

COMMUNE DE STADTBREDIMUS



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite du PAG

Version coordonnée du 22 mars 2023

Approbation du PAG par le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	17.09.2020
Approbation du PAG par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	11.03.2020
Approbation des modifications de la délimitation de la zone verte par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	20.10.2020
Adaptation du PAG inhérente au PDS « paysages » - zone de préservation GEP « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure »	08.07.2021
Mise à jour de la section 4 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	22.03.2023

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL	6
SECTION 1 - LES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	6
ART. 1. ZONES D'HABITATION	6
ART. 2. ZONES MIXTES VILLAGEOISES [MIX-V]	6
ART. 3. ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]	6
ART. 4. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	7
SECTION 2 – LA ZONE VERTE	8
ART. 5. ZONES AGRICOLES [AGR]	8
ART. 6. ZONES FORESTIÈRES [FOR]	8
ART. 7. ZONES VITICOLES [VIT]	8
ART. 8. ZONES DE PARC PUBLIC [PARC]	8
ART. 9. ZONES DE VERDURE [VERD]	8
SECTION 3 – LES ZONES SUPERPOSEES	9
ART. 10. ZONES SOUMISES A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)	9
ART. 11. ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE	9
ART. 12. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	10
ART. 13. ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES »	10
ART. 14. SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL	11
SECTION 4 – LES ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	13
ART. 15. PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES	13
ART. 16. PATRIMOINE CULTUREL	13
ART. 17. RESEAUX D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT NATIONAL	14
ART. 18. GESTION DE L'EAU	14
ART. 19. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	14
PARTIE 3 : DEFINITIONS	15



PARTIE 1 : Dispositions générales

A) Préambule

Le **plan d'aménagement général** (PAG) est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il régit le développement urbain et l'évolution des localités en assurant l'organisation du territoire communal par des règles permanentes.

Le PAG, qui couvre l'ensemble du territoire communal, est ainsi composé d'un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement.

- La **partie graphique du PAG** divise le territoire en « zones de base » : d'une part, les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zones d'habitation, zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics) et d'autre part, les « zones vertes » (zones agricole, viticole, forestière, parc public, zone de verdure). Ces zones peuvent être couvertes par une zone superposée en tout ou partie.
- La **partie écrite du PAG** définit l'utilisation du sol pour chacune de ces zones, en terme de destination et fonctions (logements, commerces, services, artisanats, industries, équipements publics, de loisirs ou de sport, etc.).

Dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les règles de construction sont définies dans les **plans d'aménagement particulier** :

- Dans la partie graphique du PAG, certaines zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont couvertes par une zone superposée « zone soumise à un **plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)** ». Pour ces zones, dont l'aménagement est orienté par un schéma directeur (partie 3 de l'étude préparatoire du PAG), un PAP-NQ est à élaborer avant toute autorisation de construire.
- D'autres sont couvertes par une « **zone soumise à un PAP approuvé (PAP-A)** », les règles de ces PAP étant maintenues en vigueur.
- Les terrains inscrits dans une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, mais non couverts par une zone soumise à un PAP-NQ ou par un PAP-A, sont de fait couverts par un « quartier existant ». Les règles applicables sont fixées par quartier dans la partie écrite du **plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE)**. Un plan permet de localiser les différents quartiers existants de la commune (« *Plan de localisation* »). Dans ces quartiers, une autorisation de construire peut être directement accordée, sous réserve du respect des différents règlements applicables.

En complément, le **Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites** fixe une série de normes relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, applicables sur la totalité du territoire de la commune. Il détermine notamment les procédures de délivrance des autorisations de construire.

*Par ailleurs, pour tout projet d'aménagement et/ou de construction, il est recommandé de consulter le plan « **Dispositions complémentaires à la planification communale** » (Plan 2.04) qui figure dans la section 2 de l'étude préparatoire. Document à caractère non réglementaire, il reprend les principales dispositions à considérer, à titre indicatif et non exhaustif :*

- *les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques, repris dans le PAG en exécution de l'article 38 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG ;*
- *des dispositions complémentaires à considérer, comme les biotopes et habitats protégés, les zones archéologiques, les établissements classés, les sites contaminés ou assainis et sites potentiellement contaminés, etc.*



