



Notre réf.: 68C/010/2021

Dossier suivi par :	Isabelle LUDWIG
Téléphone :	247-84689
E-mail :	isabelle.ludwig@mi.etat.lu

Madame la Bourgmestre
B.P. 141
L-9202 Diekirch

Luxembourg, le 12 décembre 2023

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 17 avril 2023 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Tandel, présenté par les autorités communales.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 31 octobre 2023.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 28 août 2023.

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.

Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir les plans et documents modifiés, ainsi que le schéma directeur à adapter, suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.



Réf.: 68C/010/2021

Il est statué sur les réclamations émanant de Maître Daniel Cravatte au nom et pour le compte de Madame Danièle SCHOESSLER ^(rec 01), de Monsieur Tiago LOPES GONCALVES ^(rec 02), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Madame Renée-Anne GAASCH ^(rec 03), de Monsieur Frank STORN-WEIS ^(rec 04), de Monsieur Guy STORN-SCHOLTES ^(rec 05), de Maître David Yurtman au nom et pour le compte de la société JOS & DANIÈLE SARL ^(rec 06), de Maître David Yurtman au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Mathias et Marianne ROEDER-KAISER ^(rec 07), de Maître David Yurtman au nom et pour le compte de Monsieur Robert LEONARDY ^(rec 08), de Monsieur Paul DESBORDES ^(rec 09), de Maître Hervé Hansen au nom et pour le compte de Madame Josée THEIS-VAESSEN ^(rec 10), de Messieurs Mike et Jean-Pierre RIES ^(rec 11), ainsi que de Maître Christian Bildgen au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Jules GILLEN et Marguerite LINCKELS, Madame Christiane GILLEN et Monsieur Jean KAUFFMANN ^(rec 12).

Ad réclamation SCHOESSLER ^(rec 1)

La réclamante sollicite l'intégration d'une partie de la parcelle cadastrale n°5/266, sise à Longsdorf, en zone destinée à être urbanisée.

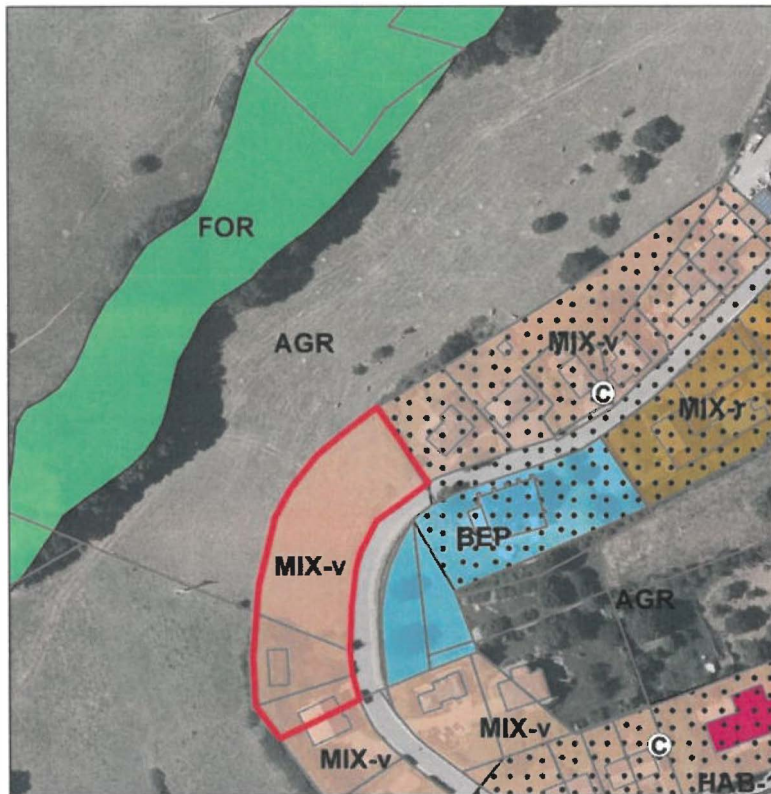
En effet, le terrain en question est à qualifier de lacune dans le tissu rural existant et longe en partie une voirie qui est d'ores et déjà viabilisée. Par ce fait, aucun argument de nature environnementale ou urbanistique ne s'oppose *a priori* à l'urbanisation de la parcelle précitée.

