

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) DE LA COMMUNE DE WAHL

PARTIE ÉCRITE

Saisine du conseil communal	10 février 2021
Avis de la Commission d'aménagement	29 novembre 2022 (réf. N° 95C/005/2021)
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	28 juillet 2021 (réf. N° 86925)
Vote du Conseil communal	4 juillet 2023
Approbation du Ministre de l'Environnement	25 octobre 2023 (réf. N° 86925/CS) 09 février 2024 (réf. N° 86925-CS/App2)
Approbation du Ministre des Affaires Intérieures	20 décembre 2023 (réf. N° 95C/005/2021)



Mentions légales

Éditeur :



Commune de Wahl
32, rue Principale
L-8838 Wahl

Tél. : 83-81-85
Fax : 88-83-48
E-mail : info@wahl.lu
Internet : <http://www.wahl.lu>

Élaboration : version saisine du conseil communal



architecture + aménagement
9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg
Tél. : 83 81 85 - 1
Fax : 26 20 60-40
E-mail : info@a-a.lu
Internet : <http://www.a-a.lu>

Élaboration : reprise pour le vote du conseil communal



Zeyen+Baumann
9, rue de Steinsel

L-7254 Bereldange
Tél. : 33 02 04
E-mail : secretariat@zeyenbaumann.lu
Internet : <http://www.zeyenbaumann.lu>

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
Généralités	5
Partie graphique	6
Partie écrite	7
I Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
Composition	8
I.1 Zones d'habitation	8
I.1.1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]	8
I.2 Zones mixtes	9
I.2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]	9
I.2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]	9
I.3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – BEP	9
I.3.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics type-1 – [BEP type-1]	9
I.3.2 Zone de bâtiments et d'équipements publics type-2 – [BEP type-2]	10
I.4 Zones de sport et de loisir – REC	10
I.4.1 Zone de sport et de loisir – [REC]	10
I.4.2 Zone de sport de de loisir « football » – [REC-fb]	10
I.5 Zones de jardins familiaux – JAR	11
I.6 Règles applicables à toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	11
II Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	12
II.1 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol	12
II.2 Emplacements de stationnement	12
II.2.1 Détermination du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	12
II.2.2 Emplacements de stationnement pour vélos	13
II.2.3 Remplacement d'emplacements de stationnement supprimés	14
II.2.4 Véhicules utilitaires	14
III La zone verte	15
III.1 Catégories	15
III.1.1 Zones agricoles	15
III.1.2 Zones forestières	16
III.1.3 Zones de parc public	16
III.1.4 Zones de verdure	16
IV Les zones superposées	17
IV.1 Zones d'aménagement différé	17
IV.2 Zones de servitude « urbanisation »	17
IV.2.1 Zone de servitude « urbanisation » – 'cours d'eau' (CE)	17
IV.2.2 Zone de servitude « urbanisation » – 'cours d'eau spécifique' (CE-spec)	18
IV.2.3 Zone de servitude « urbanisation » – 'distance de protection' (DP)	18
IV.2.4 Zone de servitude « urbanisation » – 'élément naturel' (EN)	18
IV.2.5 Zone de servitude « urbanisation » – 'intégration paysagère Zehrenheck' (P)	19
IV.2.6 Zone de servitude « urbanisation » – 'intégration paysagère' (IP)	19
IV.2.7 Zone de servitude « urbanisation » – 'isolement et transition' (ISO)	19
IV.2.8 Zone de servitude « urbanisation » – 'infrastructure technique' (IT)	20
IV.2.9 Zone de servitude « urbanisation » – 'préservation d'accès' (AC)	20
IV.2.10 Zone de servitude « urbanisation » – 'Randschelt' (RS)	20
IV.2.11 Zone de servitude « urbanisation » – 'Intégration topographique' (TO)	20
IV.2.12 Zone de servitude « urbanisation » – 'préservation du champ de visibilité' (CV)	20
IV.2.13 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 1' (A-GREV-1)	21
IV.2.14 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 2' (A-GREV-2)	21
IV.2.15 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 3' (A-GREV-3)	22
IV.2.16 Zone de servitude « urbanisation » – 'paysagère Grevels' (P-GREV)	22

IV.3	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »	24
IV.3.1	Couloirs réservés pour projets de mobilité douce	24
IV.3.2	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées	24
IV.4	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	25
IV.4.1	Secteurs protégés de type « environnement construit »	25
IV.4.1.1	Définition	25
IV.4.1.2	Constructions à conserver	25
IV.4.1.3	Mur à conserver	26
IV.4.1.4	Petit patrimoine à conserver	27
IV.4.1.5	Gabarits d'une construction existante à préserver	27
IV.4.1.6	Alignement d'une construction existante à préserver	28
IV.4.1.7	Assainissement énergétique pour les bâtiments protégés	28
IV.5	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	29
IV.5.1	Les PAP approuvés et maintenus en application	29
IV.5.2	Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG	29
V	Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	30
	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives	30
	Aménagement du territoire	30
	Protection de la nature et des ressources naturelles	30
	Protection du patrimoine culturel	30
	Gestion de l'eau	31
VI	Informations à titre indicatif et non exhaustif	32
	Biotopes protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif	32
	Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol	33
	Annexe II – Secteurs protégés d'intérêt communal et objectifs de protection	36
	1) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Brattert	36
	2) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Buschrodt	37
	3) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Kuborn	38
	4) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Rindschleiden	39
	5) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Wahl	40

Généralités

Le plan d'aménagement général de la commune de Wahl, nommé ci-après « PAG », est élaboré sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain', nommée ci-après la « LOI » et du 'Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, nommé ci-après « RGD PAG 2017 ».

