

PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20200784-LP-U001 qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.

Référence: 18358/50C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23/01/2023
Le Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 REGIME DE PROPRIETE INITIAL

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Heffingen Section C de Steinborn		Contenance (à l'intérieur du PAP)	Propriétaire
692/2321	En partie	38 a 56 ca	Propriétaire privé
692/2365	En partie	43 a 21 ca	Propriétaire privé
751/2308	En partie	26 a 42 ca	Propriétaire privé
-	En partie	03 a 79 ca	Domaine public communal

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1 ha 11 ares 98 centiares, soit 11 198 m². Les surfaces proviennent des fonds suivants :

- domaine privé : 10 819 m² (soit 96,62 % de la surface totale),
- domaine public communal : 379 m² (soit 3,38 % de la surface totale),

ART. 2 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

2.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet est d'environ 2 750,94 m² (soit 24,57 % de la surface totale), soit :

- terrains cédés au domaine public communal : 2 371.94 m² (soit 86,22 %)
- terrains issus du domaine public communal : 378 m² (soit 13,78 %)

La surface totale des fonds destinés à être cédés au domaine public est de 2 371.94 m² (soit 21.18% de la surface totale).

2.2 Fusion des lots

Plusieurs lots contigus peuvent être fusionnés en une parcelle plus grande, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol des lots est alors à considérer de manière cumulative et est à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Outre les articles 1 (zones d'habitation) et 1.1 (zone d'habitation 1) du PAG, il est précisé que sont également admises des professions libérales et des activités de prestations de services, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être subordonnées au logement principal,
- être exercées par un résident à titre principal,
- être limitées à 10% de la surface construite brute admissible par lot.

ART. 4 SURFACE CONSTRUITE BRUTE

À l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ; la définition « G. Surface construite brute » est complétée par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

ART. 5 STATIONNEMENT

5.1 Pour les maisons unifamiliales des lots 1 à 17

Les maisons unifamiliales et les logements intégrés doivent garantir le minimum d'emplacements de stationnement prescrits par le PAG.

Pour les maisons unifamiliales au minimum un de ces emplacements doit se situer soit dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances. Les autres emplacements peuvent être à ciel ouvert.

Pour les logements intégrés, le premier emplacement de stationnement peut se situer à ciel ouvert. Il doit se situer soit au niveau des surfaces pouvant être scellées, soit dans la partie de l'espace vert privé directement adjacent à une voie carrossable sous condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables. Le deuxième emplacement devra se situer soit dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

5.2 Pour la maison plurifamiliale du lot 18

La maison plurifamiliale du lot 18 doit garantir le minimum d'emplacements de stationnement prescrits par le PAG. Ces emplacements de stationnement doivent se trouver obligatoirement dans les limites de surface constructible pour constructions souterraines.



ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

6.1 Généralités

Le présent PAP est destiné à la réalisation de maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées ainsi qu'à la réalisation de logements de type collectif.

Chaque maison unifamiliale peut recevoir un logement intégré.

6.2 Constructions jumelées

Les maisons unifamiliales jumelées et les carports jumelés doivent être traités comme un ensemble architectural. Elles/ils doivent présenter une cohérence volumétrique ainsi qu'une uniformité quant aux matériaux et couleurs utilisés.

6.3 Dépendances

En plus des différents types de constructions repris sur la partie graphique, chaque lot ou parcelle peut recevoir un abri de jardin d'une surface de maximum 12,00 m² ainsi qu'une serre d'une surface de maximum 15,00 m². Ils sont à implanter dans la partie arrière de l'espace vert privé.

Les abris de jardin et les serres doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- le côté le plus long doit faire un maximum de 5,00 m,
- un recul de 3,00 m minimum de la construction principale hors-sol,
- une implantation en dehors des servitudes écologiques – « intégration paysagère » et « biotopes ».

Les abris de jardins mitoyens, implantés en limite de propriété, sont autorisés.

