



Notre réf.: 87C/002/2017

Dossier suivi par : Isabelle LUDWIG  
Tél. 247-84689  
E-mail isabelle.ludwig@mi.etat.lu



Commune de Bous  
Monsieur le Bourgmestre  
20, rue de Luxembourg  
L-5408 Bous

Luxembourg, le 31 août 2018

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 19 avril 2018 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Bous, présenté par les autorités communales:

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi précitée du 19 juillet 2004

Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont en partie illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir une version coordonnée de la partie écrite du PAG, le schéma directeur concerné, ainsi que les plans modifiés suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.



Il est statué sur les réclamations émanant de Maître Georges Pierret au nom et pour la compte de Mesdames Nicole et Renée MULLER<sup>1</sup>, de Monsieur et Madame Carlo STEINBACH-SCHMIT<sup>2</sup>, de Monsieur Roger MILLIM<sup>3</sup>, de Monsieur Claude FOETZ<sup>4</sup>, de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de Madame Jeanny MOES-CONTER<sup>5</sup>, de Madame Carole-Lynn MONDLOCH<sup>6</sup>, de Monsieur Jean-Paul GOERENS<sup>7</sup>, de Monsieur et Madame Marc et Julie DE LA HAMETTE-WEBER<sup>8</sup>, de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte de Madame Marie-Josée KLOPP-KUMMER, de Monsieur et Madame Paul et Christiane KLOPP-JEITZ, ainsi que de Madame Mariette DELHALT-KLOPP<sup>9</sup>, de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de Monsieur et Madame KOCH-KUMMER<sup>10</sup>, de Madame Margot FELTEN-NOESEN<sup>11</sup>, de Monsieur Gil BINGEN<sup>12</sup>, de Monsieur Jean-Pierre HEINISCH-SCHWEITZER ET CONSORTS<sup>13</sup>, de Messieurs Jean-Pierre HEINISCH-SCHWEITZER et Marco KLOPP<sup>14</sup>, de Madame Ketty HEINISCH<sup>15</sup>, de Madame Suzanne BIEVER-KUMMER et de Monsieur Gil BINGEN<sup>16</sup>, de Monsieur Marcel SCHWARTZ-DAHM<sup>17</sup>, de Madame Astrid SCHUMACHER-KINTZELÉ<sup>18</sup>, ainsi que de Madame Fabienne ROSEN<sup>19</sup>, contre le vote du conseil communal portant adoption de la refonte du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Bous.

#### **Ad réclamation Nicole et Renée MULLER<sup>1</sup>**

Les réclamantes tendent à voir intégrer en zone destinée à être urbanisée, la parcelle cadastrale n° 2345/7558, sise à Bous, actuellement classée en « *zone agricole [AGR]* ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, force est de constater que le terrain en question se trouve en deuxième position par rapport à la route principale. De même, le PAG, ainsi que le « plan d'aménagement particulier " quartier existant " (PAP QE) » y relatif, préconisent d'une manière générale une urbanisation le long de la rue de Luxembourg, sans autoriser des constructions principales en deuxième position.

En plus, il faut relever que l'intégration en zone destinée à être urbanisée de la parcelle litigieuse contribuerait au développement tentaculaire de la localité de Bous, ce qu'il y a lieu d'éviter.

Qui plus est, le fonds en question ne dispose actuellement pas des infrastructures nécessaires à sa viabilisation.

Subsidiairement, il y a lieu de constater qu'une partie de la parcelle litigieuse est couverte de biotopes et se trouve en zone potentiellement inondable. De ce fait, elle ne se prête pas à recevoir des constructions destinées à l'habitation notamment.



### **Ad réclamation Carlo STEINBACH-SCHMIT<sup>2</sup>**

Les réclamants tendent à voir intégrer en zone destinée à être urbanisée, la parcelle cadastrale n° 706/2646, sise entre Assel et Rolling, actuellement classée en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, la parcelle litigieuse fait partie d'un îlot d'habitation déconnecté des localités d'Assel et de Rolling et ne se prête donc pas à la construction.