B) Plan d'aménagement général de la commune de Stadtbredimus

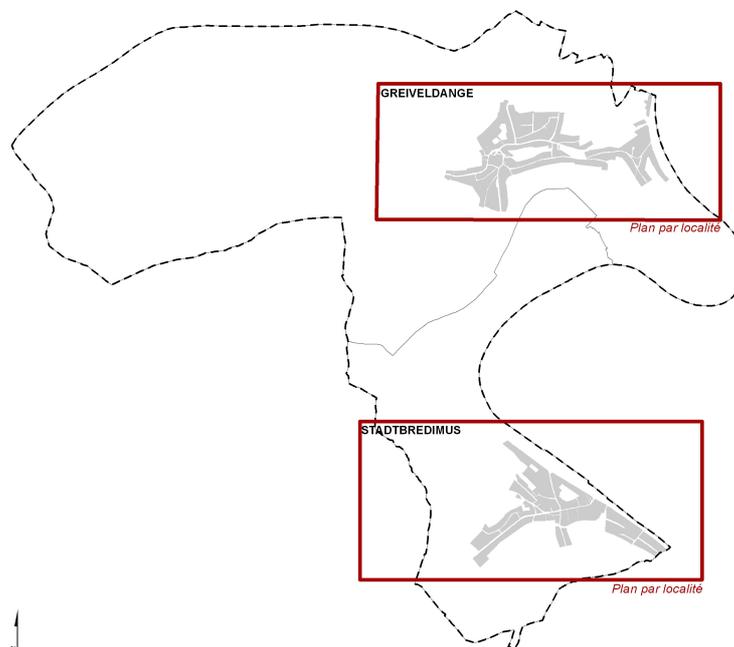
Le **plan d'aménagement général** (PAG) de la commune de Stadtbredimus est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Il comprend une partie écrite et une partie graphique, qui couvrent l'ensemble du territoire et qui le divisent en diverses zones :

- les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- la zone verte ;
- les zones superposées ;
- les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.

La **partie graphique** du PAG de la commune de Stadtbredimus est constituée des plans suivants :

- 1 plan établi pour la totalité du territoire communal - « Plan d'ensemble » (Format A1 ; échelle : 1/10.000)
- 1 plan détaillant les localités de Stadtbredimus et Greiveldange (Format A0 ; échelle : 1/2.500).



La **partie écrite** qui suit arrête l'utilisation du sol des diverses zones du territoire communal.



PARTIE 2 : Partie écrite du plan d'aménagement général

SECTION 1 - LES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des services administratifs ou professionnels (dont les crèches et professions libérales) 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.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 1.1. La zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 1.2. La zone d'habitation 2 [HAB-2]

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

Art. 2. Zones mixtes villageoises [MIX-v]

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 250m² 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, des stations-service ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

Art. 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.

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. 4. Emplacements de stationnement

Art. 4.1. Règles générales de stationnement

Pour toute réalisation, agrandissement supérieur à 40m² ou changement du mode d'affectation d'une construction, le nombre d'emplacements de stationnement déterminé aux articles 4.2 et 4.3 est à respecter.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur. Le nombre d'emplacements requis peut être adapté dans une marge de -10% à +10% pour des raisons urbanistiques ou architecturales dûment motivées dans le PAP « nouveau quartier », ou dans l'autorisation de construire lorsque le site est couvert par un PAP « quartier existant ».

Ces emplacements sont à aménager sur le terrain de ladite construction. Des solutions alternatives, telles que la limitation d'emplacements ou encore des emplacements regroupés afin de promouvoir la réduction du trafic automobile à l'intérieur des nouveaux quartiers notamment, sont autorisées.

Pour les fonctions non définies ci-après, le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le projet en fonction de ses besoins propres ainsi que de la réglementation en vigueur, sous réserve que les emplacements soient réalisés sur le site d'accueil du projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Art. 4.2. Emplacements de stationnement automobile

Le nombre minimal d'emplacements à considérer est le suivant :

- logement : 2 emplacements par unité de logement ;
- service administratif ou professionnel, bureaux : 1 emplacement par tranche de 30m² de surface construite brute, avec un minimum de 2 emplacements ;
- commerce, café, restaurant, établissement artisanal ou industriel : 1 emplacement par tranche de 25m² de surface construite brute, avec un minimum de 2 emplacements ;
- construction hôtelière : 1 emplacement par tranche de 40m² de surface construite brute ;
- crèche : 1 emplacement par tranche de 70m² de surface construite brute, avec un minimum de 5 emplacements ;
- construction hospitalière ou de gériatrie, centre intégré pour personnes âgées : 3 emplacements pour les premiers 100m² de surface construite brute et 1 emplacement par tranche de 45m² supplémentaire ;
- station service ou garage de réparation : 1 emplacement par tranche de 30m² de surface construite brute, avec un minimum de 4 emplacements.

