



Luxembourg, le 3 janvier 2012

Références: 115C/002/2011

Affaire suivie par : Martine Rippinger
Rapporteur technique : Guy Meisenburg



AVIS

La Commission d'Aménagement dans sa séance du 3 janvier 2012 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Philippe Peters, Cyrille Goedert, Claude Schuman, Frank Goeders, Jean-Paul Lickes, John Voncken, Claude Wagner et René Biwer a émis à l'unanimité des voix le présent avis, conformément à l'article 108ter(1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au sujet de la refonte complète du plan d'aménagement général de la commune de Grosbous, présenté par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par le bureau d'études TR-Engineering..

La commune de Grosbous constitue d'après le programme directeur d'aménagement du territoire une commune rurale qui ne fait pas partie du système des centres de développement et attraction dont l'objectif est d'orienter la croissance démographique et des infrastructures publiques selon le principe de la déconcentration concentrée.

Il en découle que d'un point de vue national, il est envisagé de promouvoir un développement modéré de la commune de Grosbous, permettant de valoriser son caractère rural et d'éviter une concurrence peu saine avec les centres de développement proches (p.ex. Redange), tout en recherchant une intégration harmonieuse des différents villages dans le paysage environnant. Dans ce contexte le village de Grosbous est considéré comme espace prioritaire de développement de la commune. Une attention particulière est à porter au hameau de Dellen qui devrait être conservé dans son état actuel, tout en veillant à une meilleure intégration paysagère et des densités de construction raisonnables et compatibles avec la situation spécifique de ce village. Ceci présuppose une gestion rationnelle et contrôlée du potentiel d'urbanisation disponible.

Aussi la commission voudrait renvoyer à son avis qu'elle a émis le 6 décembre 2006 au sujet de l'étude préparatoire du projet d'aménagement de la commune de Grosbous et plus particulièrement au rôle que la commune devait jouer dans le cadre du concept intégré « IVL ». Force est en effet de constater que depuis le concept « IVL » a été transposé et rendu opérationnel moyennant 4 avant-projets de plans sectoriels ayant trait au logement, aux zones d'activités économiques, au transport et à la préservation des grands ensembles paysagers et forestiers. Dès l'entrée en vigueur des plans sectoriels, qui prennent la forme d'un règlement grand-ducal, ceux-ci s'imposeront aux communes. L'avant-projet du plan sectoriel « logement » mérite dans ce contexte une attention particulière de la part des autorités communales.

Sur cette base la commune de Grosbous ne fait pas partie des communes prioritaires en matière de logement dans le cadre du plan sectoriel logement actuellement en élaboration.

Le projet de PAG soumis à l'avis de la commission montre que la commune souhaite organiser son développement (logement) en phases, notamment par l'introduction de quelques zones d'aménagement différé respectivement par le reclassement de certains terrains encore prévus pour être urbanisés par le premier projet de PAG / respectivement le PAG en vigueur : p.ex. « Schlaspösch » ; une partie d'un terrain à impact paysager au sud de la localité de Dellen, respectivement sur le plateau à l'Est de Dellen. La commission approuve cette démarche.

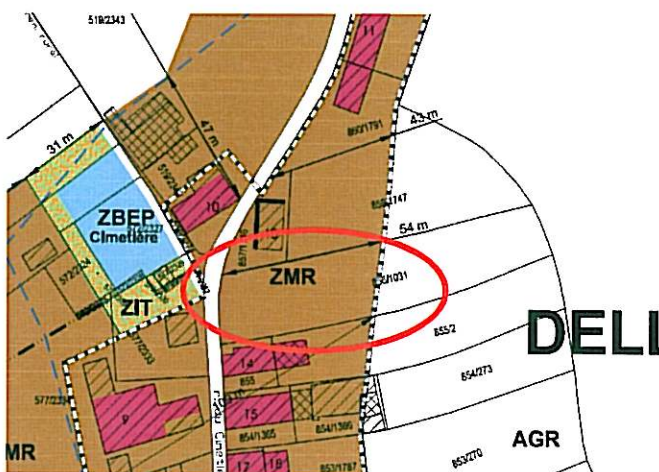
Néanmoins la commission ne peut approuver à ce stade le nouveau classement de certains terrains en zone destinée à être urbanisée pour les raisons suivantes:

- Le bilan des surfaces à urbaniser (logement) par rapport au PAG en vigueur tend à augmenter le potentiel d'urbanisation de 1,1 hectares (voir tableau 48 page 197 de l'étude préparatoire) et non pas à le limiter de manière conséquente. Ainsi le projet de PAG permettra un accroissement de la population de 878 habitants en 2011 à 1900 habitants, c'est-à-dire **un accroissement de 116 %** (ca. 3% par an jusqu'en 2035). Cet accroissement potentiel dépasse de loin l'accroissement annuel de 1,5 – 2 % /an visé par exemple dans le cadre du pacte logement pour une commune de la catégorie de Grosbous.
- Comme la commune est tenue de revoir son PAG périodiquement après 6 ans, il n'est à ce stade pas nécessaire et pas recommandé, de prévoir de telles réserves pour un horizon aussi lointain si l'on veut garantir une utilisation rationnelle du sol et un développement harmonieux des villages, tel que l'exigent les objectifs définis à l'article 2 de la loi sur l'aménagement communal.

La commission voudrait également rendre les autorités communales attentives au fait que l'exécution du PAG tel que proposé par le collège échevinal peut poser certains problèmes au niveau des parties du territoire communal déjà urbanisées.

En effet la constructibilité d'un terrain, donc également de toute parcelle cadastrale dans le tissu urbain existant est définie en fonction du seul degré d'utilisation du sol exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et essentiellement par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

Si en application de l'article 108ter(2) de la loi modifiée concernant l'aménagement communal, chaque initiateur d'un projet de construction ne s'adaptant pas à son voisinage immédiat doit obligatoirement élaborer un projet d'aménagement particulier (PAP) qui prend la forme d'un PAP nouveau quartier, force est toutefois de constater que dans ce cas de figure la seule base de référence fixée par le PAG serait le CMU pour calculer la densité de construction pour la ou les parcelles concernées.



Les zones à une contrainte hydrologique éventuelles par des crues ont été calculés pour la Wark et sont accessibles par le geoportail (<http://map.geoportail.lu/>) et sont à intégrer au sein du PAG.

