
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS-WALDBREDIMUS
Section de Bous



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG]

Partie écrite

PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 01B]
Actualisation et harmonisation des deux PAG de la
commune fusionnée

~~avril 2018 (vote du conseil communal)~~ **juin 2025 - Saisine du conseil communal**

Arrêté de la Ministre de l'Environnement	9 mai 2018, réf.: 82016/PS et 12 novembre 2018, réf.: 82016/PP-mb
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	31 août 2018, réf.: 87C/002/2017
Vote du conseil communal	19 avril 2018

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.l

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 19 avril 2018 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 31 août 2018 et par le ministère de l'Environnement en date du 9 mai 2018 et du 12 novembre 2018.

Modifications :

- » ***Modification ponctuelle concernant l'actualisation et l'harmonisation des deux PAG de la commune fusionnée - [Dossier de modification n°01B].***

Décision d'engagement dans la procédure (saisine du conseil communal) en date du 4 juin 2025.

Ajout

~~Suppression~~

Sommaire

Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	6
Art. 1	Zones d'habitation 1 [HAB-1]	6
Art. 2	Zone mixte villageoise [MIX-v]	6
Art. 3	Zone mixte rurale [MIX-r]	6
Art. 4	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	6
Art. 5	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	7
Art. 6	Zones de jardins familiaux [JAR]	7
Art. 7	Emplacements de stationnement	7
Chapitre 2	Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
Art. 8	Prescriptions générales	9
Chapitre 3	La zone verte	10
Art. 9	Zone agricole [AGR]	10
Art. 10	Zone forestière [FOR]	10
Art. 11	Zone viticole [VIT]	10
Art. 12	Zone de parc public [PARC]	11
Chapitre 4	Les zones superposées	11
Art. 13	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	11
Art. 14	Zone d'aménagement différé [ZAD]	11
Art. 15	Zone de servitude « urbanisation »	12
Art. 16	Les servitudes « couloirs pour projets routiers »	13
Art. 17	Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	14
Art. 18	Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit – C »	15
Art. 19	Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N »	18
Art. 20	Zones de risques naturels prévisibles – « Zone inondable »	18
Art. 21	Zones de bruit	18
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	19
Art. 22	Dispositions générales	19
Chapitre 6	Indications complémentaires	21
Art. 23	Protection de la nature et des ressources naturelles	21
Chapitre 7	Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol	22

Chapitre 1 — Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 1 — Zones d'habitation 1 [HAB-1]	3
Art. 2 — Zone mixte villageoise [MIX-v]	3
Art. 3 — Zone mixte rurale [MIX-r]	3
Art. 4 — Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	3
Art. 5 — Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	3
Art. 6 — Zones de jardins familiaux [JAR]	4
Art. 7 — Emplacements de stationnement	4
Chapitre 2 — Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 8 — Prescriptions générales	5
Chapitre 3 — La zone verte	6
Art. 9 — Zone agricole [AGR]	6
Art. 10 — Zone forestière [FOR]	6
Art. 11 — Zone viticole [VIT]	6
Art. 12 — Zone de parc public [PARC]	67
Chapitre 4 — Les zones superposées	7
Art. 13 — Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP-NQ]	7
Art. 14 — Zone d'aménagement différé [ZAD]	7
Art. 15 — Zone de servitude « urbanisation »	8
Art. 16 — Les servitudes « couloirs pour projets routiers »	9
Art. 17 — Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	10
Art. 18 — Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit — C »	11
Art. 19 — Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage — N »	14
Art. 20 — Zones de risques naturels prévisibles — « Zone inondable »	14
Art. 21 — Zones de bruit	14
Chapitre 5 — Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	15
Art. 22 — Dispositions générales	15
Chapitre 6 — Indications complémentaires	17
Art. 23 — Protection de la nature et des ressources naturelles	17
Chapitre 7 — Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol	18

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

Les zones d'habitation **1** englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations **unifamiliale**. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 75 pour cent au minimum.

Art. 2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Bous et Erpeldange. 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 300 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 250 m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Art. 3 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties des localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

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

L'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant ainsi que les crèches y sont interdites.

