

GENERALITES

ARTICLE 1.1.1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement «Kiirchestrooss» tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

ARTICLE 1.1.2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée de 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au 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

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer, les dispositions du présent règlement particulier doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer.

Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de l'acte de vente des terrains.

ARTICLE 1.1.3. AFFECTATION

Les lots 1-3 sont destinés à la construction de maisons unifamiliales en bande.

Référence: 17745/98c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 01.02.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

ARTICLE 1.2.1. DEROGATIONS

Le PAP, pour des raisons urbanistiques, la conservation et la reconstruction de bâtiments existants dérogent par rapport aux articles suivants

- DÉROGATIONS PRÉVUES DANS L'ARTICLE 2.27.C DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG DE LA COMMUNE DE BIWER.

Article 2.27 (point 2.12b). Hauteur admissible à la corniche

- Maison lot 1 : 7,5m au lieu de 7

2.27 Dérogation c) « Une dérogation aux dispositions concernant les hauteurs de construction et le nombre de niveaux peut être imposée afin de raccorder de manière convenable de nouvelles constructions mitoyennes ou accolées à des constructions existantes »

Article 2.27 (point 2.12d) Profondeur minimum pour maison accolées

- 9 m, respectivement 6,5 m de profondeur au lieu de 10 mètres.

2.27 Dérogation a) « Une dérogation peut être imposée pour des raisons topographiques ou de raccordement aux immeubles existants. »

- DÉROGATIONS BASÉES SUR L'ARTICLE 108 BIS DE LA LOI DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN TEL QU'IL A ÉTÉ MODIFIÉ PAR LA SUITE.

Article 2.18.a.3 Recul par rapport à la façade principale de la maison de min 6 mètres

- 1 m au lieu de 6 mètres de recul de la dépendance par rapport à la maison principale.

Article 2.22.i.

Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voirie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Le garage et l'entrée de garage des lots 2 et 3 sont considérés comme emplacements séparés même si l'accès permanent et simultané aux deux emplacements n'est pas garanti.

ARTICLE 1.2.2. MARGE DE RECULEMENT ET HAUTEURS

ZONE D'HABITATION	
CARACTERE RURAL	
	PAP
a) nombre max.admissible de niveaux	2+1
b) hauteur max.admissible à la corniche	7 m (7,5m maison lot 1) dérogation PAG
c) Profondeur max. des bâtiments d'habitation	16 m
d) Profondeur min.pour maisons accolées	9 m dérogation PAG
e) marges de reculement min à partir des limites de propriété : - à l'avant - à l'arrière - latérale	Alignement existant X 5 m ou limite 3 m ou limite
f) implantation dans la bande de 16 mètres	Oui
Surface bâtie min.admissible	a.70 m2 b.80 m2 c. 100 m2
Rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle.	
a. maison entre pignons b. maison jumelée c. maison isolée	

ARTICLE 1.2.3. LIMITE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES, ET POUR LES DEPENDANCES.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales et annexes, et pour les dépendances sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

Les hauteurs des constructions sont à mesurer à partir de la rue desservant à l'axe de la construction.

ARTICLE 1.2.4. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES.

La profondeur maximale des constructions destinées au séjour prolongé de personne est indiquée dans la partie graphique.

Les toitures seront à deux versants et auront une pente de minimum 30° et de maximum 40°. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique.

Des lucarnes et/ou des terrasses découpées peuvent être placées en retrait de l'aplomb du parement extérieur du mur de façade et à un mètre de recul sur les bords de toiture.

La hauteur des lucarnes mesurée depuis la pente du toit, jusqu'à la corniche de la lucarne ne peut dépasser 1,6 mètre et la largeur ne peut excéder 1,4 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Les verrières constituées de vitrage transparent et de profilés teintés sont admises en versant postérieur de la toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant et qu'elles ne constituent pas plus d'un tiers de la superficie de ce même versant.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,20 m sur les limites des surfaces constructibles.

Les constructions se composent de deux niveaux pleins plus un niveau supplémentaire dans les combles. Un sous-sol est autorisé.