Partie graphique

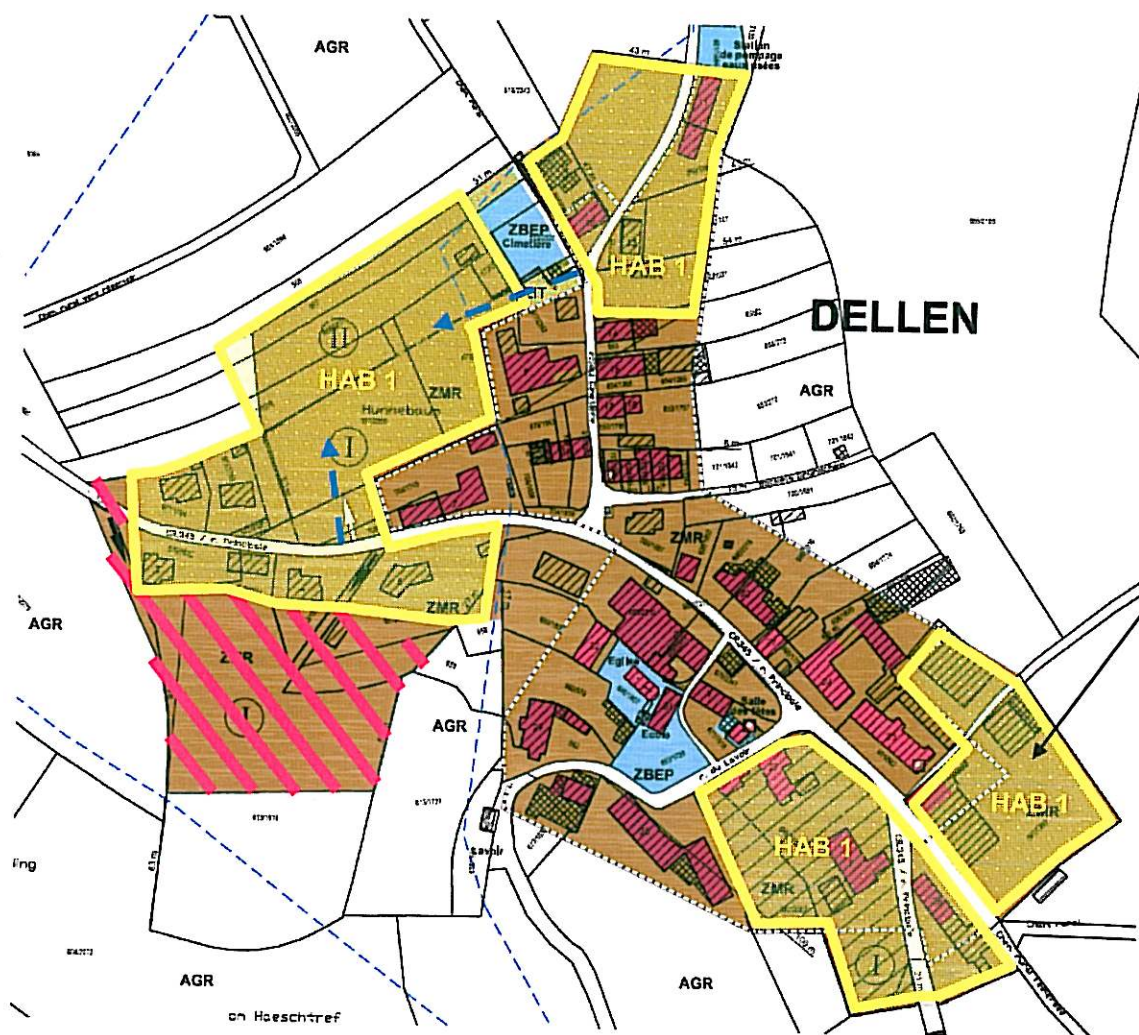
Localité de Dellen

Pour des raisons développées plus haut il y a lieu de réduire le potentiel foncier au strict minimum.

D'abord tous les fonds construits ne comportant pas d'exploitations agricoles en activité devraient être classés en zone d'habitation 1 destinée exclusivement aux maisons d'habitation unifamiliales comportant au maximum 2 logements et aux activités connexes en relation directe avec la destination de la zone tels que commerce, services, artisanat, loisirs....

Pour ce qui est des surfaces maintenues dans la zone mixte à caractère rural il y a lieu de préciser que les habitations y définies doivent être de type unifamilial.

Les coefficients d'utilisation du sol (CMU) sont également à revoir sensiblement à la baisse.



Puis la zone ZMR actuellement non urbanisée située au sud-ouest de la localité devrait être reclassée en zone verte pour être compensée partiellement près du site « Hunnebaum ». Cette mesure permettrait effectivement de créer une structure urbaine future s'intégrant valablement dans le tissu existant tout en réduisant son impact paysager. Toutefois ces fonds devraient être classés en zone d'aménagement différé.

Aussi la zone ZIT projetée entre la zone verte et le cimetière mérite d'être convertie en zone ZBEP.

Les capacités actuelles de stockage en eau potable à Dellen sont tout juste suffisantes pour garantir l'approvisionnement des localités de Dellen et Lehrhof pendant un jour en temps de consommation de pointe. En effet, une quinzaine de personnes supplémentaires à la population actuelle pourraient être alimentées par le réservoir Dellen sans subir d'agrandissement.

