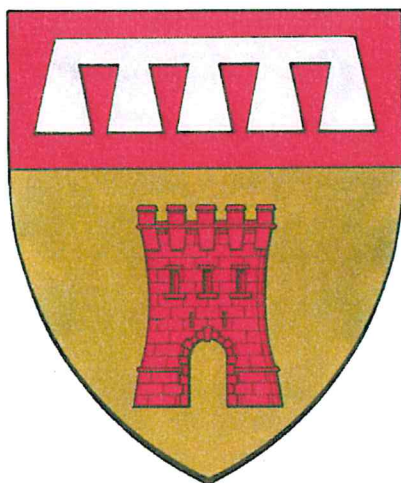


Commune de Beaufort



Site « Auf der Heide », Beaufort

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Partie écrite

Référence: 16388/8 LC

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 07/03/2012  
Le Ministre de l'intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

Version du 06.04.2012

VU ET APPROUVÉ  
Beaufort, le

13 AVR. 2012

Le Conseil Communal,

## Sommaire

1	Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD - PAP, page 2756) .....	3
1.1	La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées.....	3
1.2	Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations .....	4
1.3	Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins .....	4
1.4	Réalisation .....	6
1.5	Profondeurs, reculs des constructions.....	6
1.6	Hauteur des constructions.....	6
1.7	Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	7
1.8	Forme et pente des toitures.....	7
1.9	Les dérogations sur les alignements de la façade.....	7
1.10	Emplacements de stationnement en surface et en souterrain .....	7
1.11	Accès véhicule à la parcelle et aux garages .....	8
1.12	Plantations .....	8
1.13	Limite de la parcelle .....	8
1.14	Dimensions des aménagements extérieurs.....	9
1.15	Volumes ou gabarits à préserver.....	9
1.16	Volumes ou gabarits à démolir.....	9
1.17	Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder .....	9
1.18	Couleurs et Matériaux.....	9
1.19	Traitement des enseignes et de la signalisation.....	9
2	Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD).....	10
2.1	Fonds destinés à être cédés à la commune.....	10
2.2	Aménagement détaillé des voies .....	10
2.3	Équipement d'infrastructure .....	10
2.4	Emplacements de stationnements publics.....	10
2.5	Matériaux à employer pour les voies et places publiques .....	11
2.6	Aménagement des espaces verts publics - EVP.....	11

## 1 Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD - PAP, page 2756)

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

### 1.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP « Auf der Heide » Beaufort couvre une surface d'environ 1,05 ha sur le territoire de la commune de Beaufort.

Le PAP fait partie du projet directeur « Auf der Heide » à Beaufort. La société « Beaufort Lotissement S.A. », Zone Industrielle Rohlach, L-5280 Sandweiler, est propriétaire des terrains. Un extrait cadastral, un plan de situation conduite d'eau et un plan de situation canalisation sont annexés au rapport justificatif. Un plan fixant les îlots est annexé au plan d'aménagement particulier.

En cas de différences dans les dimensions d'une des parcelles, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des zones constructibles seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de ces parcelles.

Les parcelles projetées se distinguent en ce qui concerne les différents types d'affectation, comme suit:

#### Domaine privé:

Surface de l'îlot 1	environ 1.551	m <sup>2</sup>
Surface de l'îlot 2	environ 1.243	m <sup>2</sup>
Surface de l'îlot 3	environ 1.051	m <sup>2</sup>
Surface de l'îlot 4	environ 4.071	m <sup>2</sup>
Surface totale des îlots privés en ha :	environ 0,79 ha = ± 75 %	

#### Domaine public:

Surface des voies de circulation et places publiques	environ 0,26 ha = ± 25 %
--	--------------------------

#### Fonds destinés à être cédés à la commune

suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004	environ 0,26 ha = ± 25 %
--	--------------------------

Surface totale du secteur PAP:	environ 1,05 ha = 100%
--------------------------------	------------------------

Le détail des surfaces à céder dans le contexte du projet directeur « Auf der Heide » est vérifié à l'art 2.1 du présent règlement.

## 1.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation suivante est autorisée: Habitation.

Une affectation divergente peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.

Un local commun pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes ou similaires ainsi qu'une buanderie sont à prévoir à l'intérieur des logements collectifs.

Un local commun pour toutes les poubelles des logements collectifs, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, est à prévoir à l'étage souterrain ou au rez-de-chaussée.

Un local commun pour les compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal, est à prévoir à l'intérieur des constructions.

## 1.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP par les définitions:

$Cos$  \* / \*\* (coefficient d'occupation du sol)

$Cmu$  \* / \*\* (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins

Les coefficients  $Cos$  et  $Cmu$  sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface de l'îlot.

Remarques :

\* La fixation des coefficients : « coefficient maximum d'utilisation du sol –  $Cmu$  » et « coefficient d'occupation du sol –  $Cos$  » est définie par le règlement « Aménagement communal et développement urbain du 25 Octobre 2004 » § 1, Article 29, Annexe1:

$Cmu$  :

Le coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes et la surface totale du terrain à bâtir nette.

