



Notre réf.: 18060/96C

Dossier suivi par : Nicole SEYLER
Tél. 247-84695
E-mail nicole.seyler@mi.etat.lu

ENTRÉ LE
17 JUIL. 2017

Luxembourg, le 11 juillet 2017

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 29 juin 2017, à laquelle assistaient les membres Arno Van Rijswijck, Frank Goeders et Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à Niederfeulen, commune de Feulen, au lieu-dit « Rue Belle-Vue », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de Monsieur Georges Wahl. Les représentants-experts Olivier Jeitz et Alain Mikos assistaient à la séance.

Le terrain d'une envergure de 22,15 ares est situé en « *zone mixte à caractère rural* ». Le projet vise l'aménagement de cinq lots destinés à la construction de cinq maisons unifamiliales et prévoit une cession de 25,91 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La densité de logements s'élève à 22,6 unités de logement par hectare brut.

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG], il y a lieu de constater que le projet d'aménagement particulier [PAP] **déroge ponctuellement** aux dispositions réglementaires de ce dernier, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108bis, paragraphe 1 de la loi susmentionnée, qui dispose que « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937* »... « *peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan*





Réf : 18060/96C

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

d'aménagement particulier ». Ainsi le projet déroge par rapport à l'article 4c concernant « *implantation et alignement* ». Le recul antérieur se voit réduit de 3 à 2 mètres.

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment le point **(a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace.**

a.1. voirie

La cellule d'évaluation s'interroge sur l'utilité d'une nouvelle voie de desserte projetée jusqu'à l'extrémité du terrain nord du site concerné. En effet, cet aménagement va à l'encontre d'une utilisation rationnelle du sol et nécessite d'être reconsidéré. Aux fins de limiter le scellement du sol ainsi que des frais de travaux et d'entretien excessifs, la cellule recommande de supprimer la partie de la voirie desservant les lots 4 et 5 d'une part et, d'autre part, de desservir ces lots moyennant un ou deux chemins privés à dimensions sensiblement réduites.

Dans ce contexte, les lots 1 à 3 pourraient se voir réorganisés de sorte à ce que les constructions y prévues soient directement desservies depuis la rue Belle-Vue. De même, en vue d'augmenter le recul postérieur et par ceci la surface des espaces verts privés, ce qui constitue un gain de la qualité de vie aux futurs habitants, la cellule recommande de tourner lots 4 et 5 de quelque 90%, de sorte à ce que leurs jardins arrières donnent sur les jardins arrières des immeubles sis route de Bastogne. Une telle solution permet également une réduction de la voie de desserte.

Le Président de la
cellule d'évaluation

Arno VAN RIJSWIJCK



Annexe I : Conformité au RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP¹

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 18060/96C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan	PG²		
1.1 échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250)	<input type="checkbox"/>		
1.2 application légende-type	<input type="checkbox"/>		
1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	<input type="checkbox"/>		
1.4 établissement du plan dans le référentiel national officiel	<input type="checkbox"/>		
1.5 délimitation des différentes zones du PAG	<input type="checkbox"/>		
1.6 courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>		
1.7 contexte urbain existant	<input type="checkbox"/>		
1.8 cours d'eau	<input type="checkbox"/>		
Partie réglementaire	PG	PE³	
2.1 représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / îlot	<input type="checkbox"/>		
a. contenance du lot / îlot	<input type="checkbox"/>		
b. surface construite brute	<input type="checkbox"/>		
c. surface d'emprise au sol	<input type="checkbox"/>		
d. surface pouvant être scellée	<input type="checkbox"/>		
e. hauteurs des constructions (hc et hf ou ha)	<input type="checkbox"/>		
f. type et nombre de logements	<input type="checkbox"/>		
g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
i. type de toiture	<input type="checkbox"/>		
2.2 mode d'utilisation du sol		<input type="checkbox"/>	
2.3 terrains à céder au domaine public	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.4 courbes de niveau du terrain projeté (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>		
2.5 délimitation des lots ou îlots	<input type="checkbox"/>		
2.6 disposition des dépendances (abris de jardins, car ports, ...)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.7 reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
2.8 nombre d'emplacements de stationnement privés			<input type="checkbox"/>
2.9 accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement privés	<input type="checkbox"/>		
2.10 clôtures, murs, surfaces consolidées			<input type="checkbox"/>
2.11 réseaux d'évacuation des eaux de pluie	<input type="checkbox"/>		
2.12 réseaux d'évacuation des eaux usées	<input type="checkbox"/>		
2.13 bassins de rétention	<input type="checkbox"/>		
3.1 deux coupes significatives (conformément à la légende-type)	<input type="checkbox"/>		
3.2 axonométrie (conformément à la légende-type)	<input type="checkbox"/>		
3.3 mandats des propriétaires	<input type="checkbox"/>		
3.4 version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

¹ Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

² PG : partie graphique du PAP

³ PE : partie écrite du PAP