



RED GROUP s.à r.l.

8, Geesbréck
L-6442 ECHTERNACH

**MODIFICATION PONCTUELLE
PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP) „LEONARDY“ À TANDEL**

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

11 mars 2024

1. Table des matières

1.	Table des matières.....	2
2.	Introduction	3
2.1	Résumé des modifications	3
2.2	Contenu du dossier	3
3.	Rapport justificatif	4
3.1	Représentation des modifications.....	4
3.2	Justification des modifications graphiques.....	5
3.3.	Conformité et implications au lieu	6
4.	Annexes.....	7
4.1	Extrait du plan cadastral	7
4.2	Axonométries	10
4.3	Tableau récapitulatif	11
4.4	Fiche de synthèse.....	12
4.5	Autorisation d'établissement.....	13
4.6	Certificat OAI	14

2. Introduction

2.1 Résumé des modifications

La présente modification ponctuelle concerne le Plan d'aménagement particulier « Leonardy » à Tandel, approuvé le 22 mars 2021 sous le numéro 18771/68C par le ministère de l'intérieur. Les modifications sont :

- Adaptation des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines des lots 2, 3, 6 et 7
- Adaptation des espaces extérieurs pouvant être scellés des lots 1, 2, 4, 5, 6 et 8
- Harmonisation des différences des hauteurs maximales à la corniche entre les plans d'élévation et de coupes et les représentations schématiques du degré d'utilisation de sol pour les lots 6, 7 et 8.

2.2 Contenu du dossier

La modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier « Leonardy » à Tandel se compose des parties suivantes :

- Rapport justificatif (le présent document)
- Partie écrite - version originale
- Partie graphique - plan n° 1396_02_04 indice D

3. Rapport justificatif

3.1 Représentation des modifications

La présente modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier « Leonardy » à Tandel se fait sur demande du propriétaire actuel des terrains et concerne seulement la partie graphique du PAP « Leonardy ».

