

Partie écrite

du

PAP « nouveau quartier » « Viischtebiërg »

remplaçant partie d'un PAP de 1988 (réf.admin.N°8234 du 25. Mai 1988)

APPROUVÉ EN SÉANCE  
DU CONSEIL COMMUNAL

Biwer  
le

- 8 MAI 2019



*[Handwritten signatures in blue ink]*  
Himmelsberger  
Himmelsberger  
Himmelsberger  
Himmelsberger  
Himmelsberger

Référence: 18546198C  
Le présent document appartient à ma décision.  
d'approbation du: 29/07/2019  
Le Ministre de l'Intérieur  
*[Signature]*  
Tina Bofferting

## Portée et but

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) couvre les parcelles 200/2527, 201/2529, 201/2530, 201/2531, 201/2532 section D de Wecker, Commune de Biwer.

Le PAP fixe dans sa partie graphique des morcellements, définit les affectations et degrés d'utilisation du sol des lots projetés et définit les fonds à intégrer au domaine public. Il définit en plan et en coupe les alignements obligatoires et gabarits maximaux, délimite les surfaces pouvant être scellées, et définit le modelage du terrain et certains aménagements extérieurs.

Il précise le plan d'aménagement général de la commune de Biwer(PAG). Tous les aspects réglementaires non traités dans le présente PAP sont régis par le PAG -réf 98C - sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La présente partie écrite suit le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la partie écrite du PAP-NQ (Mémorial A 324 du 23 mars 2017). Elle se réfère à la partie graphique « 17005-UR-WPC-PAP-01 » du 29.4.2019.

## Prescriptions

### Extérieurs, dépendances et petit-bâti

**Art.1** Toutes les plantations doivent être indigènes.

**Art.2** Toutes les surfaces consolidées extérieures privées, ainsi que la placette publique, doivent être drainantes. Leur coefficient de ruissellement ne peut pas dépasser 0,5.

**Art.3** Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public s'élèvent à environ 2,37 ares, soit 4,11 % de la surface du PAP.

1.035,4 m<sup>2</sup> environ sont à aménager en zone de rencontre, 79,6 m<sup>2</sup> environ sont à aménager en placette.

Les prescriptions des parties écrite et graphique concernant le domaine public doivent être précisées et peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP. Le projet d'exécution est à développer en étroite collaboration avec les services communaux et étatiques concernés.

**Art.4** Les espaces verts privés sont à aménager en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger.

Le terrain naturel est à sauvegarder<sup>1</sup>. La partie graphique définit le modelage de terrain projeté.

Derrière la bande de construction, un remblai de terre maximum de 0.75 mètre au-dessus du terrain naturel, et/ou un déblai maximum de 0.75 mètre en dessous du terrain naturel est autorisable avec un recul de 1.50 mètre par rapport à la limite postérieure, et un recul de 1.00 mètre par rapport aux limites latérales. Le remblai ou les déblais pourront être aménagés sans recul latéral, s'ils sont réalisés des deux côtés de la limite.

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, ce modelage, ainsi que l'emplacement des ouvrages de soutènement, peuvent accuser des ajustements de 0,5 mètres au maximum.

Tous les ouvrages de soutènement doivent être réalisés, de façon soignée, par le moyen de pierres de la région, par exemple des pierres d'Ernzen.

**Art.5** Dans le recul antérieur des lots 3 à 6, les clôtures et autres barrières sont défendues, afin d'aménager cette surface en espace semi-privatif.

---

<sup>1</sup> Est considéré comme terrain naturel dans la présente partie écrite le terrain après l'aménagement de la rue « Om Viischtebiërg ».

**Art.6** La partie graphique prévoit des zones pouvant accueillir des abris pour boîtes aux lettres construites, dont la hauteur ne peut pas dépasser 1,50 m.

## Constructions

**Art.7** L'implantation des constructions est définie en plan et en coupe par la partie graphique. Les constructions doivent former un ensemble harmonieux au même langage architectural.