La réalisation d'abris pour héberger des animaux, tel les volières et les chenils est prohibé.

Un abri destiné à stocker les poubelles est également autorisé, en plus de l'abri de jardin et de la serre. Il doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être implanté à l'avant de la parcelle, dans l'espace vert privé ou dans l'espace extérieur pouvant être scellé,
- sa surface est de maximum 3,50 m²,
- il ne doit générer aucune nuisance visuelle ou olfactive pour le domaine public ou le voisinage.

Cet abri n'est pas nécessaire si un local ou un espace pouvant stocker les poubelles est prévu à l'intérieur de la construction principale ou de la dépendance de type garage ou car-port.

Les piscines, les bassins de baignades etc sont autorisés seulement à l'arrière de la construction principale unifamiliale. Elles/ils doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- une emprise maximale de 32,00 m²,
- la construction ainsi que les remblais et déblais doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel ou remanié,
- une implantation en dehors des servitudes écologiques – « intégration paysagère » et « biotopes ».

L'emprise des abris de jardins, des serres, des abris destinés à stocker les poubelles, ainsi que des piscines, des bassins de baignades etc. n'est pas marquée au niveau de la partie graphique, mais se rajoute au total des surfaces pouvant être scellées par lot.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des emprises constructibles, ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu soit par la partie graphique, soit la partie écrite du présent PAP.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

☐ Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont donnés par les limites de surfaces constructibles pour le type de construction y prévu.

Les reculs minimums des constructions sur les limites de lots ou parcelles ne tiennent pas compte des balcons, terrasses, seuils, auvents, avant-toits et corniches. Ils tiennent compte des avant-corps.

☐ Constructions non reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les abris de jardin doivent respecter soit un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et arrière de propriété, soit être mitoyens et implantés en limite de propriété latérale ou arrière.

Les serres doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et arrière de propriété.

Les abris destinés à stocker les poubelles doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et de propriété.

Les piscines, les bassins de baignades etc. doivent respecter un recul aux limites de parcelle de minimum 3,00 m.

7.4 Éléments en saillie

☐ Avant-corps

Les avant-corps peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

La surface cumulée des avant-corps peut couvrir au maximum 1/3 de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

☐ Balcons

Au niveau des maisons unifamiliales, les balcons sont autorisés sur les façades arrière des constructions destinées au séjour prolongé de personnes et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

Dans le cas des maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.



Ils peuvent faire saillie sur l'alignement de façade arrière de maximum 1,50 m et ne doivent pas excéder 2/3 de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

Au niveau de la maison plurifamiliale, les balcons ne sont pas autorisés. Les surfaces de vie extérieure prendront la forme de loggias ou de toitures-terrasses.

❑ Seuils, perrons et escaliers extérieurs

On entend par seuils et perrons, les emmarchements menant à une porte d'entrée au niveau rez-de-chaussée. Les seuils et perrons peuvent empiéter sur les reculs sur une profondeur de maximum 1,10 m à partir de la façade finie. Ils ne doivent pas dépasser les limites maximales pour les surfaces pouvant être scellées.

Seuls les escaliers extérieurs menant au sous-sol sont autorisés. Ils doivent se situer au niveau du recul latéral ou à l'arrière des constructions principales et ne doivent pas dépasser les limites maximales pour les surfaces pouvant être scellées.

❑ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,00 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

❑ Murs par vue

Au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses et au niveau des terrasses en toiture, la pose d'un mur pare-vue en limite de propriété est obligatoire sur toute la profondeur de la terrasse, si aucun autre dispositif empêchant les vues directes sur le fonds voisin n'est déjà prévu. La hauteur du mur pare-vue est de minimum 1,80 m et de maximum 2,00 m.

