

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Rue Belle-Vue »

COMMUNE DE FEULEN

Modification ponctuelle

du PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen réf. 18060/96C approuvé le 22/11/2017

Objet : Plan d'Aménagement Particulier PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen
Commune : Administration communale de Feulen 25, route de Bastogne L-9176 Niederfeulen
Date : Juillet 2024
Parcelles : 321/4185 section A de NIEDERFEULEN
Maître de l'ouvrage Omega Development 29, rue Albert 1er L-1117 Luxembourg
Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier : ACOM S.ÀR.L. 33, Allée Saint Hubert L-8138 BRIDEL Tél : +352 27 99 67 84

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PAP « Rue Belle-Vue »

COMMUNE DE FEULEN

SOMMAIRE

PAGE

Table des matières

1. Justification de l'initiative.....	4
2. Modification.....	5
2.1. Partie graphique.....	6
2.2. Partie écrite.....	7
2.3. Rapport justificatif.....	7
3. Version coordonnée et non-coordonnée.....	7

1. Justification de l'initiative

La société Oméga Development Sàrl, souhaite réaliser une modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen approuvé le 22 novembre 2017 sous la référence 18060/96C.

Plusieurs raisons ont motivé cette initiative.

1. Tout d'abord, il est essentiel de mentionner les raisons environnementales, techniques et financières pertinentes liées à la construction des emplacements souterrains aussi que les dépendances, pour les trois maisons en bande ainsi que pour les deux maisons jumelées. Plus précisément :

- Lots 1, 2 et 3 :

La construction d'un sous-sol étant une entreprise laborieuse, il est souvent difficile de la justifier d'un point de vue environnemental. Les travaux de terrassement génèrent un impact négatif, notamment par l'augmentation de l'empreinte carbone.

La profondeur limitée prévue pour le sous-sol ne permettait pas de créer des accès directs entre le parking et chaque unité, compromettant ainsi la fonctionnalité des maisons et leurs infrastructures.

Ajouter un étage en sous-sol aurait considérablement augmenté les coûts, tout en générant des habitations disproportionnées par rapport aux besoins du marché. Cela aurait entraîné un coût au mètre carré plus élevé, rendant ces logements moins abordables et remettant en cause l'objectif de proposer des habitations à la fois fonctionnelles et accessibles.

- Lots 4 et 5 :

Il a été jugé pertinent de supprimer les dépendances dans les espaces latéraux, afin de réduire le scellement du sol et d'augmenter la surface végétalisée. De plus, la forte pente du terrain rend leur construction irrationnelle en raison des coûts élevés et des contraintes associées aux travaux de remblai.

2. Face au manque d'emplacements pour visiteurs le long de la rue Belle Vue, l'administration communale de Feulen a appuyé la proposition d'augmenter les parkings visiteurs du PAP dans le cadre de cette modification ponctuelle. Cette initiative permettra de mieux répondre aux besoins des résidents et de leur voisinage, tout en optimisant le stationnement public dans la zone.

Ces ajustements, bien que mineurs, n'affectent en rien la structure globale du PAP-QE initial. Au contraire, ils apportent des améliorations significatives à la qualité des futures habitations et à leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour cette raison, il a été jugé judicieux de suivre une procédure allégée, conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain. Cette procédure simplifiée est prévue pour les modifications ponctuelles de Plans d'Aménagement Particulier (PAP), permettant ainsi de gagner en rapidité et en efficacité dans l'exécution du projet.