De l'autre côté, aucune étude environnementale n'a été réalisée concernant la zone. S'y ajoute que la station d'épuration de la région ne dispose que de peu de capacité de sorte qu'il ne convient, *a priori*, pas d'étendre considérablement le périmètre d'agglomération. Au vu de la faible envergure de la zone en question, il convient tout de même de faire droit à la réclamation et d'inclure la partie du terrain constituant la prédite lacune dans le tissu rural dans la « zone mixte villageoise [MIX-v] ».



La réclamation est donc fondée et la partie graphique est modifiée comme suit :



Réf.: 68C/010/2021



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte villageoise

En conséquence, la délimitation du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » afférent est également adaptée.

Ad réclamation LOPES GONCALVES (rec 2)

Le réclamant sollicite le reclassement de la parcelle cadastrale n° 1208/1809, sise à Bastendorf, actuellement sise en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* », en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* ».

Cependant, le terrain en question n'est pas entièrement viabilisé à l'heure actuelle, de sorte qu'un classement en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » est indispensable et obligatoire.



Réf.: 68C/010/2021

S'y ajoute que ce classement permettra d'utilement mettre en œuvre la servitude "*urbanisation - intégration paysagère*" [P] » dont est grevée une partie de la parcelle, servitude qui est indispensable pour garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage. En effet, le site en question s'avère être fortement exposé à la vue, ce qui est dû à la situation topographie des fonds concernés.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation GAASCH (rec 3)

La réclamante s'oppose à la servitude « *construction à conserver* » dont est grevée la parcelle cadastrale n° 298/798, sise à Brandenburg.

A titre préliminaire, il convient de noter que la parcelle en question présentait déjà le même classement sous l'empire de l'ancien PAG.

La construction visée se caractérise d'ailleurs par l'authenticité de la substance bâtie et constitue un témoignage historique de la vie sociale de la localité. Elle remplit dès lors les critères de l'article 32 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

Bien que le toit de la construction semble se trouver dans un mauvais état, il pourra *a priori* faire l'objet d'une rénovation, alors que la substance bâtie de la construction semble solide.

De l'autre côté, le maintien de la servitude hypothéquerait *ipso facto* une urbanisation de la parcelle conformément à la « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* ». Au vu de l'ensemble de ce qui précède se pose la question de la proportionnalité d'un tel classement.

Ad réclamations STORN-WEIS et STORN-SCHOLTES (rec 4 et rec 5)

Les réclamants sollicitent le reclassement des parcelles cadastrales n° 16/1173 et 15/1206, sises à Landscheid, de la « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* ».

Il convient de noter qu'une voirie est prévue par le schéma directeur couvrant la zone en question, entre la rue *Am Klousterfeld* et la *Haaptstrooss*, permettant ainsi un développement de la zone en profondeur et notamment sur les parcelles litigieuses.

La délimitation du PAP NQ est partant cohérente et permettra une utilisation rationnelle du sol en ces lieux, tel que prôné par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



Réf.: 68C/010/2021

A titre subsidiaire, il y a lieu de souligner qu'à moyen ou long terme une partie de ces fonds pourraient être classés en zone destinée à être urbanisée, en vue d'une reconversion des terrains exploités aujourd'hui à des fins d'activités agricoles, ceci sur base d'un projet urbanistique concret et suite à l'élaboration des études environnementales nécessaires.

Les réclamations sont donc non fondées.

Ad réclamation JOS & DANIELE S.À R.L. (rec 6)

La réclamante sollicite le reclassement de la parcelle cadastrale n° 123/1530, sise à Walsdorf, de la « zone agricole [AGR] » en zone destinée à être urbanisée.

Le classement actuel est cohérent alors que la parcelle est actuellement utilisée à des fins agricoles.

Ce classement ne s'oppose d'ailleurs pas à une transformation et même une extension des immeubles affectés à une activité agricole.