Aucun argument d'intérêt général ne justifierait l'intégration en zone destinée à être urbanisée du fonds en question et de densifier ainsi davantage un hameau décentralisé.

Sous l'hypothèse qu'une densification du tissu urbain existant s'avère être nécessaire, il s'agit plutôt d'agrandir la zone à urbaniser à l'intérieur de la localité.

La localité d'Assel ne saurait connaître un développement urbain supplémentaire qu'aux seules fins de procéder à l'arrondissement de son périmètre d'agglomération.

Subsidiairement, il faut relever que l'urbanisation de la parcelle litigieuse contribuerait au mitage supplémentaire du paysage en ces lieux.

### **Ad réclamation Roger MILLIM<sup>3</sup>**

Le réclamant sollicite le classement en zone destinée à être urbanisée de la parcelle cadastrale n° 1260/4657, sise au sud de la localité de Bous, actuellement classée en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, la parcelle litigieuse se situe en rase campagne et constitue dès lors un îlot d'habitation totalement déconnecté d'une quelconque agglomération, qui ne se prête pas à la construction.

Aucun argument d'intérêt général ne justifierait l'intégration en zone destinée à être urbanisée du fonds en question et de densifier ainsi davantage un hameau décentralisé.

Sous l'hypothèse qu'une densification du tissu urbain existant s'avère être nécessaire, il s'agit plutôt d'agrandir la zone à urbaniser à l'intérieur de la localité de Bous, voire de procéder à l'arrondissement de son périmètre d'agglomération.



Subsidiairement, il faut relever que la parcelle litigieuse est adjacente à une « *zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000* ».

Dans ce contexte, il y a lieu de noter que les servitudes résultant d'une protection communautaire doivent impérativement être respectées lors de l'élaboration d'un PAG.

#### **Ad réclamation Claude FOETZ<sup>4</sup>**

Le réclamant sollicite le classement en zone destinée à être urbanisée de la parcelle cadastrale n° 1235, sise à Rolling, actuellement classée en « *zone agricole [AGR]* ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, le développement urbain, tel qu'il a été prévu par les autorités communales, est largement suffisant pour la localité de Rolling, localité qui ne constitue pas un pôle de développement prioritaire.

Force est toutefois de constater que la parcelle litigieuse, de par sa situation géographique, pourra certainement faire, à moyen terme, l'objet d'un arrondissement du périmètre d'agglomération en ces lieux, sous condition toutefois de mener une réflexion plus générale sur la viabilisation et l'accessibilité du site en question, ainsi que sur la destination future des constructions protégées, mais menaçant ruine, actuellement existantes en ces lieux.

Qui plus est, il s'agit de relever qu'aucune étude environnementale n'a été faite concernant la parcelle litigieuse, les impacts négatifs éventuels sur l'environnement naturel n'ayant ainsi pas pu être détectés.

#### **Ad réclamation Jeanny MOES-CONTER<sup>5</sup>**

La réclamante sollicite le classement en zone destinée à être urbanisée de la parcelle cadastrale n° 708/3121, sise entre Assel et Rolling, actuellement classée en « *zone agricole [AGR]* ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, la parcelle litigieuse constitue un îlot d'habitation déconnecté des localités de Assel et de Rolling et ne se prête donc pas à la construction.



Aucun argument d'intérêt général ne justifierait l'intégration en zone destinée à être urbanisée du fonds en question et de densifier ainsi davantage un hameau décentralisé.

Sous l'hypothèse qu'une densification du tissu urbain existant s'avère être nécessaire, il s'agit plutôt d'agrandir la zone à urbaniser à l'intérieur de la localité.

La localité d'Assel ne saurait connaître un développement urbain supplémentaire qu'aux seules fins de procéder à l'arrondissement de son périmètre d'agglomération.

Subsidiairement, il faut relever que l'urbanisation de la parcelle litigieuse contribuerait au mitage supplémentaire du paysage en ces lieux.