**Art.8** Pour les lots 3 à 7, la légende, respectivement les définitions types du plan d'aménagement particulier, sont complétées par les éléments suivants :

- 1) Limite de surface constructible pour le rez-de-chaussée de la construction destinée au séjour prolongé.
- 2) Limite de surface constructible pour le rez-de-jardin et le comble de la construction destinée au séjour prolongé.

Du côté postérieur de la construction, le rez-de-chaussée est ainsi obligatoirement en retrait par rapport au rez-de-jardin, tandis que le comble peut être en saillie par rapport au rez-de-chaussée. Ces décalages en façade postérieure permettent un découpage vertical, qui, en combinaison avec un choix judicieux de matériaux et/ou de couleurs, « brise » la hauteur du pignon postérieur.

**Art.9** L'aménagement de dépendances servant d'abris de jardin et de garage est autorisé suivant les gabarits prévus par la partie graphique. Elles sont à équiper de toitures plates pouvant servir de toitures terrasses et/ou de toitures vertes.

**Art.10** Le niveau fini de la toiture plate sur les dépendances ne pourra pas dépasser le niveau fini du premier étage.

Pour les lots 3 à 7, dans le cas de l'aménagement de la toiture en terrasse, le garde-corps pourra dépasser ces hauteurs.

**Art.11** Lots 3-7 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé est définie au milieu du pignon, par rapport à l'axe de la rue, à l'intersection avec le plan horizontal formé par les deux corniches.

Le niveau fini du rez-de-chaussée se situe au niveau de l'axe de la rue mesuré en prolongation du plan extérieur de la façade latérale en amont de la construction principale. La pente de la rampe d'accès carrossable ne peut pas dépasser 3 %.

Le niveau fini de la partie habitable du rez-de-jardin est à aménager de façon à s'adapter au niveau du terrain remodelé suivant l'article 4. Afin de permettre ceci, des demi-niveaux décalés sont autorisables (« split-level »).

**Art.12** Lots 1 et 2 : Les constructions jumelées des lots 1 et 2 sont à implanter sans décalage vertical, de façon à ce que les lignes de faîte respectivement de corniche soient à hauteurs identiques. L'implantation est telle que la hauteur, mesurée par rapport à l'axe de la rue « Om Viischtebiërg », n'est pas dépassée pour le pignon côté en aval.

**Art.13** Aucun avant-corps fermé ne pourra dépasser les limites de zones constructibles ou alignements obligatoires.

**Art.14** Les lucarnes peuvent être équipées de toitures plates et/ou de toitures à pente unique.

**Art. 15** Les toitures doivent avoir un revêtement identique en ardoises grises.

**Art.16** Les façades doivent être peintes dans des couleurs non-criardes.

## Affectation

### Art.17 Nombre de logements

Lot 1 et 2 : 1 à 2 logements par lot

Lot 3-7 : 1 logement par lot

### Art.18 Places de stationnement

Lot 1 et 2 : 4 dans chaque construction principale

Lot 1 : 4 emplacements extérieurs

Lot 3-6 : 2 dans la dépendance, 2 devant la dépendance

Lot 7 : 2 à 3 dans la dépendance, 2 à 3 devant la dépendance

## Liste des dérogations et motivation

L'art. 2.27 (p26) dispose que la **marge de reculement minimale** à partir des limites de propriété à l'avant est de **6 mètres**.

**Dérogation** : Constructions principales des lots 3 à 5 : Recul de 3,0 m  
Dépendance du lot 7 : Recul de 0.5 m.

**Motivations** : Cerner l'espace rue et créer des façades animées.  
Former une place (servant entre autre d'aire de rebroussement) et marquer  
\_\_\_\_\_ avec la maison existante sis 8, Om Viischtebiere, la fin de l'aménagement.

L'art. 2.27 (p26) limite la **profondeur maximale des bâtiments d'habitation à 16 mètres**.

**Dérogation** : La dépendance du lot 7, n'est pas prise en compte pour la détermination de la profondeur de la construction. La profondeur avec dépendance est de 24 mètres.

**Motivations** : Une fin de la rangée des constructions plus profonde que les premiers bâtiments (en entrant le PAP à l'ouest) a un effet de clôture urbanistique du PAG. On remarque ainsi visiblement la fin du périmètre constructible.