$Cos$  :

Le coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir nette.

\*\* Les garages et les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul du  $Cmu$  ni du  $Cos$

\*\*\* Voir le détail de la densité pour les îlots dans le projet directeur (tableau récapitulatif et le plan « PAP- und îlot- Einteilung » du projet directeur).

Le tableau récapitulatif sommaire dans le projet directeur permet le calcul des coefficients conformément à la loi.

Pour îlot 1 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : maison jumelée (mj)

Nombre des étages pleins: 2

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2

Type de construction : logement collectif (lc)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Pour îlot 2 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : logement collectif (lc)

Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2

Pour îlot 3 sera fixé:

Cos: 0,6

Cmu: 1,0

Type de construction : logement collectif (lc)



Nombre des étages pleins: 2 + retrait

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2

Pour îlot 4 sera fixé:

Cos: 0,4

Cmu: 0,8

Type de construction : maison en bande (mb)

Nombre des étages pleins: 2

Type de construction : maison jumelée (mj)

Nombre des étages pleins: 2

#### 1.4 Réalisation

La planification et la réalisation des constructions doivent se faire par entités. Un bloc de maisons en bande correspond à une entité. Pour les maisons jumelées, les mêmes conditions sont à appliquer.

Le nombre d'unités d'habitations réalisées par année sera réglementé dans le projet d'exécution du PAP.

#### 1.5 Profondeurs, reculs des constructions

La profondeur maximale des constructions principales ainsi que les reculs latéraux, avant et postérieurs sont définis dans le règlement sur les bâtisses de la Commune de Beaufort.

#### 1.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglée par le nombre d'étages pleins:

Un étage plein peut avoir une hauteur d'étage de 3,00 mètres au maximum.

En cas d'affectation commerciale, de service tertiaire ou de service public, une hauteur jusqu'à 4 m est autorisée. La même hauteur d'étage doit être appliquée sur toute la surface du rez-de-chaussée.

Sur chaque parcelle constructible, un niveau en dessous du rez-de-chaussée est admissible.

Retrait :

L'aménagement d'un étage en retrait est admissible sur 70 % de la surface du dernier étage plein admissible.

### 1.7 Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les surfaces constructibles du terrain à bâtir sont déterminées par les alignements obligatoires ou les limites maxima constructibles.

L'implantation de constructions « maisons en bande » est à maintenir et à développer en ordre contigu ou en bloc, formant ainsi une suite contiguë le long des alignements sur les limites de la construction.

Une cave est admissible pour les logements individuels dans le périmètre de la « construction principale ».

Les constructions sous-sol (garages collectifs, caves et locaux communs) pour les logements collectifs sont admissibles dans les périmètres « disposition des constructions » définis dans la partie graphique. Si nécessaire une dérogation de 0,5m hors les limites du périmètre est admissible.

### 1.8 Forme et pente des toitures

La forme des toitures est définie dans la partie graphique. Les toitures plates peuvent être aménagées comme toiture plate, toiture-terrasse ou toiture verte.

### 1.9 Les dérogations sur les alignements de la façade

Les balcons et avant-corps hors les limites maxima constructibles peuvent avoir une surface maximale égale à 1/3 de la surface de la façade concernée de l'immeuble; leur encorbellement ne peut pas dépasser 1,50 mètres en profondeur.

Les dérogations ne peuvent dans aucun cas empiéter sur la voie publique. Elles doivent se trouver au moins à 3,50 mètres au-dessus du trottoir ou de la rue desservante combinant voitures et piétons.

### 1.10 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

Logement individuel:

Pour chaque maison logement individuel, un nombre obligatoire de 2 emplacements de stationnement pour voitures doit être garanti sur la parcelle.

Au moins un emplacement est à intégrer dans la construction principale ou la construction dépendante. Le deuxième emplacement peut être aménagé sur la surface prévue pour l'accès à la parcelle.

L'aménagement de places de stationnement couvertes en dehors des limites de construction des bâtiments n'est pas autorisé.

Logement collectif :

Pour un logement collectif, 2 emplacements par unité sont à prévoir dans les parkings souterrains ou sur la surface prévue pour le stationnement privé. Le périmètre exact du parking souterrain et les surfaces de stationnement prévues sont indiqués dans la partie graphique.

La toiture du parking souterrain doit être verdie sur au moins 2/3 de la surface qui dépasse les limites de la construction.

La disposition et le nombre des emplacements pour toutes les autres affectations sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Les emplacements ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Des places de stationnement pour bicyclettes pour les visiteurs peuvent être fournies en plein air ou à l'intérieur des bâtiments.

### **1.11 Accès véhicule à la parcelle et aux garages**

L'accès à la parcelle doit connecter la voie publique à la parcelle privée.

Logement individuel:

La position est indiquée dans la partie graphique du PAP. La position de l'accès peut varier sur la largeur de la parcelle, par contre il est interdit de dépasser une largeur de 3 m. Pour les maisons en bande et les maisons jumelées, les accès aux parcelles de maisons avoisinantes sont à regrouper.

