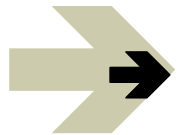




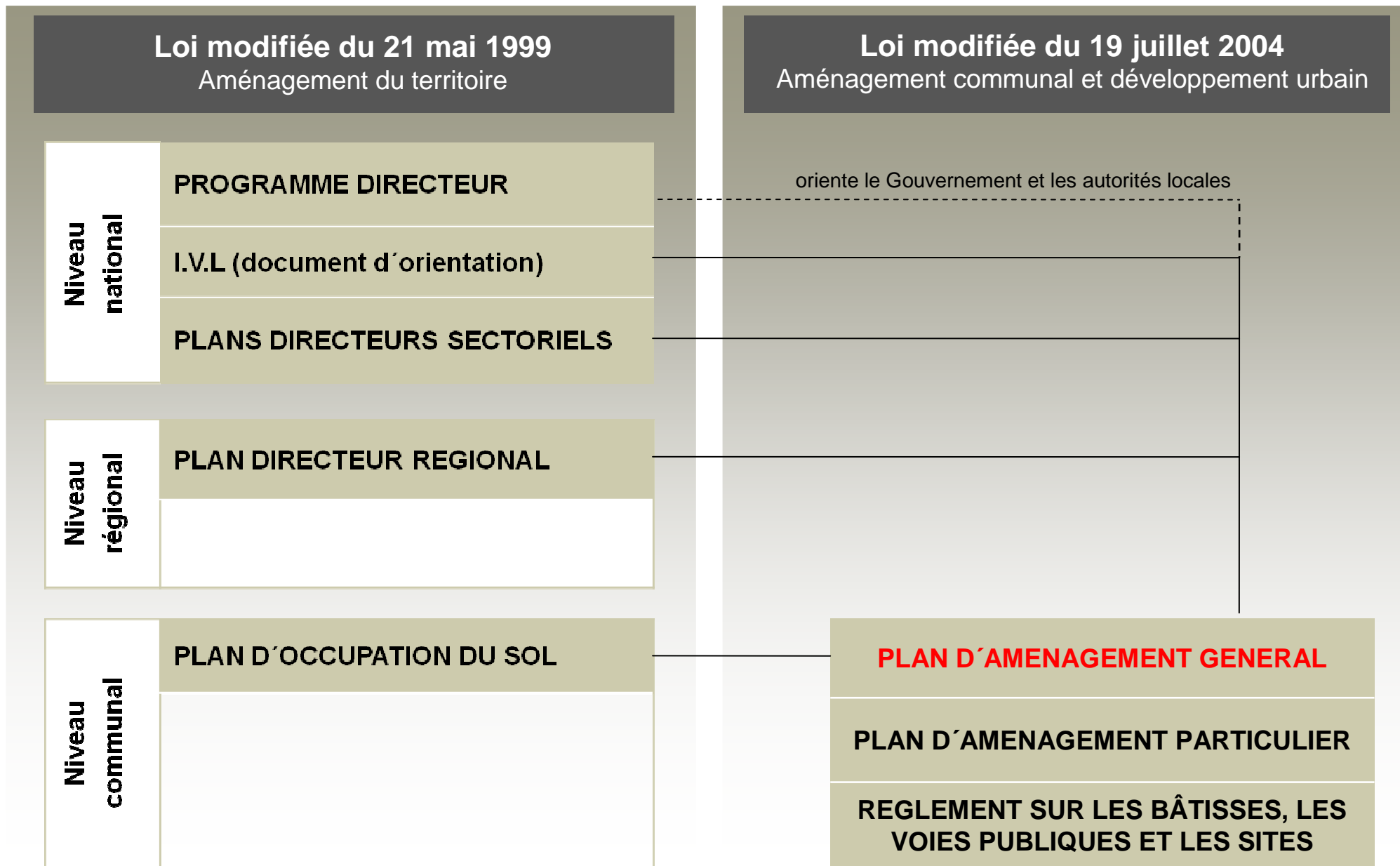
P.A.G. Grosbous

