

Plan d'aménagement général (PAG)

→ Actualisation et harmonisation des deux PAG de la commune fusionnée

Punktueller Teiländerung des PAG

(Modification #01W)

Justificatif

Etude préparatoire

Projet de Modification

Annexes

Juni 2025

VORWORT

Die Gemeinde Bous-Waldbredimus beabsichtigt den schriftlichen und den grafischen Teil ihrer beiden *Plan d'Aménagement Général* (PAG der ehemaligen Gemeinde Bous und PAG der ehemaligen Gemeinde Waldbredimus) punktuell anzupassen.

Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der ehemaligen Gemeinde Waldbredimus wurde am 13.01.2021 vom Gemeinderat gestimmt und am 24.08.2021 durch das Innenministerium (Réf. 58C/007/2019) und am 09.04.2021 durch das Umweltministerium genehmigt.

Die Änderung des PAG zielt darauf ab die unterschiedlichen Bestimmungen der beiden PAG der fusionierten Gemeinde aufeinander abzustimmen und zu aktualisieren. Die Anpassung des PAG der beiden Sektionen der Gemeinde Bous-Waldbredimus erfolgt jeweils separat durch das Dossier #01B für die Sektion Bous und durch das Dossier #01W für die Sektion Waldbredimus.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle* des *Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Die Zusammenfassung auf Seite 12 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » *der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,*
 - » *der Étude préparatoire,*
 - » *dem Änderungsentwurf des PAG, parties écrite et graphique.*
-

Die Gemeinde Bous-Waldbredimus ist der Ansicht, dass die hier behandelte punktuelle Teiländerung des PAG keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* mit sich bringt. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben (Dispense) vom 31.01.2025 (im Anhang).

INHALTSVERZEICHNIS

Section A. Justificatif	9
1 Identifizierung der Änderungen	11
1.1 Zu ändernde Artikel in der <i>Partie écrite</i>	11
1.2 Änderungen der <i>partie graphique</i>	11
2 Begründung	12
2.1 Zusammenfassung und Begründung der Änderungen	12
Section B. Etude préparatoire	13
1 Teil 1 : Bestandsanalyse	15
1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen	15
1.2 Bevölkerungsstruktur	15
1.3 Ökonomische Situation	15
1.4 Eigentumsverhältnisse	15
1.5 Städtebauliche Struktur	15
1.6 Gemeinschaftseinrichtungen	15
1.7 Mobilität	15
1.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze	15
1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft	15
1.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte	15
1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial	15
1.12 Nationale Grunddienstbarkeiten	16
2 Teil 2 : Entwicklungskonzept	17
2.1 Städtebauliches Konzept	17
2.2 Mobilitätskonzept	17
2.3 Landschaftskonzept	17
2.4 Finanzierungskonzept	17
3 Teil 3 : <i>Schémas Directeurs</i>	18
Section C. Änderungsentwurf	19
1 Änderungen des PAG	21
1.1 <i>Partie écrite</i>	21
1.2 <i>Partie graphique</i>	29

2	<i>Versions coordonnées</i>	35
Section D. Anhang		37
1	Fiche de présentation	39
2	Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD)	41
3	Certificat PAG upload	43

PLÄNE

Plan 1	Ersange, Trintange, Roedt - PAG en vigueur	31
Plan 2	Ersange, Trintange, Roedt - PAG modifié	32
Plan 3	Waldbredimus, Gondelange - PAG en vigueur	33
Plan 4	Waldbredimus, Gondelange - PAG modifié	34

TABELLEN

Tabelle 1	Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général	39
-----------	---	----

Section A. Justificatif

1 Identifizierung der Änderungen

In der vorliegenden Begründung (*justificatif*) wird dargelegt, auf welche Weise und in welchem Umfang die punktuelle Änderung des PAG notwendig und gerechtfertigt ist.

1.1 Zu ändernde Artikel in der *Partie écrite*

Die vorliegende punktuelle Teiländerung des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Bous-Waldbredimus – Sektion Waldbredimus betrifft Änderungen folgender Artikel und Kapitel des schriftlichen Teils (*partie écrite*): Artikel 3.1, 3.2, 4.2, 5, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21.6, 24.3 und Annexe 1.

