



Commune de Leudelage

Projet d'aménagement général

Partie écrite

**Version votée par le Conseil communal le 17.11.2020
et modifiée selon la réclamation déclarée fondée
par la décision de la Ministre du 18 juin 2021**

MAITRE D'OUVRAGE

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE
LEUDELANGE**

5, place des Martyrs
3361 Leudelage
Tel. : 37 92 92 1 | Fax : 37 92 92 219
www.leudelage.lu



MAITRES D'OEUVRE

**DEWEY MULLER Partnerschaft mbB
Architekten Stadtplaner**

15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
1331 Luxembourg
Tel. 26 38 58 1 | Fax 26 38 58 50
info@deweymuller.com |
www.deweymuller.com

DEWEYMULLER

N° PROJET 1334 PAG Leudelage
RESPONSABLE Laurence Gaury Dipl.-Ing. Architektur
DATE 25 juin 2021
PHASE Approbation

MODIFICATIONS

| INDICE | DESCRIPTION | DATE |
|--------|--|----------|
| A | Adaptations selon avis CA réf.: 12C/011/2019 du 20.05.2020 et réclamations | 05.11.20 |
| B | Modification selon approbation Ministre du 18 juin 2021 | 25.06.21 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| PRÉAMBULE | 5 |
| TITRE I ZONAGE | 7 |
| Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | 7 |
| Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1] | 7 |
| Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2] | 7 |
| Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v] | 8 |
| Art. 4 Zone mixte rurale [MIX-r] | 8 |
| Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics 1 - constructible [BEP-1] | 9 |
| Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics 2 - espaces libres [BEP-2] | 9 |
| Art. 7 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] | 9 |
| Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2] | 10 |
| Art. 9 Zone commerciale [COM] | 10 |
| Art. 10 Zone de gares ferroviaires et routières [GARE] | 11 |
| Art. 11 Zone de sports et de loisirs [REC] | 11 |
| Art. 12 Zone spéciale 1 [SPEC-1] | 11 |
| Chapitre 2 Zone verte | 12 |
| Art. 13 Zone agricole [AGR] | 12 |
| Art. 14 Zone forestière [FOR] | 12 |
| Art. 15 Zone de parcs publics [PARC] | 13 |
| Art. 16 Zone de verdure [VER] | 13 |
| Chapitre 3 Zones superposées | 13 |
| Art. 17 Zone d'aménagement différé [ZAD] | 13 |
| Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP] | 13 |
| Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU] | 14 |
| Art. 20 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés » | 17 |
| Art. 21 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal | 17 |
| Art. 22 Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] | 19 |
| Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées | 20 |
| Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol | 20 |
| Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés | 20 |
| Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers | 24 |

| | | |
|-----------|---|----|
| TITRE II | DISPOSITIONS ABROGATOIRES | 25 |
| Art. 26 | Plan d'aménagement général en vigueur | 25 |
| Art. 27 | Plans d'aménagement particulier approuvés | 25 |
| Art. 28 | Autorisations de bâtir approuvées | 25 |
| TITRE III | ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES À TITRE INDICATIF | 27 |
| Art. 29 | Dispositions générales | 27 |
| Art. 30 | Aménagement général du territoire | 27 |
| Art. 31 | Protection de la nature et des ressources naturelles | 27 |
| Art. 32 | Protection des sites et monuments nationaux | 27 |
| TITRE IV | TERMINOLOGIE | 29 |
| ANNEXE | LISTE DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL | 35 |

PRÉAMBULE

Le Plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Leudelage est élaboré conformément aux dispositions de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

Le PAG de la commune de Leudelage, se compose d'une *partie graphique* et de la présente *partie écrite*.

La présente *partie écrite* du PAG, reprend l'ensemble des zones selon le zonage fixé dans la *partie graphique* du PAG et les définitions selon le *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*. Conformément à l'article 7 dudit règlement, les fonctions admissibles sont précisées et de nouvelles zones sont définies afin de répondre aux particularités de la commune.

La *partie graphique* comprend les documents suivants :

Plan à l'échelle 1: 10 000 :

- P-PAG-00-b

Plans à l'échelle 1: 2 500 :

- P-PAG-01-b
- P-PAG-02-b
- P-PAG-03-b.

TITRE I ZONAGE

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 1 est **principalement** destinée aux logements de type maisons unifamiliale et bifamiliale.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 200m².