2. Modification

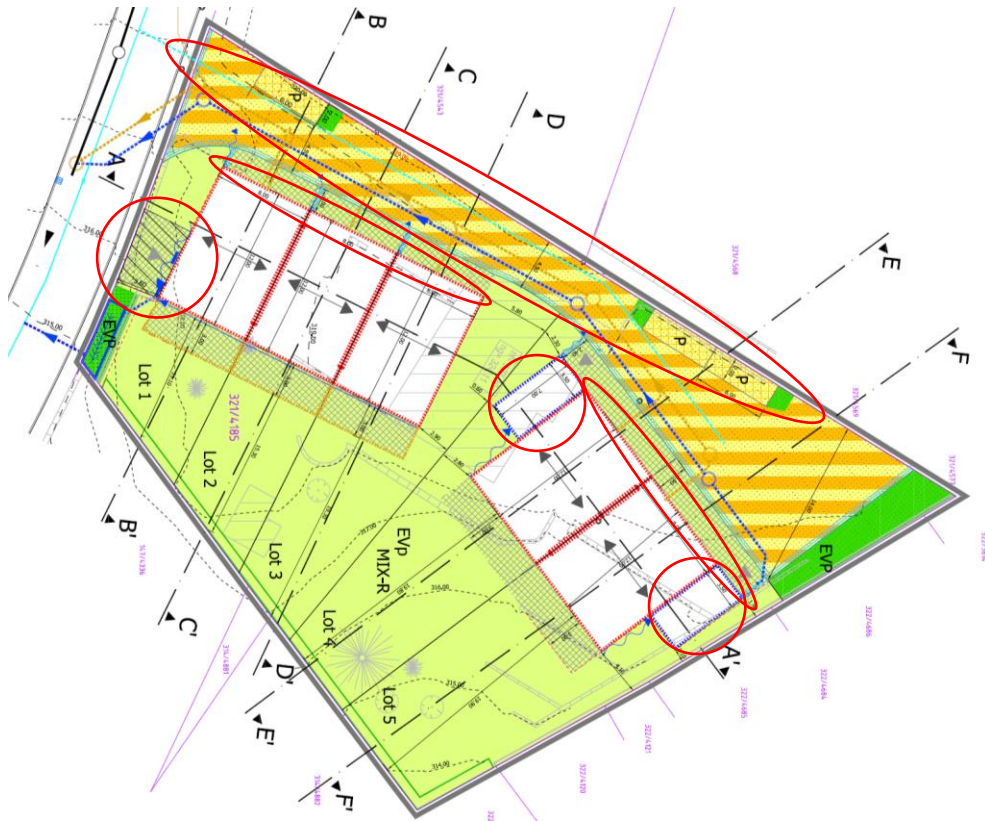
Pour compenser la suppression des emplacements de parking dans le sous-sol commun des lots 1, 2 et 3, ainsi que dépendances des lots 4 et 5, des parkings privés seront aménagés au rez-de-chaussée de chaque maison. Comme prévu initialement, chaque maison disposera de deux emplacements.

Afin d'améliorer l'accès véhiculaire et d'augmenter le nombre de parkings pour visiteurs, l'emprise du chemin a été réaménagée, permettant également d'optimiser l'aire de rebroussement. Ainsi, le nombre d'emplacements visiteurs passe de trois à sept.

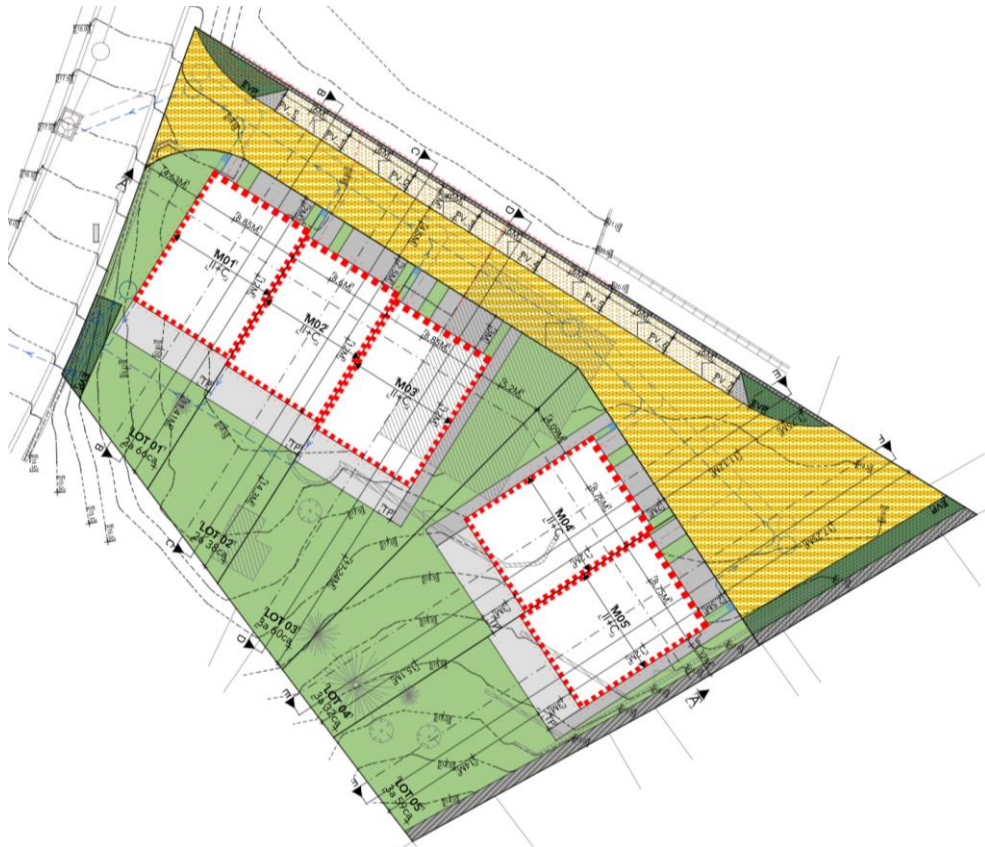
Pour dynamiser la volumétrie des constructions, les façades des maisons des deux groupes seront décalées de 0,50 mètre entre elles.

