



**PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**  
**PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 02]**

*Septembre 2025 - Vote du conseil communal*

Mise en procédure	27.03.2024
Avis de la commission d'aménagement	09.09.2025 / Réf. 81C/021/2025
Vote du conseil communal	30.09.2025
Approbation du ministère des affaires intérieures	



**Zeyen+Baumann** sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



**Partie écrite PAG version initiale** votée définitivement au conseil communal le 10 avril 2019 et approuvée définitivement par le Ministère de l'Intérieur en date du 23 août 2019 (Réf. N°: 81C/019/2018) et arrêtée par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 05 août 2019 / 10 mars 2021 (Réf.: 81264/PP-mb).

### **Modifications :**

Modification ponctuelle concernant **la servitude « urbanisation - stationnement écologique »** – [Dossier de modification n°02].

Vote du conseil communal en date du 30 septembre 2025



## Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>5</b>
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	5
Art. 2	Zone mixte villageoise [MIX-v]	5
Art. 3	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	5
Art. 4	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	5
Art. 5	Zone spéciale – Zone d'habitations secondaires [SPEC-HS]	6
Art. 6	Zone spéciale – Zone d'habitation à logements encadrés [SPEC-LE]	6
Art. 7	Zones de sport et de loisirs [REC]	6
Art. 8	Zones de sport et de loisirs « Camping » [REC-CA]	6
Art. 9	Zones de jardins familiaux [JAR]	6
Art. 10	Emplacements de stationnement	7
<b>Chapitre 2</b>	<b>Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>8</b>
Art. 11	Prescriptions générales	8
<b>Chapitre 3</b>	<b>La zone verte</b>	<b>9</b>
Art. 12	Zone agricole [AGR]	9
Art. 13	Zone forestière [FOR]	9
Art. 14	Zone de parc public [PARC]	9
Art. 15	Zone de verdure [VERD]	9
<b>Chapitre 4</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>10</b>
Art. 16	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	10
Art. 17	Zone d'aménagement différé [ZAD]	10
Art. 18	Zone de servitude « urbanisation »	10
Art. 19	Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce »	13
Art. 21	Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	14
Art. 22	Le secteur protégé de type « environnement construit – C »	15
Art. 23	Le secteur protégé de type « vestiges archéologiques – A »	18
<b>Chapitre 5</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques</b>	<b>19</b>
Art. 24	Dispositions générales	19
<b>Chapitre 6</b>	<b>Indications complémentaires</b>	<b>21</b>
Art. 25	Protection de la nature et des ressources naturelles	21
<b>Chapitre 7</b>	<b>Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>	<b>22</b>



## Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 75 pour cent au minimum.

### Art. 2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Beaufort et de Dillingen. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 300 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

### Art. 3 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

### Art. 4 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques. Le commerce de détail, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti, et les services administratifs ou professionnels ne sont autorisés que complémentaires à l'activité principale. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

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.

Y est admis un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

## **Art. 5 Zone spéciale – Zone d'habitations secondaires [SPEC-HS]**

---

Les zones d'habitations secondaires sont destinées exclusivement aux logements temporaires.

Sur ces fonds, seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un pavillon de service ou d'un bâtiment de réception. Des constructions en dur à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception.

## **Art. 6 Zone spéciale – Zone d'habitation à logements encadrés [SPEC-LE]**

---

La zone de logements encadrés englobe des fonds destinés à accueillir une résidence composée de 49 appartements spécifiques pour personnes âgées ou ayant des besoins particuliers, ainsi que des espaces libres correspondant à cette fonction. Ces logements sont adaptés aux besoins des résidents et accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Y sont également admis des activités de commerce, des services administratifs ou professionnels et des crèches.

## **Art. 7 Zones de sport et de loisirs [REC]**

---

Les zones de sport et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, à l'exclusion de tout équipement de séjour. Y sont admis les restaurants et débits de boissons ainsi que les centres équestres.

Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

## **Art. 8 Zones de sport et de loisirs « Camping » [REC-CA]**

---

Les zones de sport et de loisirs « Camping » sont destinées à être utilisées exclusivement pour le camping, le caravanning, les chalets saisonniers ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir soit d'abri soit au séjour de personnes. Toute forme de logement permanent, à l'exception des logements de service, y est interdite. Y sont admis des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble bâti ainsi que des restaurants et débits de boissons, sous condition que ces activités soient en relation directe avec l'exploitation d'un camping.

Sur ces fonds, seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation de bâtiments de réception ou de pavillons de services. Des constructions en dur à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.

