valeur réglementaire. Afin d'illustrer ce document, des esquisses sont proposées. Ces esquisses servent uniquement d'illustration de faisabilité. Lors de l'élaboration du PAP NQ, si les propriétaires privés qui participent à l'élaboration de ce dernier présentent une meilleure proposition d'aménagement urbanistique, sur l'ensemble ou sur une partie des terrains, ils peuvent modifier le schéma directeur, dans le cadre du PAP, avec l'accord de la commune et moyennant la justification en quoi le projet de PAP constitue une amélioration urbanistique par rapport au concept du schéma directeur.
- Toutefois, le schéma directeur doit respecter le PAG. Donc, dans le cas où des éléments ont été adaptés dans la partie graphique du PAG, afin de garantir la bonne cohérence de tous les documents, les schémas directeurs ont eux aussi été adaptés.

Selon la réclamation contre le PAG à la suite de la saisine, conformément à l'art. 13 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU, envoyée le 19 février 2021, il est mentionné à la page 4 que la maison 16 a été construite conformément à l'autorisation de bâtir portant le numéro 1/1986 et délivrée par le bourgmestre de l'ancienne commune de Fohren en date du 15 janvier 1986. Une analyse de cette autorisation de bâtir serait nécessaire avant toute décision. L'autorisation de bâtir délivrée par la commune ne suffit pas à elle seule pour permettre une construction en zone verte.