Le PAG de la commune de Wahl comporte une partie graphique et une partie écrite.

Partie graphique

La partie graphique du PAG visualise l'occupation du sol de la commune dont elle arrête les diverses zones.

Elle se compose des documents suivants :

- **1 plan d'ensemble** à l'échelle 1 :10.000 dressé sur base du plan cadastral numérisé (PCN), complété par des éléments de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC) et comportant la délimitation des plans dressés par localités ;
- **3 plans de localités** à l'échelle 1 :2.500 sur base du PCN :
 - plan 1 – localités de Brattert, Grevels et Rindschleiden
 - plan 2 – localité de Heispelt, Auf dem Glockenbour et Kuborn
 - plan 3 – localités de Wahl, Buschrodt et Angelsgrund

La partie graphique comporte deux catégories de zones de base :

- Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- Les zones vertes.

La partie graphique indique également des zones ou éléments définis en exécution d'autres dispositions légales et réglementaires.

Elle respecte les indications de la légende-type de l'annexe I du RGD PAG 2017.

Il existe une version en format « GML » et une version en format « PDF » de la partie graphique, de même qu'en version sur support papier, qui seule fait foi.

Partie écrite

La partie écrite du PAG est la description écrite de l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du PAG en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol.

Il existe une version numérique de la partie écrite et également une version sur support papier qui seule fait foi.

Pour les zones définies sous les chapitres I.1 à I.5 et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », nommé ci-après PAP NQ, le degré d'utilisation est déterminé. Il est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logement (DL) pour les zones ou parties des zones d'habitation et mixtes.

I Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Composition

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont sous-divisées en zones en fonction de leur affectation :

- Les zones d'habitation (HAB) ;
- Les zones mixtes (MIX) ;
- Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP) ;
- Zones de sport et de loisir (REC) ;
- Les zones de jardins familiaux (JAR).

I.1 Zones d'habitation

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

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

I.1.1 Zone d'habitation 1 – [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande et de type maison plurifamiliale avec 6 logements au maximum par bâtiment. Un logement intégré¹ d'une surface construite brute de 95,00 m² au maximum peut être autorisé dans les maisons unifamiliales.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, sans que la surface construite brute pouvant accueillir ses activités ou services ne puisse représenter plus de 40% de la surface construite brute de la maison.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone HAB-1 :

- au moins 60% des logements est de type maison unifamiliale ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

¹ Selon Annexe II du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ: «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.»

I.2 Zones mixtes

On distingue :

- La zone mixte villageoise – [MIX-v] ;
- La zone mixte rurale – [MIX-r].

I.2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations de type maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des maisons plurifamiliales avec 8 logements au maximum par bâtiment, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 800 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone MIX-v, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

I.2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, 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.

I.3 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.

On distingue :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics type-1 [BEP type-1] ;
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type-2 [BEP type-2].

I.3.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics type-1 – [BEP type-1]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type-1 contiennent les bâtiments et équipements publics de la commune de Wahl. Cette zone est réservée aux constructions, infrastructures, espaces libres ou aménagements d'utilité publique et destinée à satisfaire des besoins collectifs. Y sont également admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les

logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

I.3.2 Zone de bâtiments et d'équipements publics type-2 – [BEP type-2]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type-2 sont réservées aux aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs. Y sont admis des constructions de petite envergure telles que notamment les kiosques, les transformateurs, les blocs sanitaires, les hangars, les poteaux, les arrêts de bus, les abris de bus, les pavillons, les grillages, les aménagements et le mobilier urbain nécessaires à l'usage en tant qu'espace vert public, les constructions consacrées à la restauration et au débit de boissons, pour peu que leur surface construite brute ne dépasse pas 120 m², et les constructions ou aménagements à but d'utilité publique ou infrastructures (telles que notamment les bassins de rétention et les réservoirs d'eau).

I.4 Zones de sport et de loisir – REC

La zone de sport et de loisir est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports et de loisirs. De manière générale, y sont interdites les constructions à usage d'habitation, y inclus les logements de service.

On distingue :

- La zone de sport et de loisir [REC] et
- La zone de sport de de loisir « football » [REC-fb].

I.4.1 Zone de sport et de loisir – [REC]

La zone de sport et de loisir est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs, touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont également admis les infrastructures techniques.

Seuls des constructions légères et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

L'aménagement d'emplacements de stationnement y est également admis. Les emplacements de stationnement doivent être aménagés selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

I.4.2 Zone de sport de de loisir « football » – [REC-fb]

La zone de sport et de loisir « football » est destinée à l'aménagement d'un terrain sportif en plein air. Y sont également autorisées les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les vestiaires et une buvette, ainsi que les infrastructures techniques.

I.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.

Des constructions existantes peuvent être maintenues, rénovées ou reconstruites en respectant l'implantation et le gabarit existants.

Est interdit dans ces zones tout local à usage de logement.

I.6 Règles applicables à toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

b) Toute construction existante dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 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, est en droit d'être reconstruite à raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

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

II.1 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour les zones définies aux chapitres I.1 à I.5 et soumises à un PAP NQ, la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée. Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitations et mixtes.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe II du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

Pour le CUS, le COS, le CSS et pour la DL, les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le CUS et pour la DL.