Y sont interdits, de manière générale, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) exécutant une zone d'habitation 1 :

- min. 90% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement et
- min. 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

La zone d'habitation 2 est **principalement** destinée aux logements de type collectif.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services professionnels (sociaux et médicaux), des activités culturelles, compatibles avec l'habitat, ainsi que des équipements de service

public et les crèches d'une surface construite brute respective de max. 500m².

Y sont interdits, de manière générale, 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.

Pour tout PAP NQ exécutant une zone d'habitation 2 :

- min. 80% de la surface construite brute doivent être dédiés au logement ;
- min. 50% et max. 60% des logements doivent être de type collectif.

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée 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 2 000m² 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 mixte villageoise :

- min. 60% de la surface construite brute doivent être réservés au logement et
- min. 10% de la surface construite brute doivent être réservés à des activités autres que le logement.

Art. 4 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.

Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics 1 - constructible [BEP-1]

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

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

Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics 2 - espaces libres [BEP-2]

La zone de bâtiments et d'équipements publics 2 - espaces libres, est réservée aux aménagements d'utilité publique et aux espaces de détente, de jeux, de loisirs et de plein air.

Seuls y sont autorisés :

- des constructions de faible envergure et
- des équipements publics liés aux activités et à l'entretien de la zone.

Le logement y est interdit.

Art. 7 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'au stockage de marchandises ou de matériaux et aux équipements collectifs techniques.

La surface construite brute des activités de commerce de détail ne doit pas dépasser max. 2 000m² respectivement dans la totalité de la zone comprise dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et dans la totalité

de la zone comprise dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant ». La surface construite brute des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ne doit pas dépasser max. 3 500m² respectivement dans la totalité de la zone comprise dans le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et dans la totalité de la zone comprise dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]

La zone d'activités économiques communale type 2 est réservée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec la zone d'activités économiques communale type 1.

Y sont également admis :

- des établissements de restauration et les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, en relation directe avec les besoins de la zone concernée et
- des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 9 Zone commerciale [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces, d'une surface de vente de max. 10% de la surface de la totalité de la zone.

Les surfaces réservées aux activités de restauration et aux débits de boissons,

doivent être inférieures à 5% de la surface de vente.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 10 Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières.

Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 11 Zone de sports et de loisirs [REC]

La zone de sports et de loisirs est destinée aux constructions, infrastructures et installations de sports, de loisirs, de jeux et de tourisme.

Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités et à l'entretien de la zone comme les vestiaires, les sanitaires et autres équipements semblables.

Art. 12 Zone spéciale 1 [SPEC-1]

La zone spéciale 1 est réservée :

- aux services administratifs, commerciaux et artisanaux ;
- aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros et de détail, de transport, de logistique, de stockage de marchandises ou de matériaux et leurs fonctions complémentaires,
- aux équipements collectifs techniques et
- aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les dépendances et les annexes, doivent faire partie intégrante de la construction principale ou y être accolées de manière à former un ensemble avec celle-ci.

Le stockage à l'air libre et les constructions provisoires, excepté les échafaudages, les toilettes mobiles et autres équipements de chantiers pour la durée de ce dernier, sont interdits.

Y sont également admis :

- les services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions en relation directe avec les besoins de la zone concernée d'une surface construite brute respective de max. 500m² et
- des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer en permanence la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière, soit un logement de service par parcelle.

Chapitre 2 Zone verte

Toute construction en zone verte est soumise à l'autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Art. 13 Zone agricole [AGR]

Y sont seulement autorisées des constructions telles qu'elles sont définies par la *loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Art. 14 Zone forestière [FOR]

Y sont seulement autorisées des constructions telles qu'elles sont définies par la *loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Art. 15 Zone de parcs publics [PARC]

Toute construction y est interdite, à l'exception de bancs et d'aménagements légers d'utilité publique dont l'emplacement s'impose par leur finalité.

N'y sont admis que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement. Pour les parties de la zone se trouvant à l'intérieur de l'agglomération, leur entretien est obligatoire.

Art. 16 Zone de verdure [VER]

Y sont uniquement autorisés des constructions, installations ou aménagements d'utilité publique.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 17 Zone d'aménagement différé [ZAD]

La zone d'aménagement différé constitue une zone superposée, frappée 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 aux télécommunications, à 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.

Art. 18 Zone d'urbanisation prioritaire [ZUP]

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée, destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps, et doit être urbanisée dans un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PAG.

Passé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire pour

lesquels aucun PAP NQ n'a été mis en exécution, sont considérés comme zone d'aménagement différé telle qu'elle est définie à l'Art. 17.

