

1. GENERALITES

La présente partie écrite définit et complète les règles d'urbanisme telles qu'elles sont représentées dans la partie graphique du présent PAP.

2. DESCRIPTIF DE LA PARCELLE

Le projet d'aménagement particulier concerne le morcellement et l'aménagement des parcelles 95/2871 (dénommée LOT8), 92/2884 (dénommée LOT5) et 92/2882 (dénommée LOT7) situées à l'est de la localité de Syren, commune de Weiler-La-Tour.

Les parcelles n°95/2885 (dénommée LOT4) et 92/2883 (dénommée LOT6) sont prévues être échangées avec la commune contre les parcelles 92/2884 (LOT5) et 92/2882 (LOT7). Cette transaction foncière fera l'objet d'un acte notarié entre parties en temps utile.

Elles se trouvent dans une **zone mixte villageoise** du plan d'aménagement général. Superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « **nouveau quartier** » et d'un secteur de type « **environnement construit** »

La surface totale des parcelles 95/2871 (LOT8), 92/2884 (LOT5) et 92/2882 (LOT7) suivant l'extrait cadastral est de $18,25 + 0,28 + 0,05 = 18a58ca$.

Cet ensemble parcellaire (LOT5 + LOT7 + LOT8) sera morcelé en 3 lots: LOT1; LOT2; LOT3

La desserte carrossable se fera uniquement par la rue de Dalheim et par la Wieweschgässel, situées au sud de la parcelle. Chaque LOT aura un accès individuel.

3. REPARTITION DES SURFACES

L'ensemble parcellaire sera morcelé en 3 lots :

Tableau de bilan des surfaces

LOT1	11a52a
LOT2	2a00ca
LOT3	5a06ca
Surface totale	18a58ca

4. MODE D'UTILISATION DU SOL

Le terrain concerné par le présent PAP est situé dans une zone d'habitation.

Le présent PAP-NQ prévoit les affectations et typologies suivantes :

- a) *Prioritairement des habitations, c'est-à-dire des maisons unifamiliales et des immeubles à plusieurs logements, de petites entreprises commerciales et artisanales et des exploitations agricoles pour autant que ces fonctions sont*



compatibles entre elles.

b) Les bâtiments situés dans ce PAP-NQ peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

5. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

5.1 Le degré d'utilisation du sol est défini comme suit

Définition du PAG:

(Voir aussi partie graphique)

Coefficient d'occupation du sol (COS) max = 0,45

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) max = 1,35

Coefficient de scellement du sol (CSS) max = 0,75

Densité de logement (DL) max = 38

5.2 Niveaux pleins

Le nombre des niveaux pleins s'élève à 2 niveaux plus un étage aménagé dans les combles.

Les combles aménagés sont dénommés CI.

Les mezzanines possibles dans les combles aménagés sont dénommés CII.

5.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie par la hauteur à la corniche. La corniche correspond à l'intersection entre le plan incliné de la toiture et le plan de la façade. Les garde-corps en dur ou en forme de balustrade sont autorisés et peuvent dépasser la hauteur de la corniche respectivement le plan incliné de la toiture.

La hauteur des faitages est définie dans la partie graphique du PAP.

5.4 Surface maximale constructible

La zone d'implantation des constructions est délimitée sur la partie graphique du PAP.

5.5 Alignement et reculs des constructions

Le recul avant, le recul postérieur et les reculs latéraux sont définis par un alignement tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP.

Sur les lots 1 et 2 et en partie arrière (voir partie graphique) des avant corps peuvent être agencés aux étages pleins de façon libre. Les avant-corps peuvent être formulés en tant que volumes fermés créant de la surface habitable intérieure, respectivement donnant lieu à la création de balcons, de loggias ou de terrasses.

6. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

6.1 Forme des toitures

Seulement les toitures inclinées sont autorisées.

Les pentes des toitures inclinées s'orienteront aux toitures inclinées de la maison existante et de la grange à remplacer, respectivement à la plage des valeurs indiquées dans la partie graphique du PAP.

A l'intérieur des gabarits théoriques des toitures inclinées du LOT3 différentes zones mais seulement à l'arrière du faitage peuvent être autorisées en forme de toitures plates si leur rapport par rapport à la surface totale des toitures est inférieur à 15% (Pourcentage mesuré en projection horizontale).