ARTICLE 1.2.5. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR DEPENDANCES.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions des dépendances sont des volumes ajoutés sur 1 niveau hors sol, servant uniquement de garage ou de rangement. Ces limites sont représentées dans la partie graphique et indiquent une seule dépendance, la disposition des abris de jardin ne tombe pas dans cette représentation (voir article 1.2.12.). La toiture sera à versant unique et aura une pente inférieure à 30° sur l'horizontal.

ARTICLE 1.2.6. CONSTRUCTIONS JUMEEES ET MAISONS EN BANDE

Les formes de toiture (pente, matériaux de recouvrement) et les gabarits doivent être identiques.

Une différence de hauteur de corniche de maximum 1 mètre est autorisée entre une maison accolée par rapport à une autre.

Si la partie graphique prévoit un jumelage de constructions, ce jumelage doit obligatoirement être respecté.

ARTICLE 1.2.7. MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

ARTICLE 1.2.8. TOITS

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, tuiles non vernissées / gris, gris foncé ou noire, terre cuite). Les toits en tôle, en zinc ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

ARTICLE 1.2.9. FAÇADES

Les façades devront être en crépi dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs sont à choisir dans les couleurs pastel de la région.

Les pierres et le bois sont autorisés comme éléments décoratifs si elles ne dépassent pas 20% de la surface de la façade.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

ARTICLE 1.2.10. ENTREES DE GARAGE

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique. Leur pente est inférieure ou égale à 15%.

La porte de garage doit se situer au minimum à 5 m du domaine public. Tous les garages doivent se situer au rez-de-chaussée et sont interdits en sous-sol.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne, ni perturbation.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

ARTICLE 1.2.11. NIVEAU DE REZ-DE-CHAUSSEE

Le niveau du rez-de-chaussée par rapport à la cote de l'axe de la voirie mesurée à l'axe de façade sur rue dépasse cette cote de max. 1,5 m. Pour s'adapter au niveau du terrain naturel, à l'arrière des constructions, des niveaux décalés sont autorisés. Dans ce cas, la cote du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'entrée.

Les niveaux des rez-de-chaussée repris dans la partie graphique sont à respecter avec une variation maximale de 50 cm vers le haut et vers le bas.

ARTICLE 1.2.12. REMBLAIS ET DEBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais et les déblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ils ne devront en aucun cas être supérieurs à 1,5 m.

ARTICLE 1.2.13. ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin pourra être implanté sur les lots 1 et 3 sous condition que la surface maximale n'excède pas 30 m². La hauteur de corniche sera de maximum 3,0 m par rapport au terrain naturel. Ils garderont, en principe, un recul de 3 m sur les limites des propriétés voisines, sauf s'il existe un accord écrit préalable des propriétaires voisins, pour construire sur la limite.

ARTICLE 1.2.14. ANTENNES ET INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les antennes paraboliques et autres installations électriques (capteurs solaires, ...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

ARTICLE 1.2.15. EMBLEMENTS PRIVES

Chaque logement disposera de minimum deux emplacements dont, au moins, un emplacement couvert. L'accès de garage, pour les lots 2 et 3, compte comme emplacement. (Dérogation par rapport à l'article 2.22.i de la partie écrite du PAG)

ARTICLE 1.2.16. PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS VERTS PRIVES ET PUBLICS

Les emplacements privés et les entrées de garage sont, en principe, à réaliser en matériaux drainant (p. ex. pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joint en gazon ou concassé) et de teinte claire, de sorte à minimiser le réchauffement de ces surfaces en été.

Les surfaces non construites et non consolidées sont à planter avec des arbustes et arbres indigènes ou à traiter comme surface engazonnée.

Les surfaces situées entre le domaine public et la façade bordant celui-ci seront non consolidées à l'exception des emplacements privés et des entrées.

ARTICLE 1.2.17. TERRAINS A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

La cession du terrain à la commune, reprise sur le plan d'autorisation référence :

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.

Le taux de cession est de 0,24 %. Une cession de terrain, devant le pignon du lot sera cédée pour la mise en place d'un panneau d'information et d'une poubelle publique.

ARTICLE 1.2.18. BALCONS

Les balcons donnant sur rue sont interdits.