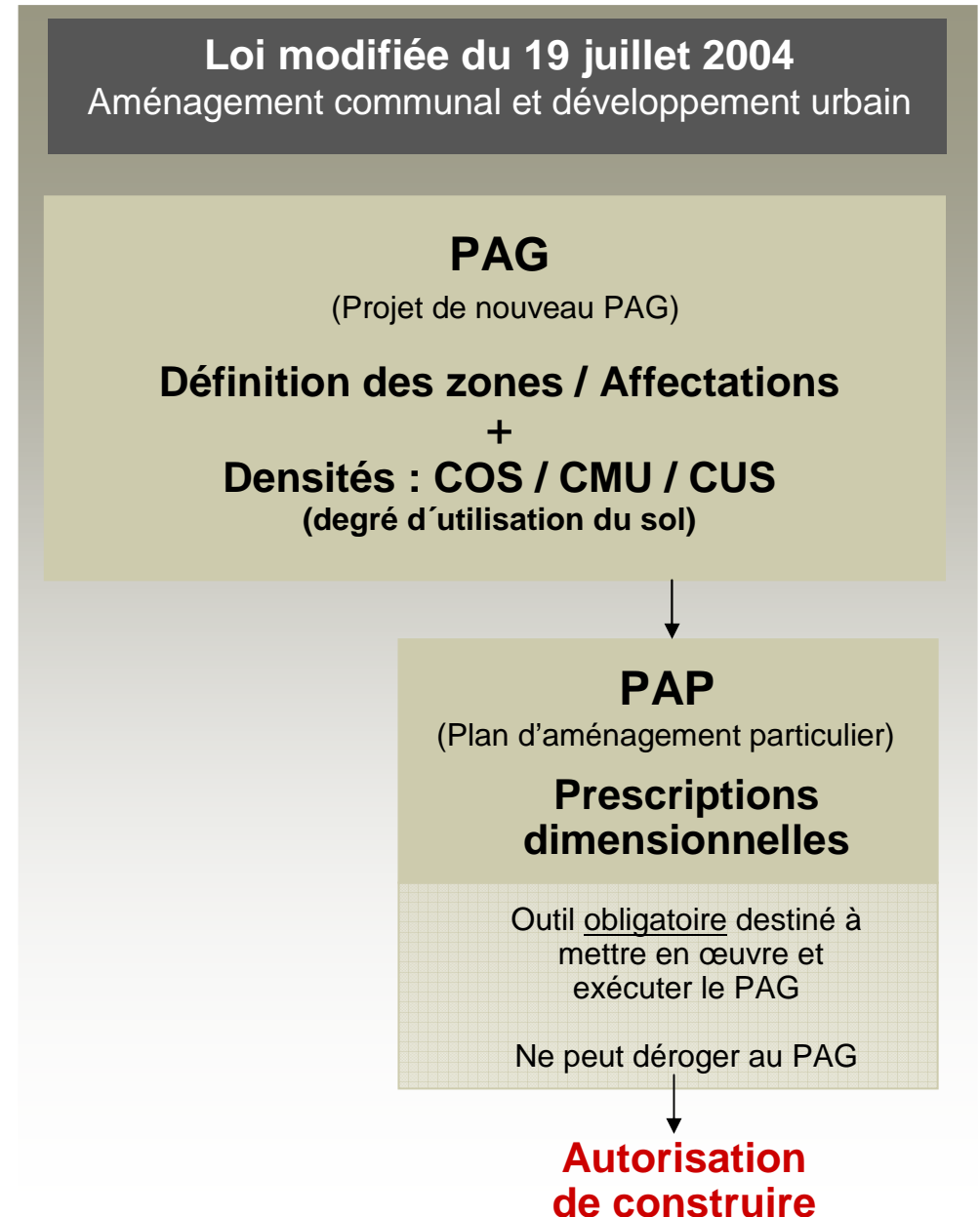
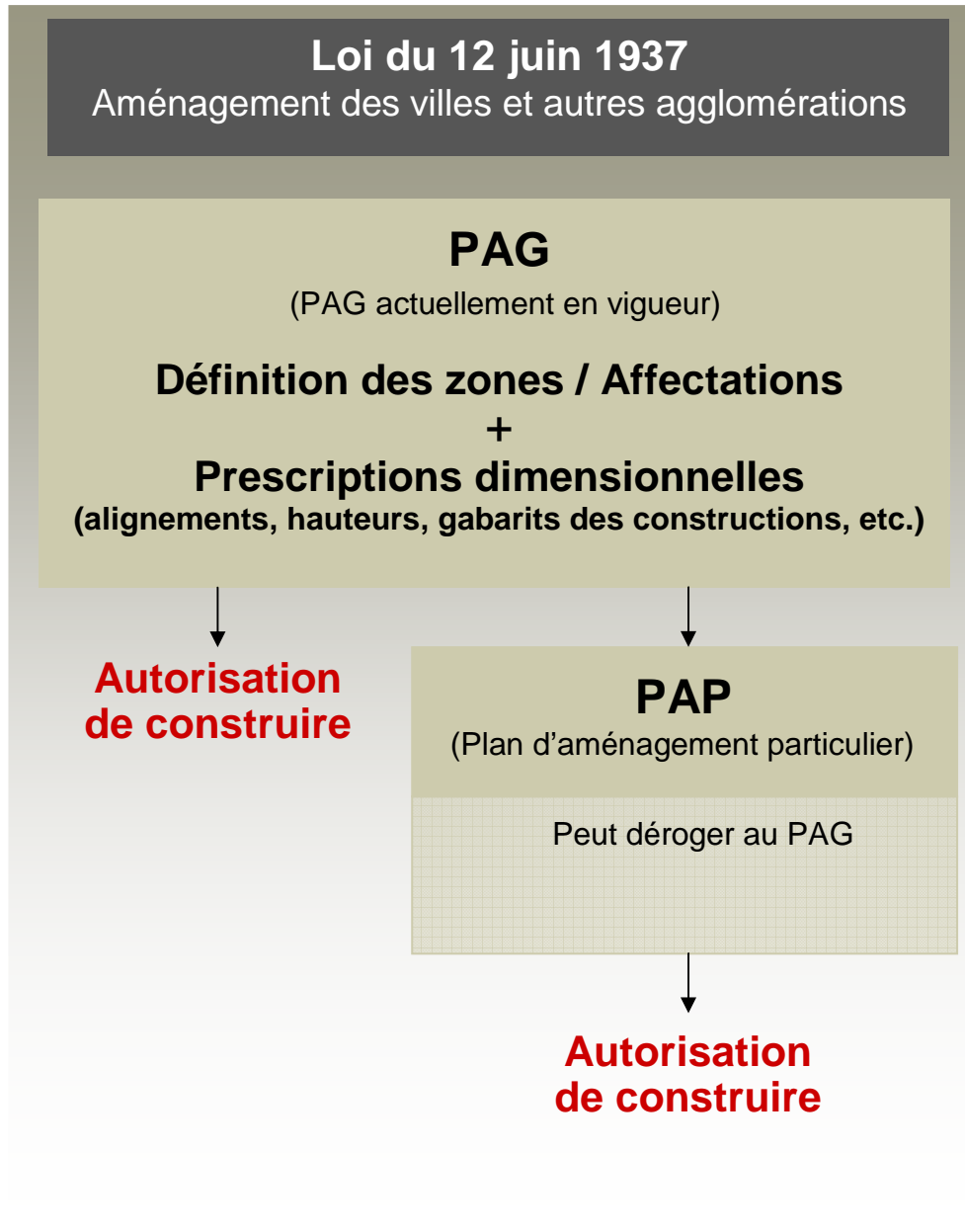
Présentation publique | 10 septembre 2012