Pour tout PAP NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

II.2 Emplacements de stationnement

II.2.1 Détermination du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

a) Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement, une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction, toute réaffectation ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

b) Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent ou peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300,00 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains soient classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée.

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), les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

c) Sont à considérer comme minimum :

- un emplacement par unité de logement avec une surface construite brute inférieure à 60,00 m² ;
- 1,5 emplacements par unité de logement avec une surface construite brute située entre 60,00 et 90,00 m² ;
- deux emplacements par unité de logement avec une surface construite brute supérieure ou égale à 90,00 m² ;
- un emplacement par logement intégré ;
- un 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 ;
- un emplacement par tranche entamée de 45 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- un emplacement par tranche entamée de 15 sièges pour les salles de réunions ;
- un emplacement par tranche entamée de 75 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- un emplacement par tranche entamée de 3 lits pour les constructions hôtelières ;
- un emplacement par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches, avec un minimum de cinq emplacements.

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

- des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national (loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel) ;
- des transformations et changements d'affectations de constructions indiquées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver » ;
- des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics ;
- 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 ;
- des transformations de commerces, d'hôtels ou de cafés et restaurants existants.

II.2.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les maisons d'habitation collective.

- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et d'activités de services professionnels.

Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.

II.2.3 Remplacement d'emplacements de stationnement supprimés

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès. Une autorisation du Bourgmestre y est nécessaire.

II.2.4 Véhicules utilitaires

Dans la zone HAB-1, l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à 3.500 kg est interdit.

Les établissements commerciaux, artisanaux et agricoles doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

III La zone verte

III.1 Catégories

La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;
3. les zones de parc public ;
4. les zones de verdure.

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre, en vertu de l'article 7 de la précitée loi. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la précitée loi.

III.1.1 Zones agricoles

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une autorisation à bâtir dans les zones agricoles ne pourra être octroyée que si les raccordements au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées sont réalisables ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées, consolidées conformément aux dispositions de l'autorité compétente. La commune ne peut en aucun cas être obligée de réaliser à ses frais une extension des réseaux d'infrastructures ou des voies publiques.

Aucune construction agricole ne peut être autorisée dans les zones agricoles à une distance inférieure à 100 m d'une parcelle classée en zone d'habitation, zone mixte rurale ou zone mixte villageoise, à l'exception des hangars et lieux de stockage qui ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives. Par dérogation, une construction agricole peut être autorisée à une distance inférieure à 100 m d'une parcelle classée en zone mixte villageoise, si celle-ci est exploitée par une exploitation agricole. Cette dérogation ne vaut pas pour les porcheries et fermes avicoles.

Aucune porcherie ou ferme avicole ne peut être autorisée dans les zones agricoles à une distance inférieure à 350 m d'une parcelle classée en zone d'habitation, en zone mixte villageoise ou en zone mixte rurale.

Des extensions d'étables existants peuvent être admises en zone agricole, sous réserve d'une autorisation en vertu de l'article 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

III.1.2 Zones forestières

La zone forestière comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Y sont admis des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

III.1.3 Zones de parc public

La zone de parc public a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées, pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont admis des aménagements et des constructions d'utilité publique, des chemins dédiés à la mobilité douce ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum.

III.1.4 Zones de verdure

La zone de verdure a pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Y sont admis 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 scellés, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

IV Les zones superposées

IV.1 Zones d'aménagement différé

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

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure avec une emprise au sol maximale de 30 m² 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.

IV.2 Zones 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.

Les zones de servitude « urbanisation » sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal concernée.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les zones suivantes:

IV.2.1 Zone de servitude « urbanisation » – 'cours d'eau' (CE)

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger, mettre en valeur et renaturer un cours d'eau. Elle a un rayon d'au moins 5,00 mètres mesuré à partir de la crête de la berge du cours d'eau et comprend une bande enherbée ou boisée de la largeur de cette servitude.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

Cependant, des exceptions telles qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuelle » ou de caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées si aucun impact négatif sur le cours d'eau est démontré.

Dans cette philosophie et même sans la mise en place d'une telle servitude, des aménagements comme par exemple les « couloirs pour projets de mobilité douce » ne peuvent pas empiéter sur la bande « tampon » de 5 mètres enherbée ou boisée le long des cours d'eau, de tels aménagements seraient une entrave à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Une dérogation par rapport aux dispositions de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » peut être accordée afin de permettre la transformation de situations existantes.

IV.2.2 Zone de servitude « urbanisation » – 'cours d'eau spécifique' (CE-spec)

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau spécifique » vise à protéger, mettre en valeur et renaturer un cours d'eau. Les prescriptions du présent article s'appliquent à un rayon d'au moins 5,00 mètres, mesuré à partir de la crête de la berge du cours d'eau existante ou projetée, et comprend une bande enherbée ou boisée de la largeur de cette servitude.

Dans cette zone, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

Cependant, des exceptions telles qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuelle » ou de caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées si aucun impact négatif sur le cours d'eau est démontré.

Une dérogation par rapport aux dispositions de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau spécifique » peut être accordée afin de permettre la transformation de situations existantes.

IV.2.3 Zone de servitude « urbanisation » – 'distance de protection' (DP)

Les zones de servitude « urbanisation » – 'distance de protection' ont, en priorité, pour but de garder un corridor libre entre le tissu urbain et les zones à haute valeur écologique.