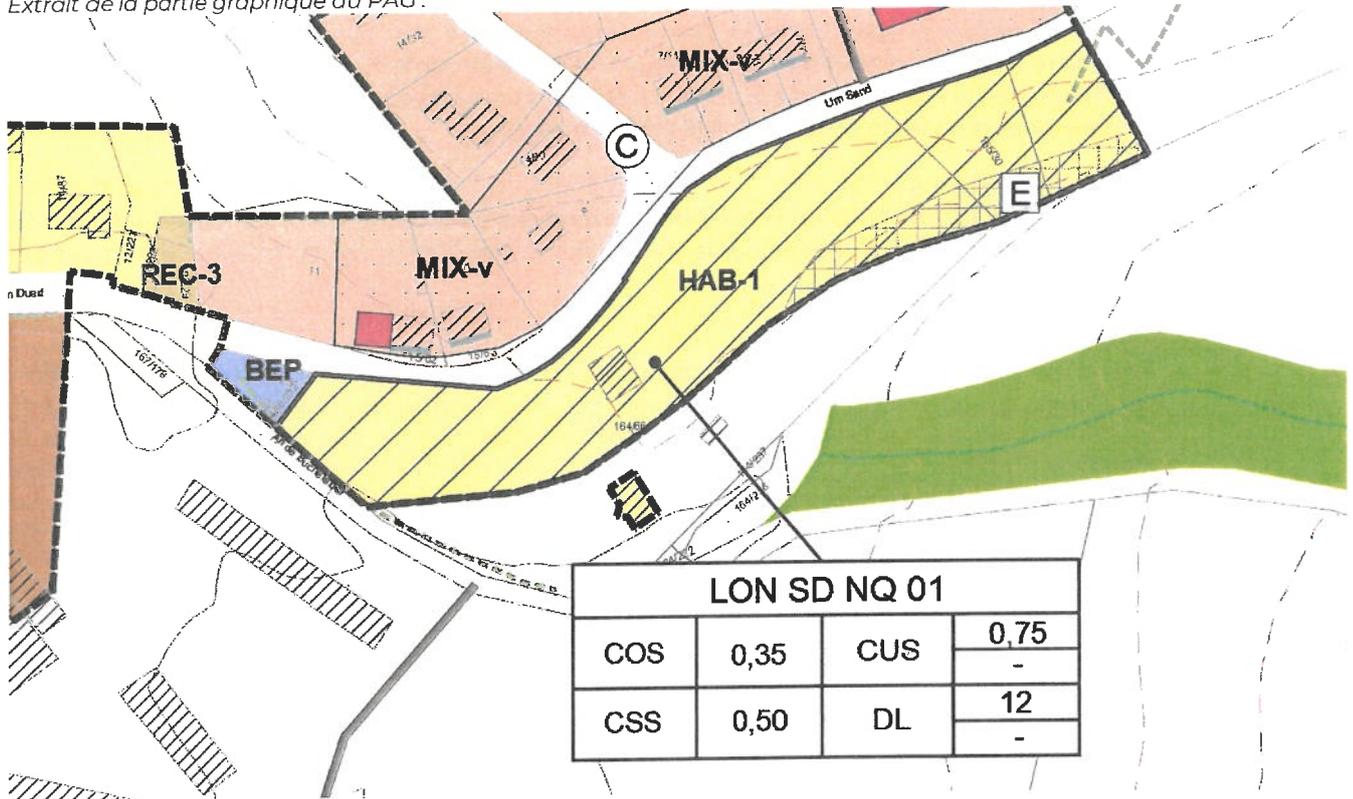


Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Donner partiellement suite à la réclamation en classant les contours extérieurs de la maison d'habitation existante de la zone verte en zone HAB-1.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°11 Monsieur Mike RIES

Réclamant :

RIES Jean-Pierre
5, Blesgaass
L-9350 Bastendorf

Réclamation saisine :

Réclamation n°39

N°39 – RIES Jean-Pierre

<p>Réclamant N°39 - RIES Jean-Pierre 5, Blesgaass L-9350 Bastendorf Blesgaass - Bastendorf 1018/3686 ; 1011/3685 ; 996/2 ; 996/1 ; 1018/3239</p>		<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p> <p>Avis CBE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Refuser demande car - Site avec fonction agricole importante - Problèmes d'accessibilité en cas de NQ - Etudes approfondies nécessaires avant réhabilitation du site
<p>Objection concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reclassement des parcelles concernant classées en « zone mixte rurale » en « zone mixte villageoise » à cause de l'arrêt de l'exploitation agricole dans un futur proche. 		

Réclamation vote :

Objet :

Blesgaass - Bastendorf
1018/3686, section BD de Bastendorf
1011 /3685, section BD de Bastendorf
996/2, section BD de Bastendorf
996/1, section BD de Bastendorf
1018/3239, section BD de Bastendorf

Nature de la réclamation :

Demande réitérée pour le classement des parcelles en zone MIX-v

Analyse

S'il est vrai que les propriétaires souhaitent cesser leur activité agricole tel que mentionné dans la réclamation, il n'y a pas de raisons urbanistiques contre le reclassement des parcelles en zone Mix-v, à part l'accès actuel mieux adapté à un seul usager (exploitation agricole) qu'à plusieurs. En effet l'accès actuel peut fonctionner en cas de maintien de l'activité agricole. Toutefois, en cas de changement d'affectation la configuration des lieux conjointe à la protection des alignements et constructions existantes ne permet pas un recul suffisant pour rendre aisées les manœuvres d'accès et de sorties en impasse de véhicules pour plusieurs usagers (ménages) sans que le cours d'eau ne soit entièrement couvert, car il n'existe plus d'accès possible au site sans franchissement du cours d'eau. Il sera donc nécessaire de prévoir un nouvel accès ou au moins de revoir la configuration de l'accès existant