L'art. 2.27 (p26) dispose que le **rapport** maximum entre la **surface bâtie** et la surface de la **parcelle** ne peut dépasser **30%**.

**Dérogation** : Pour le lot 2, ce rapport est de 33,9%.

**Motivation** : Les Lots 1 et 2 forment une unité conceptuelle dont le rapport entre surface bâtie et surface cumulée est de 29.3 %.

L'art. 2.18 p.20 dispose : « La construction de **dépendances** (...) n'est **pas autorisée** dans les espaces réglementaires **entre bâtiments** et limites latérales de propriétés voisines. »

**Dérogation** : Dépendances possibles suivant partie graphique.

**Motivations** : Intégration dans topographie. Garder les jardins, donnant sur le paysage, libre de toute construction.

L'art 3.29 (p.44-45) dispose : « Les **toitures** seront à deux ou plusieurs versants (...). Les toitures à versant unique peuvent être autorisés pour les dépendances, remises, garages etc... accolées au corps principal de la construction à condition que la pente ne soit pas supérieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures plates, c.à.d. ayant une inclinaison inférieure à 25°, sont interdites. ,»

**Dérogations :**

- Les dépendances peuvent recevoir des toitures plates pouvant servir de toitures terrasses.

**Motivation :** Les jardins sont orientés direction Nord.

**L'art 2.16** (p 18) définit la hauteur des constructions comme « différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voirie desservante et l'intersection entre le toit respectivement la corniche et la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction. (...) Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur de façade, la corniche la plus élevée est déterminante. (...) »

**L'art. 2.16 d)** précise le cas de **terrains en forte pente** : Si « le terrain naturel forme un dénivellement supérieur ou égal à deux mètres et/ou 45° de pente en contrebas de la route, la hauteur à la corniche est mesurée dès le terrain naturel dans sa configuration d'origine au milieu de la façade sis sur l'alignement.

Un dépassement de la hauteur (...) est admis sous réserve que ce déplacement soit au maximum de 2,50m mesurés par rapport au niveau de la voirie publique. »

**Remarques :**

- Les lot 1 et 2 sont desservis par la rue « am Léi »
- Le lot 7 est le seul à tomber sous les définitions de l'art. 2.16 d)
- Les lots 3 à 6 disposent de corniches et faîtières orthogonales à la rue desservante.

**Dérogation :**

L'implantation suit la partie graphique.

La hauteur des constructions est déterminée pour les lots 3 à 6 dans l'axe du pignon donnant sur la rue, à l'intersection avec le plan horizontal formé par les deux corniches. Les constructions des lots 1, 2 et 7 s'adaptent en suivant la pente de la rue « Om Viischtebiërg ». Ainsi la hauteur des constructions des lots 1 et 2 n'est pas déterminée par rapport à la rue « am Léi », et la hauteur de la construction du lot 7 n'est pas limitée à 2,5 m par rapport à la rue « Om Viischtebiërg » (voir Art. 12 et 16 de la partie graphique).

**Motivation :** Garantir une unité d'aspect harmonieuse par une hauteur de corniche / de faîtière uniforme le long de la rue « Om Viischtebiërg ».

**L'art. 3.18** (p.37) dispose : « L'**habitation** est interdite dans les **sous-sols**. N'est pas considéré comme tel le local dont le plancher en contrebas de 1,50 mètres au plus du point le plus élevé du sol extérieur aménagé et dont une face au moins est complètement dégagée.

La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade dégagée, ne peut être supérieure à 7 mètres (...). »

**L'art. 2.12** bp.16 stipule : « Aucun endroit à l'intérieur d'une construction destinée à des fins d'habitation ne doit être distant de plus de 7,00 mètres d'une façade ajourée.

**Dérogation :**

- La partie postérieure des rez-de-jardin des constructions principales des lots 3 à 7 peut, servir à l'habitat, sous condition que la façade postérieure et une des façades latérales soient entièrement dégagées et disposent de fenêtres suffisantes.

**Motivation :** Permettre la création d'un espace de vie ouvert au rez-de-jardin.