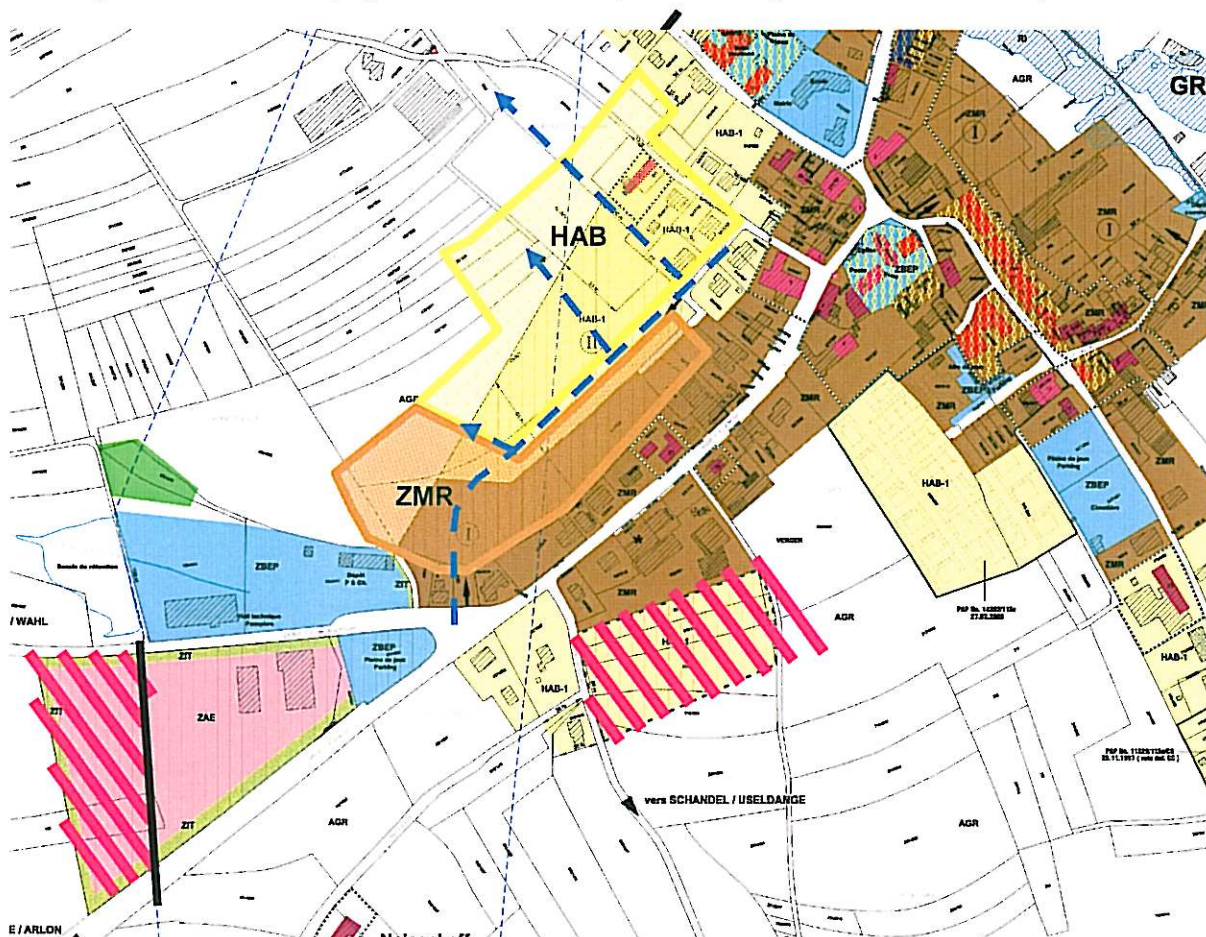
Localité de Grosbous

La commission s'oppose à l'extension des zones destinées à être urbanisées dans les endroits suivants : « hanner der Millen » et à l'entrée du village Grosbous (en venant de Redange) en direction du lieu-dit « im Boden » (route vers Schandel/Useldange). Le potentiel de ces zones est de toute façon limité (p.ex. à cause de la proximité d'un grand verger qui ne permet pas une urbanisation cohérente de la partie Est à l'entrée du village) ou bien en raison de son impact paysager (« hanner der Millen »).