1.2 Änderungen der *partie graphique*

Mit der Aktualisierung der genehmigten PAP in Artikel 19 des schriftlichen Teils des PAG geht ebenfalls eine Aktualisierung des grafischen Teils (*partie graphique*) mit einher.

2 Begründung

2.1 Zusammenfassung und Begründung der Änderungen

Seit der Fusion der beiden Gemeinden Bous und Waldbredimus verfügt die Gemeinde Bous-Waldbredimus über zwei PAG, die in ihrem schriftlichen Teil teilweise voneinander abweichen. Vor allem die unterschiedlichen Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze verhindern eine gleiche Behandlung der Einwohner der fusionierten Gemeinde. Aus diesem Grund sollen die betroffenen Artikel in den beiden Sektionen aufeinander abgestimmt und gleichzeitig aktualisiert und präzisiert werden. In der Sektion Waldbredimus sind folgende Artikel von der punktuellen Änderung betroffen:

- » Artikel 3.1 Zones d'habitation 1 [HAB-1]
Artikel 3.2 *Streichen von Inhalten, die in die partie écrite des PAP QE gehören*
- » Artikel 4.2 Zone mixte rurale [MIX-r]
Ergänzung von touristischen Wohnungen. Präzisierung dass Tankstellen und Kinderkrippen nicht erlaubt sind.
- » Artikel 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
Präzisierung der erlaubten Wohnbebauung
- » Artikel 10 Emplacements de stationnement automobile
Ergänzung und Harmonisierung der Bestimmungen der Fusionsgemeinde
- » Artikel 11 Emplacements de stationnement pour vélos
Harmonisierung der Bestimmungen der Fusionsgemeinde
- » Artikel 12 La zone verte -Catégories
Präzisierung des Kapitels auf Basis des geltenden Naturschutzgesetzes
- » Artikel 18 Zone délimitant les fonds soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]
Präzisierung hinsichtlich der erlaubten Gebäude innerhalb von PAP NQ Zonen
- » Artikel 19 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
Aktualisierung der genehmigten Teilbebauungspläne (PAP)
- » Artikel 20 Zone d'aménagement différé [ZAD]
Präzisierung hinsichtlich der erlaubten Gebäude innerhalb von ZAD Zonen
- » Artikel 21.6 Servitude „urbanisation – cours d'eau“ (Ce)
Präzisierung der Servitude für unterirdische Gewässer, um Konflikte mit Kanälen im Straßenraum und der Straßenrandbebauung zu vermeiden
- » Artikel 24.3 Protection du patrimoine culturel national
Aktualisierungen im PAG auf Basis der geänderten nationalen Gesetzgebung
- » Annexe 1 7 Surface construite brute
Ergänzung der Definition der „Surface construite brute“ auf Basis des aktualisierten Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (RGD du 24 novembre 2021)

Section B. Etude préparatoire

1 Teil 1 : Bestandsanalyse

Es werden nur die Unterkapitel der vorbereitenden *Étude préparatoire* analysiert, die von den geplanten Änderungen betroffen sind.

1.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf den nationalen; regionalen und grenzüberschreitenden Kontext.

1.2 Bevölkerungsstruktur

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Demografie.

1.3 Ökonomische Situation

Die Anpassung des Artikel 4 Zone mixte rurale ermöglicht die Einrichtung von touristischen Wohnungen. Mit dieser Ergänzung sollen Initiativen wie „Ferien auf dem Bauernhof“ ermöglicht und gefördert werden.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse.

1.5 Städtebauliche Struktur

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur.

1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Gemeinschaftseinrichtungen.

1.7 Mobilität

Mit der geplanten Anpassung des Artikels 10 und 11 soll ein einheitlicher Stellplatzschlüssel für beide Sektionen der Fusionsgemeinde geschaffen werden.

1.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Die bestehende Servitude „urbanisation – cours d’eau“ bezieht sich auch auf unterirdische kanalisierte Gewässer im Straßenraum. Hierdurch entstehen teilweise Konflikte mit der Straßenrandbebauung. Die geplanten Änderungen soll diese Situation verbessern und präzisieren.