Il est encore à noter que la localité se caractérise par un tissu urbain compact et concentrique.

Elle ne constitue encore pas un pôle de développement prioritaire du fait de sa taille réduite.

Finalement, la commune dispose d'un potentiel foncier relativement élevé, de sorte qu'il n'est pas opportun d'étendre le périmètre d'agglomération à cet endroit.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la réclamation est non fondée.

Ad réclamation ROEDER-KAYSER, LEONARDY et GILLEN, LINCKELS et KAUFFMANN (rec 7, rec 8 et rec 12)

D'abord, certains réclamants sollicitent l'intégration partielle de la parcelle cadastrale n°42/4005, sise à Tandel, en zone destinée à être urbanisée.

Le périmètre d'agglomération est pourtant cohérent à cet endroit.

Le classement sollicité permettrait d'ailleurs de procéder à un développement en seconde position, ce qui n'est pas conforme à un développement harmonieux. Une urbanisation de la parcelle en question aurait encore un impact négatif sur le paysage ce qui est encore renforcé par le fait que le terrain présente une forte pente. Actuellement, la localité s'intègre dans le paysage de manière harmonieuse.

La réclamation est donc non fondée sur ce point.



Réf.: 68C/010/2021

Puis, les réclamants demandent la suppression du classement en « zone d'aménagement différé [ZAD] » des parcelles cadastrales n°209/541,208/667, 209/872 et 209/54, sises à Tandel.

Il convient d'abord de noter qu'une urbanisation de la zone en question est *a priori* souhaitable.

Or, des études environnementales ont relevé la présence de chiroptères de l'espèce *murin à oreille échanquée* dans l'église. Cette espèce protégée utilise la zone dont font partie les parcelles cadastrales précitées comme couloir de vol pour atteindre leur territoire de chasse situé à l'ouest du site.

Il en résulte qu'une levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » devrait nécessairement s'accompagner de mesures de protection animalière. Il convient ainsi de lever la « zone d'aménagement différé [ZAD] » tout en grevant la parcelle d'une « servitude "urbanisation - corridor" » [CO] » prévue à l'article 11.2 de la partie écrite du PAG.

Dans ce contexte et pour des raisons de cohérence, il convient encore d'enlever la servitude "urbanisation - intégration paysagère" [P] » à l'ouest tout en la renforçant au sud du site.

La réclamation est donc fondée sur ce point.

Encore, les réclamants demandent, concernant les mêmes parcelles qu'au paragraphe précédent, une revue à la hausse du coefficient relatif au degré d'utilisation du sol, en l'occurrence la densité de logement (DL). De même, certains réclamants demandent encore une hausse du COS à 0,25, du CUS à 0,50 et du CSS à 0,5 ou à 0,35.

Dans une finalité de cohérence avec la zone avoisinante et d'utilisation rationnelle du sol, il convient de porter le prédit coefficient DL, actuellement fixé à 8, à 16. Dans ce contexte et également pour des raisons de cohérence les prédicts coefficients sont adaptés comme suit :