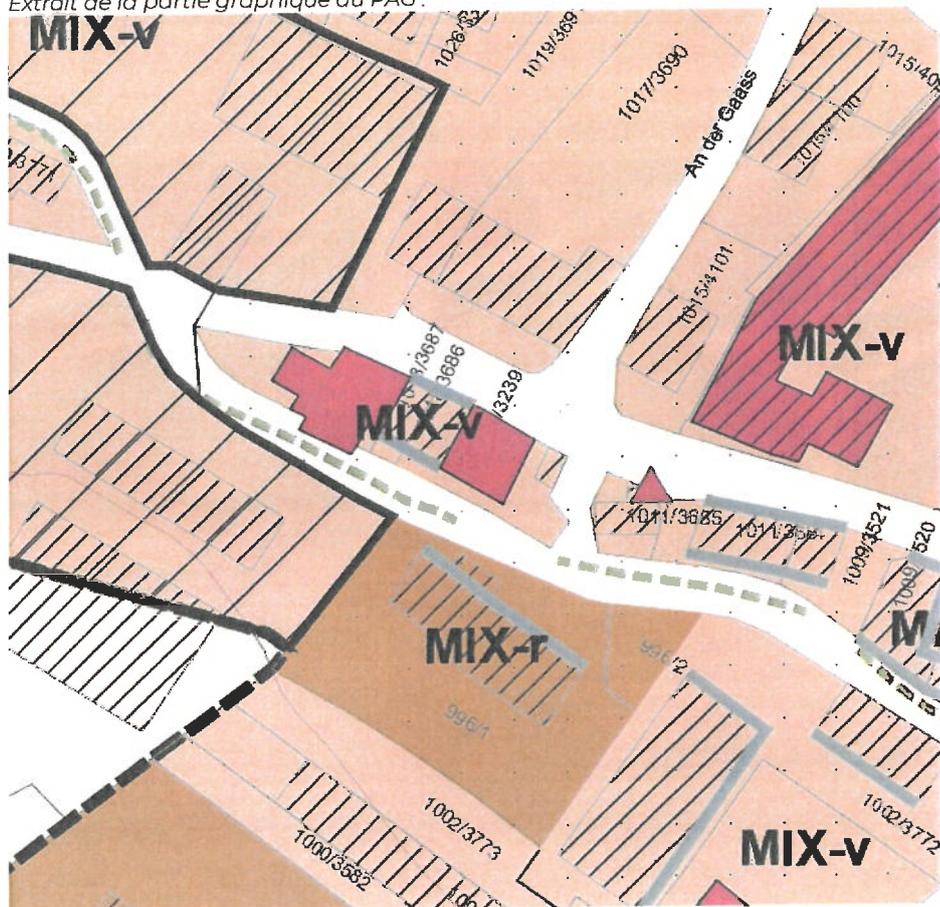
en cas de changement d'affectation, ce qui nécessitera une concertation avec les autorités compétentes pour la gestion de l'eau

Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Donner partiellement suite à la réclamation en classant la parcelle numéro 1018/3686 comprenant la maison d'habitation existante ainsi que la chapelle existante de la zone MIX-r en zone MIX-v.

Extrait de la partie graphique du PAG :





N°12 Monsieur Jules GILLEN et consorts

Réclamant :

Weiler, Wiltzius & Biltgen pour GILLEN-LINCKELS Jules-Marguerite
8, route de Vianden
L-9395 Tandel

Réclamation saisine :

Réclamation n°13b

N°13b - Weiler, Wiltzius & Biltgen pour GILLEN-LINCKELS Jules-Marguerite - GILLEN Christiane

