

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER  
« Montée Hondsbierg » à Dillingen  
Commune de beaufort**

**PARTIE ECRITE**



**Objet :**

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Montée Hondsbierg » à Dillingen

**Commune :**

Administration communale de Beaufort  
9, rue de l'Eglise  
L-6315 Beaufort

**Date :**

Juin 2019

**Parcelle :**

La parcelle est inscrite au cadastre de la commune de Beaufort dans la section A de Dillingen au lieu-dit « Montée Hondsbierg »  
N° cadastral de parcelle : 137/1561

**Maître de l'ouvrage :**

Mme Jacqueline WATGEN-KIEFER  
3, rue Goldberg  
L-7722 Colmar-Berg

*J. Watgen-Kiefer*

**Auteur de projet :**

LARUADE architecte & urbaniste  
24 rue Jean-François Boch  
L-1244 Luxembourg  
Tél.: +352 - 27 28 30 00  
Gsm : +352 - 661 16 10 75  
[s@laruade.com](mailto:s@laruade.com)

**Promoteur développeur :**

MAJERUS-PARMENTIER CONSTRUCTION SARL  
25, Z.a.e.r. op der Héi  
L-9809 Hosingen  
Tél.: +352 - 97 80 97 1  
[majerus@majerus-parmentier.lu](mailto:majerus@majerus-parmentier.lu)

**Bureau d'Ingénieurs Conseils :**

ICONE S.à r.l.  
42, rue Tony Dutreux | L-1429 Luxembourg  
Tél.: +352 - 26 36 48 - 1 | Fax: +352 - 26 36 48 - 20  
Gsm: +352 - 691 43 89 62  
[j.gomes@icone.lu](mailto:j.gomes@icone.lu) | [www.icone.lu](http://www.icone.lu)

Dépôt du projet d'aménagement auprès de l'Administration Communale de Beaufort	
Avis de conformité du Collège Echevinal	
Enquête publique : du ..... au .....	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Adoption par le Conseil Communal	
Approbation ministérielle	

## 1 TABLE DES MATIERES

2	GENERALITES .....	5
2.1	Portée juridique .....	5
2.2	Classement selon PAG.....	5
2.3	Régime de propriété .....	6
3	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....	6
3.1	Délimitation et contenance des lots .....	6
3.2	Mode d'utilisation du sol .....	6
3.3	Degré d'utilisation du sol .....	6
3.4	Prescriptions dimensionnelles .....	6
3.4.1	Nombre d'unités de logement par construction .....	6
3.4.2	Type et disposition des constructions .....	7
3.4.3	Reculs des constructions et distances à observer entre constructions .....	7
3.4.4	Nombre de niveaux.....	7
3.4.5	Hauteurs des constructions .....	7
3.4.6	Toitures .....	7
3.4.7	Etages en retrait.....	7
3.5	Emplacements de stationnement automobile en surface et à l'intérieur des constructions	7
3.6	Aménagement des espaces extérieures privées .....	8
3.6.1	Surfaces pouvant être scellée à maximum 70% .....	8
3.6.2	Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages.....	8
	Tous les lots sont accessibles à partir du domaine public. ....	8
3.6.3	Accès piétonniers aux maisons .....	8
3.6.4	Murs de soutènement .....	8
3.6.5	Clôtures et limites parcellaires.....	8
3.7	Surfaces destinées à recevoir des plantations.....	8
3.8	Remblais et déblais .....	9
3.9	Constructions, gabarit et éléments naturels à conserver, constructions à démolir.....	9
3.9.1	Constructions à conserver / à démolir.....	9
3.9.2	Gabarit à conserver.....	9
3.9.3	Eléments naturels à conserver.....	9
3.9.4	Servitudes écologiques .....	12
3.10	Esthétique, couleurs et emploi des matériaux .....	9
3.10.1	Façades et ouvertures.....	9
3.10.2	Emploi des matériaux .....	9
3.10.3	Performance énergétique .....	9
3.11	Concept de gestion des déchets .....	10