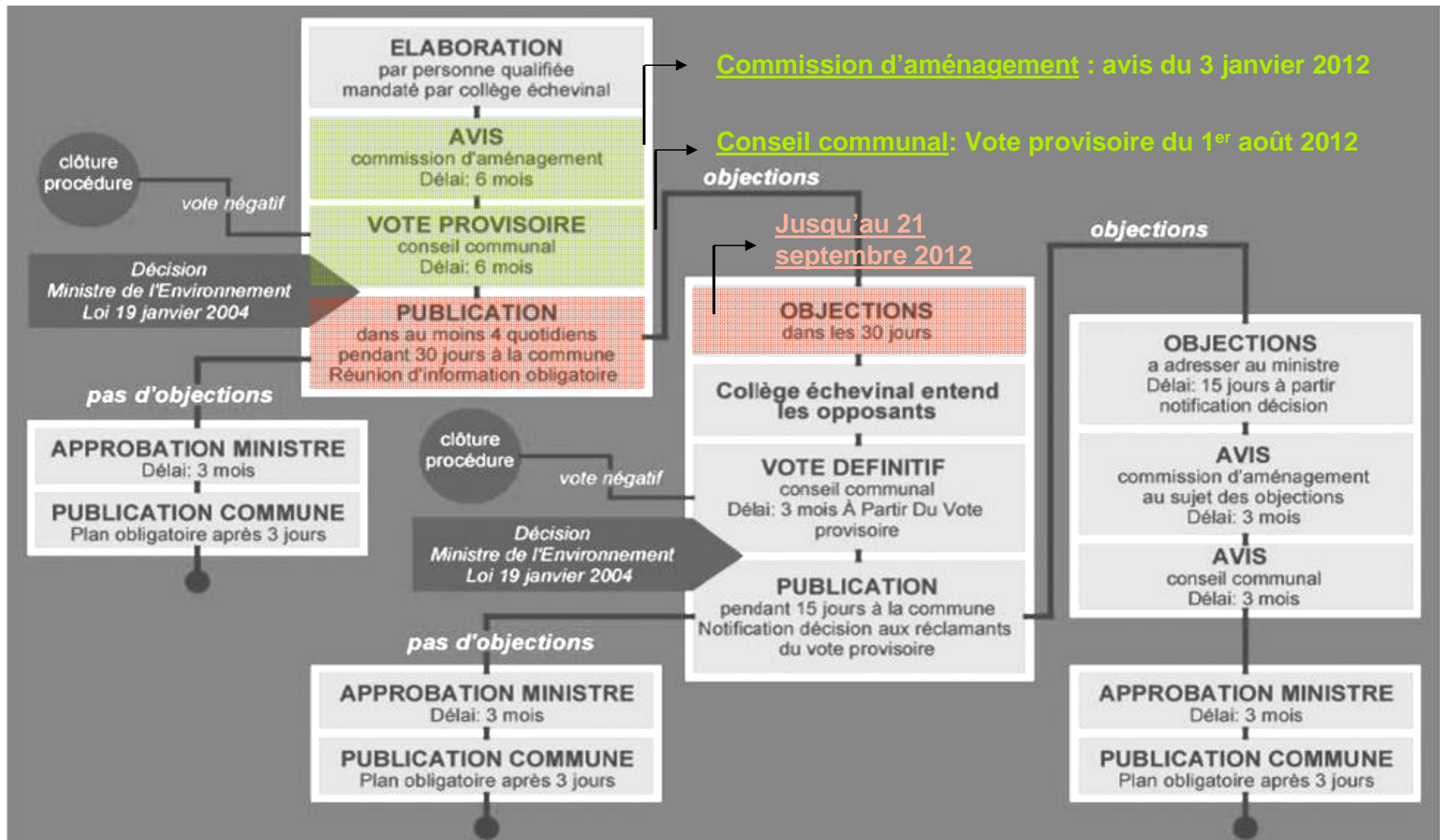


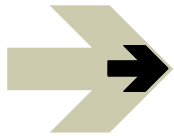
INTRODUCTION

- Cadre général législatif
- Contexte communal
- Procédure









ELABORATION DU NOUVEAU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – RGD du 25 octobre 2004

- Etude préparatoire – 3 chapitres
 - Evaluation globale de la situation existante
 - Stratégie de développement
 - Mise en œuvre de la stratégie
- Projet d'aménagement général
- Rapport de présentation

Loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

- Strategische Umweltprüfung (SUP)
 - évaluation environnementale du projet PAG

Chapitre 1 - Evaluation globale de la situation existante

- ART. 6. Contexte national et régional
- ART. 7. Structure de la population
- ART. 8. Situation socio-économique
- ART. 9. Situation du foncier
- ART. 10. Structure urbaine
- ART. 11. Potentiel de développement urbain
- ART. 12. Education, culture et sport
- ART. 13. Circulation routière et transports publics
- ART. 14. Réseaux d'infrastructures
- ART. 15. Environnement naturel et espaces verts intra-urbains
- ART. 16. Evaluation des plans et projets réglementaires et non-réglementaires
- ART. 17. Evaluation des servitudes
- ART. 18. Situation financière
- ART. 19. Synthèse

Chapitre 2 – Stratégie de développement

ART. 20. Scénarios de développement et définition des options politiques spécifiques

ART. 21. Compatibilité avec les options nationales et régionales d'aménagement

ART. 22. Définition des objectifs de développement

Chapitre 3 – Mise en œuvre de la stratégie

ART 24. Concept de développement urbain

ART 25. Concept de mobilité locale

ART 26. Concept de mise en valeur des paysages et espaces verts intra-urbains

ART 27. Synthèse

ART 28. Concept financier

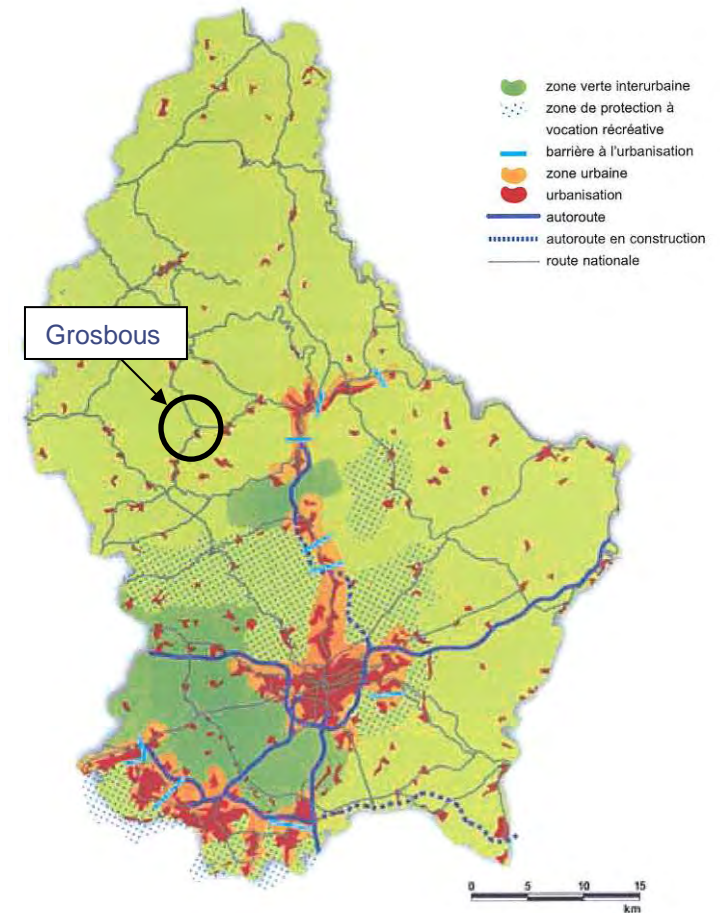
➔ Etude préparatoire

Chapitre 1 – Evaluation globale de la situation existante

- Contexte national et régional
- Evolution et caractéristiques de la population

Contexte national et régional

- **Région d'aménagement Ouest**
- **Proximité et influence du pôle Ettelbrück-Diekirch (CDA d'ordre moyen) : 12 km**
- **Proximité du centre régional de Redange : 11 km**
- **Espace rural**
 - en périphérie de la zone de poussée urbaine de l'axe Luxembourg / Ettelbrück-Diekirch
- **Transports**
 - bénéficiera des projets touchant l'accès à la Nordstad
 - projet d'amélioration de la desserte de la gare ferroviaire de Mersch avec développement d'un parking P&R
- **Logement**
 - commune complémentaire (développement limité : Eigenentwicklung)
- **Paysage**
 - territoire communal couvert en majeure partie par le grand ensemble paysager Haute-Sûre – Kiischpelt (Oesling)



Source: PDAT

Evolution de la population communale entre 1821 et 2012

Population communale 2004 : 724 habitants

Population communale 2012 : 940 habitants

Accroissement sur 8 ans : + 216 habitants soit + 30 %

Population communale en 2012 : 940 habitants

- Grosbous : 829 hab. (88 %)
- Dellen : 90 hab. (10 %)
- Lehrhof-Grevels : 21 hab. (2 %)

Taille des ménages en 2011 : 2,7 pers./mén.