- DL : 16
- CUS : 0,40
- COS : 0,25
- CSS : 0,35

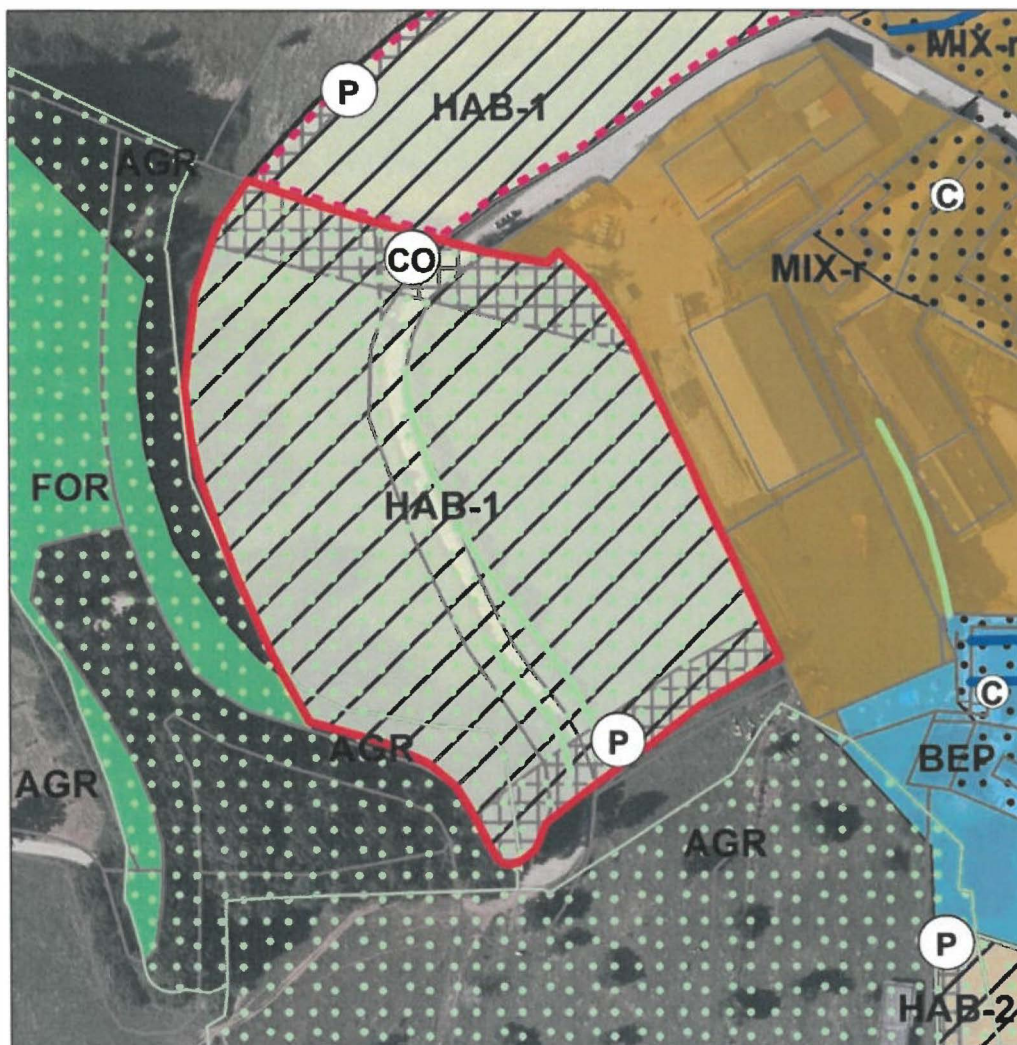
Finalement, les réclamants demandent de voir reclasser les parties arrière des parcelles cadastrales n°209/872, 208/667 et 209/54, sises à de la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » en « zone de jardins familiaux [JAR] ».







Réf.: 68C/010/2021

Cette réclamation est non fondée, alors que le classement actuel ne s'oppose aucunement à l'utilisation desdites parcelles comme jardin. Ce classement est encore cohérent alors qu'il permettra un développement en profondeur, ce qui correspond à une utilisation rationnelle du sol.

En tout, la réclamation est donc partiellement fondée et la partie graphique prend la teneur suivante :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  zone de servitude "urbanisation" - corridor couloir chiroptères



Réf.: 68C/010/2021

Ad réclamation DESBORDES (rec 9)

Les réclamants demandent l'intégration des parcelles cadastrales n° 238/1806 et 238/1808, sises à Fohren, actuellement classées en zone verte, en zone destinée à être urbanisée.

La réclamation est non fondée, alors que le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement en zone d'habitation permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant cette situation. Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

Ad réclamation THEIS-VAESSEN (rec 10)

La réclamante formule, dans un premier temps, des réclamations dirigées contre le schéma directeur. Cette réclamation est sans objet alors qu'elle n'a pas trait aux dispositions du plan d'aménagement général qui seul peut être attaqué devant le Ministre de l'Intérieur.

Puis, elle sollicite l'intégration entière de la parcelle cadastrale n°164/66, sise à Longsdorf, en zone destinée à être urbanisée.

