

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
PARTIE ECRITE

VU ET APPROUVÉ  
Beaufort, le

16 SEP. 2020

Le Conseil Communal,

*Sanguesluja*  
*Sondus*  
*Jeraina*  
*Falsch*

Référence: 18867/74C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 27/11/2020  
La Ministre de l'Intérieur  
*Taina Bofferding*  
Taina Bofferding



## SOMMAIRE

- 1. Bases du PAP**
  - 1.1 Délimitation et contenance
  
- 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet**
  - 2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal
  
- 3. Aménagement du domaine privé**
  - 3.1 Délimitation et contenance des lots
  - 3.2 Affectation
  - 3.3 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol
  - 3.4 Hauteurs des constructions à la corniche et au faite
  - 3.5 Modelage du terrain avec indication des tolérances
  - 3.6 Emplacements de stationnement
  - 3.7 Aménagement des espaces extérieurs privés
  - 3.8 Servitudes
  - 3.9 Accès
  - 3.10 Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que constructions à démolir
  - 3.11 Murs et clôtures
  - 3.12 Couleur et emploi des matériaux
  - 3.13 Panneaux solaires
  - 3.14 Niveau du rez-de-chaussée
  - 3.15 Ouvertures dans la toiture et superstructures
  - 3.16 Pied droit
  - 3.17 Saillies sur les façades
  - 3.18 Abris de jardin et construction similaire
  - 3.19 Equipements techniques fixes et espaces de rangement



## **1. BASES DU PAP**

### **1.1. Délimitation et contenance**

Les limites du PAP sont indiquées dans la partie graphique.  
La délimitation et contenance du PAP ont été établies sur base du plan établi par un géomètre officiel en date du 05.04.2019 repris en annexe.  
Le présent PAP apparait établi sur les parcelles 45/2918 et 45/3851 de la commune de Beaufort, section B de Kosselt, au lieu-dit Route de Haller et sa contenance est de 35a 31ca.

petitcarrée architectes

## **2. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET**

### **2.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal**

La surface cédée au domaine public communal est représentée dans la partie graphique.  
La surface de terrain cédée au domaine public communal est de 1a 17ca, ce qui correspond à 3.31% de la superficie brute du PAP.  
Le terrain cédé au domaine public communal sera aménagé en trottoir.

## **3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

### **3.1. Délimitation et contenance des lots**

La surface du terrain net à bâtir équivaut à la différence entre la surface brute du PAP et celle du terrain cédé au domaine public communal. Le terrain à bâtir net a une contenance de 34a 14ca.  
Le terrain à bâtir net est divisé en deux lots indiqués dans la partie graphique. La superficie exacte de chaque lot sera établie par mesurage officiel lors de leur inscription auprès de l'administration du cadastre et de la topographie.

### **3.2. Affectation**

Ce PAP définit un pourcentage minimal et maximal de surface construite brute de logement par construction de 100%, ce qui signifie que les constructions prévues sont totalement dédiées à l'habitat.

### **3.3. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol est indiqué dans la partie graphique.  
Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau avec au maximum 80% de la surface hors œuvre du dernier niveau plein.



### 3.4. Hauteurs des constructions à la corniche et au faîte

Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîte sont indiquées dans la partie graphique.

Les cotes d'altitude de la corniche et du faîtage doivent être les mêmes pour les deux constructions et ce pour toutes les façades. Les hauteurs maximales admissibles des constructions doivent être mesurées sur l'axe de l'ensemble et non pas au milieu de la façade de chaque construction. Toutes les cotes d'altitude sont mesurées par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

