

**Immobilière Herschbach**  
52, route de Luxembourg  
L-6450 Echternach

**Plan d'aménagement particulier  
au lieu-dit  
«Grand Rue/rue des Jardins» à Beaufort**

**Commune de Beaufort**

- **Projet de PAP au lieu-dit «Grand Rue/rue des Jardins»  
- Partie graphique y inclus la partie écrite**
  - Extrait cadastral avec tampon vert**
  - Extrait cadastral avec la délimitation du PAP**
  - Plan d'urbanisation (plan 07)**
  - Plan des prescriptions (plan 08)**
  - Plan des réseaux techniques (plan 09)**

**April 2008**

 **ARCHITEKT**  
**GEORG THOMMES**  
L-9806 HOSINGEN - 69. HAAFTSTROOSS  
TEL.: 26910396 - FAX: 0049-6550-925060

### 3. Partie graphique y compris la partie écrite

**La partie graphique :**  
se compose des plans :

- Extrait cadastral avec le tampon vert
- Extrait cadastral avec la délimitation du Plan d'Aménagement Particulier
- Plan d'urbanisation (plan 07)
- Plan des prescriptions (plan 08)
- Plan des réseaux techniques (plan 09)

**La partie écrite :**

En principe la partie écrite est incluse dans la partie graphique. Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la partie graphique du PAP, la partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la Commune de Beaufort sont applicables.

Le plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Grand Rue/rue des Jardins» est soumis au PAG de Beaufort

## article 8. Zone du village

### 8.1 Définition

La zone du village englobe un ensemble architectural et urbanistique dont il convient de sauvegarder le caractère d'origine rural et de rechercher la protection, la rénovation et la restauration tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires qui y sont situés. Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités et services compatibles avec la fonction habitat.

Les activités des anciens établissements Knaf-Buchler à Beaufort, c'est à dire la production artisanale, ainsi que la vente peuvent être maintenues et développées. En cas d'arrêt de ces activités, la Commune se réserve le droit de revoir l'affectation des bâtisses concernées.

Y sont autorisé des maisons unifamiliales et des immeubles avec au **maximum 8 logements**.

Tout projet de construction et tout plan d'aménagement particulier doit proposer une offre diversifiée de types et de tailles de logements et le cas échéant une mixité incluant d'autres fonctions que l'habitation.

Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives au nombre maximal de logements, en autorisant une légère augmentation du nombre de logements au-delà du nombre autorisé par la disposition générale, sans que cette dérogation ne puisse concerner plus de 4 unités, dans

le cas où la stricte application de celles-ci serait contraire à un développement plus rationnel du terrain, à condition que :

- le projet présente un concept urbanistique en harmonie avec le quartier et les dérogations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement immédiat du projet et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- le projet respecte les prescriptions d'implantation et de dimension prévues aux articles ci-dessous,
- les logements surnuméraires ainsi créés répondent strictement aux conditions d'habitabilité prescrites à l'article ci-devant du présent règlement,
- les logements surnuméraires disposent de places de stationnement adéquates telles que prescrites par le présent règlement, le paiement d'une taxe compensatoire n'étant pas admis en cas de dérogation,

Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fait par lettre recommandée à la poste.

Dans le but de préserver le caractère typique du village tout projet pour une nouvelle construction, reconstruction, transformation ou restauration qui modifie l'ensemble, le volume ou l'aspect architectural des édifices peut être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

## **8.2 Implantation des constructions**

### **a) Alignement**

L'alignement des façades principales doit répondre aux alignements existants respectivement aux constructions voisines ou être défini par un plan d'aménagement particulier.

### **b) Profondeur**

La profondeur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à partir de l'alignement des façades.

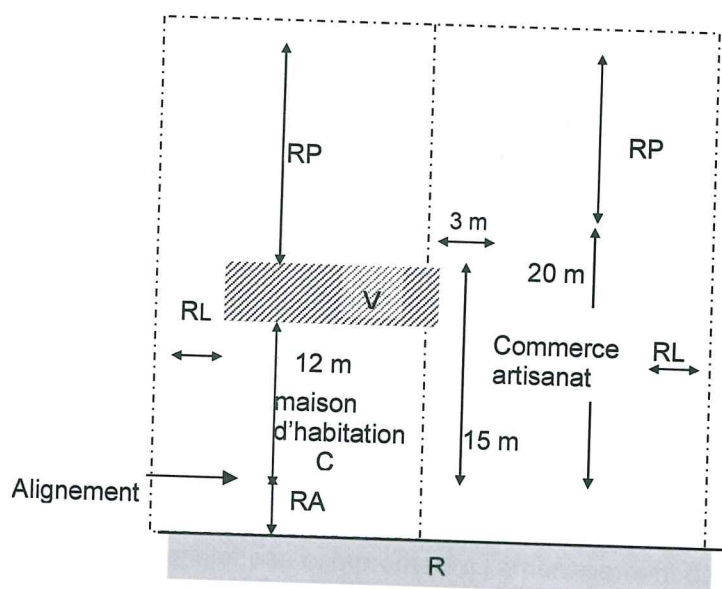
Au rez-de-chaussée, la profondeur de la construction peut dépasser les 12 mètres