**Ad réclamations Carole-Lynn MONDLOCH<sup>6</sup>, KOCH-KUMMER<sup>10</sup>, Gil BINGEN<sup>12</sup>, Suzanne BIEVER-KUMMER et Gil BINGEN<sup>16</sup>, Marcel SCHWARTZ-DAHM<sup>17</sup> et Astrid SCHUMACHER-KINTZELÉ<sup>18</sup>**

Les réclamants sollicitent le reclassement en zone destinée à être urbanisée des parcelles cadastrales n<sup>os</sup> 1125/5022 (rec<sup>6</sup>), 1122/4998 (rec<sup>10</sup>), 1126/4170 (rec<sup>12</sup>), 1126/4170 (rec<sup>16</sup>), 1118/4164 (rec<sup>17</sup>) et 1119/4165 (rec<sup>18</sup>), sises à Erpeldange, au lieu-dit « Séissefeld », actuellement classée en « zone agricole [AGR] ».

Subsidiairement quelques réclamants contestent la densité de logement prévue par le « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ-SD : E09) », au lieu-dit « Séissefeld », à Erpeldange.

En effet, les réclamations sont en partie fondées.

D'abord, force est de constater que le potentiel de développement, tel qu'il a été prévu par les autorités communales, est en principe suffisant pour la localité d'Erpeldange, localité qui ne constitue en plus pas un espace prioritaire de développement.

En outre, les terrains concernés, d'une certaine envergure, se situent loin du centre de la localité et ne se prêtent dès lors pas prioritairement à la construction.

Or, il s'avère que les réclamations sont partiellement fondées, alors que les coefficients de densité, tels qu'actuellement prévus pour la zone concernée sont sensiblement trop bas.

La densité de logement de 11 logements par hectare brut, telle qu'actuellement prévue pour les fonds en question, s'oppose formellement aux objectifs définis à l'article 2a) de ladite loi



modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article préconisant une utilisation rationnelle du sol.

A des fins de cohérence au niveau de la planification du PAG, il s'agit de s'orienter plutôt aux coefficients prévus par les autres zones soumises à un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"* », telles que les zones dites « *Nauwiss* », « *Knëppelchen* » ou « *Bounenäcker* » faisant partie de la localité d'Erpeldange également.

En conséquence, les coefficients de densité pour le « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ-SD : E09)* » sont fixés comme suit :

- Densité de logement : DL 20
- Coefficient d'occupation du sol : COS 0,4
- Coefficient d'utilisation du sol : CUS 0,7
- Coefficient de scellement du sol : CSS 0,6

Par ailleurs, il y a lieu de constater que la zone prévue par le « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"* » en question dispose actuellement d'une profondeur de quelque 60 mètres.