En effet, pour des raisons de cohérence et afin de tenir compte de la situation de fait, il convient d'intégrer une partie de la parcelle, abritant les constructions y existantes, en zone constructible.

Une intégration totale de la parcelle en question en zone constructible n'est pourtant pas opportune alors que la géométrie de ladite parcelle ne permettrait pas d'accueillir des constructions supplémentaires.

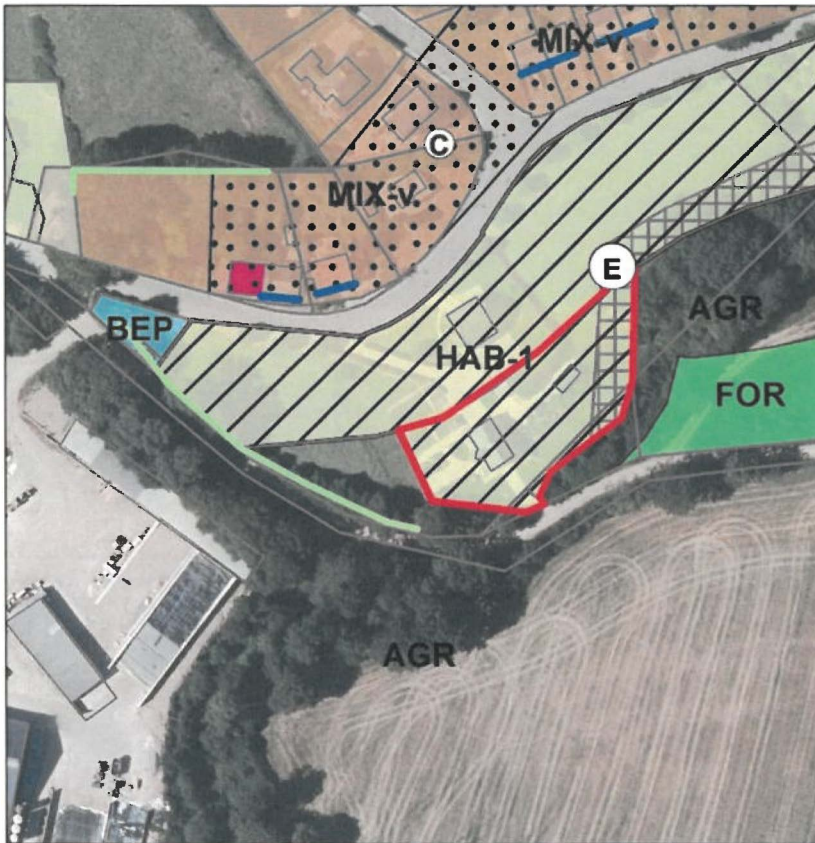
Finalement, la réclamante demande la suppression de la « *servitude "urbanisation - écologique" [E]* » dont est grevée la parcelle en question.

Pourtant, cette servitude est cohérente au vu de la présence de structures vertes aux alentours et au vu de la topographie du terrain. Dans la mesure où le périmètre d'agglomération a été étendu, il convient également d'étendre la délimitation de la servitude précitée vers le sud.





La réclamation est donc partiellement fondée et la partie graphique est modifiée comme suit :



Réf.: 68C/010/2021



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  zone de servitude "urbanisation" - Ecologique

Ad réclamation RIES (rec 11)

Le réclamant demande le reclassement des parcelles cadastrales n°1018/3686, 1011/3685, 996/2, 996/1 et 1018/3239, sises à Bastendorf, de la « zone mixte rurale [MIX-r] » en « zone mixte villageoise [MIX-v] ».

En effet, il convient de faire en partie droit à la réclamation et de reclasser les parcelles cadastrales n° 996/2 et 996/1 en « zone mixte villageoise [MIX-v] » ainsi qu'en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », tout en y fixant les mêmes coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol que ceux définis pour la zone intitulée « BAS SD NQ 11 » qui couvre les terrains situés à l'ouest.