Art. 4.3. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est le suivant :

- maison d'habitation plurifamiliale de 4 unités de logement ou plus : 1 emplacement par tranche de 50m² de surface construite brute ;
- service administratif ou professionnel : 1 emplacement par tranche de 500m² de surface construite brute avec un supplément de 1 emplacement par 70m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé.



SECTION 2 – LA ZONE VERTE

Dans les zones définies par la présente section 2, aucune construction interdite par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'est autorisée. Les articles 6 et 7 de ladite loi visent les règles concernant les nouvelles constructions ainsi que celles concernant les constructions existantes. Tout aménagement ou construction envisagé nécessite l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions.

En zone verte, toute construction doit être implantée à au moins trois mètres de toute voie publique, et à au moins trois mètres de toute propriété voisine.

Art. 5. Zones agricoles [AGR]

Les zones agricoles sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont autorisées, ainsi que les constructions d'utilité publique.

Art. 6. Zones forestières [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont sylvicoles ou cynégétiques sont autorisées, ainsi que les constructions d'utilité publique.

Art. 7. Zones viticoles [VIT]

Les zones viticoles sont principalement destinées à l'exploitation viticole.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont autorisées, ainsi que les constructions d'utilité publique.

Art. 8. Zones de parc public [PARC]

Les zones de parc public correspondent aux espaces verts aménagés et/ou à aménager à des fins publiques.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec la destination de la zone ou nécessaires à son entretien sont autorisées, y compris les infrastructures nécessaires à la gestion de la Moselle, les couloirs dédiés à la mobilité douce, les parkings respectant les prescriptions de l'article 12.3 « Servitude « urbanisation » - Parking écologique (P) », ainsi que les constructions d'utilité publique.

Art. 9. Zones de verdure [VERD]

Les zones de verdure couvrent les terrains propices au maintien et/ou au développement de structures vertes, notamment à la périphérie des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec la destination de la zone ou nécessaires à son entretien sont autorisées, ainsi que les constructions d'utilité publique.

SECTION 3 – LES ZONES SUPERPOSEES

Art. 10. Zones soumises à un plan d'aménagement particulier (PAP)

Art. 10.1. Zones soumises à un PAP « 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).

Pour les zones définies aux articles 1 à 3 et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol 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) est fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », 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.

Art. 10.2. Zones soumises à un PAP approuvé

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier approuvé (PAP-A), les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Par contre, les dispositions de ces PAP qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de leur approbation sont remplacées, d'une part, par les prescriptions du PAP-QE « HAB-1 », et d'autre part, par les règles communes aux quartiers existants, en vigueur lors de la demande d'autorisation.

Les PAP concernés sont les suivants :

N° partie graphique	Localité	Nom du PAP	Réf. Ministère de l'Intérieur	Vote du conseil communal	Approbation Min. de l'Intérieur
A1	Greiveldange	Am Géier	13230/66C	14.06.2002	09.12.2002
A2	Greiveldange	Op der Breck	15562/66C	11.08.2010	23.11.2010
A3	Stadtbredimus	Borgpesch	15946/66C	25.02.2011	07.07.2011
A4	Greiveldange	Hëtterberg	17715/66C	14.07.2016	25.10.2016
A5	Greiveldange	Um Hamm	18500/66C	16.04.2019	23.05.2019
A6	Greiveldange	Bréil	18501/66C	16.04.2019	17.06.2019

Les PAP approuvés avant l'entrée en vigueur du présent PAG non repris dans la liste ci-avant sont abrogés.

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée après le 13 février 2019 gardent leur validité une fois qu'ils sont dûment approuvés.

Art. 11. 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 des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.



Art. 12. 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. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage de certaines parties du territoire communal.