En plus, pour éviter le classement des terrains précités, pour d'éventuelles raisons de disponibilités à court terme, la commission renvoie, afin d'améliorer à terme la disponibilité des terrains les plus adaptés à un développement cohérent du village (p.ex. lieu-dit Laangfelder), aux mesures prévues par la loi du 22 octobre 2008 sur le pacte logement (p.ex. taxe, obligation de construire).

La délimitation de la zone HAB-1 respectivement de la Zone ZMR superposée d'une zone soumise à un plan directeur au lieu-dit « Laangfelder » mérite également d'être reconsidérée conformément au croquis explicatif ci dessous. Cette mesure permettrait en effet une utilisation plus rationnelle du sol allant de pair avec une plus grande flexibilité au niveau de l'organisation la desserte carrossable du futur quartier qui devrait se faire aux abords du carrefour RN12 /CR307.

Vu le développement de la zone précitée et de la zone d'activité économique à l'ouest de la localité, des charges de trafic supplémentaires sont induites à la hauteur du carrefour entre le CR307 et la N12. Le réaménagement de ce noeud routier semble nécessaire pour répondre aux problématiques d'entrée de localité et de dessertes des nouvelles zones destinées à être urbanisées. Bien que la construction d'un giratoire permettra d'y diminuer la vitesse d'approche, il n'en reste pas moins que cette solution reste à être revue moyennant un projet urbanistique, pour valoriser davantage l'entrée au village. La faisabilité du projet reste à vérifier du point de vue géométrie et terrain disponible.



Afin que la localité de Grosbous pourra jouer pleinement son rôle d'espace prioritaire d'urbanisation tel que préconisé, il ne suffit pas d'y concentrer la création d'un certain nombre de logements supplémentaires mais il importe également de rechercher une meilleure mixité des fonctions. A cet effet il y a lieu de promouvoir l'établissement d'activités économiques, commerciales et de service compatibles avec la fonction de l'habitat au centre de la localité. Un tel centre doit également être accessible moyennant un réseau efficace de mobilité douce (chemins piétonniers et cyclables).

La zone d'activités prévue à l'extrémité de la localité ne permettra certainement pas d'assurer cette mixité des fonctions recherchée.

La commission reconnaît toutefois le besoin de la commune de créer une telle zone, tout en insistant que cette extension devrait se limiter à 2 hectares (avant-projet de plan sectoriel zones d'activités économiques) et que les fonctions y admises se limitent à des activités artisanales en écartant clairement toute utilisation purement commerciale ou administrative non liée à une entreprise artisanale y implantée. A cela s'ajoute, vu que la zone se situe à l'entrée du village, qu'un soin particulier est à porter à l'aménagement de la zone, à l'architecture des bâtiments et aux mesures d'aménagement paysager destinées à intégrer le site harmonieusement dans le paysage et le village.

L'utilité d'une aire de jeux à proximité de la zone d'activités et d'un carrefour porteur d'un trafic assez intense échappe à la commission.

Finalement la commission constate qu'une nouvelle maison d'habitation a été érigée en zone verte, sur la parcelle 1520/4397 longeant la limite communale de Wahl, section de Grevels.

A l'heure actuelle, les capacités actuelles de stockage en eau potable à Grosbous ne sont plus suffisantes pour garantir l'approvisionnement de la localité de Grosbous pendant un jour en temps de consommation de pointe. De ce fait, une augmentation des capacités de stockage est indispensable en cas d'augmentation de la population et ainsi de la consommation en eau potable dans la localité de Grosbous.

Partie écrite

Ad. Art 1 : Si les autorités communales estiment devoir préciser le but d'un plan d'aménagement au niveau de la partie écrite il y a plutôt lieu de faire référence aux objectifs définis par l'article 2 de la loi.