Ce délai peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par délibération motivée du Conseil communal.

Il existe deux zones d'urbanisation prioritaire à Leudelage :

- CENTRE-02-PAP NQ ;
- CENTRE-07-PAP NQ,

délimitées dans la *partie graphique du présent PAG*.

Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

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 » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

19.1 Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-P]

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage.

La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère » correspond à un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, superposé aux PAP NQ. Elle doit être plantée d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur min. 50% de sa surface.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers et des clôtures ajourées de type grille ou grillage d'une hauteur de max. 1,50m, y sont autorisés.

Y sont interdits, notamment, les constructions, les murs de soutènement et les

gabions sans rapport avec la rétention des eaux de surface, les chemins piétonniers ou les clôtures du domaine public, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place quant aux plantations à y faire. Les plantations doivent être composées en premier lieu d'essences indigènes et adaptées aux conditions situationnelles.

19.2 Servitude urbanisation type « tampon » [ZSU-T]

La zone de servitude urbanisation « tampon » constitue une zone tampon entre des fonctions incompatibles ou entre zones pouvant incommoder les quartiers d'habitation et ces mêmes quartiers.

Elle garantit des distances minimales entre les fonctions citées plus haut et offre un espace suffisant aux aménagements nécessaires, comme notamment des murs anti-bruit ou des rideaux de verdure.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers, y sont autorisés.

Y sont interdits, notamment, les constructions, sans rapport avec la rétention des eaux de surface ou les chemins piétonniers du domaine public, le stationnement, les dépôts, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

19.3 Servitude urbanisation type « cours d'eau » [ZSU-E]

La zone de servitude urbanisation « cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

Cette servitude est constituée d'une bande, en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, non-scellée, enherbée ou boisée, de min. 10,00m dans les PAP NQ et de min. 2,00m dans les PAP QE, mesurés à partir de la crête de la berge, de part et d'autre du cours d'eau, y compris si ce dernier est canalisé. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des dessertes, des chemins piétons, des mesures de renaturation, ou toute autre construction ponctuelle, telle que notamment un pont routier ou un bassin d'orage, peuvent y être autorisées.

L'emplacement de la ZSU-E représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Dans les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

19.4 Servitude urbanisation type « forêt » [ZSU-F]

La zone de servitude urbanisation « forêt » correspond à une distance à respecter par les constructions ou aménagements nouveaux, à l'intérieur de l'agglomération ou aux abords de celle-ci, par rapport aux forêts afin de protéger ces dernières. Cette distance doit rester en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, à l'exception des aménagements ayant pour but des jardins privés, des abris de jardin, la rétention des eaux de surface, des travaux de voirie, des dessertes et des chemins piétonniers. Les constructions existantes peuvent y être rénovées.

Cette distance est marquée dans la *partie graphique du présent PAG*. Sa mesure exacte est à reprendre en fonction des documents numériques.

Dans la zone de servitude urbanisation « forêt » superposée au PAP NQ Centre-09-ZAD Browiss, seuls les chemins piétonniers sans éclairage artificiel, sont autorisés.

Dans la zone de servitude urbanisation « forêt » située à Pessendall, seules les infrastructures techniques et l'éclairage public sont autorisés.

19.5 Servitude urbanisation type « coulée verte » [ZSU-CV]

A l'intérieur de la zone de servitude urbanisation « coulée verte », un corridor ouvert favorisant le maillage écologique et les flux d'air froid et planté d'une couverture végétale, arbustive ou arborée, sur au moins 50% de sa surface,

doit être mis en place.

Seuls y sont autorisés les aires de jeux et de repos, les accès, les dessertes carrossables ou non, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, les aménagements et constructions d'intérêt général et d'utilité publique ainsi que les infrastructures liées à la gestion des eaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à l'intégration au site.

Y sont interdits le stationnement, les dépôts, les conifères non indigènes, les bambous et les plantations artificielles.

Dans les zones de servitude urbanisation « coulée verte » superposées à un PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

Art. 20 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

La servitude « couloirs et espaces réservés » se rapporte 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 rester libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au 1^{er} alinéa du présent article, excepté notamment les murs de soutènement, les clôtures ainsi que les aménagements et constructions d'intérêt général et d'utilité publique.

Dès que les travaux visés au 1^{er} alinéa du présent article, ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées au 2^{ème} alinéa du présent article, sont levées.

Art. 21 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Le secteur et les éléments protégés d'intérêt communal sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression « C ».