Art. 12.1. Servitude « urbanisation » - Écologie et paysage (E)

Les terrains couverts par une zone de servitude « urbanisation - Écologie et paysage » dans la partie graphique du plan d'aménagement général ont pour objet d'assurer les transitions entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte, de favoriser le maillage vert et la biodiversité et d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

Ces terrains doivent être occupés par une couverture arbustive ou arborée de type indigène, sur au moins 40% de leur surface. Dans le cas d'une servitude « Écologie et paysage » superposée à une zone soumise à un PAP « nouveau quartier », ce dernier doit préciser le type de plantations à réaliser. La coupe en caisson des structures arbustives périphériques est interdite.

Art. 12.2. Servitude « urbanisation » - Gestion des cours d'eau (G)

Les terrains couverts par une zone de servitude « urbanisation - Gestion des cours d'eau » dans la partie graphique du plan d'aménagement général sont réservés à l'écoulement des eaux, aux infrastructures permettant l'entretien des cours d'eau et aux projets de renaturation.

Y sont également autorisés les couloirs pour mobilité douce et les équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les constructions existantes sur ces terrains peuvent être conservées et des dépendances et aménagements de faible envergure non liés à la destination de la zone de servitude peuvent y être autorisés, sous réserve de ne pas entraver les travaux prévus aux alinéas précédents.

Art. 12.3. Servitude « urbanisation » - Parking écologique (P)

Les terrains couverts par une zone de servitude « urbanisation - Parking écologique » dans la partie graphique du plan d'aménagement général sont réservés à l'aménagement d'aires de stationnement ainsi qu'aux infrastructures techniques et autres éléments en lien direct avec la destination de la zone, pour lesquels la mise en œuvre de tout projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à :

- favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes végétalisées ;
- réduire au minimum les surfaces scellées ;
- intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies d'essences indigènes.

Art. 12.4. Servitude « urbanisation » - Structures vertes (S)

Les terrains couverts par une zone de servitude « urbanisation - Structures vertes » dans la partie graphique du plan d'aménagement général ont pour objet de protéger et de mettre en valeur les structures vertes existantes. Leur destruction ou réduction est interdite.

Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette réglementation pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, notamment pour permettre un accès à certains lots ou parcelles.

Art. 13. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » 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 visés à l'alinéa premier.

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.



Le tracé figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté pour tenir compte des contraintes locales, par exemple des caractéristiques du terrain, de la configuration foncière ou des impératifs de l'ouvrage à réaliser. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais en aucun cas ils ne peuvent être interrompus.

Art. 14. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et 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, 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.

Pour des raisons dûment reconnues, notamment de sécurité publique, résultant de l'implantation existante des immeubles ou de leur situation topographique, le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser de déroger aux règles du présent article et imposer des dispositions appropriées.

Art.14.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

a) Tout projet doit garantir une intégration harmonieuse dans la structure bâtie existante de l'espace-rue où il est situé (implantation, gabarit, rythme des façades, etc.). La division parcellaire d'origine et, le cas échéant, les alignements sur rue des immeubles existants, doivent être la base de tout projet afin de conserver la morphologie villageoise des centres de localités.

b) Tout projet situé dans un secteur protégé « environnement construit » ne doit nullement compromettre la qualité reconnue aux « constructions à conserver » et aux « gabarits à préserver » situés dans un voisinage proche et assurer une parfaite harmonie avec ces derniers en termes de morphologie, de matériaux et de tonalités des revêtements extérieurs.

Tout projet concernant une construction mitoyenne à une « construction à conserver » ou à un « gabarit à préserver » doit assurer une parfaite harmonie avec ce dernier quant aux points qui précèdent mais aussi quant aux ouvertures en façade et en toiture.

c) Pour les constructions principales, seules les toitures en bâtière ou à la Mansart sont autorisées, ainsi que les toitures à croupes ou demi-croupes.

Les toitures doivent être couvertes d'ardoise naturelle de couleur gris anthracite ou de tuile en terre cuite de couleur rouge naturel. Les matériaux de mêmes couleur et apparence sont tolérés. Les matériaux d'aspect ondulé, brillant ou verni sont interdits.

Les toitures plates ou à pente unique sont autorisées uniquement pour des volumes secondaires ou des extensions et à la condition d'assurer un raccord harmonieux entre les différents corps de bâtiment.

