
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE WEILER-LA-TOUR



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG]

Partie écrite

Mars 2020 (vote du conseil communal)

Approbation définitive de la Ministre de l'Intérieur en date du 28 janvier 2021, réf.: 51C/011/2019

Arrêté de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 16 novembre 2020, réf.: 84297

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

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

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Sommaire

Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 1	Zones d'habitation 1 [HAB-1]	3
Art. 2	Zones mixtes villageoises [MIX-v]	3
Art. 3	Zones mixtes rurales [MIX-r]	3
Art. 4	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	3
Art. 5	Zones de jardins familiaux [JAR]	3
Art. 6	Zones de sports et de loisirs [REC]	4
Art. 7	Emplacements de stationnement	4
Art. 8	Règles applicables à toutes les zones urbanisées	5
Chapitre 2	Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 9	Prescriptions générales	5
Chapitre 3	La zone verte	6
Art. 10	Zones agricoles [AGR]	6
Art. 11	Zones forestières [FOR]	6
Art. 12	Zones de verdure [VERD]	6
Chapitre 4	Les zones superposées	7
Art. 13	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	7
Art. 14	Zone d'aménagement différé [ZAD]	7
Art. 15	Zone de servitude « urbanisation »	7
Art. 16	Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce »	8
Art. 17	Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	9
Art. 18	Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit – C »	9
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	13
Art. 19	Dispositions générales	13
Chapitre 6	Indications complémentaires	15
Art. 20	Protection de la nature et des ressources naturelles	15
Chapitre 7	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol	16

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation sont principalement destinées aux logements de type maison unifamiliale. 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.

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 Zones mixtes villageoises [MIX-v]

Les zones mixtes villageoises couvrent les centres des localités de Weiler-la-Tour, de Hassel et de Syren. Elles sont destinées à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 500 m² 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.

Art. 3 Zones mixtes rurales [MIX-r]

Les zones mixtes rurales couvrent les parties des localités à caractère rural. Elles sont destinées aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art. 4 Zones 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 logements de type collectif réalisés par un promoteur public conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location suivant les articles 27 à 30quater de la loi précitée, les maisons de retraite, les internats, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 5 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. 6 Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, aux espaces verts de détente et de repos ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont également admis les infrastructures techniques.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini comme suit :

a) Sont à considérer comme suffisants :

- » 2 emplacements par **unité de logement** ;
- » 1 emplacement par **logement intégré** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 45 m² de surface construite brute pour les **administrations, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de deux emplacements** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les **établissements artisanaux** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 15 sièges pour les **salles de réunions** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits pour les **constructions hôtelières** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 10 enfants pour les **crèches**, avec un minimum de 5 emplacements.

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

c) 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 150 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains soient classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée selon le Chapitre 1.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. 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. 13, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

d) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » des transformations et 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 à conserver** » ou « **gabarit d'une construction existante à préserver** » en vertu de l'article 18 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. 4 du présent règlement et

- » des **logements 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.

Art. 8 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Toute construction existante dans les zones visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

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

Art. 9 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

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, comprend :

- » les zones agricoles ;
- » les zones forestières ;
- » les zones de verdure.

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

Art. 10 Zones agricoles [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.

Art. 11 Zones forestières [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. 12 Zones 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 et d'utilité publique, tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics non scellées, 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. 13 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. 14 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.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues ; des travaux de maintenance et des transformations y sont autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

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. 15 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.

CE – Servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger, mettre en valeur et renaturer un cours d'eau. Dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau, toute construction, toute modification du terrain naturel, tout dépôt, ainsi que tout changement de l'état naturel est interdit. Cette distance est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau.

Des exceptions peuvent être accordées pour des infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique, telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau, pour un pont routier, un bassin d'orage ou autre construction d'utilité publique. Ces exceptions peuvent être accordées sous condition qu'aucun impact négatif résulte sur le cours d'eau.

CS – Servitude « urbanisation – conduite souterraine »

La zone de servitude « urbanisation – conduite souterraine » vise à instaurer un espace de protection pour les conduites souterraines. Toute construction non amovible ainsi que toute plantation d'arbre à haute tige y est interdite. Une distance minimale de 2,50 mètres est à respecter entre les aménagements précités et l'emplacement réel de la conduite souterraine.

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.

Une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

IN – Servitude « urbanisation – inondation »

La zone de servitude « urbanisation – inondation » vise à assurer l'intégration de nouvelles constructions en zone inondable.