21.1 Secteur et éléments protégés de type « environnement construit »

Le secteur et les éléments protégés de type « environnement construit » 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 et 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.

21.2 Constructions à conserver

On entend par « construction à conserver » tout bâtiment ou partie de bâtiment qui répond à un ou plusieurs des critères qui précèdent et dont les caractéristiques suivantes doivent être maintenus en cas de transformation ou de réhabilitation :

- les proportions de son volume ;
- la forme et les proportions de la façade ;
- l'alignement sur le domaine public ou l'espace-rue ;
- le rythme des pleins et des vides ;
- les dimensions, la forme et la position des ouvertures ;
- la forme, les dimensions et les éléments de toiture ;
- les modénatures et les ornements ;
- les matériaux et les couleurs
- les éléments caractéristiques.

La démolition d'une construction à conserver est en principe interdite, excepté pour des raisons impérieuses de sécurité dûment motivées.

Dans les cas où seule la façade de ladite construction est protégée, ces caractéristiques doivent être maintenus tout particulièrement sur les faces donnant sur le domaine public ou visibles du domaine public. Les extensions sont autorisées à l'arrière de la construction. Toute façade protégée endommagée ou démolie, doit être reconstruite à l'identique.

21.3 Gabarit d'une construction existante à préserver

On entend par « gabarit d'une construction existante à préserver » l'enveloppe extérieure d'une construction constituée par son alignement, sa longueur, sa largeur, sa hauteur et sa toiture qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou maintenue en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

Les façades, les ouvertures, les ornements, les modénatures, les matériaux et les couleurs, ne sont pas pris en compte dans le « gabarit d'une construction existante à préserver ».

21.4 Alignement d'une construction existante à préserver

On entend par « alignement d'une construction existante à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public ou l'espace-rue, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

21.5 Petit patrimoine à conserver

On entend par petit patrimoine à conserver les éléments et objets architecturaux et décoratifs témoignant de la vie et du travail des générations passées, caractérisant une période de construction et une région, et particulièrement remarquables en raison de leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social, technique, esthétique, culturel, ethnographique ou religieux, comme entre autres les croix de chemin, les calvaires, les stèles, les chapelles, les murets.

Leur réhabilitation ou leur déplacement doivent se faire dans le respect de leur aspect historique. Leur démolition est en principe interdite.

Art. 22 Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent faire l'objet d'un ou de plusieurs PAP

NQ mis en place selon le *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. »*

Le développement urbain de ces zones est orienté par le schéma directeur mis en place dans le cadre de la section 3 de l'*étude préparatoire au présent PAG*.

Chapitre 4 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 23 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout PAP NQ, les coefficients du degré d'utilisation du sol maximums sont définis dans la partie graphique du PAG.

Il s'agit du :

- coefficient d'utilisation du sol (CUS) ;
- coefficient d'occupation du sol (COS) ;
- coefficient de scellement du sol (CSS) et
- de la densité de logement (DL).

Ces coefficients constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol dans une même zone. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour :

- toute construction nouvelle ;
- toute reconstruction ;
- toute transformation de construction ;
- tout changement d'affectation d'une construction ;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol :

| | |
|--|--|
| Constructions unifamiliales et bifamiliales | min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement |
| Logement intégré | les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré |
| Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50m ² de surface construite brute | min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement |
| Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 50m ² de surface construite brute | min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement |
| Logement à coûts modérés | min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement |
| Bureaux, services administratifs et professionnels | min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de |

| | |
|---|--|
| | 55m ² de surface construite brute |
| Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales | min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute avec un min. de 3 emplacements par établissement |
| Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000m ² | min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface de vente |
| Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ² | min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente – max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface de vente |
| Établissements artisanaux et d'industrie légère | min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute |
| Cafés, restaurants et débits de boissons | min. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10m ² de surface construite brute |
| Constructions hôtelières, établissements d'hébergement, maisons de soins et de retraite, centres intégrés pour personnes âgées | min. 1 emplacement par chambre max. 1,5 emplacement par chambre |
| Constructions culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes | min. 1 emplacement par tranche de 15 sièges |
| Stations-services et garages automobiles | min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface construite brute |
| Services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions, crèches | min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20m ² |

de surface construite brute

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux.

L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent.

