

PLUS-IMMO sàrl.

11, Rue de Thionville

L-2611 Luxembourg

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

COMMUNE DE BIWER



Référence:

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 14.01.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

SOMMAIRE

1.	PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	3
	1.1. Incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du PAG de la Commune	3
	1.2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PAP	5
	1.3. REPARTITION DES SURFACES	5



1. PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

1.1. Incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du PAG de la Commune

Principes d'aménagement mise en œuvre

REGLEMENT PARTICULIER RELATIF AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER A WECKER (« HIEL »)

Article 1 : Portée et but du règlement

L'application du présent règlement est limitée au présent lotissement et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de Biwer sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Le présent règlement vise la parcelle énumérée ci-après. Elle est inscrite au cadastre de la commune de Biwer, Section D de Wecker, lieu-dit « Hiel » :

406/2502 Plus-Immo s.àr.l. 8,10 ares

Au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer, le terrain visé est classé en zone d'habitat à caractère rural.

Article 2 : Affectation

Les immeubles à construire sont 3 maisons unifamiliales en bandes, conformément aux indications de la partie graphique.

Chaque lot est destiné à recevoir une seule unité affectée à l'habitation.

Article 3 : Esthétique

Les balcons sont interdits sur la façade orientée vers la route desservante.

La corniche de la façade ne pourra pas être interrompue donnant sur rue.

Article 4 : Construction

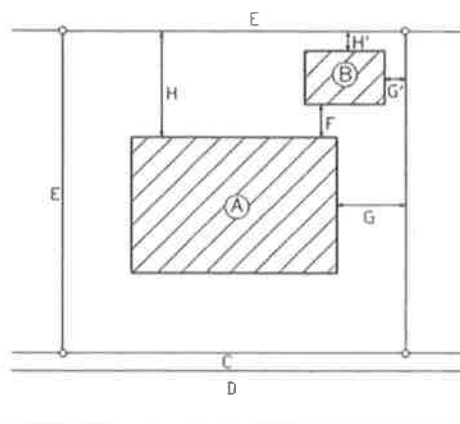
Les constructions devront former un ensemble esthétique et architectural ainsi que des unités harmonieuses. La réalisation des trois lots doit se faire en une seule phase de construction.

Article 5 : Dépendances

Des dépendances (remises, abris de jardin, etc.) peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle sous les conditions suivantes :

1. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
2. Elles ne dépassent pas 30 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur à la corniche mesuré à partir du sol naturel.
3. L'espace libre entre la dépendance et la construction principale doit être de 5 mètres minimum.
4. Les dépendances doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres à partir des limites de propriétés voisines, sauf s'il existe un accord écrit préalable entre voisins de construire sur la limite de propriété.

f



- A) bâtiment
- B) dépendances
- C) trottoir
- D) voirie
- E) limite de propriété
- F) 5,00 m minimum
- G) recul réglementaire latéral
- G') 3,00 m
- H) recul réglementaire minimum arrière du bâtiment
- H') 3,00 m

Article 6 : Places de stationnement

Chaque lot doit disposer de trois emplacements de stationnement, dont au moins une place doit être aménagée sous forme de garage.

Article 7 : Canalisation

Les raccordements particuliers au réseau d'eaux potables et à la canalisation se feront pour chaque lot par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales et de drainage.

Article 8 : Cession

La cession du terrain à la commune repris sur le plan N°1A du 18 septembre se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Biwer, le 21 septembre 2012

Article 9 : MURS, CLOTURES ET PLANTATIONS

a) Les murs et clôtures, implantés respectivement en bordure des voies publiques ou en limite de propriété ainsi que leurs teintes et matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

La hauteur des murs ne peut dépasser de plus de 0,80 m le niveau de la rue.

Les haies et grillages ne peuvent dépasser de plus de 1,30 m le niveau de la rue.

Si sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, il faut nécessairement un dispositif de soutènement.

b) Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées pour des raisons de destination du terrain à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

c) Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le clôturage de parcelles construites ou non construites peut être ordonné.

Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 6 mois, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés.

d) Les plantations des parcelles aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Article 10 : TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

- a) Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.
- b) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles, ni matériaux plastiques.
- c) Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation.
- d) En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage, de l'aspect du site ou de la sécurité de la circulation. Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.
- e) Les murs de soutènement implantés sur des terrains en pente doivent être conçus de manière à répondre aux exigences statiques et ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m.

1.2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PAP

Ce plan d'aménagement particulier permettra de définir la partie urbanistique sur ces terrains, de sa fonction, mais il aura un effet sur la structure de la population, la densité sociale et les activités économiques de la Commune.

Il profitera des réseaux de transport existant et des équipements collectifs techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants.

1.3. REPARTITION DES SURFACES

Les parcelles concernées sont situées le long de la rue Hiel, leur desserte se fait à partir de cette route.

Il y a une surface qui est à céder à la Commune :

- un trottoir au long de la rue de Hiel, d'un mètre de largeur

La surface qui est à céder à une grandeur de 27.30 m², 3.37% du terrain du PAP.

Art. 30. L'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant :

«Art. 34. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et du plan d'aménagement particulier «quartier existant»

(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart.

Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart.

Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier», la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains ou de l'indemnité compensatoire, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

(5) Dans les plans d'aménagement particulier «quartier existant», les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.»

f