ARTICLE 1.2.19. CHARGES

Tous les raccords particuliers qui sont en relation avec les LOT 1, LOT2, LOT 3, sont à la charge du demandeur.

ARTICLE 1.2.20. DIVERS

L'évacuation des eaux pluviales des toitures arrière se feront par un réseau passant sous les bâtiments du PAP.

PAP in BIWER

„RAPPORT JUSTIFICATIF“

Allgemeine Gedanken zum Projekt und zur Situation in Biwer:

Die Gemeinde Biwer mit dem Ort Biwer liegt im Osten des Landes. Biwer ist als Wohnort sehr attraktiv wegen seiner ruhigen Lage. Grevenmacher ist innerhalb von ca. 5 Minuten erreichbar. Genauso sind aber auch Luxemburg und Trier über die Autobahnauffahrt Potaschberg in ca. 20 Minuten zu erreichen. Biwer liegt inmitten einer schönen Felder-, Wiesen-, und Waldlandschaft.

Biwer hat ca. 760 Einwohnern. Mit dem geplanten Einfamilienhaus und dem Doppelhaus wird ein kleiner Beitrag zu Verbesserung der Wohnungssituation geleistet und zur Verdichtung des Dorfes beigetragen.

Lage und Beschreibung des Projektes:

Das Grundstück befindet sich am Ortsausgang von Biwer in der „Kiirfeschstrooss“.

Das neue Projekt umfasst 3 Wohneinheiten, bestehend aus einem Einfamilienhaus und 2 Doppelhaushälften mit jeweils 2 Stellplätzen, wovon sich mindestens ein Stellplatz innerhalb des Gebäudes befinden muss. Die freie Zufahrt zur Garage kann beständig gewährleistet werden, da die Einfahrtsbreite mindestens 5,00 m beträgt. Entweder befinden sich die 2 Stellplätze als Doppelgarage mit breitem Garagentor im Gebäude so dass für beide Autos eine ständige Zufahrt zur Strasse gewährleistet ist, oder aber ein Stellplatz ist im Gebäude und der zweite Stellplatz befindet sich aussen in der mindestens 5,00 m breiten Einfahrt ohne die Garagenzufahrt zu blockieren.

Das Grundstück liegt zwischen 0,70m und 1,50m höher als das Strassenniveau und ist auf 3 Seiten von einer Stützmauer umgeben. Es befinden sich weder interessante Baumbestände noch sonstige erhaltenswerte Pflanzen oder Bauten auf dem Gelände.

Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich ein Wohngebäude mit Bestallung auf dem Grundstück welches jedoch abgerissen wird. Die bestehende Stützmauer entlang der „Hiel“ wird weitestgehendst erhalten. Nur an der Kreuzung „Hiel“ „Kierfeschstrooss“ wird eine neue Einbuchtung mit Verlänger der Stützmauer entlang der „Kierfeschstrooss“ vorgesehen um den Fussgänger, die den neu angelegten Bürgersteig entlang der Kierfeschstrooss benutzen, die sichere Möglichkeit zu geben, die Straße zu überqueren. Die neue Stützmauer ist im gleichen Stil wie die bestehende Stützmauer zu errichten. Diese Mauer darf im Einfahrtsbereich der Garagen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ausserdem muss die Garageneinfahrt von Los 3 zur rechten Seite mit einem neuen Teil Stützmauer gefasst werden.

Das Grundstück, so wie fast alle angrenzenden Nachbargrundstücke sind laut PAG vom Gemeinderat als „**Zone à caractère rural**“ ausgewiesen. Die Zonen-Grenze läuft durch den hinteren Teil des Grundstückes, so dass jeweils ein kleiner Teil des Grundstückes der drei Lose in der „Zone de faible densité“ des Bebauungsplans der Gemeinde Biwer liegt. Das in der „Hiel“ angrenzende Nachbargrundstück befindet sich ebenfalls in der Zone de faible densité.

Auf dem Gelände sind für das neue Projekt 1 Einfamilien- und ein Doppelhaus vorgesehen. Es wird entlang der bestehenden Strasse geplant, d.h. die Häuser erhalten ihre direkte Zufahrt zu dieser. Sämtliche Anschlüsse, wie Kanal, Wasser und Strom können an das bestehende Netz in der „Kiirfechstrooss“ beziehungsweise der „Hiel“ angeschlossen werden. Die bestehenden Infrastrukturen müssen nicht ausgebaut werden, da sie für das neue Projekt ausreichend sind.