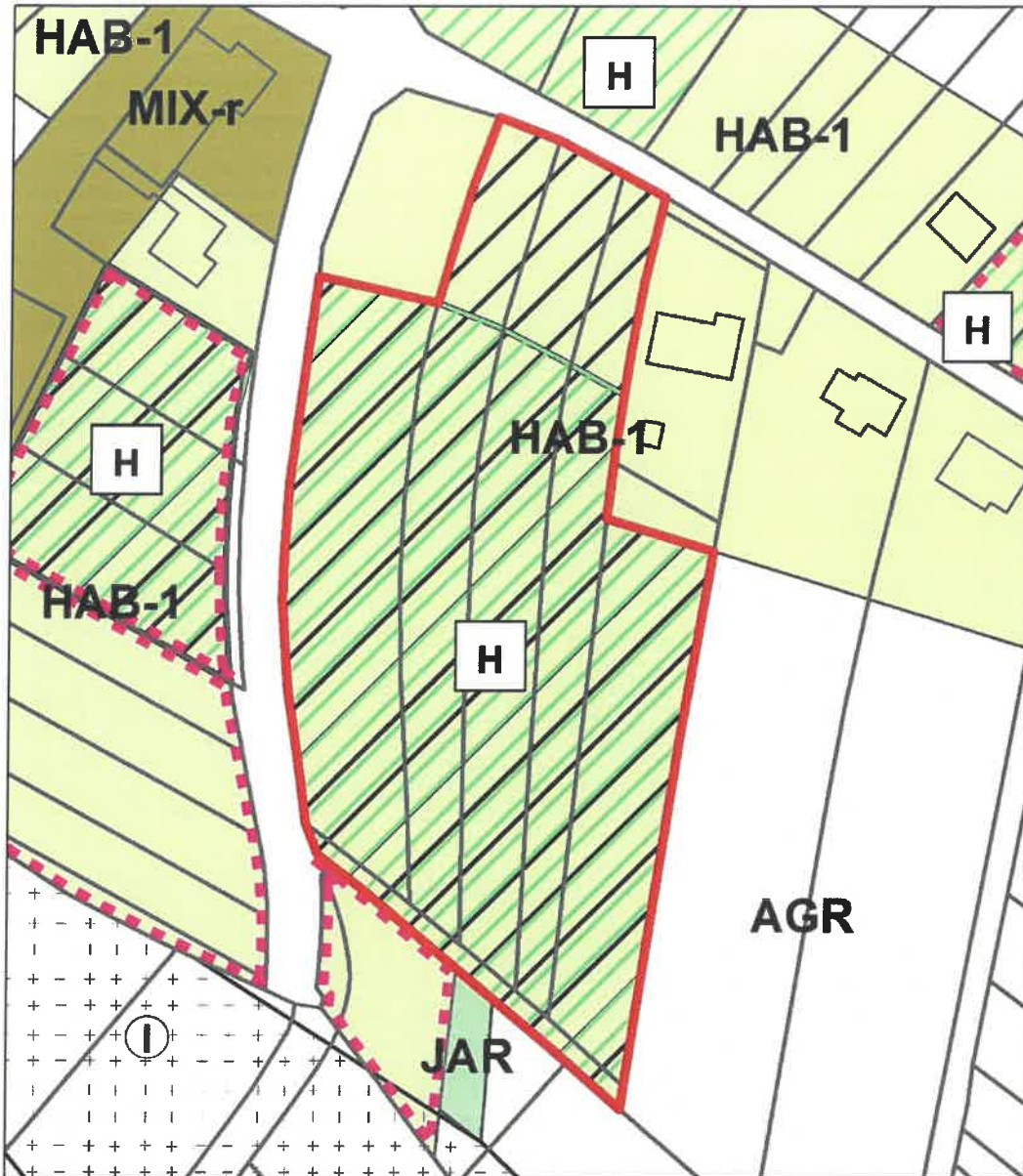
Or, une telle profondeur est largement trop élevée pour n'autoriser que le seul aménagement de constructions le long de la rue de Mondorf, mais par contre bien trop basse afin de permettre une viabilisation en seconde ligne.

Par conséquent, la parcelle cadastrale n° 1122/4998, ainsi qu'une partie de moindre envergure de la parcelle cadastrale n° 114/4162, sont intégrées en la zone destinée à être urbanisée et font dorénavant partie du « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ-SD : E09)* ».




Finalement, afin d'atteindre les objectifs d'une utilisation rationnelle du sol en les lieux litigieux, il s'avère indispensable de supprimer la « *zone de servitude "urbanisation" - intégration paysagère* IP ».