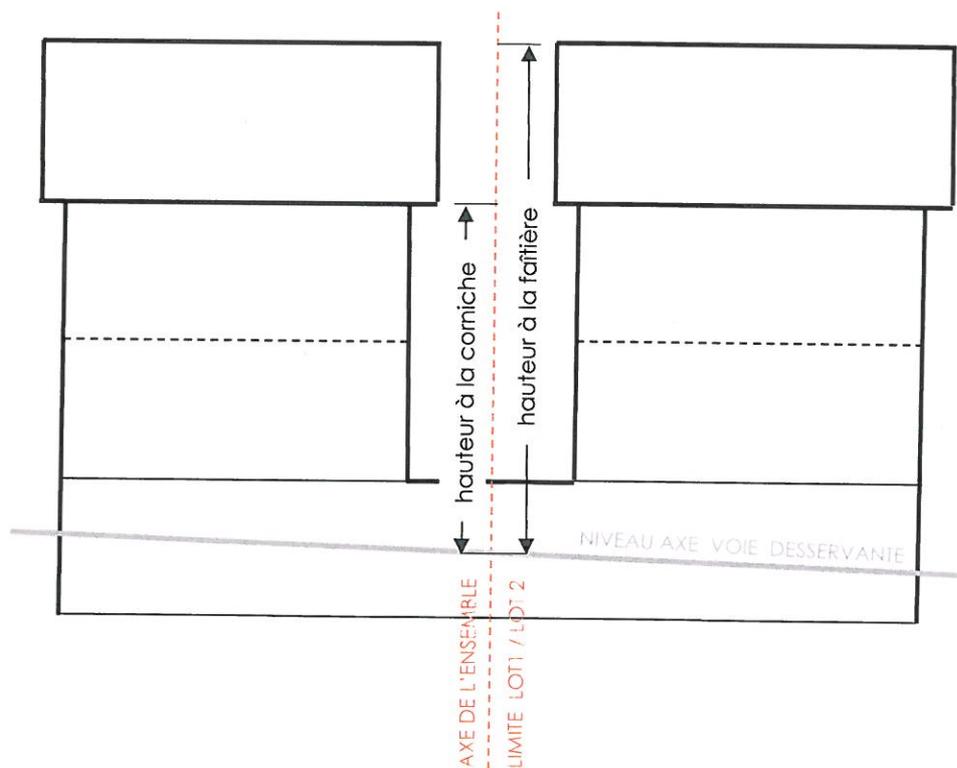


Schéma expliquant le mode de mesure | petitcarrée architectes

### 3.5. Modelage du terrain avec indication des tolérances

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique.

Hors déblais et remblais nécessaires à l'établissement des constructions et des aménagements prévus, les mouvements de terres ne seront autorisés que pour permettre la continuité cohérente des nouvelles courbes de niveau par rapport à celles des parcelles voisines ainsi que le raccord harmonieux des aménagements extérieurs au terrain naturel des parcelles.

Des variations de plus ou moins 1,00 mètre sont autorisées par rapport aux cotes indiquées tant que le raccord avec les terrains voisins se maintienne tel quel.



### 3.6. Emplacements de stationnement

#### Généralités

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Chaque unité de logement doit disposer de deux emplacements.

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés au sous-sol ou à ciel ouvert.

Les emplacements de stationnement, en surface ou en sous-sol, doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Un emplacement pour personnes à mobilité réduite par immeuble est à prévoir.

#### Emplacements en sous-sol

La porte du sous-sol qui permet d'accéder aux emplacements de stationnement est une porte de garage avec 6,00 mètres de largeur maximale.

#### Emplacements à ciel ouvert

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant des constructions principales avec un nombre maximal de 3 emplacements par construction.

Les espaces qui peuvent être dédiés au stationnement à ciel ouvert sont indiqués dans la partie graphique.

### 3.7. Aménagement des espaces extérieurs privés

#### Espaces pouvant être scellés à 70% maximum

Les aménagements extérieurs, notamment les terrasses, les chemins piétons, les escaliers extérieurs, les rampes d'accès piéton, les emplacements de stationnement à ciel ouvert et les aménagements similaires situés en dehors des limites des surfaces constructibles sont des espaces pouvant être scellés à 70% au maximum. Ce taux est calculé par rapport à la somme des surfaces.

#### Espaces pouvant être scellés

La rampe d'accès au sous-sol est le seul espace situé en dehors des limites des surfaces constructibles pouvant être scellé à 100%. Il apparaît représenté comme tel dans la partie graphique.

#### Bassins de rétention

Chaque lot sera pourvu d'un bassin de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales, sa localisation est indiquée dans la partie graphique.