## **Art. 9 Zones de jardins familiaux [JAR]**

---

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

## Art. 10 Emplacements de stationnement

---

a) Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

b) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 16, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

c) Sont à considérer comme minimum :

- » 2 emplacements par **unité de logement** de type maison unifamiliale ou de type collectif,
- » 1 emplacement supplémentaire par **logement intégré**.
- » un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les **administrations, commerces, cafés et restaurants** ;
- » un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre pour les **établissements artisanaux** ;
- » un emplacement par tranche de 15 sièges pour les **salles de réunions** ;
- » un emplacement par tranche de 3 lits pour les **constructions hôtelières** ;
- » un emplacement par tranche de 5 enfants pour les **crèches**, avec un minimum de trois emplacements.

d) Les établissements artisanaux et industriels doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires, avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.

e) Les dispositions du présent article sont également applicables en cas d'une transformation et / ou d'un changement d'affectation. Toutefois l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour la surface nouvelle ainsi créée dépassant 25,0 m<sup>2</sup> respectivement pour tout logement dépassant le nombre initial d'unités de logement.

### 10.1 Dérogations :

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué sur décision du bourgmestre pour:

- » des transformations et / ou changements d'affectations d'**immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux)**,
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **bâtiment protégé** » ou « **gabarit protégé** » en vertu de l'Art. 22 du présent règlement ;
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 3 du présent règlement et
- » des logements de type collectif réalisés par un **promoteur public** dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location conformément aux articles 27 à 30quater de loi précitée.

## **Chapitre 2 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

### **Art. 11 Prescriptions générales**

---

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

## Chapitre 3 La zone verte

Les zones destinées à rester libres, constituant la zone verte au sens de l'article 5 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprennent

- » les **zones agricoles** ;
- » les **zones forestières** ;
- » les **zones de parc public** ;
- » les **zones de verdure**.

Dans ces zones, toute construction reste soumise à une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ces attributions.

### Art. 12 Zone agricole [AGR]

---

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par exploitation énumérée ci-dessus, existante ou nouvelle, au maximum deux maisons unifamiliales ou une maison bi-familiale avec au maximum 2 unités, y compris les annexes, en relation directe avec l'exploitation du site, sont autorisées. Les logements intégrés sont admis dans les maisons unifamiliales.

### Art. 13 Zone forestière [FOR]

---

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 14 Zone de parc public [PARC]

---

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux. Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telles que buvettes, toilettes ou autres constructions similaires ou d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 15 Zone de verdure [VERD]

---

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Seuls sont autorisés des aménagements et constructions légères de petite envergure tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics non scellées, des ponts sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Chapitre 4 Les zones superposées

### **Art. 16 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Y peuvent être autorisées, maintenues et entretenues des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire), sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

### **Art. 17 Zone d'aménagement différé [ZAD]**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

### **Art. 18 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

#### **CN – Servitude « urbanisation – camping à caractère naturel »**

La zone de servitude « urbanisation – camping à caractère naturel » vise à maintenir des espaces de camping à caractère naturel. L'implantation de bâtiments, de chalets saisonniers et de logements temporaires au moyen d'engins mobiles y est interdite. Les constructions existantes peuvent être maintenues.

La destruction ou la réduction des éléments naturels existants y sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

#### **CV – Servitude « urbanisation – coulée verte »**

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à structurer l'espace bâti et à favoriser le maillage écologique local. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces verts et de jardins privés, constitués de plantations indigènes, respectivement pour une utilisation agricole. Un aménagement paysager composé majoritairement par des espèces indigènes est à prévoir.

Toute construction y est prohibée ; toutefois les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques y sont admises.

**EC – Servitude « urbanisation – espace culturel »**

La servitude « urbanisation – espace culturel » vise à protéger et à mettre en valeur le milieu naturel dans les alentours du château de Beaufort pour des besoins culturels et touristiques dans le respect du patrimoine culturel et naturel du château. L'espace superposé par la présente zone de servitude « urbanisation » est non aedificandi à l'exception :

- » d'aménagements et de constructions temporaires pour des activités culturelles et touristiques dont l'implantation se limite au strict minimum et sous condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et que le site sera remis dans son état initial après l'enlèvement des aménagements et constructions temporaires ;
- » des infrastructures techniques ayant un lien direct avec l'exploitation du château.

**EL – Servitude « urbanisation – espace libre »**

La servitude « urbanisation – espace libre » vise à garantir des espaces privatifs aux habitants et à limiter l'urbanisation à des endroits spécifiques. Toute construction principale et annexe y est interdite. L'aménagement de jardins privatifs et / ou d'un parking à ciel ouvert est autorisé. Les constructions existantes peuvent être maintenues.

