

Vu en séance du  
conseil communal  
Biwer, le 12 DEC. 2014

## Partie écrite

du

PAP

## « Hauptstrooss »

situé à Biwer, commune de Biwer  
pour la construction de quatre maisons en bande

Promoteur :

**Even Immobilière S.à r.l.**  
**Roodt-sur-Syre**

Auteur du projet:  
**Ali Barthel, architecte**  
1, rue Glesener, L-1631 Luxembourg

Notre référence : 1308 PapBiw

Référence: 14/196/98C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 02.03.2015  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 – Généralités.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 – But et portée du règlement .....	4
Art. 2 – Affectation .....	4
Art. 3 – Définition des documents du PAP.....	4
<b>Titre 2 – Prescriptions dimensionnelles.....</b>	<b>4</b>
Art. 4 – Emprises et reculs .....	4
Art. 5 – Etages et hauteur des constructions.....	4
<b>Titre 3 – Prescriptions esthétiques.....</b>	<b>4</b>
Art. 6 – Volumétrie et toitures .....	4
Art. 7 – Les façades.....	5
<b>Titre 4 – Aménagements extérieurs.....</b>	<b>5</b>
Art. 8 – Remblais et déblais.....	5
Art. 9 – Limites des espaces privés.....	5
Art. 10 – Espaces publics .....	5
Art. 11 – Emplacements de voitures.....	5
<b>Titre 5 – Dispositions diverses et finales.....</b>	<b>6</b>
Art. 12 – Emprises et reculs .....	6
Art. 13 – Raccordements et infrastructures.....	6
Art. 14 – Dérogations.....	6

## PRÉAMBULE

La présente partie écrite fait partie intégrante du projet d'aménagement particulier «Hauptstrooss» à Biwer, commune de Biwer.

Le document suit le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

### Liste des abréviations

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan / Projet d'aménagement particulier
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
RB	Règlement des bâtisses
CDA	Centre de développement et d'attraction
IVL	Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept / concept intégré des transport et du développement spatial
RG	Règlement grand-ducal
CR	Chemin repris
N	Route nationale
A	Autoroute

# Titre 1 – Généralités

## Art. 1 – But et portée du règlement

Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural. La totalité des constructions prévues dans le cadre du PAP devra présenter une unité architecturale et esthétique et sera réalisée en une seule phase.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes de l'Etat ainsi que du règlement communal sur les bâtisses (ci-après «RB»), qui est d'application pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement.

Le PAP porte sur les parcelles n° 217/5935 et 217/6881 inscrites au cadastre de la commune de Biwer, section C de Biwer, lieu-dit „Hauptstrooss“, d'une surface totale approximative de 15,00 ares.

## Art. 2 – Affectation

Le PAP est réservé aux fonctions prévues au PAG pour les zones d'habitat à caractère rural. Le lotissement est destiné à la construction de quatre maisons unifamiliales en bande (groupées en une bande).

## Art. 3 – Définition des documents du PAP

1. Partie écrite du PAP.
2. Rapport justificatif.
3. Partie graphique du PAP, vue en plan.
4. Partie graphique du PAP, coupes et axonométries.

# Titre 2 – Prescriptions dimensionnelles

## Art. 4 – Emprises et reculs

La partie graphique du PAP définit les emprises maximales au sol des constructions ainsi que les alignements obligatoires. L'emprise au sol d'une maison est définie dans la partie graphique. Les marges de reculements pour les façades obliques par rapport aux limites de propriété sont déterminés dans la partie graphique, sinon conformes au RB.

## Art. 5 – Etages et hauteur des constructions

Le nombre d'étages est conforme aux dispositions prévues au RB pour les zones d'habitat à caractère rural. La hauteur de la corniche principale est fixée à 7,00 m maximum, mesurée par rapport à l'axe de rue desservante, par groupe de 2 maisons. Un décalage de la corniche de 25 cm minimum et 50 cm maximum entre les maisons des lots 2 et 3 est obligatoire.

# Titre 3 – Prescriptions esthétiques

## Art. 6 – Volumétrie et toitures

Les constructions principales, auront obligatoirement des toitures à deux versants, à pente identique. Les pentes des toitures sont comprises entre 25° et 45° pour les constructions principales.

Les rives des toitures ne doivent pas dépasser 20 cm et les corniches, y compris les gouttières, ne doivent pas dépasser 35 cm par rapport aux façades.