Die Bauflucht der Gebäude ergibt sich durch die im „Plan spécial d'aménagement“ festgelegte Bauflucht, welcher sich an dem zum Abriss freigegebenen Bestandsgebäude orientiert.

Die angegebenen Firstlinien passen sich dem jetzigen Bestand an. (Bauernhof mit Bestallung)

Die Häuser auf den benachbarten Grundstücken liegen alle mehr als 6,00m zurück. Dies ergibt sich durch die Erschliessung des Kellergeschosses und dem Erdgeschoss das max. 1,50m über dem Strassenniveau liegen darf.

AUSWIRKUNGEN DES PROJEKTES AUF -

- die **urbanistische und natürliche Umgebung:**

Das Projekt besteht aus einem Einfamilien- und einem Doppelhaus. Es liegt im Ortsausgang an der „Kiirfechstrooss“ von Biwer nach Wecker fahrend. Es fügt sich urbanistisch gut in die freiwerdende Baulücke ein. Es bieten sich reizvolle Ausblicke über die dahinter liegenden Felder und Wiesen. Durch die Lage ergibt sich für die 3 Wohneinheiten eine hohe Wohnqualität. Es bestehen sehr gute Verbindungen mit dem bestehenden Linienbusnetz nach Grevenmacher, die Stadt Luxemburg und in die umliegenden Dörfer. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 400 m Entfernung bei der Gemeinde.

Der Bahnhof von Wecker ist in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen (2,5 km). Des weiteren fährt in der Gemeinde der Late Night Bus, der auch Biwer anfährt.

- die **Bevölkerungsstruktur:**

Biwer hat eine momentane Bevölkerungszahl von ca. 760 Einwohnern. (Gemeinde Biwer ca. 1631 Einwohner, Stand 15.Oktober 2010)

Die Gemeinde Biwer verzeichnet einen starken Bevölkerungszuwachs in den letzten 15 Jahren. 74% der Bevölkerung hat die luxemburgische Nationalität, die restlichen 26% sind ausländische Einwohner.

- die **wirtschaftlichen Aktivitäten**

Da es sich um reine Wohnbauten handelt, wird es keine Veränderungen geben in Bezug auf die wirtschaftlichen Aktivitäten von Biwer.

- die **soziale Mischung**

Das Projekt hat wegen seiner Größe keinen Einfluss auf die soziale Mischung.

- das **kulturelle Erbgut**

Bei diesem Projekt handelt es sich um Neubauten. Die 3 Wohneinheiten werden auf einem im Moment mit einem Haus und Ställen bebauten Grundstück errichtet. Weder diese Gebäude noch die Bepflanzung des Grundstückes sind erhaltenswert. Es ist nicht bekannt, dass sich auf dem Gelände historisch wichtige Gebäude befunden haben.

- die **neuen und bestehenden Wege bzw. Strassen**

Die 3 Wohneinheiten werden an das bestehende Straßennetz angebunden

- die **technischen Infrastrukturen**

Die Häuser werden an die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Durch die geringe Größe vom Projekt ist die bestehende Infrastruktur ausreichend.

- die **sozialen, kulturellen, sportlichen und schulischen Infrastrukturen**

Die Gemeinde Biwer verfügt über mehrer Vereine verschiedenster sportlicher und kultureller Art.

Desweiteren gibt es 1 Schulkomplex für Kindergarten und Grundschule, 1 Maison Relais, Festsäle, ein Hallenbad und weitere soziale/kulturelle Einrichtungen

Allgemeine Daten zum Projekt

- Gesamtfläche PAP	ca. 21,42 ares
- max. bebaubare Fläche	ca. 464 m ²
- max. Geschossfläche	ca. 1541 m ²
- an die Gemeinde abzutretende Fläche (25%)	ca. 5,35 ares
- effektiv abgetretene Fläche (4,2%)	ca. 0,90 ares
- die Gemeinde verzichtet auf die restliche Fläche	