1.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die.

1.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte

Die Liste der genehmigten PAP soll aktualisiert werden.

1.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Entwicklungspotenzial.

1.12 Nationale Grunddienstbarkeiten

Mit den geplanten Änderungen sollen Aktualisierungen in der nationalen Gesetzgebung im PAG mitaufgenommen werden.

2 Teil 2 : Entwicklungskonzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept.

2.2 Mobilitätskonzept

Mit der geplanten Anpassung der Artikel 10 und 11 soll ein einheitlicher Stellplatzschlüssel für beide Sektionen der Fusionsgemeinde geschaffen werden.

2.3 Landschaftskonzept

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Landschaftskonzept.

2.4 Finanzierungskonzept

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Finanzierungskonzept.

3 Teil 3 : *Schémas Directeurs*

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die *Schémas Directeurs*.

Section C. Änderungsentwurf

1 Änderungen des PAG

Die punktuelle Anpassung des PAG betrifft die partie écrite und die partie graphique.

1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

ART. 3 ZONE D'HABITATION

3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, **ainsi que** des équipements de service public. ~~ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.~~

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

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1

La **zone d'habitation 1 (HAB-1)** est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales. ~~isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises.~~

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, il est requis ce qui suit :

- dans les localités de Waldbredimus (hors PAP « Am Päschen » ref.18439/58C et hors zones soumises à PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1 et W09-Rothstueck-phase 2), Gondelange, Trintange, Ersange et Roedt, **au moins 70%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds couverts par le PAP « Am Päschen » (ref.18439/58C), **au moins 60%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **4 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 1, sis au lieu-dit « Rothstueck », **au moins 48%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande, et le nombre d'unités de logement est limité à **7 unités** par bâtiment ;
- à Waldbredimus, pour les fonds soumis au PAP-NQ W09-Rothstueck-phase 2, sis au lieu-dit "Rothstueck", 100% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**, à l'exception du PAP 17410 dûment approuvé et maintenu en vigueur dans le présent PAG, pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 85% au minimum.

4.2 Zone mixte rurale

La zone **mixte rurale (MIX-r)** couvre les localités ou 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 habitations de type unifamilial, 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. 5 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les **zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)** 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. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

10.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement, à l'exception des logements **abordables** destinés à la location sociale ou des logements à coûts modérés pour lesquels le minimum est de 1 emplacement par logement ;
- ~~pour les immeubles plurifamiliaux, 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de 3 logements ;~~
- **un emplacement par logement intégré ;**
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants, **avec un minimum de 2 emplacements ;**
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 80m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux ;
- **1 emplacement par tranche entamée de 3 lits pour** les établissements hôteliers et les gîtes ruraux ;
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 50m² de surface construite brute pour les garages de réparation ;
- **1 emplacement par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches, avec un minimum de 5 emplacements ;** ~~1 emplacement en plus d'1~~

~~emplacement « dépose-minute » (ou « kiss & ride ») par tranche de 30m² de surface construite brute pour les crèches ;~~

- pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population, 1 emplacement par tranche de ~~15~~10 sièges.

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.

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.

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'article 18, 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.

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

- des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés (*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*),
- des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « bâtiment protégé » ou « gabarit protégé » en vertu de l'article 23 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. 5 du présent règlement.

~~Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :~~

- ~~• L'accès à un emplacement de stationnement ne peut lui-même être considéré en tant qu'emplacement de stationnement.~~
- ~~• Les établissements artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.~~
- ~~• Pour les commerces, les établissements industriels, artisanaux et du secteur de l'HORESCA, un arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface.~~

- ~~Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf :~~
 - ~~lorsqu'il apparaît opportun, pour des raisons urbanistiques et ou environnementales, de les regrouper sous la forme de parking et/ou carports collectifs ;~~
 - ~~s'il peut être démontré l'impossibilité d'y aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis.~~

~~Pour ces deux cas, le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet.~~

ART. 11 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS

11.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est défini comme suit :