Des constructions n'y sont pas admises. Y sont admis des équipements pour l'aire de jeux publique ainsi que des équipements pour des infrastructures publiques.

IV.2.4 Zone de servitude « urbanisation » – 'élément naturel' (EN)

Cette servitude 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 » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), 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.

La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation » par un chemin destiné à la mobilité douce est autorisée de manière exceptionnelle, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée. Une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

IV.2.5 Zone de servitude « urbanisation » – ‘intégration paysagère Zehrenheck’ (P)

La zone de servitude « urbanisation » – ‘intégration paysagère Zehrenheck’ est destinée à l’intégration paysagère et urbanistique de terrains. Cette zone a pour but de garder une bande libre entre le tissu urbain et le paysage où peut être installée une bande végétale composée d’arbustes et d’arbres à feuilles indigènes en vue de former une transition entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et le paysage.

A ces fins, des constructions n’y sont pas admises. Sont admises des clôtures ajourées de type grille ou grillage d’une hauteur maximale de 1,50 m.

IV.2.6 Zone de servitude « urbanisation » – ‘intégration paysagère’ (IP)

Les zones de servitude « urbanisation » – ‘intégration paysagère’ sont destinées à l’intégration paysagère et urbanistique de terrains. Ces zones ont pour but de garder une bande libre entre le tissu urbain et le paysage où peut être installée une bande végétale composée d’arbustes et d’arbres à feuilles indigènes en vue de former une transition entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et le paysage.

Une couverture végétale, arbustive ou arborée à l’intérieur de la SU doit être aménagée sur au moins 80% de la surface.

Toute construction, tout remblai, tout déblai ainsi que la coupe en caisson des structures arbustives périphériques y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers sont autorisés.

A ces fins, la servitude réserve une zone pour la création d’importantes bandes végétales composées d’arbustes et d’arbres à feuilles indigènes, afin de créer un écran végétal continu et fermé se composant de plantes basses et hautes.

Par dérogation à la zone dessinée dans la partie graphique, cet écran végétal peut être implanté le long de la limite arrière du terrain à bâtir final, à l’intérieur du lot.

L’écran végétal peut être interrompu sur au maximum 30% de la surface de la zone de servitude qui couvre chaque parcelle, pour des fins suivantes :

- Conservation des options d’accès pour l’aménagement de futures extensions du tissu urbain ;
- Chemins d’accès vers les terrains ;
- Considérations relatives à l’architecture du paysage (vue dégagée, relation avec le paysage).

IV.2.7 Zone de servitude « urbanisation » – ‘isolement et transition’ (ISO)

Les zones de servitude « urbanisation » – ‘isolement et transition’ sont destinées à être aménagées afin de constituer une zone tampon ou une barrière entre des fonctions. A ces fins, des constructions n’y sont pas admises, sauf s’ils servent au sens propre de la zone ou s’ils sont d’utilité publique.

Les aménagements faisant fonction de zone tampon ou une barrière entre des fonctions doivent être constitués de plantations d'essences indigènes.

IV.2.8 Zone de servitude « urbanisation » – ‘infrastructure technique’ (IT)

Les zones de servitude « urbanisation » – ‘infrastructure technique’ sont destinées à maintenir le bon fonctionnement des infrastructures techniques existantes. Ces zones doivent rester libres de toute construction incompatible avec les infrastructures techniques en place. Les servitudes de la zone de servitude « urbanisation » – ‘infrastructure technique’ s’appliquent au tracé réel du réseau des installations techniques.

IV.2.9 Zone de servitude « urbanisation » – ‘préservation d’accès’ (AC)

Les zones de servitude « urbanisation » – ‘préservation d’accès’ sont réservées à l’aménagement d’accès, aux équipements de l’espace public ainsi qu’aux infrastructures techniques propres à cet espace. Toutes autres constructions sont interdites. Un PAP et/ ou un concept d’aménagement doivent préciser la délimitation exacte et l’aménagement de l’accès.

IV.2.10 Zone de servitude « urbanisation » – ‘Randschelt’ (RS)

La zone de servitude « urbanisation » - ‘Randschelt’ vise à garantir un développement harmonieux de la localité dans le respect du patrimoine culturel et naturel existant.

La zone est soumise aux prescriptions suivantes :

- Les nouvelles constructions principales y sont interdites.
- La transformation et le changement d’affectation de constructions existantes doit se faire dans l’intérêt de la protection et de la mise en valeur du patrimoine culturel et naturel.
- L’agrandissement de construction existantes est autorisé, pour autant que la surface construite brute d’un tel agrandissement est limitée à au maximum 10% de la surface construite brute de la construction existante à laquelle il se rapporte.
- Les constructions légères de petite envergure et / ou amovibles sont autorisées.

IV.2.11 Zone de servitude « urbanisation » – ‘Intégration topographique’ (TO)

La zone de servitude « urbanisation » - ‘Intégration topographique’ vise à garantir une intégration harmonieuse des jardins privés dans la topographie existante. La zone de servitude a une largeur de 10,00 mètres.

Toute construction, tout remblai et tout déblai y sont interdits, à l’exception des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface et des infrastructures techniques.

IV.2.12 Zone de servitude « urbanisation » – ‘préservation du champ de visibilité’ (CV)

Les zones de servitude « urbanisation » – ‘préservation du champ de visibilité’ sont destinées à assurer l’existence d’un champ de visibilité dans l’intérêt de conserver un paysage extraordinaire.