Seules les ouvertures en toiture de type lucarne et châssis rampant sont autorisées. À l'avant de la construction, la largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser 30% de la longueur de la façade. La surface des châssis rampants est limitée à 1m² par châssis.

d) Les façades sont à réaliser dans un ton traditionnel en harmonie avec les tonalités des constructions voisines. Les couleurs vives et/ou criardes sont interdites.

À moins de figurer comme éléments caractéristiques de la construction d'origine, les revêtements brillants (carrelage, verre, métaux, etc.) sont interdits, de même que l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (brique, parpaing, etc.), ainsi que les balcons sur les façades avant des constructions.

Art.14.2. Éléments protégés d'intérêt communal

Les éléments protégés d'intérêt communal sont regroupés en trois catégories :

- les « constructions à conserver » correspondent aux constructions qui ont dans le tissu urbain une fonction représentative et/ou stratégique dans l'agencement urbain ;
- les gabarits d'une construction existante à préserver, appelés « gabarits à préserver », correspondent aux immeubles qui participent au caractère villageois des localités par leur morphologie des espaces-rues ;



- le « petit patrimoine à conserver » correspond aux objets qui ne constituent pas des maisons mais qui témoignent de la vie et du travail des hommes, typiques tant de leur période de construction que de leur région.

Art. 14.2.1. Règles communes aux « gabarits à préserver » et aux « constructions à conserver »

- a) Les éléments à conserver sont détaillés aux articles 14.2.2 pour les « gabarits à préserver » et 14.2.3 pour les « constructions à conserver ». Les éléments non authentiques, ayant subi des transformations substantielles par rapport à leur état d'origine, ne sont pas à considérer.
- b) La hiérarchie initiale entre constructions principales et annexes doit être respectée dans tout projet, aussi bien pour les volumes, notamment la proportionnalité de façades, qu'en ce qui concerne les hauteurs à la corniche et au faîtage.
- c) Des dérogations aux règles concernant les éléments à conserver peuvent exceptionnellement être autorisées afin d'améliorer l'habitabilité de la construction, sans porter atteinte à la hiérarchie entre volumes définie au paragraphe précédent. Toute modification doit être dûment justifiée.
- d) Des extensions contemporaines sont autorisées en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés aux gabarits des constructions voisines.

Art. 14.2.2. Gabarits à préserver

Lors de travaux de transformation ou de reconstruction, le gabarit de l'immeuble existant est à conserver, à savoir :

- l'implantation de la construction, notamment l'alignement par rapport à la voie desservante ;
- les longueurs et profondeurs ;
- les hauteurs à la corniche et au faîtage ;
- les pentes et formes de la toiture.

Art. 14.2.3. Constructions à conserver

Tout projet doit respecter le « gabarit » défini à l'article ci-avant et veiller à la conservation et à la mise en valeur des éléments existants caractéristiques concernant l'extérieur de la construction :

- les dimensions, formes et positions des ouvertures, en façade et en toiture ;
- les modénatures et éléments de décoration ;
- les revêtements et teintes utilisés traditionnellement.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique ou esthétique, altérer leur gabarit ou leur aspect architectural. Leur démolition est à considérer comme exceptionnelle et doit être dûment motivée par des raisons impérieuses de sécurité ou de salubrité.

Art. 14.2.4. Petit patrimoine

Les objets inscrits en tant que « petit patrimoine » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, architecturale ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Ils peuvent néanmoins être déplacés au voisinage de leur lieu d'implantation d'origine pour des raisons d'aménagement des fonds limitrophes, de redressement de voirie ou de toute autre intervention d'intérêt général.



SECTION 4 – LES ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris à titre indicatif et non exhaustif dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 15. Protection de la nature et des ressources naturelles

Le territoire communal est en partie couvert par la zone spéciale de conservation LU0001029 « Région de la Moselle supérieure », au titre de la Directive « Habitats » 92/43/CEE. Il s'agit d'une zone protégée d'intérêt communautaire constituant une aire à haute valeur écologique visant la sauvegarde d'habitats naturels.

Tout projet susceptible d'affecter une zone ou un espace protégé sur la base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions, et d'une évaluation sur les incidences environnementales.