Des lucarnes et loggias sont autorisées sur les parties des toitures inclinées si leur rapport total par rapport à la surface inclinée ne dépasse pas 50% (pourcentage mesuré en projection verticale/façade). La hauteur des lucarnes devra être inscrite en dessous d'un plan théorique parallèle à la toiture inclinée de 3m. Les lucarnes devront observer un recul de 100cm par rapport aux limites. Les lucarnes devront observer un recul moyen horizontal de 50cm par rapport à la faîtière, corniche, arrête et noue.

Les toitures-terrasse sur les toitures plates des dépendances sont interdites.

6.2 Éléments de la toiture

En vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles les ouvertures dans la toiture sont admises en forme de **verrières et de vitrages**. Ces éléments vitrés devront s'intégrer parfaitement (même inclinaison) dans le plan de toiture respectif et ne pourront dépasser la couverture de ces toits que de 15cm au maximum.

Il est également autorisé de réaliser une interruption du plan de toiture en forme d'une **terrasse enfoncée / d'un atrium**. Aucun élément des terrasses enfoncées, resp. des atriums ne pourra dépasser le plan général de la toiture.

Les éléments mentionnés par le présent article sont implantées avec un recul minimal de 0,50 mètres des limites de propriétés. Leur surface cumulée ne peut dépasser 30% de la surface de la toiture (Pourcentage mesuré en projection horizontale). La corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

6.3 Saillies sur l'alignement des façades

Les parties saillantes sur les alignements des façades ne pourront pas former une saillie de plus de 1.2m.

Les parties saillantes dépassant les limites de surface constructible sont interdites.

Les toitures peuvent présenter des corniches saillantes sur les façades ne dépassant pas 0.5m par rapport au plan de façade (hors gouttière).

6.4 Façades et toitures – matériaux et couleurs.

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble du point de vue des volumes, des formes et pentes de toiture, des ouvertures, des matériaux et des couleurs.

Une liste des matériaux et teintes de la façade et de la toiture est à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

6.5 Emplacements de stationnement et accès carrossables à la parcelle.

Les accès carrossables et tous les emplacements de stationnements extérieurs doivent être perméables à l'eau.

Le nombre de stationnements défini dans le PAG est à respecter.

6.6 Travaux de terrassement

Les travaux de remblais et de déblais ne peuvent servir qu'au seul but de création des accès vers les garages se trouvant en sous-bassement. Tous les travaux de terrassement sont à indiquer au niveau de la demande d'autorisation de construire.

6.7 Espaces extérieurs

6.7.1 Espace extérieur vert privé.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement des jardins.

6.7.1.1 Abris de jardin

Le présent PAP nouveau quartier interdit sans exception toute construction d'abris de jardin.

6.7.1.2 Constructions secondaires

Sur le lot 1 des constructions secondaires ont été intégrées dans des zones constructibles pour dépendances. En effet il s'agit d'un hangar et d'une étable. A l'intérieur de la zone délimitée ces constructions pourront être rénovées. Les dépendances peuvent être soit des constructions fermées soit des constructions ouvertes.

Il en est de même pour les hauteurs de ces constructions.

6.7.1.3 Piscines

Le présent PAP nouveau quartier interdit sans exception toute construction de piscines.

6.7.1.4 Clôtures

A l'arrière des constructions et sur les limites de propriété des clôtures ne dépassant pas la hauteur de 1,6m (mesurée à partir du niveau de terrain adjacent le plus élevé) pourront être autorisées

6.7.1.5 Murs

A l'arrière des constructions les murs existants peuvent être maintenus, resp. remis en état.

6.7.2 Espaces extérieurs libres

Les espaces extérieurs du côté du domaine public (rue de Dalheim) sont prévus rester libres, comme prévu dans la partie graphique du présent PAP-NQ

La plantation de haies et d'arbustes ainsi que l'aménagement de murets séparateurs, voire de murs de soutènement ne dépassant pas de plus de 80cm le niveau de la voirie pourront être autorisés. La plantation d'un arbre solitaire est définie dans la partie graphique.

6.8 Équipement technique fixe

Les équipements techniques comme climatisation, échangeurs et antennes paraboliques sont interdits.

Toute forme de collecteur solaire devra être installée à plat.

7. REMARQUES

7.1 Aucun aménagement d'espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeu et espaces verts n'est nécessaire.

7.2 Dans le présent projet d'aménagement particulier aucune cessation de terrain à la commune de Weiler-la-Tour n'est prévue. En effet, tous les lots sont bien raccordés aux réseaux nécessaires et la cessation s'est déjà faite lors de la viabilisation. Une tranche de trottoir de largeur constante est créée moyennant l'échange de deux parcelles avec le domaine public.