

Immobilière de Moesdorf s.a.  
100, rue de Godbrange  
L-6118 Junglinster

## Plan d'aménagement particulier aux abords de la « rue de la Vallée » à Beaufort

Commune de Beaufort

- Rapport justificatif
- Projet de PAP

VU ET APPROUVÉ  
Beaufort, le

03 FEV. 2012

Le Conseil Communal,

Sanguessuga

Novembre 2010

Pereira

@ deux sa - Bureau d'architecture

2, rue de la Source  
L-5470 Wellenstein

Tel. : 52 54 12 Fax : 26 66 03 68

Référence: 16448/81C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision  
d'approbation du: 19 août 2012  
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

  
Jean-Marie HALSDORF

### 3.2 La partie écrite

La partie écrite :

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 «unter der Herrenwies bis/rue de la Vallée» est soumis à la « zone de faible densité » du PAG en vigueur de la commune de Beaufort.

*Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur :*

## article 1. Zones d'habitation de moyenne et faible densité

### 1.1 Définition

Dans la zone d'habitation de **moyenne densité** sont autorisé des maisons unifamiliales et des immeubles avec au maximum **8 logements**.

Dans la zone d'habitation de **faible densité** sont autorisé des constructions unifamiliales avec au maximum **4 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.

L'implantation des constructions en ordre contigu est à rechercher. Y sont autorisés des constructions isolées ou groupées.

Les activités et services de proximités compatibles avec la fonction habitat sont autorisés.

### 1.2 Profondeur des constructions

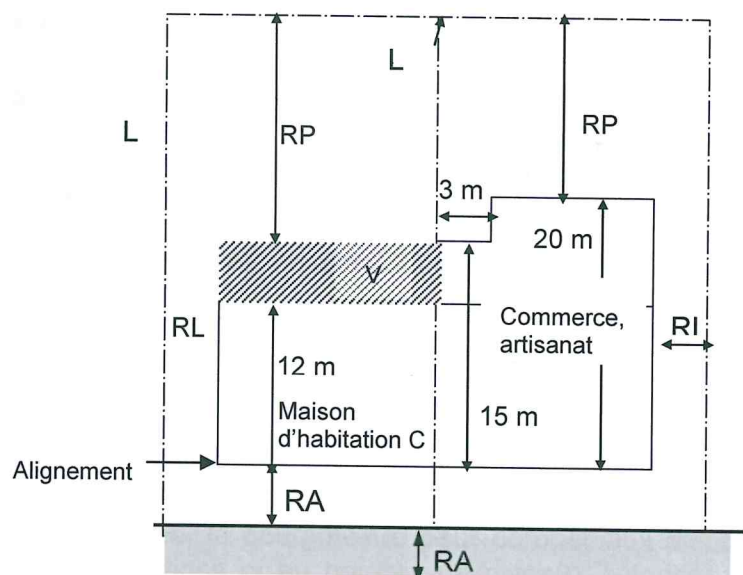
a) La profondeur maximale est de 12 mètres.

b) Pour les maisons unifamiliales groupées en bande de plusieurs unités, la profondeur minimale est de 10 mètres et la profondeur maximale de 12 mètres.

Au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin respectivement au sous-sol), la profondeur de la construction peut dépasser les 12 mètres, sous condition de respecter les reculs sur les limites.

- 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 doit observer un recul latéral de 3 mètres.

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



### 1.3 Recul sur les limites de parcelle

Le recul frontal doit s'adapter à l'alignement existant respectivement des constructions voisines ou être défini par un plan d'aménagement particulier. En cas d'absence de constructions voisines, le recul avant de l'alignement de la façade principale sur la limite du domaine public est d'au moins 5 mètres et au maximum 8 mètres.

L'implantation des constructions se fait sans aucun recul ou avec un recul latéral sur la limite de la parcelle d'au moins 3 mètres.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10 mètres.

Le tableau de l'article 2 regroupe toutes les prescriptions dimensionnelles.



## 1.4 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 fait par lettre recommandée à la poste.

## 1.5 Hauteur des constructions

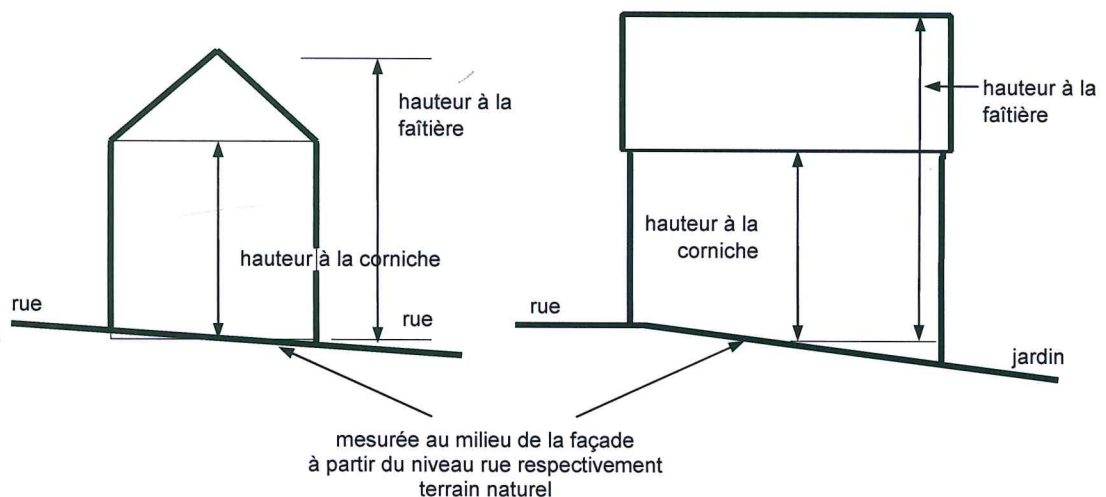
La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 mètres.