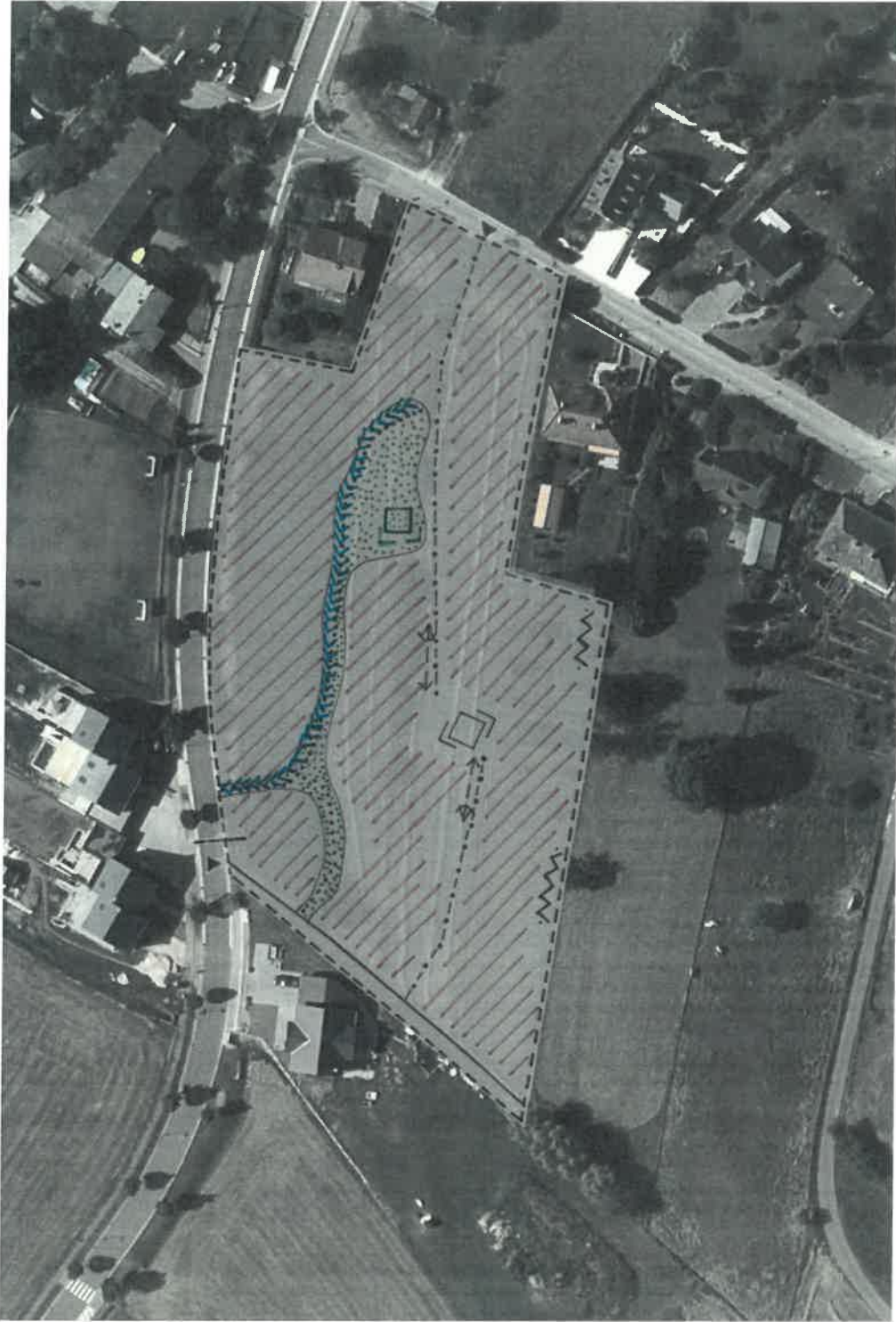
Les modifications ainsi apportées au PAG et au schéma directeur sont illustrées ci-après.





### Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Zone d'habitation 1







### **Ad réclamation Jean-Paul GOERENS<sup>7</sup>**

Le réclamant requiert pour la construction implantée sur la parcelle cadastrale n° 2325/6581, sise à Bous, la suppression dans le « secteur protégé de type "environnement construit- C » de la superposition « gabarit protégé » et de la convertir en un « alignement protégé ».

O, la réclamation est non fondée.

En effet, il s'agit de maintenir la superposition « gabarit protégé » pour la construction litigieuse, construction faisant partie d'un pâtre d'immeubles affichant une certaine homogénéité et importance pour la qualité de l'espace-rue.

### **Ad réclamation Marc et Julie DE LA HAMETTE-WEBER<sup>8</sup>**

Les réclamants sollicitent le classement en zone destinée à être urbanisée des parcelles cadastrales n<sup>os</sup> 1233/1573 et 1233/1574, sises à Erpeldange, actuellement classées en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, l'intégration en zone destinée à être urbanisée contribuerait au développement tentaculaire de la localité d'Erpeldange, ce qu'il s'agit d'éviter.