Les toitures des constructions principales, seront couvertes d'ardoises grises naturelles ou artificielles.

La partie de la maison du lot 4 située entre le pignon principal et le recul de la rue „Neie Wee“ pourra être aménagée en toiture-terrasse, conformément à la partie graphique.

Pour les toitures donnant sur la rue „Haapststrooss“, les lucarnes, seront conformes aux dispositions du RB, sans qu'il y ait d'interruption des corniches, à l'exception du décalage prévu entre les constructions des lots 2 et 3. D'autres dispositions relatives aux toitures sont prévues dans l'article 14.- Dérogations, ci-dessous.

## **Art. 7 – Les façades**

Les façades des maisons seront enduites au crépi de teintes formant un ensemble harmonieux. L'utilisation d'autres matériaux ou teintes (bois, enduits de teinte vive, maçonnerie apparente...) n'est autorisée que pour un total de la surface d'une façade inférieur ou égal à 25%. L'utilisation de pierres de parement ou similaires pour le revêtement des socles est limitée à une hauteur de 75 cm depuis le sol.

Aucun balcon ne sera autorisé sur les façades donnant sur la RN 14 „Haapststrooss“.

## **Titre 4 – Aménagements extérieurs**

### **Art. 8 – Remblais et déblais**

En général, le terrain naturel ou tel qu'il a été adapté par le lotisseur est à conserver. Les remblayages et nivellements artificiels au-delà de 50 cm par rapport au terrain naturel ou par rapport aux coupes de la partie graphique sont interdits.

Les murs de soutènement et les talus ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m, sauf indication contraire dans la proie graphique. Les murs de soutènement seront réalisés en ou recouverts de pierres naturelles en provenance de la région. La pente des talus est limitée à 35°.

### **Art. 9 – Limites des espaces privés**

Les terrains sont limités par rapport au domaine public du côté de la façade principale d'une simple bordure ou d'une haie vive d'une hauteur maximale de 80 cm. Il en est de même pour les limites entre les parcelles privées situées entre les façades principales et le domaine public.

Les niveaux des terrains privés en bordure du domaine public doivent être identiques aux niveaux du domaine public.

Les clôtures en tôle métallique, en matières plastiques et en plantations de conifères alignés ne sont pas autorisées, à l'exception des pare-vue entre les terrasses, conformément aux dispositions du code civil.

### **Art. 10 – Espaces publics**

La surface de 0,12 a destinée à réaliser un trottoir dans l'amorce de la rue „Neie Wee“ sera cédée au domaine public et aménagée de façon analogue aux trottoirs voisins.

### **Art. 11 – Emplacements de voitures**

Les garages devront être accessibles par le côté arrière des maisons, depuis la rue „Neie Wee“. Chaque maison disposera de deux emplacements couverts au moins par un passage carrossable à réaliser sous les terrasses, avec des servitudes qui seront définies dans les actes notariés, permettant aux habitants des différents lots de passer par les autres lots du PAP pour accéder à leurs emplacements.

Chaque maison disposera en outre et obligatoirement d'un emplacement non couvert du côté de la RN 14 „Haapststrooss“.



## Titre 5 – Dispositions diverses et finales

### Art. 12 – Emprises et reculs

La partie graphique du PAP définit les emprises maximales au sol des constructions ainsi que les alignements obligatoires.

### Art. 13 – Raccordements et infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales et usées est réalisé avec un système séparatif. Les raccordements sont à faire conformément aux exigences du service de la Gestion des Eaux. Les actes notariés tiendront compte des servitudes techniques définies dans la partie graphique du PAP. L'entretien des canalisations situées sur les lots privatifs sera à charge des propriétaires, conformément aux servitudes à définir.


Les maisons du PAP sont raccordées obligatoirement aux infrastructures réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Lorsque, pour des raisons topographiques ou autres, des infrastructures doivent passer par des terrains privés, des servitudes sont établies définissant les droits de la commune ou du fournisseur pour le passage et l'entretien de ces infrastructures. Il est interdit de construire dans ces zones, les plantations sont à réaliser conformément aux exigences de la commune et des fournisseurs et l'accessibilité pour l'entretien doit être assurée.

### Art. 14 – Dérogations

En dérogation aux disposition du RB, les lucarnes de la toiture en façade arrière peuvent atteindre les limites mitoyennes entre les différents lots.

---

Luxembourg, mercredi 12 novembre 2014



Il  
coller  
d'architecte  
et d'aménagement  
urbanistique  
II