

# Projet d'aménagement particulier

Commune de Beaufort

Localité de Dillingen

« In den Untersten Wiesen »

PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Référence: 18812/181C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 13/05/2020  
La Ministre de l'Intérieur  
*Taina Bofferding*  
Taina Bofferding

VU ET APPROUVÉ  
P

08 AVR. 2020

Le Collège

Mars 2020

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

Entreprise Tavares Da Silva Frères S.A.R.L.  
BCB BUREAU CONSEILS en BATIMENT s.à rl.



Commune de Beaufort

p a c t

*Sanguessugan*  
*Spelès*  
*Scrdmuy*

**Demandeur:**

Entreprise Tavares Da Silva Frères S.AR.L.

32, um Beil

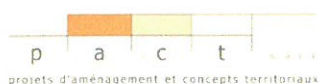
L-7653 Heffingen

BCB BUREAU CONSEILS en BATIMENT s.à rl.

45, rue BASSE

L-7307 STEINSEL

**Elaboré par:**



pact s.à r.l.

58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**Grevenmacher, le 09.03.2020**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Beaufort sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.**

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	4
4.3. Les hauteurs des constructions.....	5
4.4. Le nombre d'unités de logement .....	5
4.5. La forme des toitures .....	5
4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	6
4.7. Les emplacements de stationnement .....	6
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP.....</b>	<b>7</b>
5.1. Les typologies et mixité de logements.....	7
5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés .....	7
5.3. Les accès .....	7
5.4. Les murs et clôtures.....	7
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux .....	8
5.6. Construction jumelées ou en bande .....	8
<b>6. Partie graphique.....</b>	<b>8</b>



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 84,26 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 20,10 ares, ce qui correspond à environ 23,9% de la surface totale du projet.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par des maisons d'habitation unifamiliales à caractère isolées, jumelées ou groupées en bande avec logement intégré avec une surface habitable située entre 30 et 60 m<sup>2</sup>, et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec l'habitat.

Y sont également admis des services administratifs ou professionnels, à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

### 4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

#### GARAGES

Des garages sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, tels que définies sur la partie graphique du PAP.

#### CAR-PORTS

Des car-ports sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, tels que définies sur la partie graphique du PAP.

#### ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 20,00 m<sup>2</sup> peut être autorisé à l'intérieur ou à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

### 4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins s'élève obligatoirement à 2, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles / retraits est admis.

Le nombre d'étages en sous-sol respectivement rez-de-jardin est limité à un.

Les combles / retraits dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 80% de la surface habitable de l'étage inférieur.

#### 4.3. Les hauteurs des constructions

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

La hauteur est mesurée au milieu de la façade. La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche, la hauteur à l'acrotère et la hauteur au faîtage.

La hauteur à la corniche est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

##### CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Toitures traditionnelles à deux versants droits :

La hauteur à la corniche (hc) maximale des constructions principales est de maximum 7,00m.

La hauteur au faîtage (hf) maximale des constructions principales est de 11,50m.

Toiture plate :

La hauteur à l'acrotère (ha) des constructions principales est de maximum 10m00.

##### GARAGES / CAR-PORTS

Les garages ou car-ports auront une hauteur à l'acrotère maximale de 4,00 m mesurée par rapport à l'axe de la rue desservante.

##### ABRIS DE JARDIN ou construction similaire

Pour tous les abris de jardin ou constructions similaires, la hauteur à la corniche n'excède pas 2,50 mètres et la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer à partir du niveau du terrain naturel.

#### 4.4. Le nombre d'unités de logement

Le logement intégré a une surface habitable située entre 30 et 60 m<sup>2</sup>, sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable de la maison unifamiliale.

#### 4.5. La forme des toitures

##### FORME ET PENTE

Pour les lots 6-17, les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42°.

Pour les lots 1-5, le choix est donné entre les toitures traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 42° et les toitures plates.

Les toitures des constructions jumelées ou en bande doivent être homogènes et avoir la même pente.



Les toits à la Mansard sont interdits.

Pour les toitures traditionnelles à deux versants, les toits plats sont admis pour d'éventuels volumes secondaires d'articulation entre volumes principaux.

Les toitures des étages en retrait ne peuvent avoir des pentes supérieures à 15 degrés.

Les toitures peuvent être végétalisées.

#### OUVERTURES DANS LA TOITURE

Les ouvertures dans la toiture servent à éclairer et ventiler les combles aménagés ou non. Elles sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

### 4.6. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

#### TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site, d'entraver la sécurité de la circulation, de modifier le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.

Un remblai jusqu'à max. 1,50 m au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à max. 1,80 m en dessous du terrain naturel, est autorisé.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Le terrain projeté est indiqué sur la partie graphique du PAP. Des tolérances maximales de +/- 1 mètres sont admissibles.

### 4.7. Les emplacements de stationnement

Les places privées de stationnement, de garages ou de car-ports pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le minimum est de:

- 2 emplacements par unité de logement de type maison unifamiliale
- 1 emplacement supplémentaire par logement intégré.
- un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre pour services administratifs ou professionnels

Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

## 5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

### 5.1. Les typologies et mixité de logements

Voir l'article 3.

### 5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses, les marges de reculement avant et latérales, devront être aménagées en jardin d'agrément.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

### 5.3. Les accès

Les accès aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15%.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

### 5.4. Les murs et clôtures

#### MURS, CLOTURES

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets, haies vives ou grillages d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m au-delà du niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m. Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m, dans ce cas un maximum de 0,80 m est admissible pour le mur.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Leur longueur totale ne peut excéder 4,00 mètres.

#### MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 2,25 m à la limite du terrain.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.



## 5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

### FACADES

On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Les couleurs admises pour les façades enduites, définies dans le système NCS, sont énumérées dans le PAP « quartier existant » de la Commune de Beaufort, Art. 34.

Les façades des maisons jumelées doivent être réalisées dans la même couleur.

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

### ESPACE RUE

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-rejoins sont à favoriser comme matériel.

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour l'espace rue (caractère de type « usoir »).

## 5.6. Construction jumelées ou en bande

Les constructions groupées devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

## 6. Partie graphique