- pour les besoins de l'habitation jusqu'à 15 mètres (y compris terrasse couverte, verrière ou construction similaire)
- pour les besoins d'un commerce ou artisanat, jusqu'à 20 mètres  
pour les 5 mètres dépassant les 15 mètres, la construction devra observer un recul latéral de 3 mètres.

Au sous-sol, la profondeur peut être de 20 mètres au maximum.

Les constructions agricoles peuvent avoir une profondeur maximale de 50 mètres et une largeur maximale de 20 mètres tout en respectant les reculs latéraux et postérieurs de 5 mètres et 6 mètres à partir du domaine public.





### c) Implantations

Le recul frontal doit répondre à l'alignement existant respectivement des constructions voisines. L'implantation des constructions en ordre contigu est à rechercher ou le recul latéral est d'au moins 3 mètres.

Le recul postérieur est d'au moins 6 mètres.

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, une autorisation de bâtir dérogeant aux dispositions concernant et les reculs sur les limites est accordée, dans le cas de rigueur où des constructions voisines existantes rendraient impropre à la construction, par la stricte application des dispositions ci-dessus, une parcelle non construite.

### 8.3 Hauteur et volume des constructions

Le nombre de niveaux à construire obligatoirement est fixé à 2 + comble, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, un étage et un étage intégré dans la toiture. Les combles peuvent être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau et sur 80 % de la surface de l'étage inférieure.

La hauteur maximale de la corniche est de 7 mètres et celle de la faîtière est de 11 mètres. Il peut être dérogé aux dispositions concernant les hauteurs de constructions dans le but de raccorder d'une façon esthétiquement valable une nouvelle construction à des constructions réalisées avant l'entrée en vigueur du projet d'aménagement.

Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un plan de façades de tout l'ensemble auquel la construction en question appartient, est à présenter.

## 8.4 Dérogation

- a. Le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la dimension d'une parcelle et aux reculs sur les limites séparatives, dans le cas où la stricte application de celles-ci rendrait impropre à la construction un tel terrain ayant sans conteste une vocation de place à bâtir, à condition que :
  - le terrain en question est classé constructible ;
  - il est situé en bordure d'une voie entièrement équipée, à laquelle son accès est garanti ;
  - il doit pouvoir être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants ;
  - les dérogations ne doivent pas porter atteinte à son environnement immédiat et ne doivent pas compromettre l'aménagement des terrains adjacents,
- b. De même, le bourgmestre peut déroger aux dispositions relatives à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux autorisés dans le but d'assurer un raccord esthétique entre une construction projetée et les constructions voisines.
- c. Les propriétaires des parcelles contiguës sont informés du projet par les soins de l'administration communale ; ils peuvent prendre connaissance du projet et formuler leurs objections, par écrit, pendant le délai de trente jours à partir de la notification qui se fera par lettre recommandée à la poste.

## 8.5 Façades

### a) Structure

La façade principale doit reprendre le parcellaire et les éléments caractéristiques de l'architecture locale.

La structure de la façade ainsi que les ouvertures doivent être à dominance verticale. Les façades vitrées ou en verrière sont autorisées pour 50% de la façade principale.

Le rez-de-chaussée ne peut être séparé des étages par des éléments horizontaux. Il doit être conçu dans le même plan que les autres étages. Le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau du domaine public peut être inférieur ou supérieur d'un mètre au maximum. La partie inférieure de la façade, c'est-à-dire le socle constitué d'un autre matériel ou d'un ton différent de la façade ne peut être supérieur à 1 mètre.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

### b) Revêtement des façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades est proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les enduits. Partiellement les pierres naturelles et les briques sont autorisées sur une surface égale ou inférieure à ¼ de la façade respective. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style « chalet » ou similaire.

