

VU ET APPROUVÉ  
Beaufort, le

21 OCT. 2016

Le Conseil Communal,

*Sanguessuga*  
*Heath*  
*Bladen*  
*Ad.*  
*Jerina*

Référence: 17676/81C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 02.08.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
*Kersch*  
Dan KERSCH

## Plan d'aménagement particulier (PAP)

« Op der Heed – Phase 2 » à Beaufort, Commune de Beaufort

## Projet de plan d'aménagement particulier

Modifié sur base de l'avis de la Cellule d'Évaluation (17676/81C du 26 juillet 2016)

## 1 Partie écrite

### Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite fait partie du plan d'aménagement particulier « Op der Heed - Phase 2 », appelé par la suite PAP. Le PAP comprend la présente **partie écrite** et une **partie graphique**, dont le plan des prescriptions, le plan des coupes et le plan d'axonométrie.

La partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Beaufort sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

### Art. 2 Affectation

Les terrains, englobés dans le périmètre du PAP, sont destinés à la construction de maisons d'habitations unifamiliales (à un logement). Les logements intégrés ne sont pas autorisés.

### Art. 3 Implantation

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

### Art. 4 Profondeur et largeur des constructions principales

La profondeur et largeur maximale des bâtiments est définie par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique.

### Art. 5 Hauteur des constructions principales

Les bâtiments auront 2 niveaux pleins au maximum et un comble. Les bâtiments n'auront pas de niveau en sous-sol.

La hauteur de la corniche des bâtiments aura 7,0 mètres au maximum et la hauteur maximale à la faîtière aura 10,0 mètres au maximum. Les hauteurs de la corniche et de la faîtière sont indiquées sur le plan des coupes.

Les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue de desserte (lot 4), de la placette (lots 2, 3 et 5) respectivement du chemin piéton (lot 1).

### Art. 6 Toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales auront deux versants. Ces toitures sont à réaliser en ardoise ou en zinc à joints debout de couleur similaire à l'ardoise.

Les panneaux solaires ou autres éléments d'énergie renouvelable sont autorisés sur toutes les toitures.

**Art. 7 Façades**

Seules les façades en enduit ou en bois sont admises. Tous les revêtements de façades brillants, les matériaux de couleur vive, qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural, sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

**Art. 8 Surfaces pouvant être scellées**

Les surfaces scellées d'un lot sont la surface surplombée par la construction ainsi qu'une terrasse, l'accès vers le garage ou car-port et le chemin d'accès à l'entrée de la maison et / ou autres chemins. Y sont également inclus les surfaces pour la construction d'un abri de jardin selon les dispositions de l'article 9.

**Art. 9 Abris de jardins**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, un abri de jardin, serre ou une construction similaire de 12,0 m<sup>2</sup> maximum, sera admis dans le recul postérieur des bâtiments.

Les reculs des abris de jardin par rapport aux limites de propriété devront être au minimum 2,0 mètres.

**Art. 10 Emplacements de stationnement**

Deux emplacements sur fonds privés sont à considérer comme minimum pour chaque maison d'habitation. Ces emplacements peuvent-être aménagés sous formes de garage (lot 5) ou car-port (lots 1-4) et sur les accès vers les car-ports respectivement dans le recul latéral (lot 5) – selon les indications de la partie graphique.

Les car-ports auront une hauteur maximale de 3,0 mètres, seront réalisés majoritairement en bois.

Le stationnement de voitures est interdit en dehors des surfaces indiquées à cette fin dans la partie graphique.

**Art. 11 Aménagement extérieur des propriétés privées**

Les espaces extérieurs non dédiés à la circulation motorisée, au stationnement des véhicules et aux accès des maisons, peuvent être aménagés en terrasse respectivement en espace vert privé et pourront recevoir des plantations.

Le recul avant des maisons (vers la placette respectivement la voie publique) est à aménager en pavé perméable ou matériaux similaires et / ou en tant que pelouse.

Une délimitation de la limite de la parcelle longeant la placette avec une clôture et / ou un mur n'est pas admissible ; un marquage au niveau du revêtement du sol est admissible. Y peut également être autorisé des haies vives d'essences indigènes avec une hauteur maximale de 1,0 m.

Les limites latérales et arrière des terrains privés peuvent être entourées par des haies vives et/ou des clôtures avec une hauteur maximale de 1,90 m, sans préjudice d'autres dispositions légales.

Une terrasse peut être aménagée dans le recul arrière des constructions dans les limites de la surface de scellement du sol maximale définie sur la partie graphique.

### **Art. 12 Travaux de déblai et remblai**

Les travaux de déblai et de remblai sont à exécuter selon les indications concernant le terrain remodelé définies sur la partie graphique.

### **Art. 13 Terrains à céder au domaine public communal**

Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant.

<b>Surface totale (brute)</b>	1.803 m <sup>2</sup> (100%)
<b>Surface privée (nette)</b>	1.434 m <sup>2</sup> (79,5%)
<b>Surface à céder au domaine public communal</b>	369 m <sup>2</sup> (20,5%)

## Annexe: Terminologie

*Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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. - Annexe II: Terminologie*

### **Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### **Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

**Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère 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. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

***Limite de surface constructible***

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

***Logement***

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

***Logement intégré***

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

***Loggia***

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

***Lot***

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

***Maison bi-familiale***

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

***Maison en bande***

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

***Maison jumelée***

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

***Maison plurifamiliale***

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

***Maison unifamiliale***

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

***Niveau naturel du terrain***

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

***Nombre d'étages***

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

***Nombre de niveaux***

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

***Niveau plein***

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

***Parcelle***

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

***Profondeur de construction***

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

***Recul***

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

## Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

## Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

### *a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

### *b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

### *c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### *I. Surface hors œuvre*

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pour-tour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul, les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les ter-rasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

### **Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

### ***Terrasse***

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

### ***Terrain à bâtir brut***

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### ***Terrain à bâtir net***

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

***Voie desservante***

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

***Voie publique***

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.