4	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	10
4.1	Fonds à céder à la commune .....	10
4.2	Aménagements de la voirie et des emplacements de stationnement.....	10
4.3	Remblais et déblais .....	10
4.4	Aménagement des espaces verts publics .....	11
4.5	Plantations obligatoires .....	11
4.6	Végétation à conserver .....	11
4.7	Eclairage public .....	11
4.8	Réseaux d’approvisionnement .....	11
4.9	Concept de gestion des eaux pluviales et usées.....	11
5	DISPOSITIONS SPECIALES.....	12
5.1	Dispositions relatives au logement à coût modéré .....	12
5.2	Mise en œuvre et exécution du présent PAP .....	12

### 1.1 GENERALITES

#### 1.2 Portée juridique

Le cadre réglementaire pour le présent plan d’aménagement particulier nouveau quartier (PAP-NQ) intitulé « Montée Hondsbierg » est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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.

Le Schéma Directeur Dillingen 03 « Montée Hondsbierg » (SD-D03) oriente le présent PAP-NQ.

Pour tout ce qui n’est pas défini dans le présent PAP NQ, la partie écrite du PAG ainsi que le Règlement sur les bâtisses de la Commune de Beaufort en vigueur au moment de l’approbation du PAP NQ font foi.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique. En cas de divergence entre lesdites parties, la partie graphique prime sur sa partie écrite.

#### 1.3 Classement selon PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le présent PAP est classé comme « Zone d’habitation 1 (HAB-1) » superposée d’une « Zone soumise à un plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » » aux coefficients suivants :

- coefficient d’occupation du sol (COS) de **0.30**, soit une surface d’emprise au sol maximale de **1.743,50m<sup>2</sup>**,
- coefficient d’utilisation du sol (CUS) de **0.50**, soit une surface construite brute maximale de **3.874,50m<sup>2</sup>**,
- coefficient de scellement (CSS) de **0.60**, soit une surface de scellement du sol maximale de **3.487,05m<sup>2</sup>**,

- densité de logements (DL) maximale de **16** logements par hectare brut, soit un maximum de **12** unités de logements pour l'ensemble du PAP.

En complément,

- Il est indiqué que le présent PAP est couvert de biotopes protégés et d'habitats d'espèces protégées en application des articles 17 et 20 de la loi du 5 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (Loi PNRN).
- À titre indicatif, la zone comprenant l'ancienne bâtisse est désignée comme « terrains avec des vestiges archéologiques connus ».

#### **1.4 Régime de propriété**

Le présent PAP est établi sur une partie de la parcelle **N° 137/1561**

**Commune** : Beaufort

**Section** : A de Dillingen

**Propriété de Madame Jacqueline WATGEN-KIEFER**

La contenance totale du terrain dans le périmètre du PAP NQ est de **77a49ca**.

## **2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **2.1 Délimitation et contenance des lots**

Le PAP comporte 9 lots dont la délimitation et la numérotation sont reprises dans la partie graphique.

### **2.2 Mode d'utilisation du sol**

Les modes d'utilisation du sol suivants sont autorisables :

**Pour les lots 1 et 8 :**

Les constructions destinées aux maisons d'habitation unifamiliales jumelées avec jardin.

Les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**Pour le lot 9 :**

La construction destinée à une maison plurifamiliale avec jardin.

Les espaces libres et de stationnement correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

### **2.3 Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des nombres de logements.

Les valeurs maximales et minimales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

### **2.4 Prescriptions dimensionnelles**

#### **2.4.1 Nombre d'unités de logement par construction**

Les nombres d'unités de logement minimum et maximum par lot sont indiqués dans la partie graphique.

#### **2.4.2 Type et disposition des constructions**

Les constructions sont à implanter dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

#### **2.4.3 Reculs des constructions et distances à observer entre constructions**

Les reculs des constructions et distances à observer entre constructions sont indiqués dans la partie graphique.

#### **2.4.4 Nombre de niveaux**

Le nombre maximal de niveaux est indiqué par lot dans la partie graphique.

#### **2.4.5 Hauteurs des constructions**

La hauteur maximale admissible des constructions est fixée, par ensemble de maison jumelée, dans la partie graphique. Elle est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante et au niveau de la limite séparative des constructions mitoyennes.

Pour les lots 1 à 8, les niveaux des acrotères de deux constructions mitoyennes seront obligatoirement alignés.