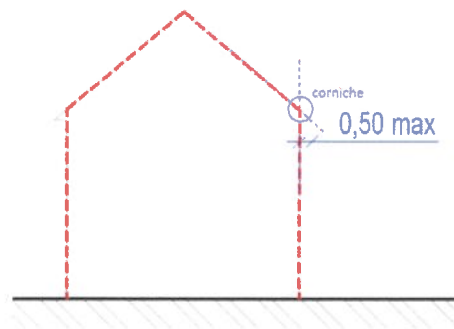
Les murs par-vue au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses sont à exécuter en construction massive.

Les murs par-vue au niveau des terrasses en toiture sont à exécuter en construction légère en métal ou en bois.

Les éléments pare-vue sont à implanter de manière perpendiculaire à la façade afférente.

❑ Corniches

Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie de maximum 0,50 m sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.



ART. 8 NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Généralités

Les niveaux de référence repris sur la partie graphique pour l'aménagement des différents lots peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution.

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, à savoir les abris de jardins, les serres, les abris destinés à stocker les poubelles, ainsi que les piscines, les bassins de baignades etc., le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction et dans l'axe de celle-ci.

8.2 Hauteur des abris de jardins, des serres et des abris destinés à stocker les poubelles

Les abris de jardins et les serres doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 3,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les abris destinés à stocker les poubelles ont une hauteur totale de maximum 1,40 m.

Les piscines, les bassins de baignades etc. peuvent disposer d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié.

8.3 Niveau en sous-sol

Tous les lots peuvent recevoir un niveau en sous-sol. Pour le lot 18, le niveau en sous-sol est destiné à recevoir des emplacements de stationnement, des caves individuelles et des espaces fonctionnels. Pour les lots 11 et 12, le niveau en sous-sol peut prendre la forme de rez-de-jardin et recevoir des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Leur aménagement doit se conformer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Heffingen

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions hors-sol.

Les abris de jardin, les serres et les abris destinés à stocker les poubelles ne doivent pas recevoir de niveau en sous-sol.

8.4 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au minimum au niveau de référence 0.00 et au maximum à 0,50 m au-dessus de ce niveau de référence.

ART. 9 TOITURES

9.1 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures à deux versants, celles-ci doivent être symétriques en longueur et en angle. Elles présenteront une pente de minimum 32 degrés et de maximum 42 degrés. Les croupettes en toiture sont prohibées.

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15 degrés qui doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales. Elles doivent être végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques ou des terrasses. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,25 m.

Les toitures des abris de jardins sont plates ou à deux versants. Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les toitures des serres sont obligatoirement à deux versants.



Les toitures des constructions souterraines doivent être plates. Si elles sont apparentes, elles doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,50 m d'épaisseur, exceptées les surfaces consacrées aux terrasses et les puits de lumière.

Une construction construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant des toitures se déversent sur le bien fonds même ou la construction est érigée.

9.2 Ouvertures et aménagements en toiture

□ Ouvertures en toiture

Les toitures à deux versants peuvent recevoir les types ouvertures suivantes :

- des châssis rampants,
- des lucarnes à toit plat,

Les ouvertures en toitures doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m,
- être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la corniche du pan de toiture principal afférent,
- accuser un recul de minimum 1,00 m sur les arrêtes et les noues de toiture,
- être situées au minimum à 1,00 m en-dessous du faîtage de la toiture principale.

Pour les pans de toiture qui sont orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 1/3 de la longueur totale de la corniche du pan de toiture afférent.

Pour les pans de toiture qui ne sont pas orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 1/2 de la longueur totale de la corniche du pan de toiture afférent.