Des constructions destinées au séjour prolongé de personnes n’y sont pas admis. Par dérogation aux dispositions de la phrase précédente et sous réserve du respect des dispositions des articles

6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, des constructions destinées au séjour prolongé de personnes de petite envergure peuvent être admis, si:

- ils sont d'utilité publique ou
- ils constituent des extensions des bâtiments légalement existants dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les constructions mentionnées ci-dessus peuvent présenter au maximum:

- une surface d'emprise au sol de 50 m²,
- une hauteur à la corniche/ acrotère de 3,50 m,
- une hauteur au faite de 5,00 m.

Des étables, hangars, abris et serres peuvent être admis sous condition qu'ils présentent au maximum:

- une surface d'emprise au sol de 80 m²,
- une hauteur à la corniche/ acrotère de 3,50 m,
- une hauteur au faite de 5,00 m.

En aucun cas la somme totale maximale de surface d'emprise au sol de la totalité des constructions pouvant être admis dans cette zone ne doit dépasser 250 m².

IV.2.13 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 1' (A-GREV-1)

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation de la zone de bâtiments et d'équipements publics – 'Auf der Strasse' sur le paysage, les prescriptions suivantes sont applicables dans la zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 1':

- Le complexe de constructions d'usage public doit se composer de différents corps de bâtiments qui s'adapteront au terrain naturel par une disposition graduelle.
- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5,00 m.
La hauteur est mesurée entre le niveau du terrain naturel avant viabilisation et l'acrotère respectivement le faite de la construction.
- Les corps des bâtiments situés au-dessus du niveau du terrain naturel avant viabilisation du site ne doivent pas dépasser un volume de 12.500 m³. Le volume d'un corps de bâtiment individuel ne pourra pas dépasser 3.500 m³.
- La surface d'emprise au sol (selon la définition de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune), ne peut pas dépasser une surface de 3.000 m². Chaque construction peut avoir une surface d'emprise au sol maximale de 700 m².

IV.2.14 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 2' (A-GREV-2)

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation de la zone de bâtiments et d'équipements publics – 'Auf der Strasse' sur le paysage, les prescriptions suivantes sont applicables dans la zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 2':

- La hauteur maximale des constructions d'usage public doit être inférieure ou égale à 10,00 m.

La hauteur est mesurée entre le niveau du terrain naturel avant viabilisation et l'acrotère respectivement le faîte de la construction.

- Les corps des bâtiments situés au-dessus du niveau du terrain naturel avant viabilisation du site ne doivent pas dépasser un volume de 16.000 m³.
- La surface d'emprise au sol (selon la définition de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune), ne peut pas dépasser une surface de 2.000 m².

IV.2.15 Zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 3' (A-GREV-3)

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation de la zone de bâtiments et d'équipements publics – 'Auf der Strasse' sur le paysage, les prescriptions suivantes sont applicables dans la zone de servitude « urbanisation » – 'architecturale Grevels 3':

- Le complexe d'équipements publics doit se composer de différents corps de bâtiments qui s'adapteront au terrain naturel par une disposition graduelle.
- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5,00 m.

La hauteur est mesurée entre le niveau du terrain naturel avant viabilisation et l'acrotère respectivement le faîte de la construction.

- Les corps des bâtiments situés au-dessus du niveau du terrain naturel avant viabilisation du site ne doivent pas dépasser un volume de 4.500 m³.
- La surface d'emprise au sol (selon la définition de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune), ne peut pas dépasser une surface de 1.000 m².

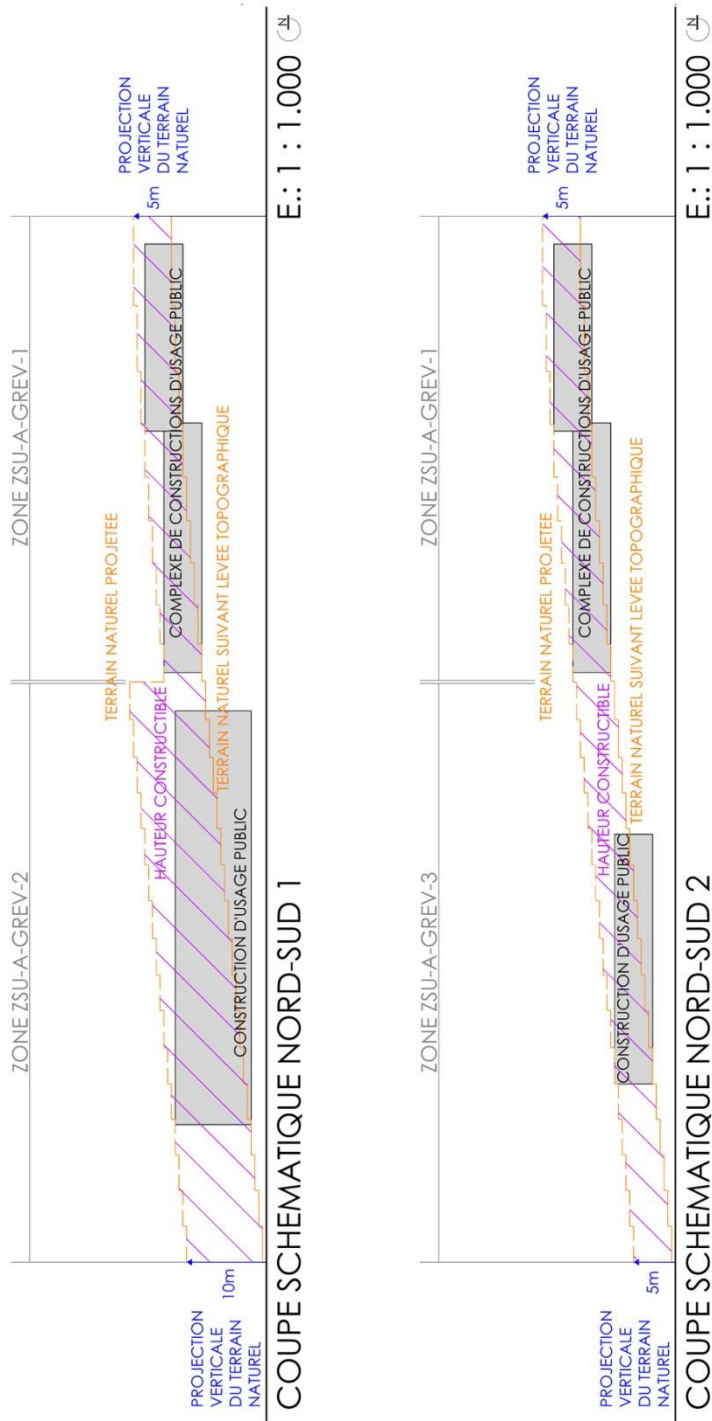
IV.2.16 Zone de servitude « urbanisation » – 'paysagère Grevels' (P-GREV)

Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation sur le paysage, la zone de servitude « urbanisation » – 'paysagère Grevels 1' impose la création d'importantes bandes végétales composées d'arbustes et d'arbres à feuilles indigènes. Afin de créer un écran végétal continu et fermé d'une hauteur minimale de 6,00 m, des plantes basses et hautes sont à planter.

Pour permettre la création d'une voie d'accès menant vers la partie de la zone d'intérêt public (ZIP) – 'Auf der Strasse' qui est soumise à la A-GREV et pour des considérations d'architecture du paysage (vue dégagée, relation avec l'extérieur de la zone), l'écran végétal peut être interrompu. Les interruptions ne doivent pas dépasser une longueur de 150,00 m. Chaque interruption doit être inférieure à 20,00 m. Par dérogation, l'interruption de l'écran végétal peut avoir une longueur maximale de 50,00 m le long de la rue Kinnikshaff.

Dans les cas où l'urbanisation projetée en zone d'intérêt public (ZIP) – 'Auf der Strasse' ne s'étend pas jusqu'à la limite de la A-GREV, l'écran végétal peut également être aménagé à l'intérieur de la A-GREV pour autant que les dispositions de la P-GREV soient respectées.

Illustration des servitudes «urbanisation» 'architecturales Grevels 1-3'



IV.3 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés », définies dans le PAG, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux d'infrastructures.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du PAP NQ suivant.

IV.3.1 Couloirs réservés pour projets de mobilité douce

Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce » se rapportent à des fonds réservés à des projets d'infrastructures de circulation.

Ces couloirs doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

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

IV.3.2 Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Couloir réservé pour la canalisation d'eaux usées vers la station d'épuration pour Wahl et Buschrodt (station de pompage 'Heckewee').

Ce couloir doit être gardé libre de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

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

IV.4 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

IV.4.1 Secteurs protégés de type « environnement construit »

IV.4.1.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » (SPIC - C) constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent 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 SPIC - C sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans la présente partie écrite. Ces servitudes sont établies pour conserver l'identité et les caractéristiques propres des SPIC - C ainsi que des immeubles respectivement des parties d'immeubles concernés.

Les SPIC - C sont marqués de la surimpression « C » sur la partie graphique du PAG. Des informations détaillées concernant ces zones sont expliquées dans l'annexe II.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux de construction sont les éléments caractéristiques en place, à savoir :

- le parcellaire,
- l'implantation,
- le gabarit,
- le rythme des façades, ainsi que
- les matériaux et teintes traditionnelles de la région.

Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.

IV.4.1.2 Constructions à conserver

Les **constructions à conserver**, tels qu'indiquées dans la partie graphique du PAG, ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité et à la salubrité dûment justifiés et établis par un homme de l'art spécialisé en la matière, justifient un tel projet.

Toute intervention sur une **construction à conserver** doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales existantes situées à l'extérieur du bâtiment.

A l'extérieur du bâtiment, ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,

- les dimensions, formes et position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

Des installations photovoltaïques ou semblables sont interdites sur les façades principales, respectivement donnant sur l'espace public des constructions à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, peut être accordée :

- un changement de la taille et de la forme des ouvertures,
- des extensions ou annexes au bâtiment.

Pour les raisons suivantes, la commune peut autoriser des adaptations des parties intérieures, des façades et des toitures des constructions à conserver qui donnent sur le domaine public :

- Un changement d'affectation pour une utilisation rationnelle de la construction à conserver (p.ex. modification d'une grange en habitation).
- L'aménagement d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment ou partie de bâtiment identifié comme construction à conserver (p.ex. création et/ou agrandissement d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes).

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis au bourgmestre, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif à l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA).

IV.4.1.3 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 par un homme de l'art spécialisé en la matière, justifient un tel projet.