#### **2.4.6 Toitures**

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

Les lots 1 à 8 auront des toitures plates végétalisées sur minimum 40% de leur surface avec une couverture végétale d'épaisseur minimum de 15cm.

Les installations pour panneaux solaires implantées sur les toitures des lots 1 à 8 sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 30 degrés ayant comme point de référence l'acrotère du bâtiment concerné. La hauteur maximale de cette construction ou installation technique est de 1,00m.

Les panneaux solaires seront obligatoirement implantés parallèlement à une des façades de la construction sur laquelle ils sont posés.

#### **2.4.7 Etages en retrait**

L'étage en retrait, pour les lots 1 à 8, est à munir obligatoirement d'une toiture plate. Les alignements à respecter des étages en retrait sont indiqués par lot dans la partie graphique.

### **2.5 Emplacements de stationnement automobile en surface et à l'intérieur des constructions**

Les emplacements extérieurs pour véhicules 4 roues sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Chaque unités de logement dispose de deux emplacements, obligatoirement organisés sur le domaine privé.

Une place de stationnement au moins devra être intégrée au bâtiment.

La largeur minimale nette d'un emplacement de stationnement est de 2,50m et la profondeur de 5,00m.

Les garages sont à aménager obligatoirement au niveau de la voirie desservante.

## **2.6 Aménagement des espaces extérieures privées**

### **2.6.1 Surfaces pouvant être scellée à maximum 70%**

Les espaces extérieurs pouvant être scellés à maximum 70% sont indiqués dans la partie graphique. Ils sont destinés à la réalisation des accès carrossables et piétonniers, des terrasses, des escaliers ainsi qu'à l'intégration d'équipements techniques.

### **2.6.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages**

Tous les lots sont accessibles à partir du domaine public.

Les accès carrossables seront réalisés en pavés (naturels ou bétons), posés sur une fondation susceptible de supporter le poids de petits utilitaires (3,5T).

Afin de garantir une harmonie dans la rue les pavages des accès carrossables de chaque lot sont à coordonner avec le revêtement de l'espace public.

### **2.6.3 Accès piétonniers aux maisons**

L'accès piétons aux maisons depuis le domaine public doit être organisé dans la limite de l'alignement obligatoire pour constructions destinés au séjour prolongé telle que représentée dans la partie graphique. Le positionnement exact de l'accès est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

### **2.6.4 Murs de soutènement**

Des murs de soutènement peuvent se situer dans les jardins privés en dehors des limites de surfaces constructibles et des alignements obligatoires. La hauteur de ces murs ne pourra pas dépasser 1m50 et une distance minimum (épaisseur incluse) de 1m50 entre deux murs de soutènement devra être respectée. Ils doivent être munis de parements en pierre naturelle ou être doublés de gabions.

### **2.6.5 Clôtures et limites parcellaires**

Les clôtures, murs, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont établis uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine.

Tous les dispositifs de même type, établis entre deux propriétés privées sont mitoyens.

## **2.7 Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les différentes zones de plantations seront conçues pour former un ensemble cohérent entre elles et créer ainsi une continuité harmonieuse tout en conservant l'intimité de chaque jardin privé.

Les plantations se composeront d'arbres, d'arbustes, de haies, de plantes grimpantes et de plantations basses (plantes rampantes).

Les zones de plantation se retrouveront en alternance avec des zones de pelouse.

Les arbustes taillés contrasteront avec des arbustes aux formes naturelles.

Les massifs arbustifs se composeront d'arbustes indigènes, d'arbustes persistants, d'arbustes fleuris et de plantes rampantes.

Des arbres haute-tige décoratifs ou des variétés fruitières seront plantés en solitaire dans le gazon ou en mélange dans les massifs d'arbustes.

La priorité est bien donnée à la flore indigène. Un quota minimal à respecter est dès lors fixé quant à l'utilisation des variétés indigènes. Il est de 85 %.

Les 15% restants seront des variétés « horticoles ».

Les plantes, haies et arbustes à planter ne doivent en aucun cas représenter un danger pour la santé en cas de contact ou d'ingestion de parties de plantes ou de fruits par des personnes.