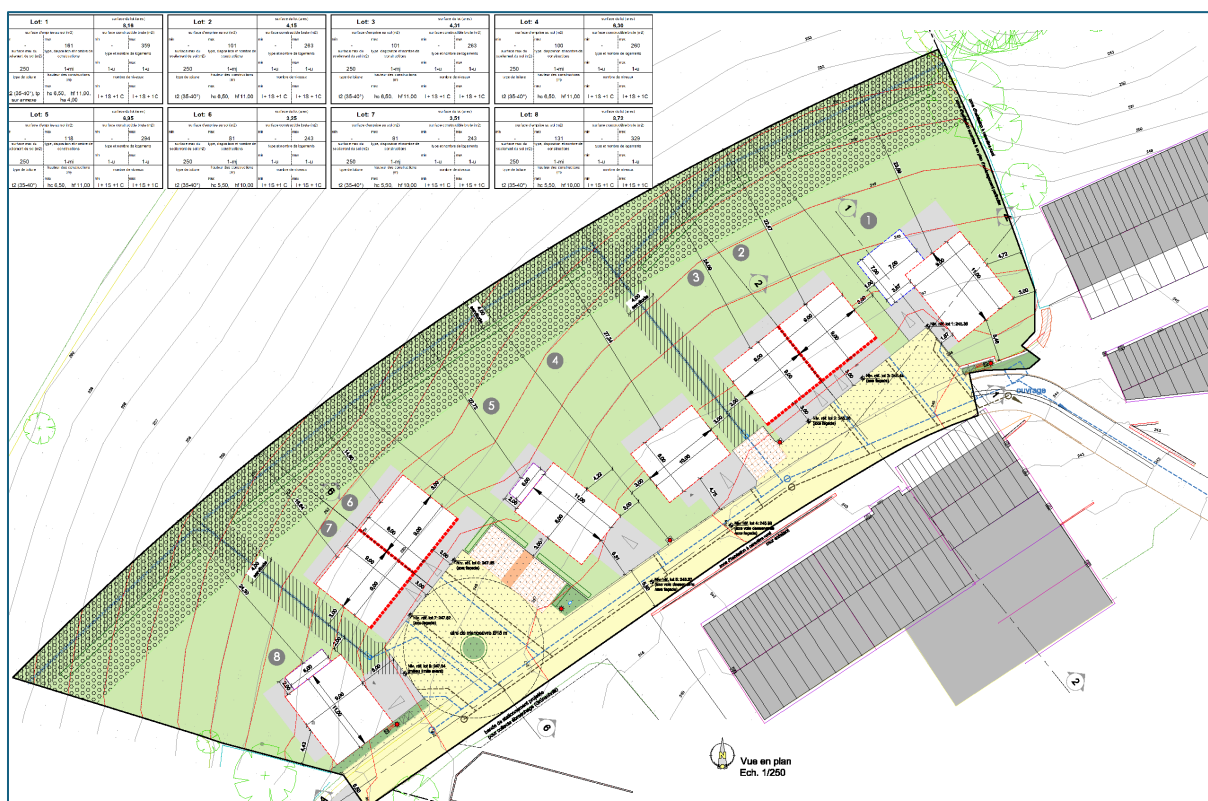


Fig. 1 : extrait de la partie graphique en vigueur du PAP « Leonardy » à Tandel - sans échelle (source : bureau d'étude Rausch & ass.)

Les modifications suivantes ont été faites dans la partie graphique :

- Adaptation des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines des lots 2, 3, 6 et 7
- Adaptation des espaces extérieurs pouvant être scellés des lots 1, 2, 4, 5, 6 et 8
- Harmonisation des différences des hauteurs maximales à la corniche entre les plans d'élévation et de coupes et les représentations schématiques du degré d'utilisation de sol pour les lots 6, 7 et 8



Fig. 2 : extrait de la partie graphique de la modification ponctuelle du PAP « Leonardy » à Tandel - sans échelle

3.2 Justification des modifications graphiques

Adaptation des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines des lots 2, 3, 6 et 7

Le gabarit de construction actuel de ces lots ne permet pas un agencement des deux emplacements exigés, ni en profondeur, ni en largeur tout en gardant des espaces libres pour l'aménagement de surfaces d'entrée et de circulation verticale. De plus, les reculs antérieurs et latéraux sur les limites ne permettent pas de prévoir des emplacements extérieurs pour voitures.

L'augmentation des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines permet la disposition de deux emplacements de voiture à la file en profondeur. La topographie des terrains fait que ces constructions souterraines restent invisibles après achèvement des travaux de construction.

Adaptation des espaces extérieurs pouvant être scellés des lots 1, 2, 4, 5, 6 et 8

L'adaptation dans la partie graphique des espaces extérieurs pouvant être scellés permet un aménagement plus flexible des terrasses. La surface de scellement maximale autorisée reste inchangée pour tous les lots.

Harmonisation des différences des hauteurs maximales à la corniche entre les plans d'élévation et de coupes et les représentations schématiques du degré d'utilisation de sol pour les lots 6, 7 et 8

La hauteur maximale à la corniche pour ces lots a été adaptée en janvier 2020 suivant l'avis de la cellule d'évaluation du ministère de l'Intérieur. Ces modifications ont été faites dans les parties graphiques des élévations et coupes. Les indications sur plans dans les cases de la représentation schématique du degré d'utilisation de sol n'ont pas été corrigées en fonction. Le nouveau plan prévoit une harmonisation de ces indications.

3.3. Conformité et implications au lieu

3.3.1 Conformité

Les modifications ponctuelles au PAP sont conformes aux prescriptions reprises dans le Plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Tandel. La partie écrite du PAP approuvé en date du 22 mars 2021 sous le numéro 18771/68C par le ministère de l'intérieur n'est pas impactée et reste inchangée. La partie graphique du même PAP est changée partiellement par cette modification ponctuelle.

3.3.2 Implications au lieu

Infrastructures techniques

Les modifications n'ont pas d'impact sur les infrastructures techniques existantes et projetées.

Circulation

L'aménagement extérieur du PAP est actuellement assuré. Les modifications ne nécessitent aucune adaptation des voies de circulation ou tout autre espace extérieur public.

Espace vert et topographie

Aucun impact négatif supplémentaire n'est attendu au-delà de ceux identifiés dans le cadre du PAP approuvé. La petite quantité supplémentaire de terrassement est négligeable dans l'ensemble du projet.

Développement urbain

En termes d'urbanisme, aucune modification du PAP approuvé n'est prévue. La possibilité d'aménager deux places de stationnement à l'intérieur améliore même la qualité de l'espace public.