Les bassins de rétention peuvent être végétalisés et recevoir des plantations adaptées à la fonction du lieu.

#### Espaces verts

Les espaces extérieurs non repris ci-dessus doivent être aménagés en jardin d'agrément. Des abris de jardins ou constructions similaires (voir 3.23) sont néanmoins autorisés dans la zone indiquée comme telle sur la partie graphique.



Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des haies vives.

Les jardins privatifs de chaque résidence peuvent recevoir des plantations (haies et arbres).

Le choix d'espèces indigènes est recommandé.

### **3.8. Servitudes**

Les servitudes sont indiquées dans la partie graphique.

petitcarrée architectes

### **3.9. Accès**

#### **Accès piétons**

L'entrée de chaque bâtiment est accessible par un escalier.

Des rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite doivent également être prévues.

L'accès au jardin doit se faire à partir du hall d'entrée de chaque bâtiment.

#### **Accès carrossables**

L'accès au sous-sol doit être réalisé par une rampe perpendiculaire à la voie desservante. La rampe d'accès doit avoir une première pente avec une inclinaison  $\leq 3\%$  sur une distance de 6 mètres au minimum par rapport à sa limite avec le trottoir et la seconde pente doit avoir une inclinaison  $\leq 15\%$ . La rampe doit être aménagée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'accès carrossable au niveau du sous-sol est commun aux deux lots.

L'accès aux emplacements de stationnement situés en surface ou en sous-sol doit être facile et permanent sur la voie publique et doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

### **3.10. Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que constructions à démolir**

Toute construction située sur le terrain du PAP sera démolie.

Les éléments naturels à conserver sont indiqués dans la partie graphique, ceux-ci se situent sur la partie du terrain non couverte par les travaux de déblais ou remblais.

### **3.11. Murs et clôtures**

La limite entre le domaine public et la propriété privée peut être clôturée par des socles, murets, haies vives ou grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 0,80 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et/ou par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.



### 3.12. Couleur et emploi des matériaux

La couverture des toitures inclinées est en ardoises grises ou constituée d'un matériau gris foncé qui en imite la forme et la texture. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas.

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture peuvent avoir un revêtement brillant.

L'utilisation de briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces doivent être inférieures à 25% de la surface totale des façades.

### 3.13. Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

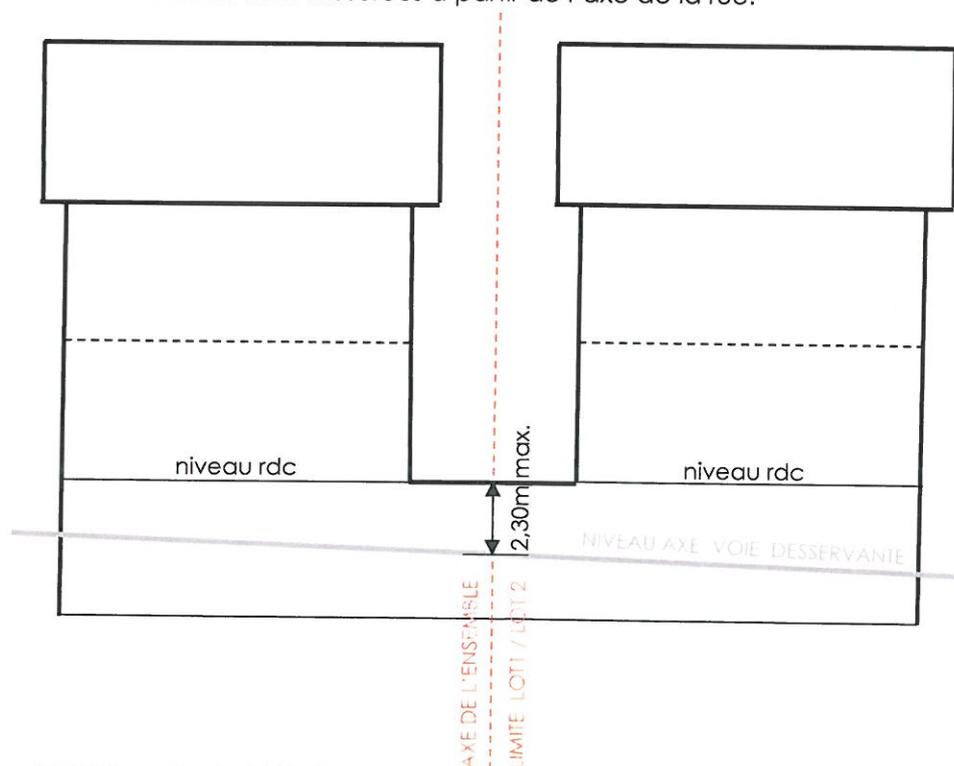
Les panneaux solaires installés sur le versant de la façade principale doivent former un ensemble harmonieux quant à la couleur, à la forme et à l'épaisseur.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