## **2.8 Remblais et déblais**

Hors remblais et déblais nécessaires à l'établissement des constructions et aménagements définis dans la partie graphique, les mouvements de terre ne sont autorisés que pour permettre le rattachement des niveaux entre parcelles voisines et constructions voisines.

Il ne pourra y avoir aucun effet de promontoire ou de dépression ni vis-à-vis du domaine public, ni vis-à-vis des autres lots privés. Toutes les eaux de ruissellement de chacun des lots devront être gérées sur les lots respectifs.

## **2.9 Constructions, gabarit et éléments naturels à conserver, constructions à démolir**

### **2.9.1 Constructions à conserver / à démolir**

Les constructions existantes sur les fonds avant la viabilisation peuvent être démolies.

### **2.9.2 Gabarit à conserver**

Sur le lot 9, L'implantation et le gabarit de la construction existante sont à conserver, la partie graphique reprend l'implantation et les niveaux de faitages et de corniches à respecter.

### **2.9.3 Eléments naturels à conserver**

Les arbres à moyenne ou haute tige à conserver sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

## **2.10 Esthétique, couleurs et emploi des matériaux**

### **2.10.1 Façades et ouvertures**

Les façades des maisons seront de préférence en enduit teinté.

La teinte des façades est à choisir dans les tons sobres. Les couleurs criardes sont interdites. Deux teintes de façades sont autorisées au maximum par construction. Les deux teintes devront être choisies dans la même gamme de tons et être coordonnées.

Les teintes devront être choisies afin de garantir une homogénéité et une harmonie dans la rue. Les différences de tons trop marquées entre les maisons sont à proscrire.

Les fenêtres seront de forme rectangulaire sans séparation à croisillons. Les teintes des châssis et des volets seront sobres, les couleurs criardes sont interdites.

Les installations d'équipements techniques, notamment les antennes, les climatiseurs ou paraboles, sur la façade visible depuis le domaine public sont interdites.

Les marquises éventuelles au rez de chaussée ou aux étages devront être unies et de teintes claires et coordonnées à la teinte de la façade où elles sont posées.

Les gardes corps devront être sobres et le plus discret possible. Par lot, une seule et même typologie de garde-corps (matériaux et couleurs) sera proposée.

De manière générale, les façades doivent refléter un langage contemporain.

### **2.10.2 Emploi des matériaux**

Les matériaux mis en œuvre doivent de préférence être recyclables. Leur mise en œuvre doit permettre qu'ils puissent entrer aisément dans les circuits de recyclage.

### **2.10.3 Performance énergétique**

Les bâtiments respecteront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des autorisations de bâtir.

Pour chaque autorisation de bâtir, devront être identifiés, localisés et dimensionnés les dispositifs de production énergétiques propres à chaque construction.

A titre informatif et en respect de l'article 3.4.6, ces dispositifs pourront être composés par :

- Panneaux solaires thermiques,
- Panneaux solaires photovoltaïques.

Tout autre dispositif valorisant préférentiellement une ou plusieurs sources renouvelables et qui permet d'atteindre les mêmes performances sera autorisable.

### **2.11 Concept de gestion des déchets**

Les poubelles doivent être entreposées à l'intérieur des constructions dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients du système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande de l'autorisation de construire. Les aires destinées à entreposer les poubelles à l'air libre le jour de la collecte des déchets sont à aménager sur le domaine privé.

## **3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

### **3.1 Fonds à céder à la commune**

Terrain à bâtir brut : 77a49ca

Terrain à bâtir net : 57a89ca

Terrain cédé au domaine public communal : 19a60ca soit 25,29 %

La délimitation des terrains destinés à être cédés au domaine public communal est reprise dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine est renseigné dans la même partie graphique et sera précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP-NQ.

### **3.2 Aménagements de la voirie et des emplacements de stationnement**

L'espace-rue est aménagé en zone résidentielle (zone 20). Le profil de la voirie collera au plus près à la topographie existante. Le profil de la voirie est repris dans la partie graphique du présent PAP-NQ.

Comme indiqué dans la partie graphique, un élargissement ponctuel de la voirie est prévu. Cet élargissement est dimensionné pour assurer le retournement des véhicules (voitures, camion poubelles, camion pompiers et engins de déneigement) et doit être traité en tant que placette publique.