4. Annexes

4.1 Extrait du plan cadastral



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo

Date d'émission: 09/02/2024

COMMUNE: Tandel
SECTION: BE de Tandel

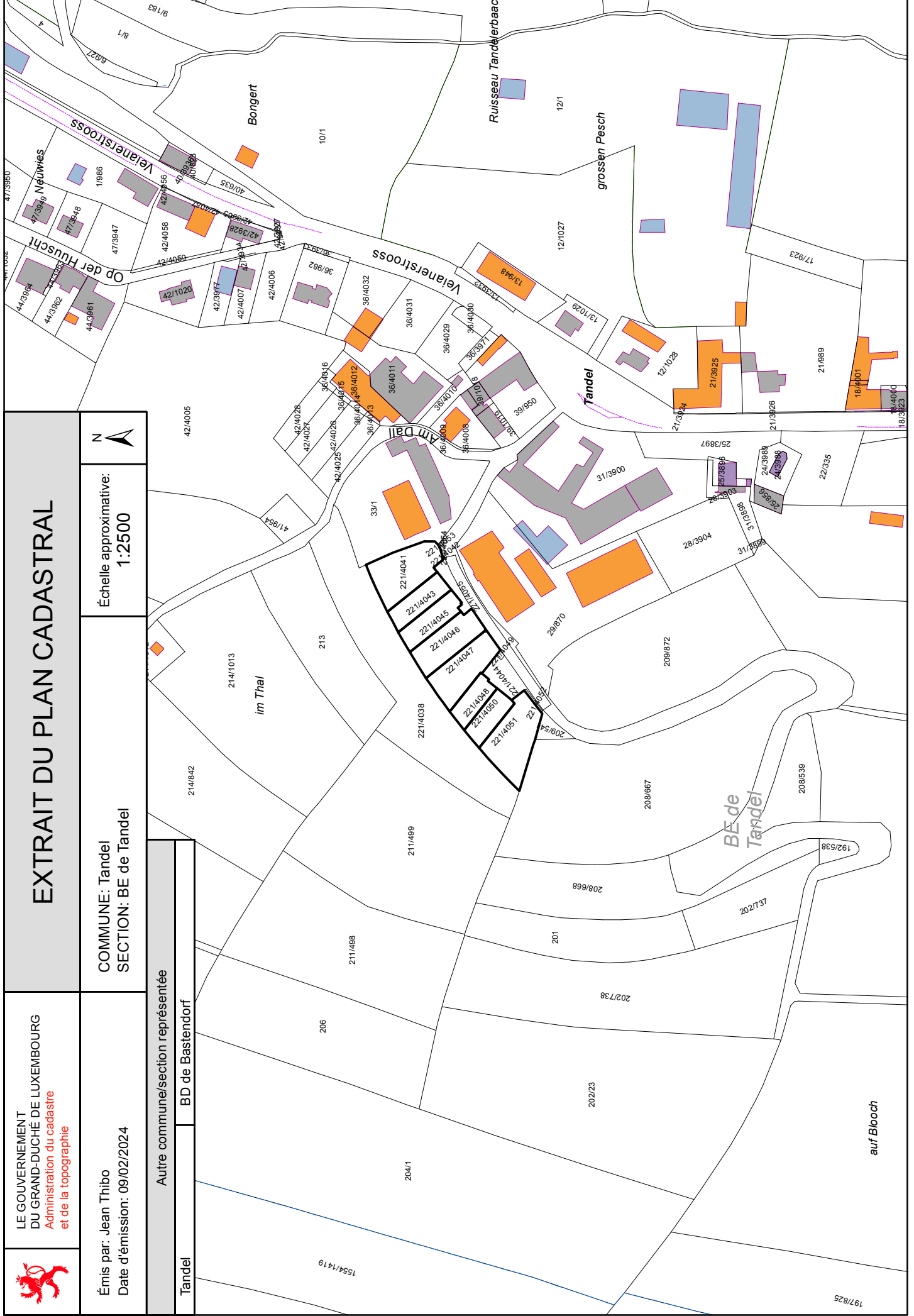
Échelle approximative:
1:2500



Autre commune/section représentée

Tandel

BD de Bastendorf





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : TANDEL
Section : BE de TANDEL