En cas de constructions de "maisons à basse énergie" resp. de type "Passivhaus" ou d'utilisation de panneaux solaires, il est loisible au bourgmestre de déroger aux dispositions de cet article.

#### c) Saillies

La réalisation de saillies décoratives en façade est autorisée à condition que la profondeur de celles-ci n'excède pas 0,50 mètres, par rapport à l'alignement. Ces saillies ne doivent pas occuper plus du tiers de la surface de la façade.

Les auvents et coupe-vent latéraux sont interdits, sauf aménagés en verre transparent.

#### d) Balcons

La réalisation d'un balcon (saillie sur la façade) dans les façades sur le domaine public n'est pas autorisée.

#### e) Corniches

La saillie des corniches varie entre 0,20 mètre et 0,30 mètre (mesurée sans la gouttière).

Pour la réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de la façade, la corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade au maximum.

#### f) Ouvertures

Les ouvertures des fenêtres sont à dominance verticale.

Les vitrages réfléchissants et bombés sont interdits.

Les caissons de volets roulants dans l'ouverture de la fenêtre sont interdits.

Les "briques de verre" ou "carreaux de verre opaque" sont interdits, à l'exception d'ouverture inférieure à 0,5 mètre carré.

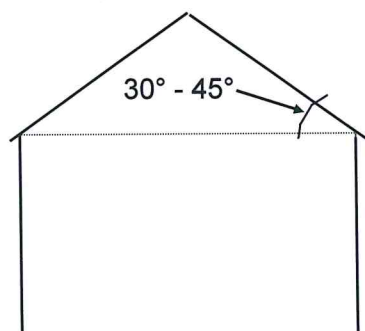
#### g) Portes de garages

Une ou deux portes de garage sont autorisée(s) dans la façade principale. Les portes des garages doivent être aménagées aux rez-de-chaussée et ont une largeur maximale de 4 mètres et ne dépassant pas les 2/3 de la longueur de la façade respective.

### 8.6 Toitures principales

#### a) Forme

- Le toit a au moins 2 pentes continues. La pente doit être entre 30 degrés et 45 degrés, l'éclairage zénithal est autorisé. Lorsqu'un bâtiment est érigé avec le pignon du côté d'une surface publique, les deux pentes de la toiture doivent être exécutées à angles égaux.





Les étages en retrait ainsi que les toitures plates, à pente unique, de style « Mansart » et bombées sont interdits.

## b) Matériaux

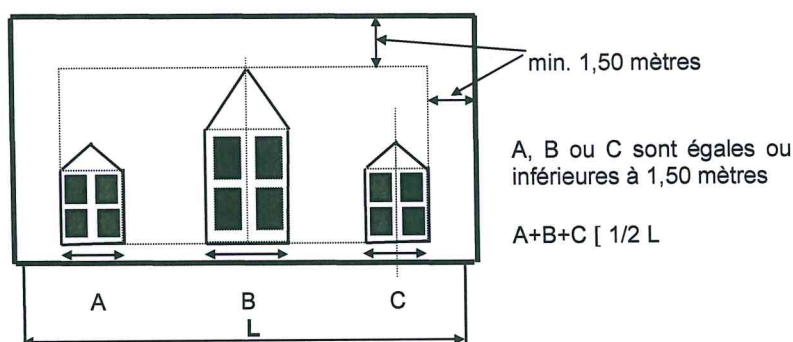
La couleur des toitures principales est noire ou grise et mate. (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés au revêtement des toitures sont autorisés. Les ouvertures des fenêtres sont à dominance verticale. Les vitrages réfléchissants et bombés sont interdits.

## c) Lucarnes

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

La lucarne est réalisée avec un recul minimal de 1 mètre sur l'alignement de la façade.

L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



La largeur d'une lucarne, c'est à dire la construction faisant saillie sur la saillie, ne dépasse pas 1,50 mètres et /ou un tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures, combinée avec une interruption de la corniche (voir dessin ci-après), ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade.

La largeur d'une ouverture – p. ex. une loggia ou découpe dans la toiture - ne dépasse pas 3 mètres et/ou le tiers de la longueur de la façade. L'implantation des lucarnes et ouvertures peut être combinées avec une interruption de la corniche sans que l'ensemble dépasse pour autant  $2/3$  de la longueur de la façade L (voir dessin ci-après).

La corniche peut être interrompue sur  $1/3$  de la longueur de la façade (L) au maximum.