Art. 4 Zone 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 centres intégrés pour personnes âgées, les maisons de soins, les logements encadrés, les structures d'hébergement pour personnes âgées**, 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. 5 Zone d'activités économiques communale 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'aux équipements collectifs techniques. Le commerce de détail, limité à 150 m² de surface de vente par immeuble bâti, et les services administratifs ou professionnels ne sont autorisés que complémentirement à l'activité principale.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Y est admis un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 6 Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 7 Emplacements de stationnement

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

a) Sont à considérer comme suffisants:

- » deux emplacements par **unité de logement à l'exception des logements abordables pour lesquels le minimum est de 1 emplacement par logement** ;
- » un emplacement par logement intégré ;
- » un emplacement par tranche **entamée** de 50 m² de surface **construite brute d'étage** pour les **administrations, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de deux emplacements** ;
- » un emplacement par tranche **entamée** de **8050** m² de surface pour les **établissements industriels et artisanaux** ;
- » **1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les garages de réparation** ;
- » un emplacement par tranche **entamée** de 15 sièges pour les **salles de réunions et autres lieux de concentration de population** ;
- » un emplacement par tranche **entamée** de 3 lits pour les **constructions hôtelières et gîtes ruraux** ;
- » un emplacement par tranche **entamée** de 10 enfants pour les **crèches**, avec un minimum de 5 emplacements.

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

c) Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

d) S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 150 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains sont classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée selon le Chapitre 1.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 13, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les PAP NQ un emplacement visiteur doit être aménagé dans le domaine public par tranche entamée de 3 logements. Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement requis pour visiteur dans le domaine public peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou si un concept de mobilité existe, notamment un quartier "vivre sans voitures" ou une desserte de transport en commun à haut niveau de service.

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

- » des transformations et changements d'affectations d'immeubles **bénéficiant d'une protection du patrimoine culturel national** ~~et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire~~ (loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **bâtiment protégé** » ou « **gabarit protégé** » en vertu de l'article 18 du présent règlement,
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 4 du présent règlement et
- ~~» des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.~~

f) Emplacement de stationnement pour vélos :

Sont à considérer comme suffisants :

- » un emplacement au minimum par logement pour les maisons bifamiliales et les immeubles plurifamiliaux ;
- » un emplacement au minimum par tranche entamée de 100m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels ;
- » un emplacement au minimum par tranche entamée de 50m² de surface de vente pour les commerces de quartier.

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

Art. 8 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3 La zone verte

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministère ayant l'Environnement dans ses attributions en vertu des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du Ministre. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend :

- » les zones agricoles ;
- » les zones forestières ;
- » les zones viticoles ;
- » les zones de parc public.

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

Art. 9 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par exploitation énumérée ci-dessus, existante ou nouvelle, au maximum deux maisons unifamiliales, y compris les annexes, en relation directe avec l'exploitation du site, sont autorisées.

Les bâtiments d'habitation ont une profondeur de 12,00 mètres au maximum. Au rez-de-chaussée, une véranda d'une profondeur supplémentaire de 3,50 mètres peut être autorisée. Les immeubles ont au maximum deux niveaux plein et une toiture à deux versants. Il est possible d'aménager un niveau dans les combles, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein. La hauteur maximale de la construction, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante ou du terrain naturel, ne doit pas excéder 6,50 mètres à la corniche et 10,50 mètres au faîte.

Toute construction doit avoir un recul minimal de 5,0 mètres sur les limites de la parcelle.

Art. 10 Zone forestière [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 11 Zone viticole [VIT]

Les zones viticoles comprennent les terrains du territoire communal réservés à l'exploitation viticole. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à cette fin ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 12 Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux. Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telles que buvettes, toilettes ou autres constructions similaires ou d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 4 Les zones superposées

Art. 13 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Y peuvent être autorisées, ~~maintenues et entretenues~~ des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) **d'une superficie maximale de 12m², 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**, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues.

Art. 14 Zone d'aménagement différé [ZAD]

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

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

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Y peuvent être autorisées des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire) d'une superficie maximale de 12m², sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues.

Art. 15 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

EN - Servitude « urbanisation – éléments naturels »

La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 13, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, si les éléments naturels détruits sont remplacés par des éléments naturels de type et de qualité similaire.

HT- Zones de servitude « urbanisation – conduite électrique aérienne »

Les zones de servitude « urbanisation – conduite électrique aérienne » visent à réserver des couloirs de part et d'autre des lignes à haute tension, où pour des raisons de prévention sanitaire, les constructions destinées au séjour prolongé des personnes sont interdites.