La hauteur maximale de la faîtière est de 11 mètres.

Le nombre de niveaux est de un ou de deux.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau à 80% de la surface de l'étage inférieure.

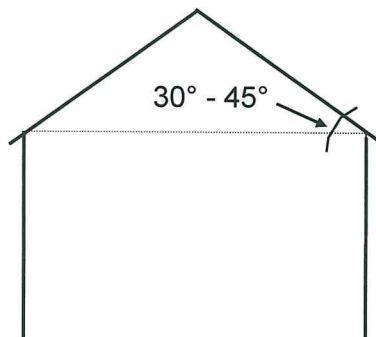
Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades. Les hauteurs maximales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade. Le long des voies en pente et sur les terrains naturels en forte pente, les hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel. Les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade.



## 1.6 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

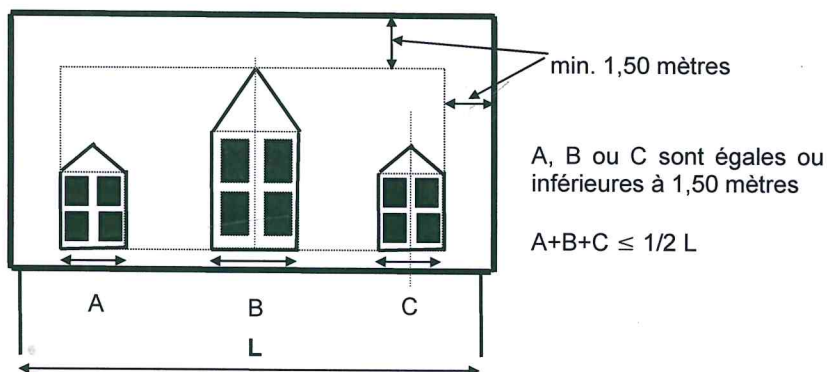
La couleur des toitures principales est noire ou grise et mate. (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre). Les panneaux solaires accolés au revêtement des toitures sont autorisés.

### 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.

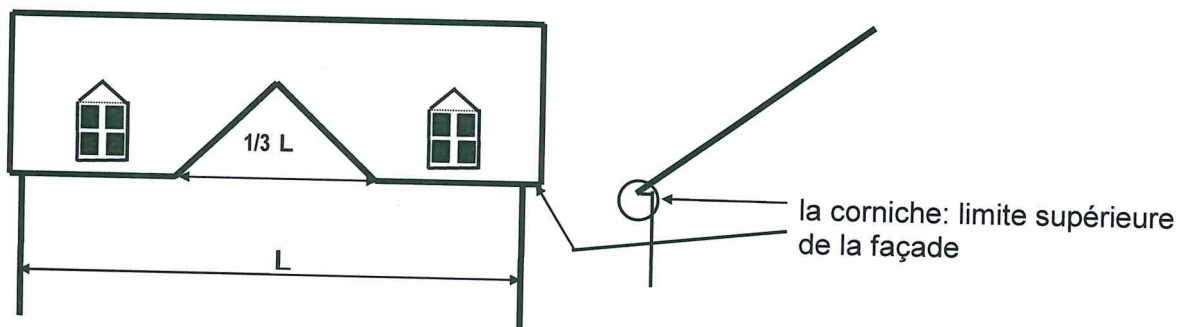
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



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  $\frac{2}{3}$  de la longueur de la façade  $L$  (voir dessin ci-après).

La corniche peut être interrompue sur  $\frac{1}{3}$  de la longueur de la façade ( $L$ ) au maximum.



## article 2. Prescriptions dimensionnelles : Tableau récapitulatif

Valeurs max. et min.	Zone du VILLAGE	Zones d'habitation de MOYENNE et FAIBLE DENSITE	Zone HABIT. SECONDAIRE	Zone D'ACTIVITES ARTISANAL.
AFFECTATION	Maison unifamiliale	maison unifamiliale		
	Immeuble avec au max 8 log.	Immeuble avec au max. 8 log.	Immeuble avec au max. 4 log	
NIVEAUX max	2 + comble façades voisines <sup>1)</sup>	2 + comble	1-2 + comble	-
HAUTEUR (H) maximale				
à la corn.	plan de <sup>1)</sup> / 7 m	7 m	3 m	zone adjacente
à la faîtière	façades / 11 m	11 m	6 m	zone adjacente
PROFONDEUR (P) maximale <sup>3)</sup>				
construction rez-de ch.	12 m	12 m		-
rdc. commerce	15 m	15 m		
artisanat	20 m	20 m		
constr.agricole	50 m			
RECU minimal				
avant <sup>2)</sup>	alig. existant ou pap	5-8 m	5 m	3 m
latéral	3m ou contigu	3 m	3 m	5 m
postérieur	6 m	10 m	10 m	10 m

1) plan de façades avec les constructions voisines,

2) l'alignement sera déterminé par les alignements existants respectivement voisines ou être défini par un projet d'aménagement particulier.

3) la profondeur d'une nouvelle construction accolée à une existante ne pourra dépasser celle-ci de trois mètres au maximum.