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant :

| | |
|---|---|
| Constructions plurifamiliales | min. 1 emplacement par logement |
| Bureaux, services administratifs et professionnels | min. 1 emplacement par tranche de 500m ² de surface construite brute |
| Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2 000m ² | min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface de vente |
| Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2 000m ² | min. 1 emplacement par tranche de 200m ² de surface de vente |
| Cafés, restaurants et débits de boissons | min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute |
| Constructions hôtelières et établissements d'hébergement | min. 1 emplacement par tranche de 10 chambres |

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

TITRE II DISPOSITIONS ABROGATOIRES

Art. 26 Plan d'aménagement général en vigueur

Le PAG de la commune actuellement en vigueur, approuvé le 10.12.1974 et mis à jour en 1999, est abrogé.

Art. 27 Plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier approuvés sont abrogés et seront remplacés par le Plan d'aménagement particulier – quartiers existants à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui gardent leur validité :

- PAP Kirchepad n° 13298 autorisé le 06.12.2002 ;
- PAP Scheifert n° 13512 autorisé le 12.07.2005 ;
- PAP Eilchesgewann n° 17693 autorisé le 08.12.2016.

Ils sont marqués à titre indicatif dans la partie graphique du *présent PAG*.

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption telle qu'elle est fixée aux articles 30 et 30^{bis} de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* a été entamée après la saisine du *présent PAG* par le Conseil communal, peuvent être menés à bien et gardent leur validité une fois dûment approuvés.

Art. 28 Autorisations de bâtir approuvées

Toutes les autorisations de bâtir délivrées avant le 10 septembre 2019, date de la saisine par le Conseil communal du Projet d'aménagement général, conservent leur validité. Les constructions ainsi autorisées peuvent être réalisées nonobstant d'éventuelles contradictions avec les dispositions du Plan d'aménagement général.

TITRE III ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES À TITRE INDICATIF

Art. 29 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant :

- l'aménagement général du territoire,
- la protection de la nature et des ressources naturelles et
- la protection des sites et monuments nationaux,

sont reprises dans la partie graphique du PAG à titre indicatif.

Art. 30 Aménagement général du territoire

Les zones ou espaces définis en exécution des dispositions relatives à l'aménagement du territoire concernent les plans directeurs sectoriels (PDS) et les plans d'occupation du sol (POS).

Plans directeurs sectoriels « secondaires »

Le *Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communication mobile »* en vigueur, contient des dispositions relatives à la commune de Leudelage. Ces dispositions sont à respecter pour toute installation ou modification d'une station de base.

Art. 31 Protection de la nature et des ressources naturelles

Dans les zones en rapport avec la protection de la nature et des ressources naturelles et couvertes par des zones protégées communautaires (Habitats Natura 2000 - zones de protection oiseaux Natura 2000), une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire.

Art. 32 Protection des sites et monuments nationaux

Pour les immeubles et objets classés monument national et les immeubles et

objets inscrits à l'inventaire supplémentaire, repris dans la partie graphique du présent PAG, les dispositions de la *loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux* (ou toute loi la remplaçant) sont applicables, notamment l'article 10 concernant la nécessité d'une autorisation ministérielle pour toute modification, changement d'affectation ou démolition d'un monument ou d'un site protégés.

La maison d'habitation de la ferme sise 9, rue de Cessange, inscrite au cadastre de la commune de Leudelange, section A de Leudelange, sous le numéro 1078/7783 est inscrite en tant qu'immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire, selon l'Arrêté ministériel du 11 décembre 2015.

TITRE IV TERMINOLOGIE

1. Activités commerciales et services de proximité

Les activités commerciales et les services de proximité correspondent à des établissements répondant aux besoins propres du quartier. Leur surface de vente est limitée à max. 400,00m².

Ne sont pas considéré comme répondant aux besoins propres du quartier, les activités telles que l'expertise comptable, les agences de voyages et autres activités semblables.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Deux-roues légers

On entend par deux-roues légers, au sens du présent règlement, des deux-roues non motorisés comme la bicyclette, le vélo tout terrain, la trottinette, ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo ou la trottinette à assistance électrique.

7. Emprise au sol

On entend par emprise au sol la surface hors-oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

8. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors-oeuvre obtenue d'une construction et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.

Seules ne sont pas prises en compte :

- les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol ;
- les surfaces non aménageables dans les combles ;
- les surfaces non closes, comme notamment les loggias, les balcons et les car-ports.

9. Surface de vente

La surface de vente correspond à la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement, à l'exposition des produits à la vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente.

Ne sont pas compris dans la surface de vente,

- les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux réserves pour autant qu'ils soient séparés à l'aide d'un cloisonnement en dur ;
- les réserves et les ateliers de production pour autant qu'ils ne soient pas accessibles au public ;
- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y soit exercé ;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agences de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.