Une dérogation peut être accordée afin de pouvoir créer un accès à un terrain depuis la voie publique, sous condition qu'il n'existe aucune autre possibilité pour accéder au terrain en question. Dans ce cas, la nouvelle ouverture ainsi créée a une largeur maximale de 3,50 mètres. Cette largeur maximale peut être dépassée pour des raisons de sécurité routière, au cas où elle ne serait pas suffisante à garantir un champ de visibilité suffisant.

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.

IV.4.1.4 Petit patrimoine à conserver

Les **éléments à conserver**, représentant le « petit patrimoine » et tels qu'indiqués dans la partie graphique, ne doivent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

De manière exceptionnelle, une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée, sous condition que l'élément identifié en tant que « petit patrimoine à conserver » soit rétabli à l'identique à proximité du lieu d'origine et qu'une mise en valeur du patrimoine ait lieu dans le cadre de son déplacement.

IV.4.1.5 Gabarits d'une construction existante à préserver

Les **gabarits 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 **gabarits à préserver** dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Des annexes avec un volume subordonné du bâtiment surplombé par un « **gabarit à préserver** » qui ne gênent pas l'aspect dudit bâtiment, sont admissibles.

Le **gabarit à préserver** est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ ou les communs.

Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme **gabarit 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 faîtage,
- la pente et la forme de la toiture.

En cas d'impossibilité d'observation du **gabarit** existant, une dérogation de la hauteur, largeur et profondeur jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle, s'il n'y a aucune construction accolée dont la construction projetée doit reprendre la ligne de corniche/ acrotère/ faîte.

Les **gabarits** des constructions existantes marquées comme tels priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP QE.

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

IV.4.1.6 Alignement d'une construction existante à préserver

L'« alignement d'une construction existante à préserver », tel qu'indiqué dans la partie graphique, 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 préserver 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.

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 ou dans le but de l'amélioration du domaine public, 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.

IV.4.1.7 Assainissement énergétique pour les bâtiments protégés

Pour les bâtiments 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 sont expressément prévues par les textes suivants :

Le Règlement grand-ducal du 7 mars 2019 modifiant

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

Si ces réglementations sont adaptées, les réglementations remplaçant ou modifiant dans le futur lesdits articles sont applicables.

Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles.

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 m peut être accordée sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

IV.5 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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).

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Un abri de jardin ou une dépendance d'une emprise au sol de 15 m² maximum, un hangar agricole ou une construction similaire d'une emprise au sol de 250 m² maximum peuvent être maintenus, entretenus et autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

IV.5.1 Les PAP approuvés et maintenus en application

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

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie graphique respectivement la partie écrite des PAP maintenus, les dispositions générales du PAP QE de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée sont d'application.

Dénomination du PAP	Localité	Lieu-dit	Code de représentation dans la partie graphique	Vote CC	Approb. Min.	No. de référence du Min. de l'Intérieur
PAP ‚Beim Kräiz‘	Wahl	Koenigshof	1	31.05.2017	27.07.2017	17879/95C
PAP ‚Zehrenheck‘	Wahl	Zehrenheck	2	20.03.2019	07.05.2019	18447/95C

Tableau des PAP approuvés et en cours de procédure qui sont maintenus en vigueur

IV.5.2 Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG

Les PAP NQ approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

V Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation en vigueur concernant l'aménagement du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et énumérées à titre indicatif ci-dessous.

Aménagement du territoire

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

- Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».
- Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».

Protection de la nature et des ressources naturelles

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

- On distingue des zones protégées d'intérêt communautaire appelées zone 'Natura 2000' et des zones protégées d'intérêt national (selon la Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles). Il s'agit des zones suivantes au nord de la commune de Wahl :
 - Zones de protection oiseaux Natura 2000 : Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre (LU0002004),
 - Habitats Natura 2000 : Vallée supérieure de la Sûre/ Lac du barrage (LU0001007).

Protection du patrimoine culturel

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

- Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux (état au 2 mai 2023 ; loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel) :
 - L'église paroissiale de Rindschleiden, dans toute son étendue, inscrite au cadastre de la commune de Wahl, section C de Rindschleiden, sous le numéro 329. -Arrêté ministériel du 6 janvier 1938.
 - La maison sise 5, rue Faubourg, inscrite au cadastre de la commune de Wahl, section D de Wahl, sous le numéro 664/2622. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 16 décembre 2015.
 - Le site archéologique «Kassel», inscrit au cadastre de la commune de Wahl, section D de Wahl, sous le numéro 951/2033. – Arrêté du Conseil de

Gouvernement du 22 novembre 2019. (voir également commune de Rambrouch).

- Le site archéologique « Kassel », inscrit au cadastre de la commune de Wahl, section D de Wahl, sous le numéro 956/1270, 956/1854 et 956/1271. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 28 février 2020. (voir également commune de Rambrouch).
- Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :
 - L'ancienne ferme sise 26, Angelsgronn, inscrite au cadastre de la commune de Wahl, section E de Buschrodt, sous les numéros 163/961 et 164/510. – Arrêté ministériel du 4 février 2019.
 - L'ancienne ferme sise maison 3 à Rindschleiden, dans toute son étendue, inscrite au cadastre de la commune de Wahl, section C de Rindschleiden, sous le numéro 326/938. - Arrêté ministériel du 11 octobre 2018.