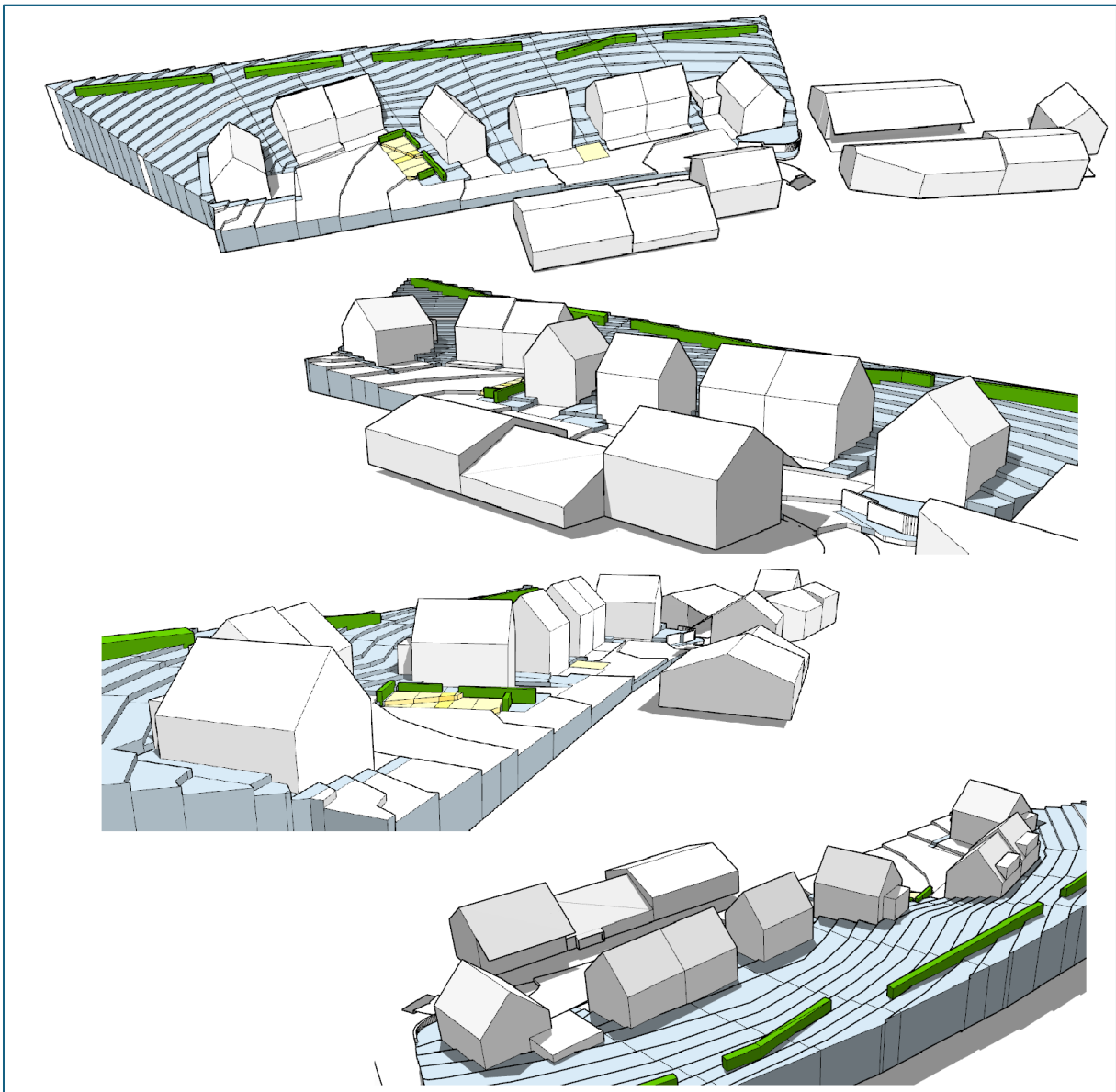
Date d'émission : 9 février 2024

Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire		Usufructier		QP	Lieu-dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT		RBT		CT	
	Emphytéote	Superficiaire	Autre					RNBP	RBP	RNBP	RBP	CP	CP
221 4041	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	8.13	0	8a13ca			
221 4043	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	4.15	0	4a15ca			
221 4045	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	4.31	0	4a31ca			
221 4046	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	6.30	0	6a30ca			
221 4047	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	6.95	0	6a95ca			
221 4048	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	3.25	0	3a25ca			
221 4050	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	3.51	0	3a51ca			
221 4051	RED GROUP S.à r.l.					Am Dall place	-	8.72	0	8a72ca			

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficière - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2024)

4.2 Axonométries



(source : bureau d'étude Rausch & ass.)