Evolution du taux d'accroissement moyen annuel (%)

	1981-1991	1991-2001	2001-2010
Grosbous	+0,79	+1,80	+2,57
Dellen	+0,50	+0,48	+0,50
Commune de Grosbous	+0,77	+1,56	+2,18
Canton de Redange	+0.76	+2.20	+1.77

➔ **Projet d'aménagement général**

- Motivations et contraintes

Principales motivations du projet

- **Répondre à une forte demande en terrains à bâtir** : proximité Nordstad et Redange
- **Maîtriser le développement de la population** : création de réserves foncières urbanisables à + long terme
- **Développer les équipements et services publics** : extension et restructuration du pôle scolaire
- **Permettre et soutenir le renforcement de la mixité des activités** : commerces et services de proximité
- **Eviter la fuite d'entreprises existantes en demande de relocalisation** : création d'une zone d'activités
- **Protéger le patrimoine bâti et l'environnement naturel et paysager**

Contraintes au développement (objectifs nationaux de développement)

- **Consommation maximale des sols admise par le Plan National de Développement Durable** :
 - max 6,7 hectares de surfaces à urbaniser à court terme (durée d'un PAG : 6 ans)
- **Plan directeur sectoriel « Logement »** (en voie d'approbation)
 - commune complémentaire : densité max admise 20 logements / hectare brut

➔ **Projet d'aménagement général**

- Partie graphique
- Partie écrite

Le PAG définit :

OCCUPATION DU SOL / DEFINITION DES ZONES

Selon la loi modifiée du 19 juillet 2004

DEGRE D'UTILISATION DU SOL / DENSITES

Selon la loi modifiée du 19 juillet 2004

- **C.O.S** (Coefficient d'occupation du sol)
- **C.M.U** (Coefficient maximum d'utilisation du sol)
- **C.U.S** (Coefficient d'utilisation du sol : m^3/m^2)

Projet d'aménagement général - légende

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Zones d'habitation

HAB-1 Zones d'habitation 1

Zones mixtes

ZMR Zones mixtes à caractère rural

ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics

ZAE Zones d'activités économiques

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES





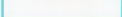
AGR Zones agricoles

FOR Zones forestières*

ZLSS Zones de loisirs sans séjour

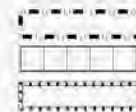
ZIT Zones d'isolement et de transition

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES (à titre indicatif)

-  Dimensionnement du zonage
-  Accès obligatoire
-  Accès à prévoir / localisation à titre indicatif
-  Conduite de distribution d'eau potable (DEA) (cf. plans E02485 - 148 et 149)
-  Bassin de rétention d'eau (cf. plans E02485 - 148 et 149)

*: Zones forestières sur base de l'OBS actualisée par inventaire de terrain (2007) dans et sur le pourtour direct des agglomérations

ZONES SUPERPOSEES



Zones d'aménagement différé (limite extérieure du trait)

Zones soumises à un plan directeur

Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (limite extérieure du trait)

Prescriptions spécifiques (source: SSMN / décembre 2009)



Sites et monuments nationaux (Etat au 6 décembre 2010)



Immeubles et objets classés monuments nationaux



Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire



Bâtiments protégés:



Bâtiment remarquable



Petit patrimoine culturel et religieux



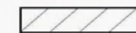
Gabarits à respecter



Alignements à respecter



Zones de risques naturels prévisibles - inondations (sources: TIMIS 2010, crue extrême, commune 2011)



Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier



Délimitation des plans d'aménagement particulier

Grosbous: PAP 11189 - rue de Mersch

PAP 11329 - rue de Mersch

PAP 14302 - rue de Mersch

PAP 12041 - rue de Wiltz

PAP 12944 - am Frankraich

PAP 10321 - rue de Dellen

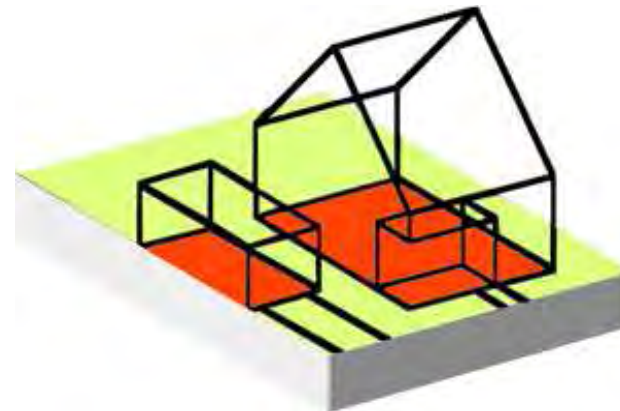
Dellen: -

Degré d'utilisation du sol / Densités maximales

	Max imposés suivant loi modifiée du 19 juillet 2004				Valeurs max suivant projet PAG		
ZONAGE	COS	CMU	CUS		COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	0,4	0,8	-	G D	0,3 / 0,4 0,4	0,5 / 0,6 0,4	-
Zone mixte à caractère rural	0,6	1,2	-	G D	0,3 à 0,5 0,4	0,6 à 1,0 0,6	-
Zone d'activités économiques	0,8	1,6	-		0,5	1,0	-

COS = COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

$$\text{COS} = \frac{\begin{array}{l} \blacksquare \text{ Surface d'emprise au sol de la construction projetée (Bodenfläche)} \\ \blacksquare \text{ Surface nette du terrain à bâtir (Netto-Gesamtfläche)} \end{array}}$$

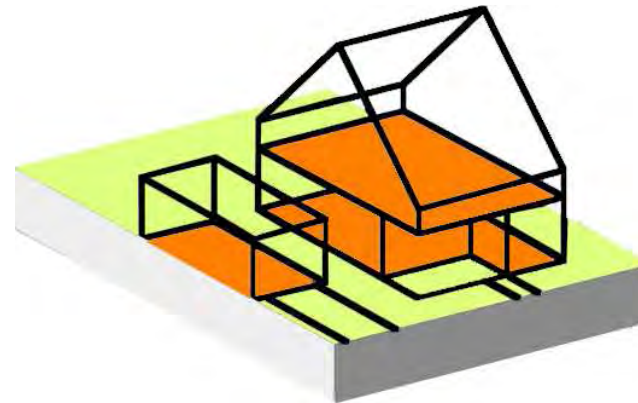
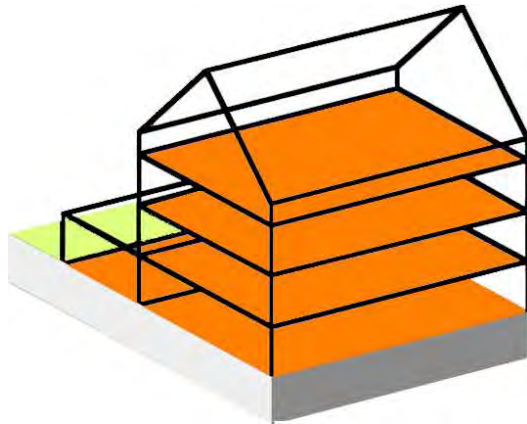


Un exemple concret:

- Votre parcelle a une surface à bâtir nette de 500 m²
- Le PAG donne un COS de 0,4
- Vous pouvez construire au max : 500 x 0,4 = 200 m² de surface au sol

CMU = COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

$$\text{CMU} = \frac{\begin{array}{l} \text{■ Surface construite brute de la construction projetée (Brutto-Bebaute Fläche)} \\ \text{■ Surface nette du terrain à bâtir (Netto-Gesamtfläche)} \end{array}}$$



Un exemple concret:

- Votre parcelle a une surface à bâtir nette de 500 m²
- Le PAG donne un CMU de 0,6
- Vous pouvez construire au max : $500 \times 0,6 = 300 \text{ m}^2$ de surface construite brute
- Surface construite brute = surface hors œuvre (incluant épaisseur des murs) obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux (surfaces aménageables uniquement)

PLAN DIRECTEUR - PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

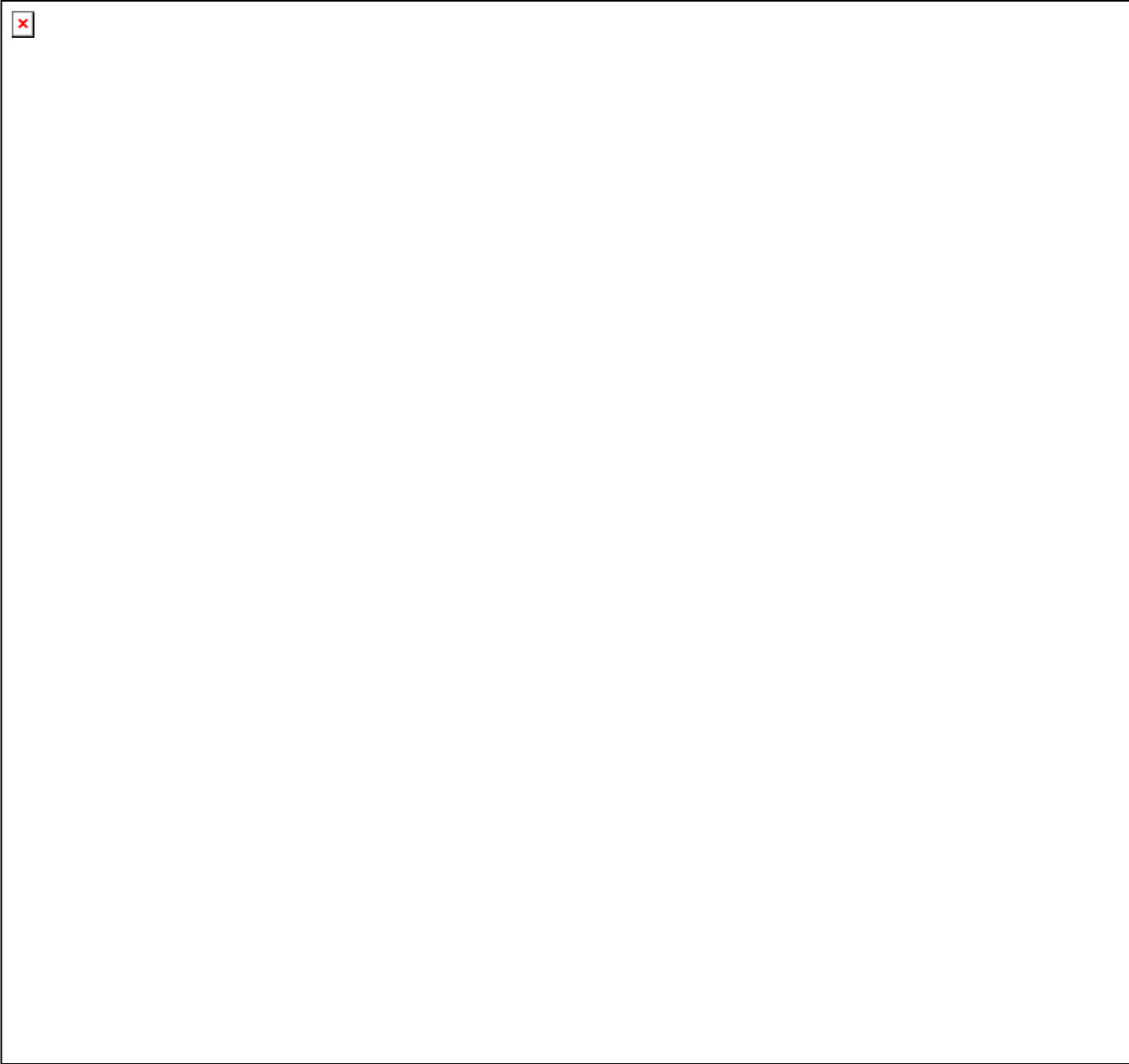
PLAN DIRECTEUR

- Document destiné à fixer les grandes orientations d'aménagement d'une zone donnée
- Contenu réglementé par le RGD du 28 juillet 2011
- Obligatoire sur les zones définies comme « soumises à un plan directeur »
- La commune peut exiger un plan directeur sur toute autre zone
- Tout PAP doit se conformer aux orientations du plan directeur

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

- Document à valeur réglementaire
- Contenu réglementé par le RGD du 28 juillet 2011
- Précise et fixe toutes les autres prescriptions urbanistiques non réglementées par PAG
- Tout PAP doit se conformer au PAG
- Tout projet urbanistique est d'office soumis à PAP

- ➔ **Projet d'aménagement général – partie graphique**
- **Localité de Grosbous**
 - Localité de Dellen



ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Zones d'habitation

HAB-1

Zones d'habitation 1

Zones mixtes

ZMR

Zones mixtes à caractère rural

ZBEP

Zones de bâtiments et d'équipements publics

ZAE

Zones d'activités économiques

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

AGR

Zones agricoles

FOR

Zones forestières*

ZLSS

Zones de loisirs sans séjour

ZIT

Zones d'isolement et de transition

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement différé (limite extérieure du trait)

Zones soumises à un plan directeur

Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (limite extérieure du trait)

Prescriptions spécifiques (source: SSMN / décembre 2009)

Sites et monuments nationaux (Etat au 6 décembre 2010)

Immeubles et objets classés monuments nationaux

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Bâtiments protégés:

Bâtiment remarquable

Petit patrimoine culturel et religieux

Gabarits à respecter

Alignements à respecter

Zones de risques naturels prévisibles - inondations (sources: TIMIS 2010, crue extrême, commune 2011)

Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier

Délimitation des plans d'aménagement particulier

Grosbous : PAP 11189 - rue de Menich
PAP 11329 - rue de Menich
PAP 14302 - rue de Menich
PAP 12041 - rue de Wille
PAP 12044 - art. Franckisch
PAP 10321 - rue de Dillen
Dellen : -

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES (à titre indicatif)