Enfin, pour des raisons statiques et de sécurité, un mur de soutènement dépassant 1,50 mètre de hauteur a été mis en évidence dans la partie graphique. Ce mur sera situé sur la limite nord du projet, en grande partie sur le lot 5.

2.1. Partie graphique



PAP approuvé



MOPO du PAP

2.2. Partie écrite

Dans la partie écrite les points suivants ont été modifiés suite :

- à l'élargissement de la voie de circulation, la dimension des lots ainsi que du terrain à céder sont impactés, par conséquent toutes les valeurs/textes y relatifs ont été modifiés.
- à la suppression du sous-sol commun des lots 1,2 & 3 ainsi que des dépendances garage des lots 4 & 5, toutes les valeurs/textes y relatifs ont soit été supprimés soit remplacés.
- à ajout du mur de soutènement, tous les textes y relatifs ont été adapté.
- à la suppression du sous-sol commune des lots 1-3 et pour des raisons topographique, ajout d'un paragraphe concernant les « terrasses surélevées ».

2.3. Rapport justificatif

Dans le rapport justificatif les points suivants ont été modifiés suite :

- à la modification du PAG de la commune de Feulen datant du 27.11.2019, toutes les parties relatives à l'ancien PAG qui était en vigueur lors de la réalisation du rapport justificatif de ce présent PAP sont soit remplacées par le nouveau PAG ou soit supprimées s'il n'y a pas de remplacement équivalent
- à l'élargissement de la voie de circulation les dimensions des lots ainsi que du terrain à céder sont impactées, par conséquent toutes les valeurs/textes y relatifs ont été modifiés.
- à la suppression du sous-sol commun des lots 1,2 & 3 ainsi que des dépendances garage des lots 4 & 5, toutes les valeurs/textes y relatifs ont soit été supprimés soit remplacés.
- au changement des numérotations des ligne RGTR datant du 17 juillet 2022, toutes les lignes ont été actualisées.
- à ajout du mur de soutènement, tous les textes y relatifs ont été adapté.
- au décalage des alignements avant des maisons, tous les textes y relatifs ont été adapté.

Toutes les images/illustrations ayant été impactées à la suite des points mentionnés ci-dessus ont été remplacées ainsi que les fautes matérielles.

3. Version coordonnée et non-coordonnée

Des versions coordonnées ainsi que non-coordonnées de la partie écrite, du rapport justificatif et de la fiche structurante seront jointes en tant que documents séparés du présent dossier.

Les versions non-coordonnées seront :

- Le texte en noir est le texte inchangé des documents actuellement en vigueur du PAP
- Le texte en **bleu** est ajouté par rapport au document actuellement en vigueur du PAP
- Le texte en **rouge barré** est supprimé par rapport au document actuellement en vigueur du PAP.