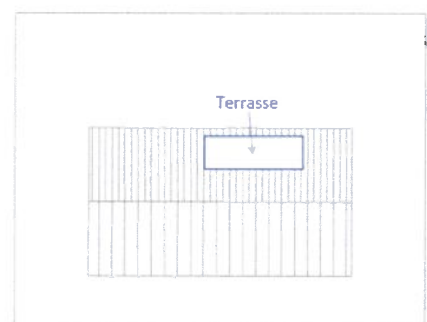
Les châssis rampants peuvent prendre la forme de puits de lumière au niveau des toitures plates. Leur surface ne peut pas excéder 1/3 de la surface totale de la toiture plate afférente.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

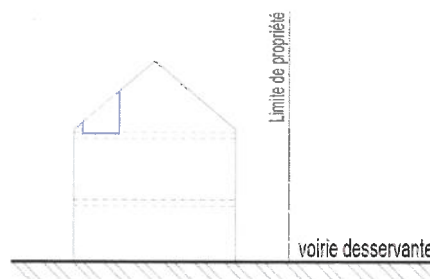
□ Terrasses en toiture

Les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses, à l'exception des toitures plates des dépendances.

Les terrasses intégrées dans les pans de toitures à deux versants sont autorisées pour les pans qui ne sont pas orientés vers l'espace rue. Ces terrasses doivent avoir une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture dans lequel elles sont intégrées. L'interruption de la corniche est interdite.



voirie desservante



ART. 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Tous les matériaux utilisés doivent respecter un code couleur sobre et neutre. Les couleurs éblouissantes comme les couleurs vives ou réfléchissantes à la lumière sont interdites, de même que les matériaux brillants.

10.2 Traitement des façades des constructions principales

Les teintes des façades se basent sur le nuancier de référence défini selon le système RAL.

De manière cumulative, sont autorisés deux matériaux et nuances de façade par construction.

Les façades des constructions principales doivent être enduites. Le parement en bois, en briques ou en panneaux composites est autorisé sur au maximum un tiers de la totalité de la façade et sous condition de s'aligner par leur teinte aux nuanciers de référence pour les façades. Le verre miroir, les matériaux reluisants, la pierre de taille, les madriers, et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits.

Le rehaussement des encadrements des ouvertures par de la pierre de taille ou par des reliefs en façade est prohibé. Les socles sont à exécuter en crépis, l'habillage avec de la pierre de taille ou autre matériau est prohibé.

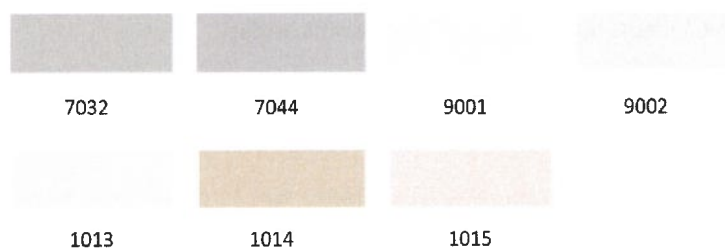
Les bandes et plages de couleurs aléatoires, ainsi que les dessins géométriques en façade sont prohibés.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau des matériaux et nuances des façades.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les façades.

Les auvents ou avant-toits peuvent être réalisées en bois, en béton, en verre, en matériau composite ou en métal.

Nuancier de référence pour les façades, défini selon le système RAL



10.3 Ouvertures en façade des constructions principales

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble au niveau des teintes des menuiseries extérieures. Les teintes se basent sur le nuancier de référence défini selon le système RAL.

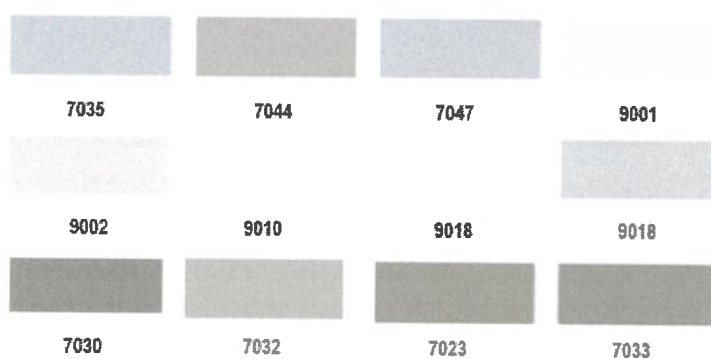
Les ouvrants pleins des garages et des portes d'entrées reprennent :

- soit la teinte des menuiseries extérieures de la construction afférente,
- soit la teinte ou un matériau de la façade de la construction afférente,
- soit peuvent être en bois naturel.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.