Ad. Art 2 : Le premier alinéa de l'article est superfétatoire. De même le rapport de présentation ne fait pas partie du plan d'aménagement général proprement-dit.

Ad. Art 4 : Les zones HAB-1 doivent être réservées exclusivement et non prioritairement aux maisons unifamiliales comportant au maximum 2 logements.

Les prescriptions concernant le parcage sont définies dans les plans d'aménagement particulier respectifs et non pas dans le règlement communal sur les bâtisses.

Ad Art 4.2 : La commission ne voit pas nécessairement l'utilité de faire la distinction entre 3 types de zones HAB-1 au niveau du degré d'utilisation du sol.

Ad Art 4.6. : Le dernier alinéa de l'article 4.6. est à biffer alors qu'il est manifestement contraire à la loi.

Ad Art 4.7, Art.5.7, 6.3 et 7.6. Ces dispositions manquent également de base légale.

Ad. Art 7 : Il y a clairement d'inscrire dans la présente disposition que les zones d'activités sont destinées aux seules activités artisanales sous les conditions citées plus haut.

Ad. Art 9.2 : Il y a d'abord lieu de rendre attentif au fait que le présent article omet d'énumérer un certain nombre d'activités permises par l'article 5 de la loi du 19 janvier concernant la protection de la nature. Par contre le dernier alinéa du même article n'est pas conforme à ce même article 5.

Patrimoine bâti

Ad. Art 15.4 : Cet article reprend un certain nombre d'immeubles marquants du patrimoine bâti. Dans la partie écrite, plusieurs distinctions sont faites par rapport au degré de protection. Il faut mentionner

tout d'abord les bâtiments bénéficiant d'une protection. Il y lieu de rendre attentif à la description erronée « bâtiment remarquable digne de protection » qui s'est glissée dans les documents, alors qu'il faudrait tout simplement parler de « bâtiments remarquables protégés ». Cette remarque vaut d'ailleurs aussi pour la partie graphique. En deuxième et en troisième lieu, on distingue les immeubles ou le gabarit, respectivement l'alignement est à respecter.

En ce qui concerne les immeubles bénéficiant d'une protection nationale, il faut rendre attentif au fait que ceux-ci sont repris sur la partie graphique, mais font défaut dans la partie écrite du PAG. Une liste reprenant ce patrimoine spécifique est à inclure.

Ad. Art 15.5.4. La présente disposition traite des démolitions et reconstructions de bâtiments repris comme « patrimoine bâti ». L'avis d'un homme de l'art indépendant du projet est alors requis. Bien que cette disposition semble éviter les grands malheurs au premier regard, il y a lieu de remarquer, que cette méthode peut aussi générer beaucoup d'abus. Comme toutes les dispositions de l'article 15.5. se veulent d'ordre général, les dispositions de l'article 15.5.4. hypothèquent en outre considérablement la sauvegarde des « bâtiments remarquables dignes de protection » traités en détail sous l'article 15.6.

Il est intéressant de lire dans l'article 15.5.3., que des adaptations de gabarits sont possibles auprès du « patrimoine bâti » pour améliorer l'isolation thermique. Si ces travaux causent déjà des problèmes considérables de défiguration au niveau des toitures, ils sont davantage plus importants encore en ce qui concerne les façades.

Afin d'obtenir au futur de meilleurs résultats de sauvegarde du patrimoine remarquable et d'intégration de nouveaux bâtiments dans les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées, il faut mieux structurer la partie écrite en formulant clairement des dispositions à respecter pour les différents régimes de protection (secteur en général, alignements, gabarits, immeubles à conserver).

Le Président de la
Commission d'Aménagement



Arno VAN RIJSWIJCK



Cyrille GOEDERT



Frank GOEDERS



Claude WAGNER



Jean-Paul LICKES



Philippe PETERS



Claude SCHUMAN



John VONCKEN



René BIWER