Art. 16. Patrimoine culturel

Selon la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, les éléments protégés suivants sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Les dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets.

Sur le territoire communal, les immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale sont les suivants (état au 22 février 2023) :

IMMEUBLES ET OBJETS BENEFICIANT DES EFFETS DE CLASSEMENT COMME PATRIMOINE CULTUREL NATIONAL

Localité de Stadtbredimus :

- L'immeuble sis 32, Dicksstrooss, inscrit au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous le numéro 59/8369¹. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 22 avril 2020.
- La chapelle au lieu-dit « Gewännchen », inscrite au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous le numéro 2035/7630². – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 23 juillet 2021.

IMMEUBLES ET OBJETS INSCRITS À L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE

Localité de Greiveldange :

- Les immeubles avec annexes sis « op der Baach » et « an der grousser Wis », inscrits au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section B de Greiveldange, sous les numéros 204 sis 7 op der Baach, 205, 206, 207/7211 sis 9, op der Baach, 368/9578, 368/9579 sis op der Baach, 367/4257, 210, 209, 208/9582, 208/9583, 208/9584, 214, 215/9553 sis 4, op der Baach, et 217/9556³. - Arrêté ministériel du 17 juillet 2009.
- L'immeuble sis 4, Gemengebréck, inscrit au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section B de Greiveldange, sous le numéro 140/5131⁴. - Arrêté ministériel du 7 mars 2011.

Localité de Stadtbredimus :

- Les immeubles sis 31, Dicksstrooss, inscrits au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous les numéros 430/8888 et 430/8887⁵. - Arrêté ministériel du 6 mai 2011.

¹ numéro selon PCN 2018 : 59/8369

² numéro selon PCN 2018 : 2035/7630

³ numéros selon PCN 2018 : 214, 204/10353, 206/10354, 207/9814, 207/10224, 208/9584, 209/10238, 210/10239 et 365/10480

⁴ numéro selon PCN 2018 : 140/5131

⁵ numéros selon PCN 2018 : 430/8915 et 430/8916



- Les parties subsistantes du bâtiment baroque du Château de Stadtbredimus, sis 12, Wäistrooss, inscrit au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous le numéro 180/6595⁶. - Arrêté ministériel du 8 février 2013.
- L'immeuble sis 7, Klaensberreg, inscrit au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous les numéros 368/6682 et 368/4780⁷. – Arrêté ministériel du 18 février 2019.
- Les immeubles sis 5, 7 et 9, Dicksstross, inscrits au cadastre de la commune de Stadtbredimus, section A de Stadtbredimus, sous les numéros 189/6847, 189/6846 et 192/4629⁸. – Arrêté ministériel du 19 juillet 2019.

Art. 17. Réseaux d'infrastructures de transport national

Les parcelles du domaine public fluvial relevant en exclusivité de la souveraineté luxembourgeoise sont classées en tant que zones destinées aux infrastructures de transport en application de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

Art. 18. Gestion de l'eau

Les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour le cours d'eau de la Moselle ont été déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 30 mars 2022.

Le territoire communal est en partie couvert par les zones de protection suivantes, établies en application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau :

- zone inondable (10 ans), représentant la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de retour de 10 ans telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE ;
- zone inondable (100 ans), représentant la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de retour de 100 ans telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE ;
- zone inondable (extrême), représentant la zone inondable lors d'une crue extrême modélisée telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE.

Les zones inondables comprennent les fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

Art. 19. Aménagement du territoire

Le territoire communal est en partie couvert par la zone de grands ensembles paysagers « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure » du plan directeur sectoriel « Paysages ».

Ce type de zone met en évidence de grandes unités paysagères, peu fragmentées et caractéristiques des paysages luxembourgeois. La préservation des grands ensembles paysagers permet de garantir leur intégrité en plus de remplir des fonctions écologiques, climatiques, récréatives et productives.

Tout projet d'aménagement dans cette zone doit respecter le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « Paysages ».

⁶ numéro selon PCN 2018 : 180/6595

⁷ numéros selon PCN 2018 : 368/6682 et 368/4780

⁸ numéros selon PCN 2018 : 189/6847, 189/6846 et 192/4629



PARTIE 3 : Définitions

Les définitions suivantes sont reprises de l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.



H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.