### 3.14. Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la voie desservante de 2,30 mètres au maximum.

La cote d'altitude du rez-de-chaussée doit être identique pour les deux constructions, elle doit être mesurée sur l'axe de l'ensemble. Toutes les cotes d'altitude sont mesurées à partir de l'axe de la rue.





### 3.15. Ouvertures dans la toiture et superstructures

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.

Le gabarit d'implantation de ces ouvertures est indiqué dans la partie graphique.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites latérales et au faîte de la toiture.

La somme des largeurs des ouvertures doit être inférieure à 75% de la largeur de la façade.

La corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

### 3.16. Pied droit

Le pied droit peut avoir une hauteur de 1,20 mètre sans que les combles soit considérés comme niveau plein.

### 3.17. Saillies sur les façades

Les escaliers, paliers extérieurs et rampes ne sont pas considérés comme saillies sur les alignements des façades.

Les balcons ne peuvent pas entrer dans les marges de reculement latérales ; leur saillie ne doit pas dépasser 1,50 mètre à mesurer à partir du plan de la façade.

Les corps avancés ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,50 mètre et leur surface ne peut pas excéder un tiers de la surface totale de la façade. Ils sont interdits au rez-de-chaussée.

Les corniches principales peuvent avoir une saillie de 0,50 mètre sur l'alignement de la façade.

Les auvents peuvent avoir une saillie de 0,70 mètre sur l'alignement de la façade.

### 3.18. Abris de jardin et construction similaire

Un abri de jardin ou construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 20 m<sup>2</sup>, peut être accordé. La zone autorisée pour l'implantation des abris de jardins ou similaires est indiquée dans la partie graphique.

La hauteur à la corniche n'excède pas 2,50 mètres et la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. Les abris de jardin à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 3,00 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre le niveau du terrain naturel et le faîte respectivement la corniche.



En plus d'un abri de jardin sont autorisés :

- une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifée dans la zone indiquée dans la partie graphique, que sa surface n'ait pas plus de 10,00m<sup>2</sup> et que son hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres ; et,
- une volière et/ou chenil, à condition qu'ils soient édifés dans la zone indiquée dans la partie graphique, avec une surface maximale de 8m<sup>2</sup> ; et,
- une piscine non-couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et localisée la zone indiquée dans la partie graphique ; et,
- un hangar ou une dépendance similaire, avec une surface maximale de 60m<sup>2</sup>, pouvant servir au stockage du bois de chauffage pour les besoins propres, l'entreposage de machines agricoles, de jardinage et similaires. Celui-ci doit être situé dans la zone indiquée dans la partie graphique. La hauteur maximale ne peut pas excéder 4,00 mètres.

Les abris de jardin, hangars et autres dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

### **3.19. Equipements techniques fixes et espaces de rangement**

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Les poubelles, vélos et poussettes doivent avoir un espace propre au sous-sol.



Maître de l'ouvrage :  
Promotions CM  
26 avenue du Dr Gaasch  
L-4818 Rodange



Maître d'œuvre  
**petitcarrée** architectes  
7 rue de gibraltar  
L-1624 Luxembourg



**petitcarrée** architectes

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 Collège Communal

Approbation Ministérielle



**petitcarrée** architectes

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
PARTIE GRAPHIQUE