Dimensionnement du zonage

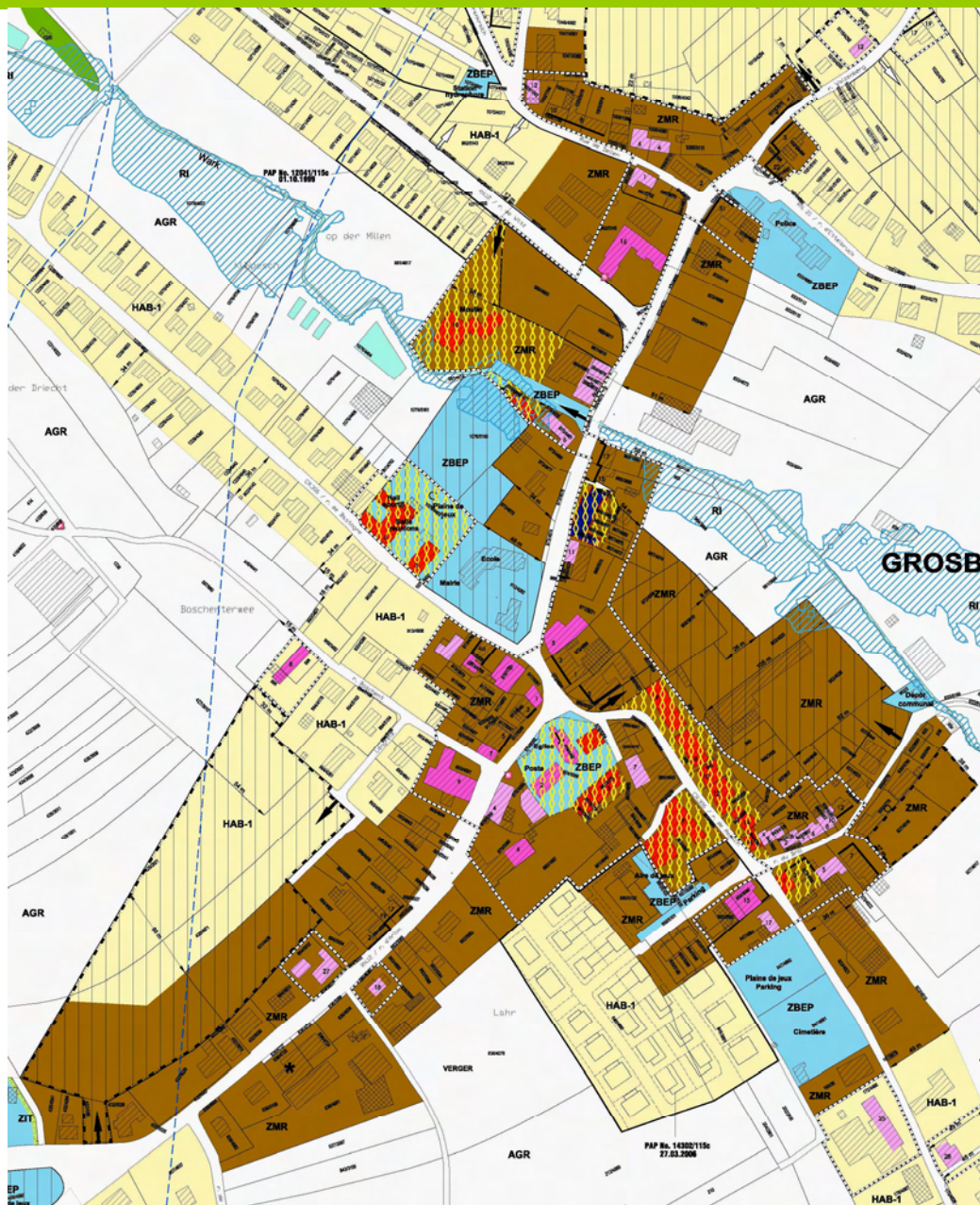
Accès obligatoire

Accès à prévoir / localisation à titre indicatif

Conduite de distribution d'eau potable (DEA) (cf. plans E02485 - 148 et 149)

Bassin de rétention d'eau (cf. plans E02485 - 148 et 149)

*: Zones forestières sur base de l'OBS actualisée par inventaire de terrain (2007) dans et sur le pourtour direct des agglomérations



ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Zones d'habitation

HAB-1 Zones d'habitation 1

Zones mixtes

ZMR Zones mixtes à caractère rural

ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics

ZAE Zones d'activités économiques

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

AGR Zones agricoles

FOR Zones forestières*

ZLSS Zones de loisirs sans séjour

ZIT Zones d'isolement et de transition

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement différé (limite extérieure du trait)

Zones soumises à un plan directeur

Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (limite extérieure du trait)

Prescriptions spécifiques (sources: SSMN / décembre 2009)

Sites et monuments nationaux (Etat au 6 décembre 2010)

Immeubles et objets classés monuments nationaux

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Bâtiments protégés:

Bâtiment remarquable

Petit patrimoine culturel et religieux

Gabarits à respecter

Alignements à respecter

RI

Zones de risques naturels prévisibles - inondations (sources: TIMS 2010, crue extrême, commune 2011)

Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier

Délimitation des plans d'aménagement particulier

Grosbous: PAP 11189 - rue de Mersch

PAP 11329 - rue de Mersch

PAP 14302 - rue de Mersch

PAP 12041 - rue de Wiltz

PAP 12044 - am. Fransesch

PAP 10321 - rue de Dallen

Dellen:

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES (à titre indicatif)