Les terrains sont en outre déconnectés de l'agglomération et ne disposent pas des infrastructures nécessaires à leur viabilisation.

Finalement, force est de constater que le potentiel de développement, tel qu'il a été prévu par les autorités communales est actuellement largement suffisant pour la localité d'Erpeldange, localité qui ne constitue en plus pas un espace prioritaire de développement.

### **Ad réclamation Marie-Josée KLOPP-KUMMER, Paul et Christiane KLOPP-JEITZ, et Mariette DELHALT-KLOPP<sup>9</sup>**

Premièrement, les réclamants sollicitent le classement en zone destinée à être urbanisée des parcelles cadastrales n<sup>os</sup> 2317/3577 et 2317/3578, sises entre le site dit Éimeréngerhaff et la localité d'Erpeldange, actuellement classées en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.



En effet, il s'avère être primordial d'éviter que le site dit Éimeréngerhaff et la localité d'Erpeldange se rejoignent mutuellement.

Qui plus est, les fonds en question se trouvent en zone potentiellement inondable et ne se prêtent donc pas à la construction.

Deuxièmement, les réclamants revendiquent le reclassement de leur propriété implantée sur le site dit Éimeréngerhaff, et actuellement classée en « zone mixte rurale [MIX-r] », en « zone d'habitation 1 [HAB 1] », voire en « zone mixte villageoise [MIX-v] ».

Or, la réclamation est non fondée.

En effet, le classement des fonds concernés en « zone mixte rurale [MIX-r] » est entièrement justifié, alors qu'il s'agit essentiellement d'éviter que des bâtisses à logements collectifs supplémentaires soient implantées sur un îlot urbanisé, déconnecté d'une quelconque agglomération.

#### **Ad réclamation Margot FELTEN-NOESEN<sup>11</sup>**

La réclamante sollicite le classement en zone destinée à être urbanisée d'une partie de la parcelle cadastrale n° 1255/6735, sise au sud de la localité de Bous, actuellement classée en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, la parcelle litigieuse se situe en rase campagne et constitue dès lors un îlot d'habitation totalement déconnecté d'une quelconque agglomération, qui ne se prête pas à la construction.

Aucun argument d'intérêt général ne justifierait l'intégration en zone destinée à être urbanisée du fonds en question et de densifier ainsi davantage un hameau décentralisé.

Sous l'hypothèse qu'une densification du tissu urbain existant s'avère être nécessaire, il s'agit plutôt d'agrandir la zone à urbaniser à l'intérieur de la localité de Bous, voire de procéder à l'arrondissement de son périmètre d'agglomération.

Subsidiairement, il faut relever que la parcelle litigieuse est adjacente à une « zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 ».



Dans ce contexte, il y a lieu de noter que les servitudes résultant d'une protection communautaire doivent impérativement être respectées lors de l'élaboration d'un PAG.

### **Ad réclamation Jean-Pierre HEINISCH-SCHWEITZER et CONSORTS<sup>13</sup>**

Les réclamants sollicitent le classement en zone destinée à être urbanisée de fonds sis à Bous, au lieu-dit « Om Hiewel », actuellement classées en « zone agricole [AGR] ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

D'abord, il y a lieu de constater que le potentiel de développement, tel qu'il a été prévu par les autorités communales, est largement suffisant pour la localité de Bous.

En outre, le ministre de l'intérieur ne saurait intervenir dans la logique intrinsèque du PAG, en donnant droit aux revendications des réclamants, étant donné que l'envergure des fonds concernés est bien trop importante.

Dans ce contexte, je tiens à rendre les autorités communales attentives au fait qu'il serait fort recommandable de veiller à ne pas hypothéquer une éventuelle urbanisation à long terme des terrains des réclamants, dans le cadre de l'exécution future du « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ-SD : B04) », au lieu-dit « Om Hiewel », notamment en assurant l'accessibilité aisée aux terrains litigieux.