10. Surface hors- oeuvre

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.

11. Surface non aménageable

Une surface est considérée comme non aménageable, si un des critères suivants est rempli :

11.1 Hauteur des locaux

- les espaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à max. 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables ;

11.2 Affectation des locaux

- les locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique de d'une construction, sont à considérer comme surfaces non aménageables ;
- les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier, les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, sont à considérer comme surfaces non aménageables ;

11.3 Solidité et géométrie des locaux

- les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5kN/m² ou
- les locaux dont l'encombrement de la charpente ou d'autres installations empêche l'utilisation, sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

12. 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 15cm 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%.

13. 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.

14. 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.

15. Véhicules motorisés

On entend par véhicules motorisés, au sens du présent règlement, un engin à roues mu par un moteur et destiné au transport terrestre de personnes et de biens comme la voiture automobile et le véhicule utilitaire léger.

ANNEXE

LISTE DES IMMEUBLES ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

TP = Type de protection

C = Construction à conserver

G = Gabarit d'une construction existante à préserver

A = Alignement d'une construction existante à préserver

PP = Petit patrimoine à conserver

| Rue | Numéro de rue | Numéro cadastral | Partie de la construction | Type de protection |
|-------------------|---------------|------------------|--------------------------------|--------------------|
| Leudelange-centre | | | | |
| Rue Eich | 2 | 1042/5202 | Corps de logis et annexes | G |
| Rue Eich | 11 | 1373/5850 | Alignement | A |
| Rue Eich | 13 | 1360/5366 | Alignement | A |
| Rue Eich | 15 | 1359/6417 | Alignement | A |
| Rue Eich | 17 | 1359/6416 | Alignement | A |
| Rue Eich | 19 | 1356 | Alignement | A |
| Rue Eich | 21 | 1355/2648 | Alignement | A |
| Rue Eich | 23 - 25 | 1354/3655 | Alignement | A |
| Rue Eich | 27 | 1350/6076 | Alignement | A |
| Rue Eich | 29 | 1350/6076 | Corps de logis | C |
| Rue Eich | 40 | 1491/7810 | Corps de logis | C |
| Rue Eich | 39 | 1341/4201 | Corps de logis et annexes | C |
| Rue Eich | 60 | 1499/5373 | Corps de logis et annexes | C + G |
| Place des Martyrs | - | 1154/7894 | Eglise | C |
| Place des Martyrs | - | 1154/7895 | Chapelle | PP |
| Rue du Lavoir | 16 | 1143/6072 | Corps de logis et annexes | C + G |
| Rue de Cessange | 8 | 1097/4909 | Corps de logis | C |
| Rue de Cessange | 12 - 12a | 1091/5094 | Corps de logis | C |
| Rue de Cessange | 14 | 1090/5093 | Corps de logis | G |
| Rue de la Gare | 1 | 1049/5435 | Corps de logis | C |
| Rue de la Gare | 16 | 1069/6714 | Corps de logis | C |
| Rue de la Gare | 18 | 1064/3766 | Corps de logis et annexe avant | C + G |
| Rue de la Gare | 40 | 999/7635 | Corps de logis | C |

| | | | | |
|----------------------|-----|-----------|---------------------------|----|
| Rue du Cimetière | - | 887/6509 | Chapelle | PP |
| Rue du Cimetière | - | 817/2312 | Chapelle | PP |
| Rue de Bettembourg | 2 | 1176/7598 | Corps de logis et annexes | G |
| Rue de Bettembourg | 4 | 1181/5704 | Corps de logis | G |
| Rue de Bettembourg | 8 | 1190/6537 | Façade du corps de logis | C |
| Rue de Bettembourg | 10 | 1190/6535 | Façade du corps de logis | C |
| Rue de Bettembourg | 13 | 883/6018 | Corps de logis | C |
| Rue de Bettembourg | 22 | 1191/6533 | Corps de logis | G |
| Rue des Roses | 2 | 1184/7174 | Corps de logis | C |
| Schleiwenhaff - Gare | | | | |
| Rue du Chemin de fer | 4 | 30/7721 | Gare ferroviaire | C |
| Rue de la Gare | 164 | 32/6173 | Corps de logis | C |
| Rue de la Gare | 166 | 32/7193 | Corps de logis | C |
| Rue de la Gare | 90 | 157/7286 | Ensemble de bâtiments | C |