Dimensionnement du zonage

Accès obligatoire

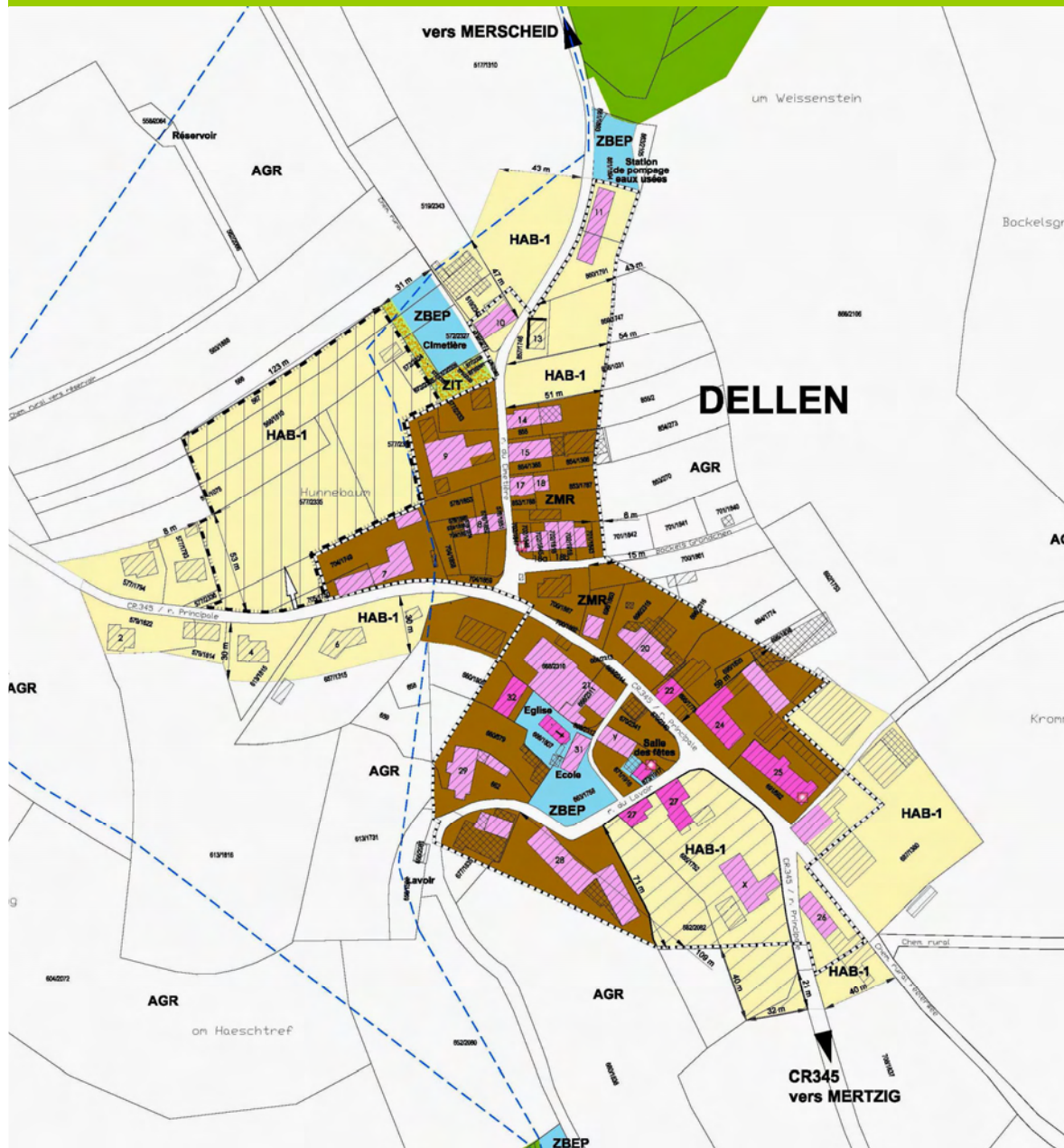
Accès à prévoir / localisation à titre indicatif

Conduite de distribution d'eau potable (DEA) (cf. plans E02485 - 148 et 149)

Bassin de rétention d'eau (cf. plans E02485 - 148 et 149)

*: Zones forestières sur base de l'OBs actualisée par inventaire de terrain (2007) dans et sur le pourtour direct des agglomérations

- ➔ **Projet d'aménagement général – partie graphique**
- Localité de Grosbous
 - **Localité de Dellen**



ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Zones d'habitation

HAB-1 Zones d'habitation 1

Zones mixtes

ZMR Zones mixtes à caractère rural

ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics

ZAE Zones d'activités économiques

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

AGR Zones agricoles

FOR Zones forestières*

ZLSS Zones de loisirs sans séjour

ZIT Zones d'isolement et de transition

ZONES SUPERPOSEES

Zones d'aménagement différé (limite extérieure du trait)

Zones soumises à un plan directeur

Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (limite extérieure du trait)

Prescriptions spécifiques (source: SSMN / décembre 2009)



Sites et monuments nationaux (Etat au 6 décembre 2010)



Immeubles et objets classés monuments nationaux



Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire



Bâtiments protégés:



Bâtiment remarquable



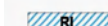
Petit patrimoine culturel et religieux



Gabarits à respecter



Alignements à respecter



Zones de risques naturels prévisibles - inondations (sources: TIMS 2010, crue extrême, commune 2011)



Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier



Délimitation des plans d'aménagement particulier

Grosbous: PAP 11189 - rue de Merscheid

PAP 11329 - rue de Merscheid

PAP 14302 - rue de Merscheid

PAP 12041 - rue de Wille

PAP 12044 - am. Franzenhof

PAP 10321 - rue de Dellen

Dellen: -

INDICATIONS COMPLEMENTAIRES (à titre indicatif)

Dimensionnement du zonage

Accès obligatoire

Accès à prévoir / localisation à titre indicatif

Conduite de distribution d'eau potable (DEA) (cf. plans E02485 - 148 et 149)

Bassin de rétention d'eau (cf. plans E02485 - 148 et 149)

*: Zones forestières sur base de l'OSB actualisée par inventaire de terrain (2007) dans et sur le pourtour direct des agglomérations