À l'intérieur de cette zone, toute construction souterraine est interdite. Les remblais de terre sont à limiter au strict nécessaire et toute perte de volume de rétention est à compenser localement, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

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.

Pe – Servitude « urbanisation – parking écologique »

La zone de servitude « urbanisation – parking écologique » vise à réserver des fonds pour la réalisation d'emplacements de stationnement en site propre selon les principes d'un aménagement écologique. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse.

Art. 16 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. 17 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure 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 ci-après et indiqués sur la partie graphique.

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, sous condition d'être conforme avec le présent PAG.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	approbation définitive
01	11858/51C	Um Haupterskreuz	Weiler-la-Tour	03.06.2003
02	16809/51C	Rue de Hassel (Poschheck)	Syren	11.02.2014
03	17063/51C	Rue de Hassel (Reuter-Lentz)	Weiler-la-Tour	05.02.2015
04	17352/51C	Killebiereg	Hassel	15.09.2015
05	17552/51C	An de Stécker	Syren	29.07.2016
06	17980/51C	Rue du Château	Weiler-la-Tour	09.10.2017
07	18154/51C	Am Leedebierg	Hassel	18.01.2018

Art. 18 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit – C »

18.1 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 **constructions à conserver**,
- » les **gabarits d'une construction existante à préserver**,
- » les **alignements d'une construction existante à préserver**,
- » les **murs à conserver**,
- » le **petit patrimoine à conserver**,
- » les **sites et monuments nationaux**.

18.2 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 autorisables, 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. 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.

18.3 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 au bourgmestre, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif au Service des Sites et Monuments Nationaux.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit d'une construction existante à préserver » ou un « alignement d'une construction existante à préserver » 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.

18.4 Construction à conserver

Les constructions désignés « constructions à conserver » 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 une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur.

À 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.**

18.5 Gabarit d'une construction existante à préserver

Les gabarits d'une construction existante à préserver 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 « gabarit d'une construction existante à préserver » 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 à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnel(s), 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 à préserver.

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 **penne et la forme de la toiture.**

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

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 à préserver, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre 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 peut être demandé.

18.6 Alignement d'une construction existante à préserver

L'alignement d'une construction existante à préserver 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 mètre 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.

18.7 Mur à conserver

Les constructions désignés « mur à conserver » 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.

18.8 Petit patrimoine à conserver

Les éléments désignés « petit patrimoine à conserver » dans la partie graphique du PAG 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. Une dérogation peut être accordée pour des raisons dûment motivés liées au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

18.9 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et ceux dont le gabarit et l'alignement sont à préserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées 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 faite 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.

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

Art. 19 Dispositions générales

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

19.1 Aménagement du territoire

loi 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).

19.2 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 » :

- » LU0002011 : Aspelt - Lannebur, Am Kessel.

Réserves naturelles :

- » ZPIN 2 : Am Kessel / Lannebur (à déclarer).

19.3 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'église paroissiale inscrite au cadastre de la commune de Weiler-la-Tour, section A de Syren, sous le numéro 1/465. - Arrêté du Conseil de gouvernement du 19 avril 1991.
- » Les immeubles de l'ancien presbytère avec dépendances et jardin attenant, sis 6 et 10, rue du Château, inscrits au cadastre de la commune de Weiler-la-Tour, section C de Weiler-la-Tour, sous les numéros 81/3098 et 81/3097. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 mars 2009.
- » Les immeubles de l'ancien château, y inclus la tour, inscrits au cadastre de la commune de Weiler-la-Tour, section C de Weiler-la-Tour, sous le numéro 77/1763. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 février 2010.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- » Les autels baroques de l'église filiale de Hassel. - Arrêté ministériel du 20 février 1979.
- » L'immeuble comprenant bâtiments, places, dépendances et jardins, inscrit au cadastre de la commune de Weiler-la-Tour, section A de Syren, sous le numéro 67/2220. - Arrêté grand-ducal du 31 janvier 1994.
- » La partie du sentier vicinal „Stadter Pad“ avec les arbres et buissons qui le bordent, délimitée par les parcelles cadastrales 81/3098, 81/3097, 87/3275, 85, 84/3676 et 84/3677, inscrites au cadastre de la commune de Weiler-la-Tour, section C de Weiler-la-Tour. - Arrêté ministériel du 24 avril 2013.

19.4 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 Moselle et de la Syre (Mémorial A Nr.42 de 2015) ;
- » un inventaire des zones de protection d'eau potable provisoires.

Chapitre 6 Indications complémentaires

Art. 20 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/m² 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.