Les distances suivantes sont à observer dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, entre le centre du tracé des lignes de haute tension et les constructions.

- » 50 mètres pour les lignes à haute tension supérieure à 100 kV, et
- » 30 mètres pour les lignes à haute tension de 65 kV à 100 kV.

IP – Servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des:

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface,
- » aménagements dans la cadre de la renaturation d'un cours d'eau.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Pour la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » le long du cours d'eau, qui se superpose à la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ – SD:E01 au lieu-dit « Kiirchepad », la profondeur de la zone IP est de 25,0 mètres parallèlement à l'axe du cours d'eau. Celle-ci est à préciser sur base d'un levé topographique dans le cadre de l'élaboration du PAP NQ.

SP – Servitude « urbanisation – spécifique »

Les zones de servitude « urbanisation – spécifique », précisent les affectations autorisées sur les fonds concernés.

Les prescriptions sont précisées par type de zone :

- SP-1** La zone de servitude SP-1 vise à protéger, mettre en valeur et renaturer un cours d'eau. Toute construction y est prohibée. Seules sont admises les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique, telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau.
- SP-2** La zone de servitude SP-2 vise à structurer l'espace bâti et à favoriser le maillage écologique local. Une bande perpendiculaire à la Rue de Luxembourg d'une largeur minimale de 6,0 mètres est à garder libre de toute construction. À l'intérieur de cette bande toute construction est prohibée ; toutefois les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les accès et les chemins pour la mobilité douce – et les infrastructures techniques y sont admises. L'emplacement exact de la bande susmentionnée est à localiser sur les plans à l'appui de l'autorisation de construire respectivement, le cas échéant, dans le plan de lotissement.
- SP-3** La zone de servitude SP-3 vise à réserver des espaces pour l'aménagement d'emplacements de stationnement à ciel ouvert. Toute construction y est prohibée, à l'exception des aménagements et infrastructures ayant un lien direct avec la destination de la zone SP-3.
- SP-4** La zone de servitude SP-4 vise à protéger la construction et les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments sont interdites. Y sont également interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'habitat d'espèces protégées concerné.

Art. 16 Les servitudes « couloirs pour projets routiers »

Les servitudes « couloirs pour projets routiers », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation. Y sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception de l'aménagement de nouvelles connexions routières ainsi que de chemins piétons et/ou de pistes cyclables. Y sont également admis des aménagements relatifs aux infrastructures techniques.

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

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

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

Les PAP en cours de procédure au moment de la saisine du conseil communal du présent projet de PAG sont maintenus pour autant qu'ils seront dûment approuvés.

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	approbation définitive
1	11428/87C	Rue de Stadtbredimus	Bous	04.09.1998
2	13918/87C	Rue de Rolling (« Fräschepéilchen »)	Erpeldange	30.08.2004 / 29.03.2006
3	15414/87C	Rue Scheuerberg	Erpeldange	24.01.2008
4	15618/87C	Rue de Mondorf	Erpeldange	17.12.2008
5	16826/87C	Rue de Mondorf	Erpeldange	16.07.2013
6	16928/87C	Rue Scheuerberg	Erpeldange	04.03.2014
7	17048/87C	Emeringerhof	Erpeldange	15.09.2014
8	17583/87C	Rue Scheuerberg	Erpeldange	07.11.2016
9	17762/87C	Rue de Mondorf n°56 à n°60	Erpeldange	25.01.2017
10	17776/87C	Rue de Mondorf	Erpeldange	01.03.2017
11	17924/87C	Rue de Rolling	Erpeldange	13.07.2017
12	18022/87C	Rue de Luxembourg	Bous	04.09.2017
13	18023/87C	Rue de Luxembourg	Assel	04.09.2017
14	18535/87C	Laangheck	Bous	17.06.2019
15	19063/87C	Herdermillen (22, rue de Stadtbredimus)	Bous	06.09.2021
16	19291/87C	Kiirchepad	Erpeldange	27.07.2022
17	19478/87C	Rue Scheierbiert	Erpeldange	19.12.2022
18	19591/87C	Rue de Stadtbredimus (16)	Bous	12.10.2023
19	19597/87C	Rue d'Assel	Rolling	30.08.2023

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

18.1 Définition

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression «C». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent :

- » les **bâtiments protégés**,
- » les **gabarits protégés**,
- » les **alignements protégés**,
- » les **murs protégés**,
- » les **éléments protégés « petit patrimoine »**,
- » les **sites et monuments nationaux**.