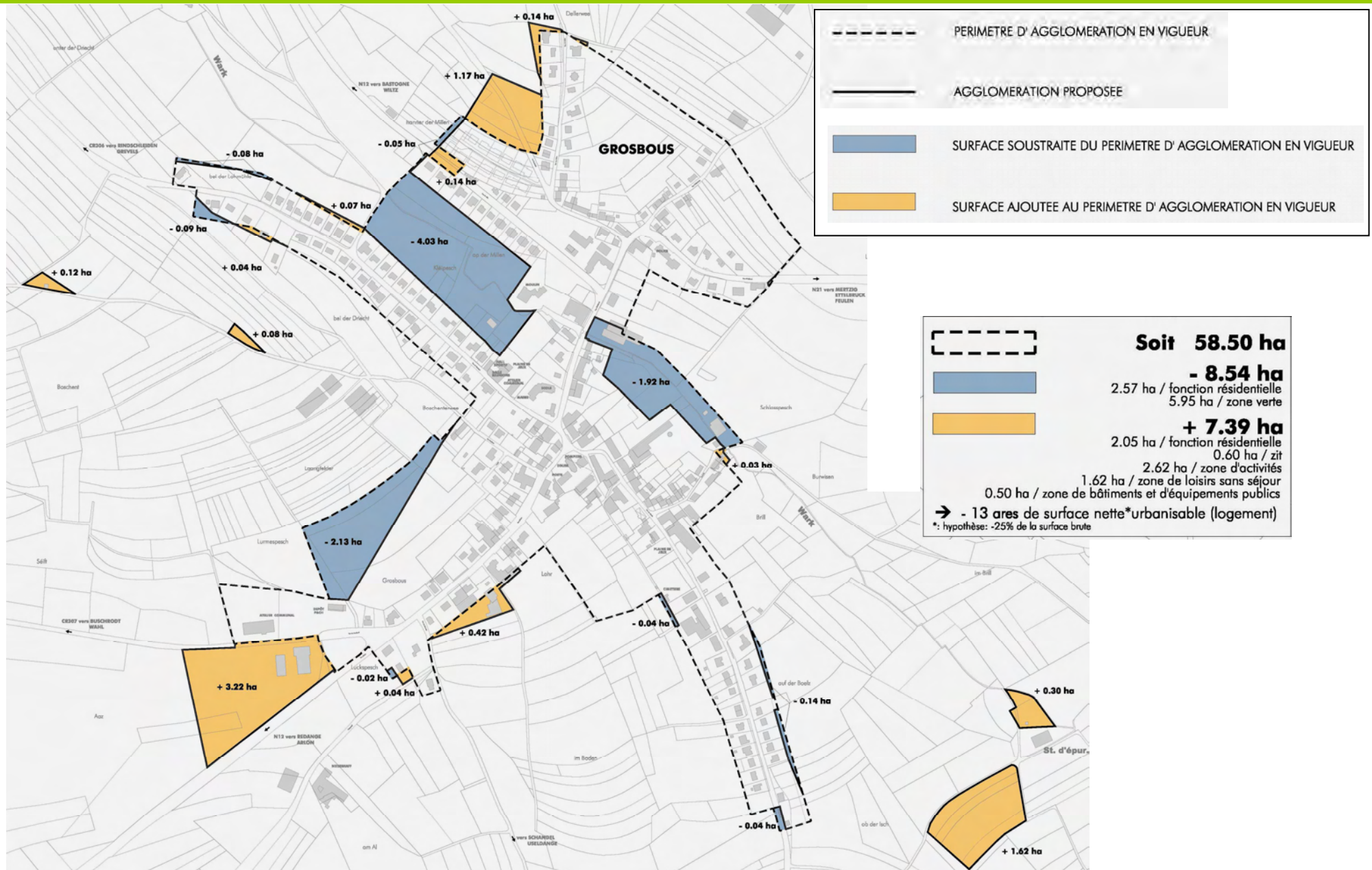
➔ **Phasage de l'urbanisation :**

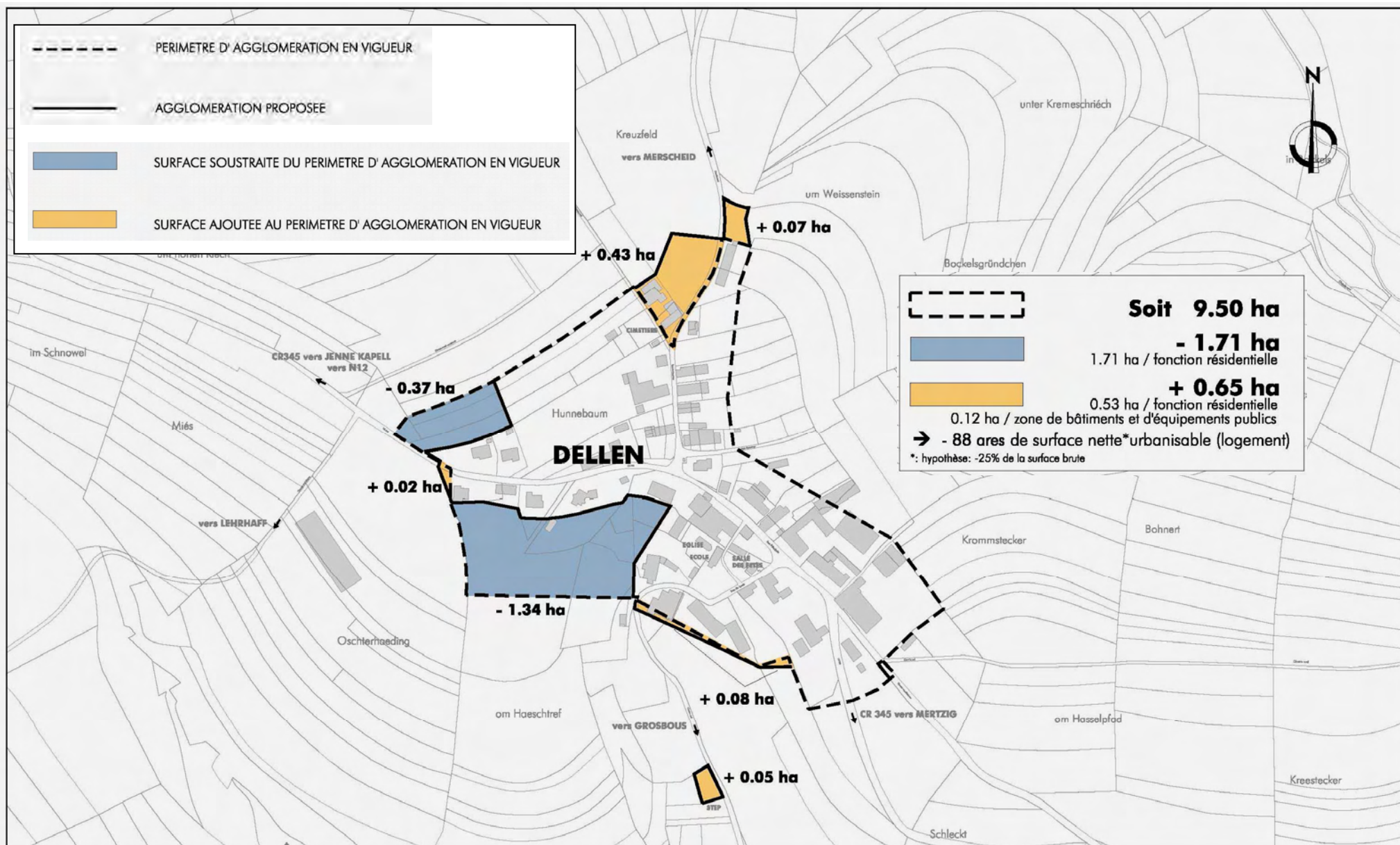
- zones urbanisables à court terme (durée d'un PAG : 6 ans)
- zones d'aménagement différé (réserves foncières)





**➔ Plan de comparaison
PAG en vigueur / nouveau projet PAG**





Evolution de la population totale* à terme sur base du projet d'aménagement

Hypothèse 1 : Potentiel de réhabilitation inclus (estimé à 210 habitants pour Grosbous, 140 habitants pour Dellen)

	Population 2007	Population à court terme 5-10 ans	Population à moyen terme 15-20 ans	Population à long terme 25 ans et +	Population 2011
Grosbous	740	1.180	1.280	1.570	809
Dellen	90	100	160	270	111
Commune **	850	1.300	1.460	1.860	920

Hypothèse 2 : Hors potentiel de réhabilitation des anciennes bâtisses

	Population 2007	Population à court terme 5-10 ans	Population à moyen terme 15-20 ans	Population à long terme 25 ans et +	Population 2011
Grosbous	740	1.160	1.160	1.360	809
Dellen	90	100	110	130	111
Commune **	850	1.280	1.280	1.510	920

Hypothèses de densités par hectare net

Grosbous : 15 log/ha en HAB-1 / 30 log/ha en ZMR

Dellen : 15 log/ha net partout

* Population estimée sur base des tailles des ménages suivantes :

court terme : 2,7 personnes / ménage (taille 2011)

moyen terme : 2,5 personnes/ménages

long terme : 2,3 personnes/ménage (estimation IVL à l'horizon 2020)

** Populations du Lehrhof et de Grevels incluses (24 habitants et 9 ménages au 03.04.2007 / 22 habitants et 8 ménages en 2011)



Villmols Merci !

P.A.G Grosbous

Présentation Publique | 10 septembre 2012