Logement collectif :

La position de l'accès au garage souterrain est indiquée dans la partie graphique.

Les rampes d'accès, l'aménagement des installations de constructions et d'équipements nécessaires à la viabilité sont admissibles en dehors du périmètre des constructions. Tout accès au garage ou à l'emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

### **1.12 Plantations**

L'aménagement des espaces libres privés avec des arbres et buissons indigènes est admissible; des plantations à feuillage persistant ne sont pas souhaitées. Les plantations situées en bordure doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

### **1.13 Limite de la parcelle**

Les aménagements sur la limite de la parcelle doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Une délimitation des parcelles longeant les cours communes avec une clôture, mur, etc. n'est pas admissible; un marquage au niveau du revêtement du sol est admissible.



#### **1.14 Dimensions des aménagements extérieurs**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation du Bourgmestre sur base d'une demande d'autorisation de construire. Le « manuel urbain bâti » (disponible à la commune) du projet directeur est à respecter au niveau de l'aménagement des éléments constructibles.

Les espaces libres privés doivent être aménagés de manière cohérente et harmonieuse par îlot. Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum. Les murs, clôtures, garde-corps et autres dispositifs doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble des bâtiments.

#### **1.15 Volumes ou gabarits à préserver**

Dans le domaine d'application du PAP, il n'y a pas de volumes ou gabarits existants à préserver.

#### **1.16 Volumes ou gabarits à démolir**

Dans le domaine de l'application du PAP, il n'y a pas de volumes ou gabarits existants à démolir.

#### **1.17 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder**

Dans le domaine d'application du PAP, il n'existe pas d'éléments bâtis ou naturels à sauvegarder.

#### **1.18 Couleurs et Matériaux**

Le choix des matériaux ainsi que leur traitement doit être de haute qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux par îlot. Afin de poursuivre cet objectif, le « manuel urbain bâti » (disponible à la commune) du projet directeur est à respecter au niveau du choix et de l'aménagement des éléments constructifs. Ainsi dans le cadre des prescriptions pour l'emploi des matériaux, seules les façades en enduit ou en bois sont admises. Tandis que les façades à vitrage miroitant ainsi que les matériaux et les couleurs brillants sont interdits. Pour les éléments de la construction subordonnée, l'utilisation du béton est admissible.

Pour les aménagements extérieurs, les revêtements de sol en dur peuvent être réalisés avec des pavés, des dalles en béton ou du gravillon minéral perméable à l'eau. Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs en béton asphalté sont interdits hormis pour les voies de circulation véhicules ou piétons.

#### **1.19 Traitement des enseignes et de la signalisation**

Toute installation d'enseignes, d'enseignes éclairées ou de signalisation doit faire l'objet d'une autorisation du collège des bourgmestre et échevins.

Les enseignes non éclairées dans les vitrines ou derrière le verre peuvent être installées sans autorisation.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité de l'espace public.

## **2 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)**

### **2.1 Fonds destinés à être cédés à la commune**

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 0,27 ha soit  $\pm 25\%$  des surfaces totales du secteur du PAP sont destinés à être cédées à la commune.

### **2.2 Aménagement détaillé des voies**

Les voies et les places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins et établis sur base du « manuel urbain bâti » (disponible à la commune) du projet directeur « Auf der Heide ». Le choix des matériaux et leur traitement doit être de haute qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux.

La voirie desservante sera aménagée sous forme de rue résidentielle comprenant des mesures d'apaisement de la vitesse; la limitation de vitesse sera fixée à 30 km/h.

Les plantations à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

### **2.3 Équipement d'infrastructure**

Canalisation :

Eaux usées à raccorder au réseau existant. Rétention des eaux pluviales suivant partie graphique.

Réseau Gaz :

Néant

Réseau électrique :

Sous terre. Transformateur supplémentaire nécessaire à placer dans la zone « espace vert public et parking » suivant les prescriptions de la CEGEDEL.

Réseau antennes :

Sous terre

Réseau P&T :

Sous terre, suivant les prescriptions des P&T.

### **2.4 Emplacements de stationnements publics**

Dans le domaine d'application du PAP, il y a 17 places en surface à créer. La disposition du stationnement public se situe sur « l'espace vert public et parking » et sur les cours communs. Par tranche de 2 places de parking, un arbre est à planter. En addition, il y a 6 places de parking au bord de la route d'Eppeldorf à créer.

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

La disposition précise des places de stationnement public sera fixée par des plans détaillés du projet d'exécution.

Sur la route d'Eppeldorf, il est prévu d'aménager d'un arrêt pour le bus scolaire.

## **2.5 Matériaux à employer pour les voies et places publiques**

Le traitement précis des surfaces des voies et des places publiques sera fixé par des plans détaillés du projet d'exécution.

## **2.6 Aménagement des espaces verts publics - EVP**

Le traitement précis des espaces verts publics sera fixé par des plans détaillés du projet d'exécution sur base du « manuel urbain bâti » (disponible à la commune). En général les règles d'aménagement extérieur des lots privés sont appliquées.