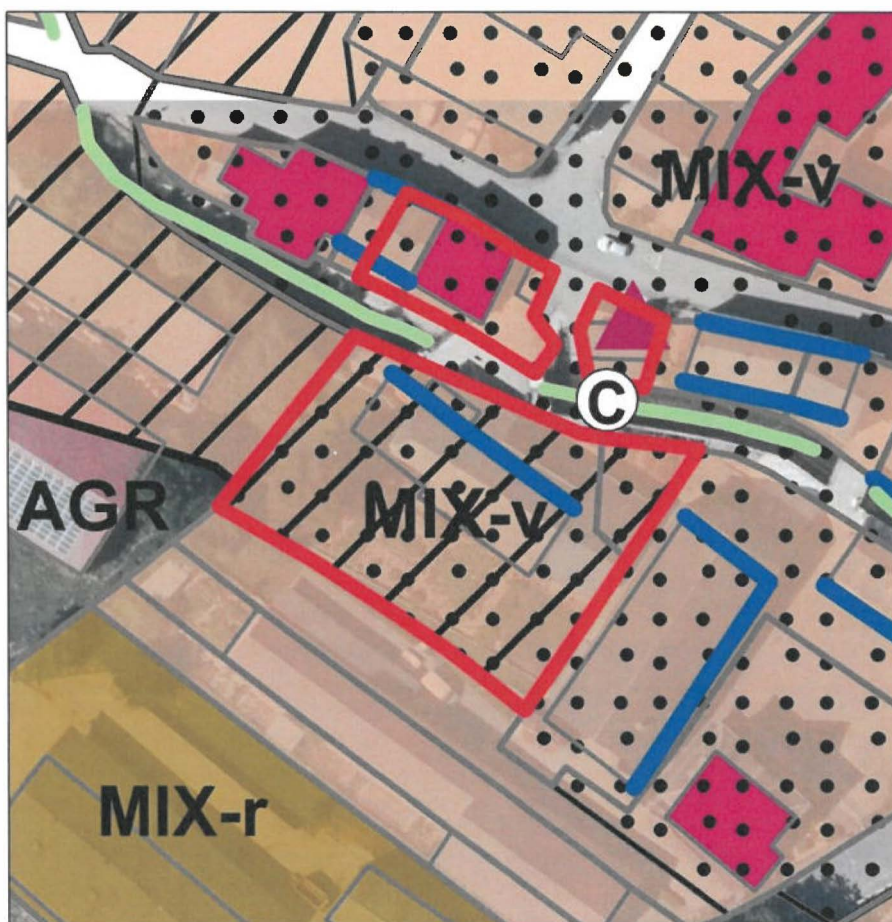


Réf.: 68C/010/2021





Cette manière de procéder permettra une planification urbanistique cohérente de l'ensemble de la zone en question, y compris la parcelle cadastrale n° 1124/1, et ceci dans l'hypothèse où les affectations changeraient dans le futur.

Or, en ce qui concerne les autres parcelles litigieuses, il y a lieu de constater que le classement est cohérent et répond tant à la situation de fait qu'au potentiel de développement futur de ces fonds.

La réclamation est donc partiellement fondée et la partie graphique est modifiée comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte villageoise
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement construit"

La délimitation du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » afférent est adaptée en conséquence.



Réf.: 68C/010/2021

Les réclamants demandent encore de voir reclasser les parties arrière des parcelles précitées de la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » en « zone de jardins familiaux [JAR] ».

Cette réclamation est non fondée alors que le classement actuel ne s'oppose aucunement à l'utilisation desdites parcelles comme jardin.

Ce classement est encore cohérent alors qu'il permettra un développement en profondeur, ce qui correspond à une utilisation rationnelle du sol.

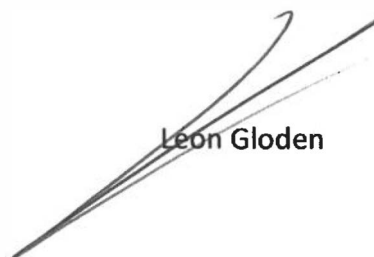
La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant le tribunal administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des Ordres des avocats contre la présente dans les trois mois qui suivent sa notification aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre des Affaires intérieures,



Léon Gloden