**EN - Servitude « urbanisation – éléments naturels »**

La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 13, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

**HB – Servitude « urbanisation – hauteur maximale des bâtiments »**

Sur les fonds concernés par la zone de servitude « urbanisation – hauteur maximale des bâtiments », les bâtiments ont au maximum 2 niveaux pleins hors-sol avec une hauteur maximale des bâtiments de 8,50 mètres.

**IP – Servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des:

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.

**IP-1 – Servitude « urbanisation – intégration paysagère » de « type 1 »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de « type 1 » au lieu-dit « Beim Kemeschmuer » vise à garantir l'intégration de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] adjacente dans le paysage ouvert ainsi que la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

Toute construction ainsi que le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y sont prohibés.

Les plantations obligatoires à réaliser à l'intérieur de la zone de servitude sont spécifiées comme suit :

- a) Un écran de verdure est à prévoir sur une largeur minimale de 15,00 mètres.
- b) Des plantations d'arbustes et de baliveaux sont à prévoir sur une surface minimale de 70% de la surface totale de la zone de servitude.
- c) Un arbre à grande couronne d'une circonférence minimale du tronc de 0,35 mètre, avec une hauteur minimale de 5,00 mètres et une largeur de couronne minimale de 2,00 mètres est à planter par tranche entamée de 150,00 m<sup>2</sup> de surface de la zone de servitude.

Pour toutes les plantations obligatoires suivant les dispositions ci-dessus, le choix des essences est à faire parmi les suivantes :

- » **Plantations d'arbres** : hêtre commun (*fagus silvatica*), charme commun (*carpinus betulus*), érable plane (*acer platanoides*), tilleul à petites feuilles (*tilia cordata*). Au minimum, 70% des arbres plantés doivent être de type hêtre commun (*fagus silvatica*) et charme commun (*carpinus betulus*).
- » **Plantations de baliveaux** : érable champêtre (*acer campestre*), sorbier des oiseaux (sorbis aucuparia), pommier sauvage (*malus sylvestris*), poirier commun (*pyrus pyraster*).
- » **Plantations d'arbustes** : aubépine monogyne (*crataegus monogyna*), noisetier (*corylus avellana*), cornouiller sauvage (*cornus mas*), grand sureau / sureau noir (*sambucus nigra*), prunellier (*prunus spinosa*), rosier des chiens (*rosa canina*), saule marsault (*salix caprea*).

Une autorisation de construire pour une construction à l'intérieur de la BEP adjacente ne peut être accordée qu'à condition que les dispositions relatives à la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de « type 1 » soient entièrement mises en œuvre.

**LN – Servitude « urbanisation – activités de loisirs à caractère naturel »**

La servitude « urbanisation – activités de loisirs à caractère naturel » vise à réserver les espaces nécessaires aux activités de loisirs dans les alentours de l'auberge de jeunesse de Beaufort.

À l'intérieur de l'espace superposé par la présente zone de servitude « urbanisation » sont autorisés des aménagements et des constructions légères de moindre envergure et sous condition que ceux-ci aient un lien direct avec l'exploitation de l'auberge de jeunesse. Leur implantation doit se limiter au strict minimum et un soin particulier doit être apporté à leur intégration dans le site.

**P – Servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert »**

La zone de servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert » vise à réserver des espaces pour l'aménagement d'emplacements de stationnement à ciel ouvert. Toute construction y est prohibée, à l'exception des aménagements et infrastructures ayant un lien direct avec la destination de la zone.

**Pé – Servitude « urbanisation - stationnement écologique »**

La zone de servitude « urbanisation – stationnement écologique » vise à réserver des fonds pour la réalisation d'emplacements de stationnement à ciel ouvert et en site propre selon les principes d'un aménagement écologique. Ce stationnement doit être réalisé à l'aide de matériaux perméables à l'eau, s'intégrer dans la topographie existante du site et prévoir des plantations d'arbres. Un arbre à haute tige est à planter par tranche de quatre emplacements de stationnement. Le choix des essences est à faire parmi des espèces de plantes non invasives et adaptées au lieu.

**SP – Servitude « urbanisation – spécifique »**

Les zones de servitude « urbanisation – spécifique », précisent les affectations autorisées sur les fonds concernés.

Les prescriptions sont précisées par type de zone :

**SP-1** La zone de servitude SP-1 vise à réserver un espace pour l'aménagement d'emplacements de stationnement pour la maison située au n°22, rue du Château. Les emplacements sont à réaliser sous forme d'emplacements à ciel ouvert, de garage ou de car-port. Toute construction y est prohibée, à l'exception des aménagements et constructions ayant un lien direct avec la destination de la zone SP-1.