Gestion de l'eau

loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Règlement grand-ducal du 18 décembre 2018 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 16 décembre 2011 déterminant les installations, travaux et activités interdites ou soumises à autorisation dans la zone de protection sanitaire II du barrage d'Esch-sur-Sûre.
- Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création des zones de protection autour des captages d'eau souterraine Welterbaach et Neiwiss situées sur les territoires des communes de Grosbous et Wahl.
- Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour du captage d'eau souterraine Erdt situées sur les territoires des communes de Préizerdaul et Wahl
- Règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour du captage d'eau souterraine Erdt situées sur les territoires des communes de Préizerdaul et Wahl

VI Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2008, 2009 et 2012, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
- les habitats protégés et habitats d'espèces protégées à l'intérieur des zones urbanisées et destinées à être urbanisées, tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune de Wahl, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Les dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Annexe I - Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source: Règlement grand-ducal modifié 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 PAP QE et du PAP NQ portant exécution du PAG de la commune de Wahl 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 ou 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.

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.

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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux:

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

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.

Annexe II - Secteurs protégés d'intérêt communal et objectifs de protection

Les objectifs de protection des secteurs protégés sont expliqués ci-dessous. Les dispositions du chapitre IV.4.1 'Secteurs protégés de type «environnement construit»' spécifient les objectifs par des dispositions réglementaires à respecter.

1) Secteurs protégés de type "environnement construit" de Brattert

SPIC-C. BRAT. 01 - objectifs de protection:

- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation de l'alignement et du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants;
- Conservation du jardin fermier en tant qu'élément caractéristique de l'espace libre;
- Les chapelles sont – en principe – à conserver et à entretenir en tant qu'éléments de l'espace public, dans le respect des dispositions du chapitre IV.4.1.4, 'Le petit patrimoine à conserver'.

2) Secteurs protégés de type “environnement construit” de Buschrodt

SPIC-C. BUSC. 01 - objectifs de protection:

- Conservation de l'Eglise;
- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation de l'alignement et du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent reprendre et continuer les alignements marqués dans la partie graphique du présent PAG;
- Les chapelles sont – en principe – à conserver et à entretenir en tant qu'éléments de l'espace public, dans le respect des dispositions du chapitre IV.4.1.4, 'Le petit patrimoine à conserver'.

3) Secteurs protégés de type “environnement construit” de Kuborn

SPIC-C. KUBO. 01 - objectifs de protection:

- Conservation de l'Eglise;
- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent reprendre et continuer les alignements marqués dans la partie graphique du présent PAG;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants.

4) Secteurs protégés de type “environnement construit” de Rindschleiden

Considérant sa valeur historique importante et son incidence sur la sauvegarde du site, la zone **SPIC-C. RIND. 01** digne d'être conservée dans son intégralité en tant qu'ensemble formé par les bâtisses et les espaces libres. Dans ce contexte, les objectifs de conservation suivants sont définis:

- Conservation et entretien de la qualité architecturale et de la qualité de la structure bâtie de l'église;
- Conservation du cimetière en tant qu'espace libre directement adjacent;
- La transformation ou l'extension du presbytère sont admissibles sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité de l'ensemble et à l'expérience visuelle du lieu;
- Conservation et aménagement du parc en tant qu'espace libre dans les environs de l'église, respect de la signification sacrée du lieu par des aménagements et des activités appropriées permettant de créer une ambiance de méditation, de calme et de dignité; les activités admissibles dans les environs de l'église couvrent les thèmes de «séjour», «promenades», «histoire», «église et spiritualité». Les activités et aménagements contraires à la dignité du lieu sont inadmissibles;
- La qualité du parc en tant que paysage et en tant que lieu de détente est également à conserver. Les particularités de cet espace libre sont à protéger contre toute dégradation de l'aspect visuel;
- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation de l'alignement et du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Adaptation des nouvelles constructions à la morphologie, la structure urbaine et aux dimensions et proportions des bâtiments existants.

5) Secteurs protégés de type “environnement construit” de Wahl

SPIC-C. WAHL. 01 - objectifs de protection:

- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation de l'alignement et du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent reprendre et continuer les alignements marqués dans la partie graphique du présent PAG;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants;
- La chapelle est – en principe – à conserver et à entretenir en tant qu'élément de l'espace public, dans le respect des dispositions du chapitre IV.4.1.4, 'Le petit patrimoine à conserver'.

SPIC-C. WAHL. 02 - objectifs de protection:

- Conservation de l'Eglise;
- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent reprendre et continuer les alignements marqués dans la partie graphique du présent PAG;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants;
- Les chapelles, les croix monumentales, les calvaires et la plaque commémorative sont – en principe – à conserver et à entretenir en tant qu'éléments de l'espace public, dans le respect des dispositions du chapitre IV.4.1.4, 'Le petit patrimoine à conserver'.

SPIC-C. WAHL. 03 - objectifs de protection:

- Conservation des bâtiments historiques à caractère rural;
- Conservation du gabarit des bâtiments qui caractérisent la forme urbaine du lieu;
- Maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent reprendre et continuer les alignements marqués dans la partie graphique du présent PAG;
- Adaptation des nouvelles constructions aux gabarits existants;
- Les chapelles, les croix monumentales et les calvaires sont – en principe – à conserver et à entretenir en tant qu'éléments de l'espace public, dans le respect des dispositions du chapitre IV.4.1.4, 'Le petit patrimoine à conserver'.