4.3 Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée			
	minimum	maximum	
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	/ 0,80	COS / 0,40 CUS /
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0,55 ha		

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

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾			
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	816	m ²	359	m ²	44%	/ 161	m ²	20%	/	m ³
2	415	m ²	263	m ²	63%	/ 101	m ²	24%	/	m ³
3	431	m ²	263	m ²	61%	/ 101	m ²	23%	/	m ³
4	630	m ²	260	m ²	41%	/ 100	m ²	16%	/	m ³
5	695	m ²	294	m ²	42%	/ 118	m ²	17%	/	m ³
6	325	m ²	243	m ²	75%	/ 81	m ²	25%	/	m ³
7	351	m ²	243	m ²	69%	/ 81	m ²	23%	/	m ³
8	872	m ²	329	m ²	38%	/ 131	m ²	15%	/	m ³
Total	4.535	m²	0 / 2.254	m²		0 / 874	m²		0 / 0	m³
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽³⁾	0,000 / 0,407	COS ⁽³⁾	0,000 / 0,158	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.

Observations :

4.4 Fiche de synthèse

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

Projet initié par élaboré par	Red Group s.à r.l. Romain Hoffmann architectes & Urbanistes s.à r.l.	N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____
--	--	---

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

Données structurantes du PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u>
N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et /ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit Voie nationale (permission de voirie) <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. Monument national <u>Zone SEVESO</u>
	<input type="checkbox"/> 2 700 m <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	<u>Autres</u>

Terrain				
Surface brute	0,5538 ha	(0,5017 ha privé)	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0,4535 ha		90,39 %	Taux de cession
				0,0482 ha
				9,61 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)				0,0870 ha
				86,74 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)				0,0000 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)				0,0007 ha
Surface destinée au stationnement public				0,0078 ha
				7,78 %
Surface destinée à l'espace vert public				0,0048 ha
				5,48 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0,0000 ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation				0,1003 ha
				100 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,2000 ha			Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	44,10 %			8
				Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
				5,668 a.

Constructions	minimum	maximum		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	-	2254	m2	Nombre de logements de type:
Emprise au sol	-	874	m2	Unifamilial
Nombre de logements	8	8		minimum
Densité de logements / hectare brut	14,45	14,45	u/ha.	maximum
Personnes estimées / logement	2	4		8
Nombre d'habitants	16	32		Bifamilial
Surface de vente maximale	0	m2		0
				Collectif (>2 log/bât.)
				0
				Surf. / nbre de log. à coût modéré
				0
				Surface brute de bureau maximale
				0
				m2

Axe(s) de desserte	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Emplacements de stationnement
Route Nationale	_____	publics
Chemin Repris	_____	privés (min.)
Chemin communal	Am Dall	privés (max.)
		total (max.)
		0
		6
		16
		24
		30
		30

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

4.5 Autorisation d'établissement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie

AUTORISATION D'ÉTABLISSEMENT

N° 00128937 / 4

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales,

ROMAIN HOFFMANN ARCHITECTES ET URBANISTES S.A R.L.
est autorisée à exercer au **GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**
en qualité de **PROFESSION LIBERALE** l'activité suivante:

URBANISTE/AMÉNAGEUR.

La présente autorisation n'est valable que si la société est dirigée de manière effective par **WEISEN CHRISTIAN**.

La présente autorisation est personnelle et peut être révoquée à tout moment. **Elle ne dispense pas des autorisations à délivrer par d'autres autorités.** Le numéro de l'autorisation ministérielle doit figurer sur les lettres, courriers électroniques, sites internet, devis, factures et devantures, ainsi que sur les panneaux devant être installés obligatoirement sur tous les chantiers.

Luxembourg, le 15 janvier 2021

Pour le Ministre des Classes moyennes



Gilles SCHOLTUS
Conseiller de gouvernement 1re classe

4.6 Certificat OAI



Numéro du certificat : n° 102763.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
ROMAIN HOFFMANN ARCHITECTES ET URBANISTES SARL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 38, ERMESINDE**
 est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
 sous le numéro **UP/10718**

Le droit de signature appartient à

CHRISTIAN WEISEN UA/2696

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **13/02/2024**



Pierre HURT
 Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **COMMUNE DE TANDEL**
- objet: **MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP 'LEONARDY' À TANDEL**
- localité: **TANDEL** • rue: **Am Dall**
- n° de cadastre: **221/4041;221/4043;221/4045;221/4046;221/4047;221/4048;221/4050;221/4052**
- maître de l'ouvrage: **Red Group s.à r.l., ECHTERNACH**

Certifié conforme le **16/02/2024** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **CHRISTIAN WEISEN**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation»). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06).