### **Ad réclamation Jean-Pierre HEINSCH-SCHWEITZER et Marco KLOPP<sup>14</sup>**

Les réclamants sollicitent le reclassement d'une partie des parcelles cadastrales n<sup>os</sup> 22700/6963 et 2700/7005, sises à Bous, actuellement classées en « zone de jardins familiaux [JAR] », en « zone d'habitation 1 [HAB 1] » soumis à un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ) ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, force est de constater que les fonds concernés sont assez éloignés du centre de la localité et ne constituent de ce fait pas une réserve foncière se prêtant à court terme à une urbanisation. A moyen, voire à long terme, et en présence d'un concept global régissant l'ensemble des terrains à soumettre ultérieurement à un « plan d'aménagement particulier



"nouveau quartier" (PAP-NQ) » l'urbanisation desdits fonds pourrait éventuellement être envisagée.

Dans ce contexte, je tiens à rendre les autorités communales attentives au fait qu'il serait fort recommandable de veiller à ne pas hypothéquer une éventuelle urbanisation à long terme des terrains des réclamants, dans le cadre de l'exécution future du « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP-NQ-SD : B04)* », au lieu-dit « *Om Hiewel* », notamment en assurant l'accessibilité aisée aux terrains litigieux.

#### **Ad réclamation Ketty HEINISCH<sup>15</sup>**

La réclamante sollicite le classement en zone destinée à être urbanisée, en l'occurrence en « *zone d'habitation 1 [HAB 1]* », de la parcelle cadastrale n° 2098/7134, sise à Bous, actuellement classée en « *zone viticole [VIT]* ».

Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, il y a lieu de relever que le fonds litigieux est recouvert d'une « *zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000* ».

Dans ce contexte, il y a lieu de noter que les servitudes résultant d'une protection communautaire doivent impérativement être respectées lors de l'élaboration d'un PAG.

Pourtant, force est de constater que la parcelle litigieuse se trouve d'être d'ores et déjà entièrement viabilisée et qu'en principe elle est potentiellement urbanisable.

A terme, après analyse approfondie des incidences notables sur l'environnement et le fait donné qu'une urbanisation dudit fonds serait en effet compatible avec les objectifs d'une zone « *Réseau Natura 2000* », il pourrait être donné droit aux réclamants en intégrant la parcelle litigieuse dans le périmètre d'agglomération par le biais d'une modification ponctuelle du PAG.

#### **Ad réclamation Fabienne ROSEN<sup>19</sup>**

La réclamante requiert pour la construction implantée sur la parcelle cadastrale n° 502/2799/6581, sise à Assel, la suppression dans le « *secteur protégé de type "environnement construit- C"* » de la superposition « *gabarit protégé* » et, à titre subsidiaire, elle s'oppose à l'article 18.5 de la partie écrite du PAG.



Pourtant, la réclamation est non fondée.

En effet, le bâtiment protégé témoigne de la mémoire du lieu et fait partie de la structure urbaine caractéristique du centre de la localité d'Assel, en l'occurrence d'un ensemble d'anciennes fermes autour de la rue Heisburgerhof.

Il s'avère donc être impératif de conserver l'implantation et le gabarit de la construction litigieuse, aussi afin de maintenir la séquence visuelle dans l'espace public en ces lieux.

En ce qui concerne les arguments développés à l'encontre de l'article 18. 5 de la partie écrite, il y a lieu de relever que la partie écrite, pour autant qu'elle a trait aux gabarits protégés, permet, contrairement aux arguments développés par la réclamante, que des extensions et annexes puissent être autorisées sur les côtés postérieur et latéraux de la construction. Aussi des dérogations à la hauteur au faîte et à la corniche jusqu'à 0,50 mètres peuvent être accordées.

En exécution de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch





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

Notre réf.: 17998/87C

Dossier suivi par : David HOTTUA  
Tél. 247-84634  
E-mail david.hottua@mi.etat.lu



Commune de Bous  
Monsieur le Bourgmestre  
20, rue de Luxembourg  
L-5408 Bous

Luxembourg, le 31 août 2018

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 19 avril 2018 portant adoption des projets d'aménagement particulier « quartier existant » de la commune de Bous, présenté par le collège des bourgmestre et échevins.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.





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

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Ministre de l'Intérieur



Dan Kersch