Nuancier de référence pour les menuiseries des ouvertures en façade, défini selon le système RAL



10.4 Compléments extérieurs à la construction principale

Les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps sont de composition sobre.

Les clôtures sont de type ajouré et sont autorisées en rapport avec les limites des lots.

Seuls les garde-corps en fer plat laqué, en bois ou en verre transparent sont autorisés. Les panneaux de verre translucide, sablé, opaque, teinté ou reluisant sont prohibés de manière générale.

10.5 Traitement des façades et les ouvertures des dépendances

Les matériaux autorisés pour les façades des dépendances sont l'enduit ou le bois.

Les ouvertures vitrées doivent se situer à minimum 1,90 m des limites parcellaires en raison de la vue directe.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

10.6 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Toutes les toitures principales à deux versant doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle, du métal ou des tuiles mécaniques et/ou composites. Le recouvrement sera non-reluisant et de teinte grise moyen, foncé ou proche de la teinte de l'ardoise naturelle. Le recouvrement sera d'un même type pour toute la toiture d'une construction, exception faite des lucarnes, qui peuvent être revêtues de métal. Les lucarnes sont des éléments de toiture, les matériaux autres que ceux autorisés pour la toiture sont prohibés.

Les tuiles ondulées sont interdites.



ART. 11 ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE, EN TOITURE ET DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS**☐ Les éléments techniques : caissons de climatisation, de ventilation et pompes à chaleur**

Les éléments techniques tels que les caissons de climatisation, de ventilation, les pompes à chaleur, les paraboles et les antennes peuvent être aménagés :

- sur les façades arrière. Dans ce cas, ils doivent accuser un recul de minimum 1,90 m par rapport à l'alignement de façade latéral,
- sur les toitures plates. Dans ce cas ils doivent être placés de manière ordonnée et accessible à tous travaux de maintenance et de réparation. Ils doivent présenter un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé juste au-dessous
- dans la partie arrière des espaces extérieurs privés avec un recul de minimum 1,90 m sur les limites de propriété.

Ils sont prohibés au niveau des reculs avant et latéral et sur les toitures à versants.

Ils doivent respecter une hauteur de max. 1,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié et un mètre au-dessus du revêtement fini des toitures plates.

☐ Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise sur les toitures plates et les toitures à versants.

- Au niveau de la toiture à versant, ils peuvent recouvrir le versant complet.
- Au niveau de la toiture plate, les panneaux ne dépassent pas plus de 1,00 m le revêtement fini de la toiture et accusent un recul de minimum 1,00 m par rapport à l'alignement de façade du niveau situé juste au-dessous. Ils ne doivent pas bloquer l'éclairage naturel par les ouvertures de façade.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques en façade sont interdits.

☐ Les installations intégrées aux constructions, souches de cheminées et de ventilation

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées et de ventilation doivent obligatoirement :

- être intégrées aux constructions principales.
- ou être disposées en toiture des constructions principales.

Les souches de cheminées et de ventilation sont autorisées sur tous les types de toitures et doivent être composées d'acier inox. Ils sont à répartir et à regrouper de manière cohérente.

ART. 12 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

12.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Des cheminements piétons peuvent y être aménagés, mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables.

Les jardins minéraux tels que les jardins en graviers, gravillons, cailloux, concassés, sable, etc., équipés ou non d'un géotextile drainant sont interdits.

Des plantations sont autorisées et doivent être d'essences indigènes. Les potagers sont autorisés.