L'évacuation des eaux superficielles se fait à l'aide d'une cunette en pavé.

Le présent PAP prévoit la création de deux emplacements de stationnement pour voitures dans le domaine public. La localisation de ces emplacements est indiquée dans la partie graphique.

L'aménagement de la voirie et des emplacements de stationnement sera précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP-NQ.

### **3.3 Remblais et déblais**

La partie graphique du présent PAP NQ reprend les courbes de niveau du terrain naturel ainsi que les cotes de niveau projetées. Les coupes 1-1, 2-2, A-A, B-B, C-C et D-D de la partie graphique reprennent sommairement les déblais et remblais projetés. Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

### **3.4 Aménagement des espaces verts publics**

La partie graphique réserve une certaine flexibilité quant à l'aménagement des espaces verts publics. L'aménagement de ces derniers sera précisé dans le cadre du projet d'exécution.

L'espace vert public (EVP) peut accueillir les aménagements et installations suivants :

- Chemins piétonniers
- Aires de jeux et activités
- Installations et aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales

Ces aménagements devront respecter les servitudes écologiques repérées dans la partie graphique.

### **3.5 Plantations obligatoires**

Dans l'axe de la voirie, en remplacement du noyer existant, un arbre solitaire (grandes couronnes) sera obligatoirement planté. Sa position est reprise dans la partie graphique et pourra être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

### **3.6 Végétation à conserver**

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la végétation en place qui doit être conservée. Les détails concernant la conservation et l'intégration de cette végétation à l'aménagement des espaces verts publics sont à préciser dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

### **3.7 Eclairage public**

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse, la consommation énergétique et les pertes par diffusion. Un concept d'éclairage public est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

### **3.8 Réseaux d'approvisionnement**

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, etc. ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

### **3.9 Concept de gestion des eaux pluviales et usées**

Le réseau de gestion des eaux sera de type séparatif.

Le concept prévoit un bassin de rétention à ciel ouvert et une cunette qui reprennent les eaux pluviales en provenance des terrasses, des toitures et des surfaces de circulation à l'intérieur du périmètre du PAP, ainsi que des canalisations chargées de rassembler les eaux usées en provenance des bâtiments afin de les transporter vers le réseau communal.

La position du bassin de rétention à ciel ouvert et les tracés des réseaux sont indiqués de manière sommaire dans la partie graphique du PAP.

La topographie du terrain nécessite l'aménagement d'un bassin de rétention à ciel ouvert en cascade. Il sera agrémenté de plantes rivulaires.

L'aménagement du bassin de rétention à ciel ouvert sera précisé de manière détaillée lors de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Les étages en rez de jardin situé sous le niveau de la voie desservante et qui ne peuvent être raccordés par gravitation à la canalisation doivent disposer d'une pompe de relevage.

## **4 DISPOSITIONS SPECIALES**

### **4.1 Dispositions relatives au logement à coût modéré**

La surface du présent PAP étant inférieure à 1 hectare, les dispositions de l'article 29 de la loi du 29 juillet 2011 sur l'Aménagement communal et le développement urbain concernant la réalisation de logements à coût modéré ne sont pas d'application.

### **4.2 Morcellement**

La partie sud de la parcelle N° 137/1561 qui n'est pas reprise dans le périmètre du PAP-NQ et qui se trouve actuellement reprise au PAG en zone agricole, sera intégrée dans le projet de morcellement aux parcelles des lots 6 et 9 sous forme de jardin.

### **4.3 Servitudes**

#### **4.3.1 Servitudes archéologiques**

À titre indicatif, la zone comprenant l'ancienne bâtisse est désignée comme « terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Le Centre national de recherche archéologique doit être contacté pour identifier ou exclure la présence de vestiges archéologiques en surface.

#### **4.3.2 Servitudes écologiques**

La localisation des servitudes écologiques est indiquée dans la partie graphique du présent PAP-NQ

### **4.4 Mise en œuvre et exécution du présent PAP**

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

Un bilan des biotopes et une étude de sol seront préalables à la mise en œuvre et à l'exécution du présent PAP.