18.2 Généralités

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site.

18.3 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif au Service des Sites et Monuments Nationaux.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » ou un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

18.4 Bâtiment protégé

Les bâtiments désignés « bâtiments protégés » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité et à la salubrité dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur.

A l'**extérieur du bâtiment**, ces composantes sont :

- » le **rythme entre surfaces pleines et vides**,
- » les **formes et éléments de toiture**,
- » les **dimensions, formes et position des baies**,
- » les **modénatures**,
- » les **éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment**,
- » les **matériaux utilisés traditionnellement**,
- » les **revêtements et teintes traditionnels**.

18.5 Gabarit protégé

Les gabarits protégés veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarits protégés » dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits et alignements mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement définies dans les parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartiers existants ».

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnel(s), à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir:

- » la **longueur**,
- » la **profondeur**,
- » la **hauteur à la corniche**,
- » la **hauteur au faîte**,
- » la **pente et la forme de la toiture**.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

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

En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit protégé, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre de l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

18.6 Alignement protégé

L'alignement protégé doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. La façade en question doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

L'alignement à respecter prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et / ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

18.7 Mur protégé

Les constructions désignées « mur protégé » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou modification qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité, à la salubrité et au confort, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement du mur existant fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

18.8 Éléments protégés – « petit patrimoine »

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

18.9 Assainissement énergétique

Pour les bâtiments protégés et ceux dont le gabarit et l'alignement sont protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants :

» *article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation,*

» article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faite d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

Art. 19 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N »

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde. Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ».

Y est interdit toute construction, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques ou à la mobilité douce.

Art. 20 Zones de risques naturels prévisibles – « Zone inondable »

Les « Zones inondables » comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue. Ces zones sont marquées de la surimpression « I ».

Y est interdit toute construction, à l'exception des aménagements relatifs à la mobilité douce et des infrastructures techniques.

Art. 21 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales à définir dans le règlement sur les bâtisses.

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

Art. 22 Dispositions générales

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

22.1 Aménagement du territoire

loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels :

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618).
- » **Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».**

22.2 Aménagement communal

loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- » Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. (article 37, 1^{er} alinéa)

22.3 Protection de la nature et des ressources naturelles

loi du 23 août 2023 portant modification de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles~~*loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*~~

Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « Natura 2000 » :

- » LU0001029 (Région de la Moselle supérieure)

Réserves naturelles :

- ~~» ZH 55 (HESSLENGERBAACH-WEIERGEWAN), non réglementée~~
- » RN ZH 56 (Reckingerhaff-Weiergewan), classée
- ~~» ZH 57 (SAIERT), non réglementée~~

~~Réserves forestières :~~

- ~~» RFI 30 (Briedemesserbësch)~~

22.4 Protection **du patrimoine culturel national**~~des sites et monuments nationaux~~

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel~~*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*~~~~*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*~~

Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national classés monuments nationaux :

- » Le sentier historique « Kierchepad » entre Bous et Erpeldange. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 février 2022.
- » L'immeuble sis 1, montée des Vignes, inscrit au cadastre de la Commune de Bous-Waldbredimus, section A de Bous, sous le numéro 2206/7996. – Arrêté ministériel du 21 mai 2024.
- » L'ensemble d'immeubles communément appelé « Rollenger Millen », sis à Rolling, inscrit au cadastre de la commune de Bous, section B de Rolling-Assel, sous les numéros 1098/1045, 1099, 1099/2, 1119, 1122 et 1257/1053. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 mai 2011.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- » L'immeuble sis 1, montée des Vignes, inscrit au cadastre de la commune de Bous, section A de Bous, sous le numéro 2208/5261. – Arrêté ministériel du 26 mars 2019. ~~néant~~

22.5 Gestion de l'eau

loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentées dans la partie graphique du PAG :

- » les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi.

Chapitre 6 Indications complémentaires

Art. 23 Protection de la nature et des ressources naturelles

loi du 23 août 2023 portant modification de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ~~loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles~~

Biotopes et habitats d'espèces protégés :

- » Les biotopes et habitats d'espèces protégés conformément aux articles 17 et 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; qui sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Chapitre 7 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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 oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 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.

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.