Au niveau du recul avant, la plantation de haies est limitée à une hauteur maximale de 70 cm sur les deux premiers mètres à partir de l'alignement de voirie.

Les haies plantées en limite du domaine public doivent être non-épineuses.

12.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable. Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur,
- des accès piétons, terrasses, emplacements de stationnement et accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou de la voirie les jouxtant.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

□ Accès piétons

Les accès piétons menant à la maison plurifamiliale du lot 18 doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

12.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m. Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

12.4 Travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Les travaux de remblai et de déblai ainsi que les travaux de soutènement sont autorisés conformément aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Heffingen.

12.5 Murs et clôtures

La pose de clôtures ainsi que le(s) type(s) de clôture utilisé(s) doivent être conformes au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la commune de Heffingen.

Au niveau du recul avant des maisons :

- la réalisation de clôtures est proscrite.
- La réalisation de murs est proscrite, exception faite des murs de soutènement et des murs d'une hauteur maximale de 40 cm autour des terrasses.



TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 13 SERVITUDE DE PASSAGE « INFRASTRUCTURES TECHNIQUES » [IT]

La servitude de passage « infrastructures techniques » au niveau de l'espace vert privé des lots 1 à 4 a pour objectif la réalisation d'un fossé ouvert servant à l'évacuation des eaux de pluie des surfaces limitrophes hors PAP en cas de fortes pluies. Toute construction y est interdite et l'entretien du fossé ouvert d'écoulement des eaux pluviales revient aux propriétaires des lots afférents.

La servitude de passage « infrastructures techniques » au niveau de l'espace vert privé du lot 12 permet de garantir l'accessibilité de la canalisation « eaux mixtes » existante en provenance de la parcelle 693/2331. Toute construction y est interdite et l'accès à la canalisation pour des travaux de maintenance ou d'entretien devra être garanti à tout moment.

ART. 14 SERVITUDES ECOLOGIQUES

14.1 Servitude écologique de type « Intégration paysagère » [IP]

La servitude écologique « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration du PAP dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre milieu bâti et espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, ainsi que les aires de jeux et de repos. Ces aménagements doivent respecter des critères de conception écologique.

Elle est composée d'un cordon végétalisé se présentant sous-forme d'arbres, d'arbustes et de haies sur au moins 40% de sa surface par lot. Les différentes strates végétales permettent de créer un écran limitant l'impact visuel des bâtiments sur le paysage environnant.

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. Les espèces autorisées sont les suivantes :

Pour les arbres à haute-tige feuillus :

- Frêne - *Fraxinus ornus*, *Fraxinus excelsior*,
- Hêtre - *Fagus sylvatica*,
- Charme - *Carpinus betulus*,
- Sorbier - *Sorbus aria*, *Sorbus intermedia*, *Sorbus aucuparia*
- Merisier - *Prunus spinosa*, *Prunus avium*
- Erable - *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*
- Tilleul - *Tilia platyphyllos*, *Tilia cordata*
- Amélanchier - *Amelanchier ovalis*, *Amelanchier lamarckii*
- Cornouiller male - *Cornus mas*
- Bouleau - *Betula pendula*
- Aubépine (épine blanche) – *Crataegus monogyna*
- Aubépine (épine à fleurs) – *Crataegus laevigata*
- Prunellier (épine noir) – *Prunus spinosa*
- Toute espèce de fruitiers parmi la liste régionale recommandée (annexe 2 du RGD du 18 mars 2008), y compris leurs variétés et cultivars à faible développement (ex : *Acer campestre* 'Nanum').