- au moins 1 emplacement par logement pour les maisons bifamiliales et les immeubles plurifamiliaux ;
- un emplacement par tranche de 100m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels ;
- un emplacement par tranche de 50m² de surface de vente pour les commerces de quartier. ;
- ~~5 emplacements par classe scolaire pour les écoles précoces et fondamentales.~~

II. ZONE VERTE

ART. 12 CATÉGORIES

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 comprend :

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones viticoles
- les zones de verdure

L'ensemble de ces zones constituent des zones vertes au sens de l'article 3 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des ART. 13 à ART. 16 sont applicables sans porter préjudice aux dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

~~Dans la zone verte, Les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation sont soumises à l'autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ainsi qu'à l'autorisation du bourgmestre.~~

ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure, c'est-à-dire 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. 19 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.

~~Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur :~~

Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur	Localisation
17038/58C	08/04/2014	Waldbredimus, "Hannert Lautesch"
17875/58C	04/05/2017	Waldbredimus, "Hannert Lautesch"
18439/58C	18/04/2019	Wadlbredimus, "Am Päschr"
18532/58C	09/07/2019	Waldbredimus, « 7, rue Principale »
18531/58C	04.10.2021	Waldbredimus, « Routstéck »
19384/58C	30.01.2023	Waldbredimus, « Am Päschr – Phase II »
19698/58C	21.10.2024	Waldbredimus, « Am Päschr – Phase III »
17410/58C	12/04/2016	Roedt, "rue de Waldbredimus"
17908/58C	25/07/2017	Roedt, "rue de Waldbredimus"
17909/58C	25/07/2017	Roedt, "rue de Waldbredimus"
16432/58C	19/08/2011	Trintang, "21-25d, rue Principale"
17047/58C	19/06/2014	Trintang, "21-25d, rue Principale"
17344/58C	30/10/2015	Trintang, « 3, rue de la Montagne »
17392/58C	25/01/2016	Trintang, « 28b, route de Remich »
18336/58C	~~28/06~~ 14/11 /2018	Trintang, « an der Schlasswiss »
19697/58C	06.05.2024	Trintang, « Am Schlass – rue Principale »
18337/58C	21/05/2019	Ersange, "19, rue de l'Eglise"

Tous les plans d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du projet PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

ART. 20 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, c'est-à-dire 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.**

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.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues.

21.6 Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (Ce)

La zone de servitude « urbanisation - Cours d'eau » doit contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Cette servitude vise à protéger les cours d'eau et leurs berges et permet de conserver les fonctions écologiques de ce dernier. Les prescriptions suivantes sont d'application :

- Toute décharge, dépôts industriels, dépôt et/ou stockage d'engins ou de matériel agricole y est interdit. Par dérogation, les hangars et autres bâtiments agricoles existants superposés par la servitude gardent leur droit acquis et peuvent continuer à servir l'affectation qui leur est donnée.
- A l'exception des projets de renaturation de cours d'eau pour lesquels l'Administration de la gestion de l'eau a donné son accord, toute modification du terrain naturel ainsi que toute construction, déversement non naturels, étangs de poisson connectés au cours d'eau, remblais, déblais, voies de circulation, bassins de rétention et dispositifs non naturels contre les inondations sont prohibés endéans une distance de 5m par rapport à la crête de la berge du cours d'eau.
- En cas de projet d'aménagement particulier de type « nouveau quartier » qui viendrait empiéter sur la servitude (Ce), il y aura lieu d'y limiter l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel, afin de préserver la fonction écologique du cours d'eau.

Par dérogation à ce qui précède toute construction ou aménagement de type « ponctuel » ou de caractère public tel que par exemple un pont routier ou un bassin d'orage, peut être autorisé uniquement s'il peut être démontré qu'il ne sera à l'origine d'aucun impact négatif sur le cours d'eau.

Les tronçons de cours d'eau canalisés et superposés d'une servitude « urbanisation - Cours d'eau » visent la renaturation du cours d'eau à terme. En attendant la renaturation du cours d'eau les prescriptions énumérées ci-dessus ne s'appliquent pas.