<p>PAG en vigueur</p>	<p>PAG saisine</p> <table border="1"><tr><td colspan="4">TAN SD NQ 02</td></tr><tr><td>COS</td><td>0,25</td><td>CUS</td><td>0,50</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0,90</td><td>DL</td><td>16</td></tr></table> <table border="1"><tr><td colspan="4">TAN SD NQ 01</td></tr><tr><td>COS</td><td>0,20</td><td>CUS</td><td>0,25</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0,70</td><td>DL</td><td>8</td></tr></table>	TAN SD NQ 02				COS	0,25	CUS	0,50	CSS	0,90	DL	16	TAN SD NQ 01				COS	0,20	CUS	0,25	CSS	0,70	DL	8	<p>PAG vote</p> <table border="1"><tr><td colspan="4">TAN PAP-A 03</td></tr><tr><td>COS</td><td>0,25</td><td>CUS</td><td>0,50</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0,50</td><td>DL</td><td>16</td></tr></table> <table border="1"><tr><td colspan="4">TAN SD NQ 01 ZAD</td></tr><tr><td>COS</td><td>0,20</td><td>CUS</td><td>0,25</td></tr><tr><td>CSS</td><td>0,25</td><td>DL</td><td>8</td></tr></table>	TAN PAP-A 03				COS	0,25	CUS	0,50	CSS	0,50	DL	16	TAN SD NQ 01 ZAD				COS	0,20	CUS	0,25	CSS	0,25	DL	8	
TAN SD NQ 02																																																			
COS	0,25	CUS	0,50																																																
CSS	0,90	DL	16																																																
TAN SD NQ 01																																																			
COS	0,20	CUS	0,25																																																
CSS	0,70	DL	8																																																
TAN PAP-A 03																																																			
COS	0,25	CUS	0,50																																																
CSS	0,50	DL	16																																																
TAN SD NQ 01 ZAD																																																			
COS	0,20	CUS	0,25																																																
CSS	0,25	DL	8																																																
<p>Réclamant</p> <p>N°13B - Weiler, Wiltzius & Biltgen pour GILLEN-LINCKELS Jules-Marguerite Christiane 8, route de Vianden L-9395 Tandel</p> <p>« Im Thal/Seitendell » - Tandel 209/872 ; 208/667 ; 209/541</p>	<p>Proposition vote CC</p> <p><input type="checkbox"/> Accordé <input checked="" type="checkbox"/> Refusé <input type="checkbox"/> Accordé partiellement</p>	<p>Avis CBE</p> <ul style="list-style-type: none">- ZAD : refuser suppression ZAD car développement non prioritaire et pas d'accès suffisant possible à court et moyen terme, pas d'extension demandée- SD NQ : refuser augmentation densités et mod SD car pas d'accès suffisant possible à court et moyen terme- SUP : refuser analyse détaillée couloirs chiroptères car sera réalisée au moment de la levée de la ZAD et pas d'impact sur DL <p>(voir remarques concernant réclamations n° 16 et 27)</p>																																																	
<p>Objection concerne</p> <p>SUP, PAC, SDNQZAD</p> <ul style="list-style-type: none">- Augmentation densités du NQ et du SD (comme SD NQ02 et minimum 15 logements) (SD NQ)- Suppression « zone d'aménagement différé », pas prévus (ZAD)- SUP : Analyser plus en détail les couloirs chiroptères (Wimpernfledermaus), et densifier pour leur libérer de la place (couloirs)																																																			

Réclamation vote :

Objet :

« Im Thal/Seitendell » - Tandel
209/872 ; 208/667 ; 209/541

Nature de la réclamation :

Demande réitérée concernant les parcelles situées dans le lieu-dit Im Thal.

Analyse

- Lors de l'élaboration du PAG l'accessibilité de ce site a été étudiée par le bureau d'études S'Consult. Ces études ont conclu qu'un nouvel accès donnant sur la route nationale n'était pas possible si le terrain naturel est conservé car la rue pourrait avoir une pente de maximum 6%, or, ici elle serait supérieure à 15% avec en plus un impact important sur le paysage et les biotopes et habitats d'espèces protégés. Donc seul un accès mobilité douce serait envisageable. Etant donné qu'un accès supplémentaire n'est pas possible cela signifie que l'accès actuel, très étroit, devrait desservir environ 25 maisons unifamiliales supplémentaires ce qui n'est pas viable. De ce fait la partie la plus élevée du site a été classée en tant que ZAD.
- Si les propriétaires privés présentent un projet viable accompagné d'une étude de mobilité et des études environnementales nécessaires, il est possible de réaliser une modification ponctuelle du PAG afin de lever la ZAD et par la même occasion adapter les coefficients du PAG.



- Les études détaillées seront à réaliser lors de l'élaboration du projet sur le site. Il est inutile de réaliser d'ores et déjà des études approfondies alors que dans quelques années les résultats pourront être différents car les espèces protégées peuvent changer de comportement.

Proposition CBE

Changement de la décision comme suit :

Donner suite à la réclamation en levant le différé ZAD tout en gardant le PAP NQ. Par la même occasion, il est proposé que la DL doit être revue à la hausse et passer de 6 à 12 logements par hectare.

Extrait de la partie graphique du PAG :