Pour les arbustes pour haie :

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*,
- Viorne obier - *Viburnum opulus*,
- Rosier sauvage - *Rosa tomentosa*,
- Sureau à grappes - *Sambucus racemosa*,
- Bourdaine - *Rhamnus frangula*,
- Camérisier - *Lonicera xylosteum*,
- Toute autre espèce locale préconisée par le ministère de l'Environnement, du Climat et du développement durable (Liste extraite du livre - *Nature et Construction* – p. 72-73), y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Viburnum opulus* 'Compactum')
- Charme - *Carpinus betulus*
- Troène - *Ligustrum vulgare*, *Ligustrum ovalifolium*
- Aubépine - *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*
- Buis - *Buxus sempervirens*
- If - *Taxus baccata*
- Fusain d'Europe – *Euonymus europae*
- Noisetier – *Corylus avellana*

Y compris leurs variétés et cultivars (ex : *Crataegus laevigata* 'Paul Scarlet')

14.2 Servitude écologique de type « Biotope » [B]

La servitude écologique « biotope » vise à protéger l'allée d'arbres le long de la rue « Beezebiere », qualifiée en tant que biotope au sens la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Toute destruction partielle du biotope est soumise à une autorisation au sens la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 15 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

15.1 Voie de circulation motorisée « Beezebiorg »

Cette partie de la voirie qui représente l'accès au PAP par la rue « Beezebiorg » est à couvrir d'un revêtement adéquat et cohérent avec le revêtement existant ou celui prévu dans le cadre de la réfection de la rue existante.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

15.2 Zone résidentielle

Cette zone est destinée à donner la priorité au piéton sur les véhicules motorisés. Le stationnement y est interdit, sauf si des emplacements publics y sont expressément prévus.

Le revêtement de cette zone doit favoriser le déplacement piéton et se différencier du revêtement prévu pour la voie de circulation motorisée.

15.3 Espace pouvant être dédié au stationnement

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en matériaux perméables.

15.4 Chemins piétons

Les chemins piétons connectant la zone résidentielle avec le bassin de rétention sont à réaliser en matériaux perméables suffisamment stabilisés pour y faire passer les véhicules d'entretien.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

15.5 Espace vert public

Les espaces verts publics sont destinés à être plantés par des arbres à hautes tiges, arbustes ou haies d'essences indigènes. Ils peuvent aussi être engazonnés.

Ces espaces sont destinés à accueillir la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

15.6 Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

La rétention prévue par le PAP doit garantir un écoulement vers le ruisseau existant « Wiesbech » sis au sud du PAP.

Les détails sont à préciser lors du projet d'exécution.

TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 16 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

16.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

Une partie du PAP se connecte à la rue « Beezebiërg » par un embranchement, dont l'aménagement et le dimensionnement est retenu au niveau du projet d'exécution.

16.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

Les projets doivent se raccorder par système séparatif au réseau public situé dans la zone résidentielle.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP.

Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution et de la demande d'autorisation AGE.

16.3 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans le projet d'exécution.

Le PAP prévoit un emplacement en rapport avec la rue « Beezebiërg » pour le transformateur de la CREOS.

16.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le projet d'exécution.

16.5 Dépôt des demandes d'autorisation de construire

Le dépôt des dossiers des demandes d'autorisations de construire est à convenir dans le projet d'exécution du PAP.



TERMINOLOGIE

Annexe 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.

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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente 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.



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.

Étage 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 / Fâitage

On entend par faite ou fâitage 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 ilot 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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.

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.

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – 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 oeuvre 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 oeuvre 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.

ANNEXES

- ☐ Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
 - Plan de délimitation du PAP
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – Commune de Heffingen
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du schéma directeur et de la fiche technique
 - Copie (extrait) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur
- ☐ Mandat des propriétaires autorisant le demandeur à entreprendre le projet de PAP
- ☐ Lettre du Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) concernant les vestiges archéologiques
- ☐ Avis du CNRA suite au résultat des sondages de diagnostic archéologique_ levée de la contrainte.
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Concept d'assainissement
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Version numérique de la partie graphique
- ☐ Avis de la Cellule d'Evaluation réf. 19358/50C du 18 mai 2022.
- ☐ Réclamation dans le cadre de l'enquête publique.