24.3 Protection du patrimoine culturel national des sites et monuments nationaux

24.3.1 Les **immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national** ~~« monuments nationaux »~~ (et les immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) ~~bénéficient d'une protection nationale (état du 19 juin 2019 au 3 juillet 2024).~~

Ils sont régis par les dispositions de la loi du **25 février 2022 relative au patrimoine culturel** ~~18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.~~

Les monuments nationaux sont énumérés ci-après :

Localisation	Objet ou partie d'objet considéré	Numéro cadastral
Waldbredimus	L'église et son cimetière	1/0 et 2/0
Trintange, rue de l'Eglise	L'orgue de l'église paroissiale de Trintange	1269/1841
Trintange, rue de l'Eglise	L'église de Trintange avec son mobilier et le cimetière adjacent	1269/1841 et 1269/3816
Trintange, 24, rue de l'Eglise	Immeuble	86/2077
Trintange, « Klausberg »	La chapelle dite « Klaus » avec les terrains attenants	1312/1074, 1313/1075 et 1314/1076

Les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire sont les suivants :

Localisation	Objet ou partie d'objet considéré	Numéro cadastral
Waldbredimus 31, rue Principale	Le presbytère et le terrain qui l'entoure	4/3767

ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'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.

1.2 Partie graphique

Plan 1 : Ersange, Trintange, Roedt - PAG en vigueur

Plan 2 : Ersange, Trintange, Roedt - PAG modifié

Plan 3 : Waldbredimus, Gondelange - PAG en vigueur

Plan 4 : Waldbredimus, Gondelange - PAG modifié



**ZEYEN
BAUMANN**

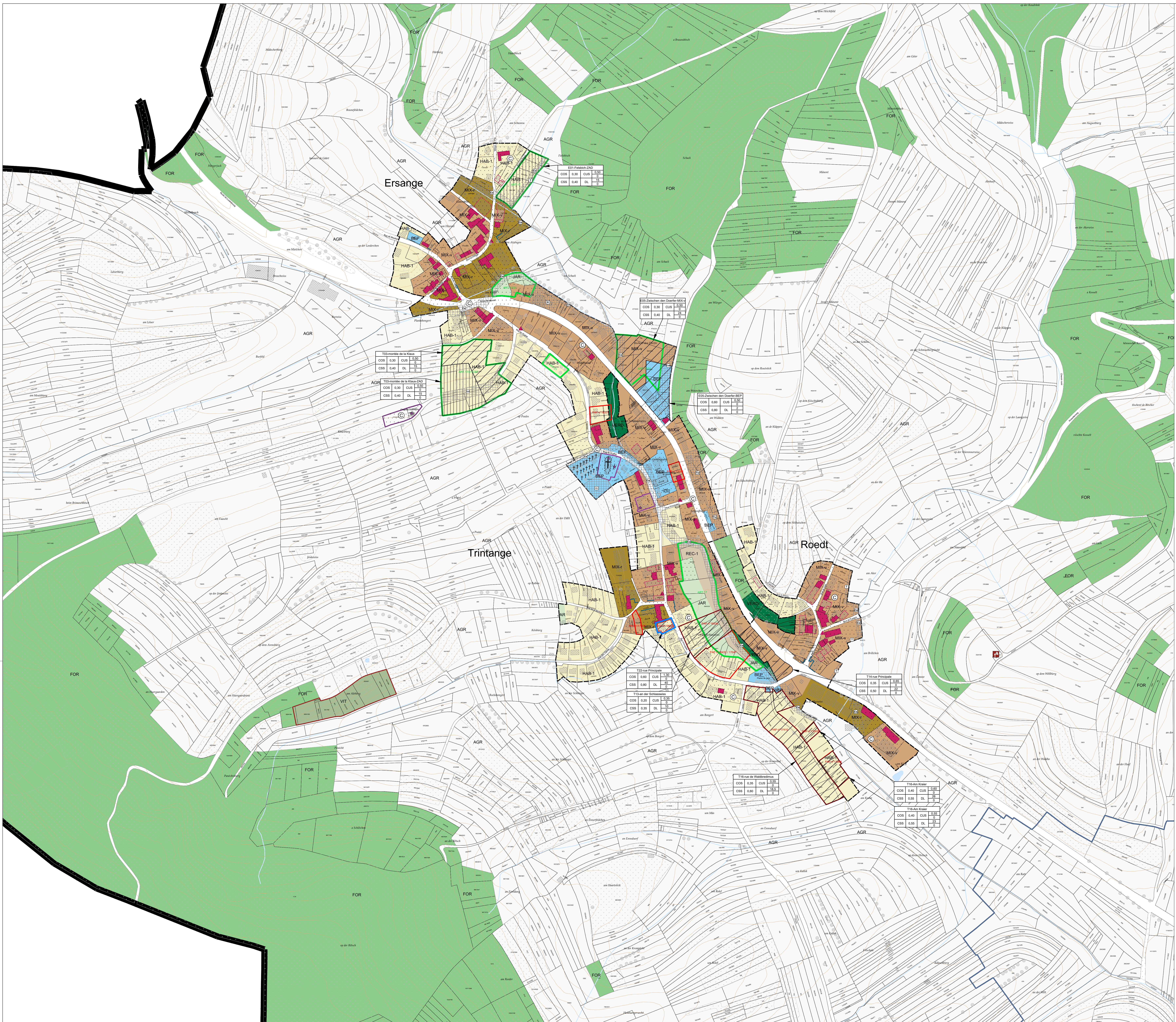
ZEYEN BAUMANN srl
30, rue de Paris
L-2340 Luxembourg