**Art. 19 Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce »**

---

Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets de mobilité douce. Y sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception de l'aménagement de chemins piétons et/ou de pistes cyclables. Y sont également admis des aménagements relatifs aux infrastructures techniques.

L'emprise définitive des projets est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution.

## **Art. 21 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Les PAP en cours de procédure au moment de la saisine du conseil communal du présent projet de PAG sont maintenus pour autant qu'ils seront dûment approuvés.

Tout projet d'aménagement particulier (PAP) pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	approbation définitive
1	15793-81C	Grand-Rue (ancien « Hôtel de Commerce »)	Beaufort	02.03.2009
2	16448/81C	Chemin de la Vallée	Beaufort	01.08.2012
3	16388/81C	Auf der Heide (Phase 1)	Beaufort	07.08.2012
4	17054/81C	Route de Reisdorf	Beaufort	15.09.2014
5	17154/81C	Route de Haller	Beaufort	17.12.2014
6	17262/81C	Seniorenresidenz	Beaufort	23.12.2014
7	17676/81C	Op der Heed –Phase II	Beaufort	02.08.2017
8	18220/81C	Op der Heed – Phase III	Beaufort	30.05.2018

## **Art. 22 Le secteur protégé de type « environnement construit – C »**

---

### **22.1 Définition**

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent :

- » les **bâtiments protégés**,
- » les **gabarits protégés**,
- » les **alignements protégés**,
- » les **murs protégés**,
- » les **éléments protégés – « petit patrimoine »**,
- » les **sites et monuments nationaux**.

### **22.2 Généralités**

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site.

### **22.3 Autorisations et avis**

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis à l'autorisation du bourgmestre, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » ou un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

#### **22.4 Bâtiments protégés**

Les bâtiments désignés « bâtiments protégés » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur.

A l'**extérieur du bâtiment**, ces composantes sont:

- » le **rythme entre surfaces pleines et vides**,
- » les **formes et éléments de toiture**,
- » les **dimensions, formes et position des baies**,
- » les **modénatures**,
- » les **éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment**,
- » les **matériaux utilisés traditionnellement**,
- » les **revêtements et teintes traditionnels**.

#### **22.5 Gabarits protégés**

Les gabarits protégés veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarits protégés » dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits et alignements mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement définies dans les parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartiers existants ».

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir:

- » la **longueur**,
- » la **profondeur**,
- » la **hauteur à la corniche**,
- » la **hauteur au faîte**,
- » la  **pente et la forme de la toiture**.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit protégé, une dérogation jusqu'à 0,50 m peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation jusqu'à 0,50 m de l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

## **22.6 Alignements protégés**

L'alignement protégé doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. La façade en question doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

L'alignement à respecter prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et/ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 0,50 m peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

## **22.7 Murs protégés**

Les constructions désignés « mur protégé » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou modification qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité, à la salubrité et au confort, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement du mur existant fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

## **22.8 Éléments protégés – « petit patrimoine »**

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

## **22.9 Assainissement énergétique**

Pour les bâtiments protégés et ceux dont le gabarit et l'alignement sont protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être accordées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- » *article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation,*
- » *article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.*

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

**Art. 23 Le secteur protégé de type « vestiges archéologiques – A »**

---

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « vestiges archéologiques – A » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des vestiges archéologiques dignes de protection ou de sauvegarde et sont marqués de la surimpression « A ».

Y sont interdits tous travaux, aménagements et constructions à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques ou à la mobilité douce, sous condition que ceux-ci ne constituent pas de nuisance à leur valeur historique du vestige archéologique et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

## Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

### Art. 24 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les sites archéologiques et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

#### 24.1 Aménagement du territoire

*loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

##### Plans directeurs sectoriels :

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618).
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».