T +352 33 23 02 04
accueil@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

Plan 1

échelle 1:2.500

juin 2025



FOND DE PLAN

Limite communale

Parcelle cadastrale / immeuble

Cours d'eau

Courbe de niveau

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

suivant RSD du 05 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

HAB-1

zone d'habitation 1

MIX-v

zone mixte villageoise

MIX-r

zone mixte rurale

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

REC-1

Zone de sport et de loisir

REC-2

activités de plein air

JAR

Zone de jardins familiaux

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier :

COS

max

CUS

max

DL

max

CSS

max

DL

max

Zone verte :

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière

VIT

Zone viticole

Zone de verdure

Zones superposées :

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Délimitation de plan d'aménagement particulier approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

servitude "urbanisation" - isolément

servitude "urbanisation" - corridor écologique

servitude "urbanisation" - cours d'eau

servitude "urbanisation" - corniche

servitude "urbanisation" - topographie

servitude "urbanisation" - zone tampon

servitude "urbanisation" - 23 rue des Romains

servitude "urbanisation" - réflexion

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

couleur pour projets de mobilité douce

couleur pour projets de canalisation pour eaux usées

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

construction à conserver

petit patrimoine à conserver / mur à conserver

alignement d'une construction existante à préserver

garabit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives :

à l'aménagement du territoire

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

à la protection du patrimoine culturel national

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

à la gestion de l'eau

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

"Plan directeur régional (PDR) de la Région de la Moselle (décret 2015)

INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES (à titre indicatif)

Biotoques - art. 14 et/ou 17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif)

Habitat d'espèces - art. 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 / zones devant faire l'objet de mesures CEF (en cas d'urbanisation) (à titre indicatif et non exhaustif)

Fond de plan :

© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (copie et reproduction interdites)

PDR

origine cadastre 2015

BD-LTC

origine cadastre 2015

Modification

Refonte du PAG élaborée par :

TRE ENGINEERING

Ingénierie urbaine

La 1ère et 2ème

conception paysagère

et urbanisme

et urbanisme

Commune de Bous-Waldbredimus

Section de Waldbredimus

Plan d'aménagement général modifié

Modification du PAG "Actualisation et harmonisation des deux PAG de la commune fusionnée"

- Vote du conseil communal en date du 13 janvier 2021

- Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et développement urbain dans ses attributions en date du 24 août 2021, réf.: 58C/007/2019

- Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions en date du 9 avril 2021

Ersange, Trintange, Roedt

ZB ZEYEN BAUMANN

Zeyen-Baumann SA

30, rue des Pêches

L-2369 Luxembourg

Urbanisme

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ÉQUIPEMENT

GENIE CIVIL

Plan 2

échelle 1:2.500

juin 2025

Refonte du PAG élaborée par:



T.R. ENGINEERING
Ingénierie - Architecture

Nr. 10.002.00.00.00.1
 40001010 engineering SA
 8000 Rue de la Gare
 4001 TESSY
 1-10111 Luxembourg



**BOUS-
WALDBREDIMUS**
Ein Dill, eng Genoss

Commune de Bous-Waldbredimus Section de Waldbredimus

Plan d'aménagement général en vigueur

Modification du PAG "Actualisation et harmonisation des deux PAG de la commune fusionnée"

- Vote du conseil communal en date du 13 janvier 2021

- Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et développement urbain dans ses attributions en date du 24 août 2021, réf.: 58C/007/2019

- Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions en date du 9 avril 2021

Waldbredimus, Gondelange



**ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen-Baumann srl
 26, rue des Fées
 L-2348 Luxembourg

T+352 33 03 04
 zeyenwaldbredimusbaumann.lu
 www.zeyenbaumann.lu

LEBENSQUALITÄT
 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
 ENVIRONNEMENT
 GÉNIE CIVIL

Plan 3

échelle 1:2.500

juin 2025





Fond de plan :
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]

PCN : origine cadastre (2019)
BD -LTC : origine cadastre (2015)

 **Modification**

Commune de Bous-Waldbredimus
Section de Waldbredimus

- Vote du conseil communal en date du 13 janvier 2021
- Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et développement urbain dans ses attributions en date du 24 août 2021, réf.: 58C/007/2019
- Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions en date du 9 avril 2021

ZB ZEYEN BAUMANN URBANISME AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ENVIRONNEMENT GÉNIE CIVIL

Zeyen+Baumann srl
 36, rue des Près
 L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
 secretariat@zeyenbaumann.lu
 www.zeyenbaumann.lu



Plan 4
 échelle 1:2.500
 juin 2025

2 *Versions coordonnées*

Die *Versions coordonnées* der *Partie écrite* und der *Partie graphique* des PAG werden im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert.

Section D. Anhang

1 Fiche de présentation

Tabelle 1 Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

Annexe I: Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

Refonte générale du PAG ☐	Commune de <u>Bous-Waldbredimus</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG ☐	Localité de _____	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG ☒	Lieu-dit _____	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute _____ ha	Date d'approbation ministérielle _____

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région <u>Est</u>	Commune de <u>Bous-Waldbredimus</u>	Surface brute du territoire <u>2 800</u> ha	
CDA ☐	Localité de _____	Nombre d'habitants <u>3 278</u> hab. (15.05.2025)	
Signataire de la convention "pacte logement" ☒	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire ☐	Remarques éventuelles _____		

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement		_____ m²					
Nombre moyen de personnes par logement		_____ hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		_____ m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		_____ m²					
surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois			
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
1. dans les quartiers existants							
2. dans les nouveaux quartiers							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
zones de sports et de loisirs							
TOTAL [NQ]							
3. TOTAL [NQ] + [QE]							

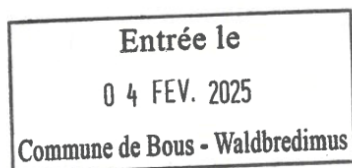
Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages _____ u.		Densité de logement moyenne dans les NQ _____ log / ha brut	
Densité de ménages _____ u. / ha brut		Densité de logement moyenne dans les QE _____ log / ha brut	

Phasage									
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)			
Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone de réserve	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	

Zones protégées	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha	



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité



Administration communale de
Bous-Waldbredimus
20, rue de Luxembourg
L-5408 Bous

Références : D3-25-0007/NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 31 JAN. 2025

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de l'ancienne commune de Waldbredimus concernant des adaptations de la partie graphique et écrite en vue d'actualiser et d'harmoniser les deux PAGs de la commune fusionnée Bous-Waldbredimus

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 8 janvier 2025 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Adresse postale :
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 40 04 10

sa@mev.etat.lu
www.gouvernement.lu

www.emwelt.lu
www.klima.lu

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG {058_Modif 01 W} soumis par Zeyen + Baumann {pag-upload@zeyenbaumann.lu} le 28.05.2025 concernant la modification de la commune de Administration communale de Waldbredimus.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