#### 24.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

*loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

##### Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « NATURA 2000 » :

- » LU0001011 « Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf »

##### Zones protégées d'intérêt national :

- » RFI 14 « Beaufort Saueruecht »

##### Sites prioritaires figurant sur la liste de la déclaration d'intention générale DIG 1981 :

- » RF 04 « Beaufort-Saueruecht, Birkbaach, Hallerbaach, Haupeschaach »
- » RD 04 « Beaufort-Aleweier »

#### 24.3 Protection des sites et monuments nationaux

*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*

##### Immeubles et objets classés monuments nationaux :

- » L'ancien et le nouveau château de Beaufort, avec les terrains avoisinants, inscrits au cadastre de la commune de Beaufort, section B de Beaufort, sous les numéros 802, 799/1989, 731/2, 734/1986, 738/1985, 790/1804, 791, 792/1805, 793/1806, 794/336, 795/2277, 796/1808, 797, 798, 799/1990, 800, 801, 803/1809, 805/1987, 805/1988, 806/2230 (806/1811), 1567/2488, 1572/2279 et 1592/2490. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 16 septembre 1988.
- » La chapelle avec la place, sises sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Beaufort, section C de Beaufort, sous le numéro 1592/2 et partie de la parcelle numéro 1592/2491 (1592/2514). -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 16 septembre 1988.
- » La chapelle dite «Klaischen», à Beaufort inscrite au cadastre de la commune de Beaufort, section B de Kosselt, sous le numéro 213. -Arrêté ministériel du 31 juillet 1968.

- » L'immeuble, sis 3, rue du Bois, inscrit au cadastre de la commune de Beaufort, section C de Beaufort, sous le numéro 690/2267. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 13 mars 2009.
- » les immeubles sis 9-11, route de Dillingen à Grundhof, inscrits au cadastre de la commune de Beaufort, section A de Dillingen, sous le numéro 314/1263. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 9 janvier 2015.
- » La région touristique du Hallerbach, comprenant une zone de protection située de part et d'autre du ruisseau et s'étendant de chaque côté jusqu'à une distance de dix mètres au-delà des rochers encaissant la vallée, et du Haupesbach, comprenant les rochers et terrains situés sur la rive gauche du ruisseau, la vallée sur les deux rives en aval de la route de Beaufort à Haller, entre les rochers de la rive gauche et les rochers et hauteurs de la rive droite, et une zone de protection située de part et d'autre du ruisseau et s'étendant de chaque côté jusqu'à une distance de dix mètres au-delà des rochers encaissant la vallée. Les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Beaufort, section C sous les numéros 733, 738/1584, 740, 746/26 (708/2554), 747, 748, 749, 750, 752/1193, 766/106, 766/1001, 785/1740, 785/1741, 785/1742, 784/1150 784/1151), 777/1149 (777/2084), 781/1151 (776/2083), 786/1944, 789/1945, 790/1804, 791, 792/1805, 793/1806, 795/1807 (795/2277), 794/2 (794/336), 1508/961, 1508/965, 1508/964), 1592/1821, 1592/2559 partie), 1591/1588, 1508/965, 1507, 1506, 1196, 1192 (1192/2298), 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1193, 1194, 1195. Les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Waldbillig, section A de Haller sous les numéros 1, 3/2, 3/1058, 91/289, 91/2042 (91/2013, 91/2012), 91/1081, 91/1214, 91/1215, 91/1216, 91/412, 91/1338, 91/17, 129/36, 91/1163, 91/1164 -Arrêté ministériel du 6 janvier 1938.
- » Haupesbach: voir Hallerbach.
- » Le site archéologique au lieu-dit « Oben dem alten Weiher, Albuurg », inscrit au cadastre de la commune de Beaufort, section B de Kosselt, sous le numéro 315/2252, ainsi que le site archéologique au lieu-dit « Unten auf Seiwescht, Wuelschebaachlaen », inscrit au cadastre de la commune de Beaufort, section B de Kosselt, sous le numéro 628/2343. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.

#### **Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :**

- » L'immeuble sis 1, Grand-Rue, inscrit au cadastre de la commune de Beaufort, section C de Beaufort, sous le numéro 216/3597. -Arrêté ministériel du 29 novembre 2018.

#### **24.4 Gestion de l'eau**

*loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentées dans la partie graphique du PAG :

- » les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,
- » les zones inondables déclarées obligatoires par le Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre inférieure, de l'Ernz blanche et de l'Ernz noire (Mémorial A Nr. 44 de 2015),
- » un inventaire des zones de protection d'eau potable provisoires.

## Chapitre 6 Indications complémentaires

### **Art. 25 Protection de la nature et des ressources naturelles**

---

*loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

Biotopes et habitats d'espèces protégés :

- » Les biotopes et habitats d'espèces protégés conformément aux articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; qui sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

## Chapitre 7 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol

*Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

### A. 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.

### B. 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.

### C. 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.

### D. 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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du 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 ne sont pas pris en compte.

### E. 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.

### F. 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.

### G. 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.

### H. 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 mètres, 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, telle 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 pourtour, 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 tels 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.

**J. 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 en contact direct avec le 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 terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

**L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.