

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Commune de Grosbous

PRISE DE POSITION :

SUITE À L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR ET
À LA GRANDE RÉGION EN DATE DU 03 JANVIER 2012
Référence 115C/002/2011

Remarques préalables :

Les adaptations apportées au dossier sont en accord avec les réflexions menées lors des différentes concertations avec les instances ministérielles, avec l'avis du 26 mars 2012 du ministre du Développement durable et des Infrastructures sur la teneur à donner au Umweltbericht, ainsi qu'avec les conclusions de la Strategische Umweltprüfung (SUP).

Les numéros de pages renseignés en marge sont ceux de l'avis de la commission d'aménagement du 03.01.2012.

p. 1 et 2 Potentiel de développement :

Revoir le potentiel de développement à la baisse :

☞ **OUI** – Sur base de la réflexion suivante, en application de l'objectif environnemental du Plan National de Développement Durable, le projet PAG est revu fortement à la baisse.

Calcul de la surface maximale à développer à court terme :

Population nationale au 01.01.2011 : 511.840 habitants

Population communale au 01.01.2011 : 900 habitants, soit 0,18 % de la population nationale

Consommation max visée pour la durée du prochain PAG (6 ans) : 1 (ha/jour) x 0,18 % x 365 (jours) x 6 (années) = 3,94 ha soit **4 hectares**

Sur base de cette surface maximale à développer à court terme (4 ha) et en considérant un taux de mobilisation de 60 % des terrains¹, la commune peut se développer à raison de **6,7 hectares** sur le court terme (horizon 2020).

Les réserves foncières supplémentaires par rapport à ce seuil de 6,7 hectares devraient être mises en « zone d'aménagement différé ».

Après discussion, **les réserves foncières à bâtir à court et moyen terme ont été diminuées de 7,06 hectares** : 2,71 ha supprimés et 4,35 ha supplémentaires mis en « zone d'aménagement différé » :

- Grosbous : 1,58 ha supprimé / 3,20 ha mis en « zone d'aménagement différé »
- Dellen : 1,13 ha supprimé / 1,15 ha mis en « zone d'aménagement différé »

¹ Taux défini par le Plan directeur sectoriel « Logement », avant-projet avril 2009.

En conclusion, potentiel de développement du projet PAG modifié :

- Zones à développer : 15,0 ha au lieu de 17,7 ha
- Dont ZAD (zones d'aménagement différé) : 8,0 ha (plus 3,1 ha par rapport au projet initial)
- A court terme : 15,0 ha – 8,0 ha ZAD = 7,0 ha (au lieu de 10,5 ha, soit moins 3,5 ha)
- Le projet ne comporte plus de zone de « priorité d'urbanisation II »

Le projet adapté suite à l'avis de la commission d'aménagement **offre désormais 7,0 hectares de terrains à bâtir à court terme**, soit un potentiel de développement de quelque 120 logements équivalant à 330 habitants², **soit par an : ± 20 logements équivalant à quelque 50 habitants.**

Le projet peut dès lors être considéré comme conforme à l'objectif de développement calculé ci-avant.

Par ailleurs, ce projet de développement permettra à la commune de faire face aux engagements qu'elle a conclus dans une convention « Pacte Logement ».

Cf. extraits de plans ci-après et en pages 7/8 - 13 - 15.

² Sur base d'une densité de 15 à 20 log / ha brut et de 2,5 à 3,0 personnes/ménage.

**GROUSBOUS : lieu-dit « Brill »
transmis pour avis à la C.A.**



**GROUSBOUS : lieu-dit « Brill »
modifié suivant avis de la C.A.**



Viser une planification à court terme (durée d'un PAG) :

- ⇒ **OUI partiellement** – Les surfaces excédentaires par rapport aux surfaces nécessaires pour faire face au développement à court terme sont mises en « zone d'aménagement différé ».

Toutefois, revoir le PAG tous les 6 ans n'empêche pas de planifier un développement communal à long terme. Par définition une planification n'a de sens que si elle repose sur une vision à long terme de la commune, une révision tous les 6 ans devant permettre de procéder à des adaptations ponctuelles.

Par ailleurs la problématique de la maîtrise du foncier exige de planifier davantage de réserves foncières pour soutenir un développement envisagé (application d'un taux de mobilisation des terrains de 60 % suivant avant-projet de plan directeur sectoriel Logement).

La planification urbaine gagne à être fixée dès à présent à long terme, quitte à classer davantage de terrains en « zone d'aménagement différé ». Ceci permet une planification plus cohérente des autres développements de l'aménagement du territoire (environnementaux et humains), en dehors de zones réservées au développement des agglomérations villageoises.

p. 2 ***Il est impératif de revoir les densités bâties sensiblement à la baisse.***

- ⇒ **OUI** – Les coefficients COS et CMU sont revus à la baisse dans certaines zones.

Les coefficients COS et CMU sont réadaptés comme suit :

En zone HAB-1 à Grosbious :

Densité générale définie comme suit (zone A) :

- COS de 0.30 (au lieu d'une valeur variant de 0.20 à 0.40)
- CMU de 0.50 (au lieu d'une valeur variant de 0.40 à 0.80)

Avec une exception au niveau du PAP « im Lahr » dont la validité est maintenue au niveau du PAG (zone B) :

- COS de 0.40
- CMU de 0.60

En zone ZMR à Grosbious : pas de modification

En zone HAB-1 à Dellen :

- COS unique de 0.40 (au lieu d'une valeur variable de 0.50 à 0.60 / ZMR initialement prévue)
- CMU unique de 0.40 (au lieu d'une valeur variable de 1.00 à 1.20 / ZMR initialement prévue)

En zone ZMR à Dellen :

- COS unique de 0.40 (au lieu d'une valeur variable de 0.50 à 0.60)
- CMU unique de 0.60 (au lieu d'une valeur variable de 1.00 à 1.20)

p. 3 **§ 1 - Zones à contraintes hydrologiques.**

✎ **SANS OBJET** - Le projet PAG initial indique déjà, dans sa partie graphique, les zones délimitées provisoirement dans le cadre du projet TIMIS. Ces zones TIMIS seront les zones reconnues réglementairement d'ici quelques mois. A ce jour la version renseignée sur le projet PAG est toujours la version provisoire la plus actuelle (version août 2010).

Le plan fait désormais la distinction entre les zones TIMIS et la zone inondable renseignée complémentirement par la commune au niveau de la rue de Mersch à Grosbous. Toutefois, l'article 16 (devenu Art. 15) de la partie écrite ne fait pas la distinction entre ces deux types zones, les conséquences étant identiques.

PARTIE GRAPHIQUE

Localité de Dellen

p. 3

§ 2 - Il y a lieu de réduire le potentiel foncier au strict minimum.

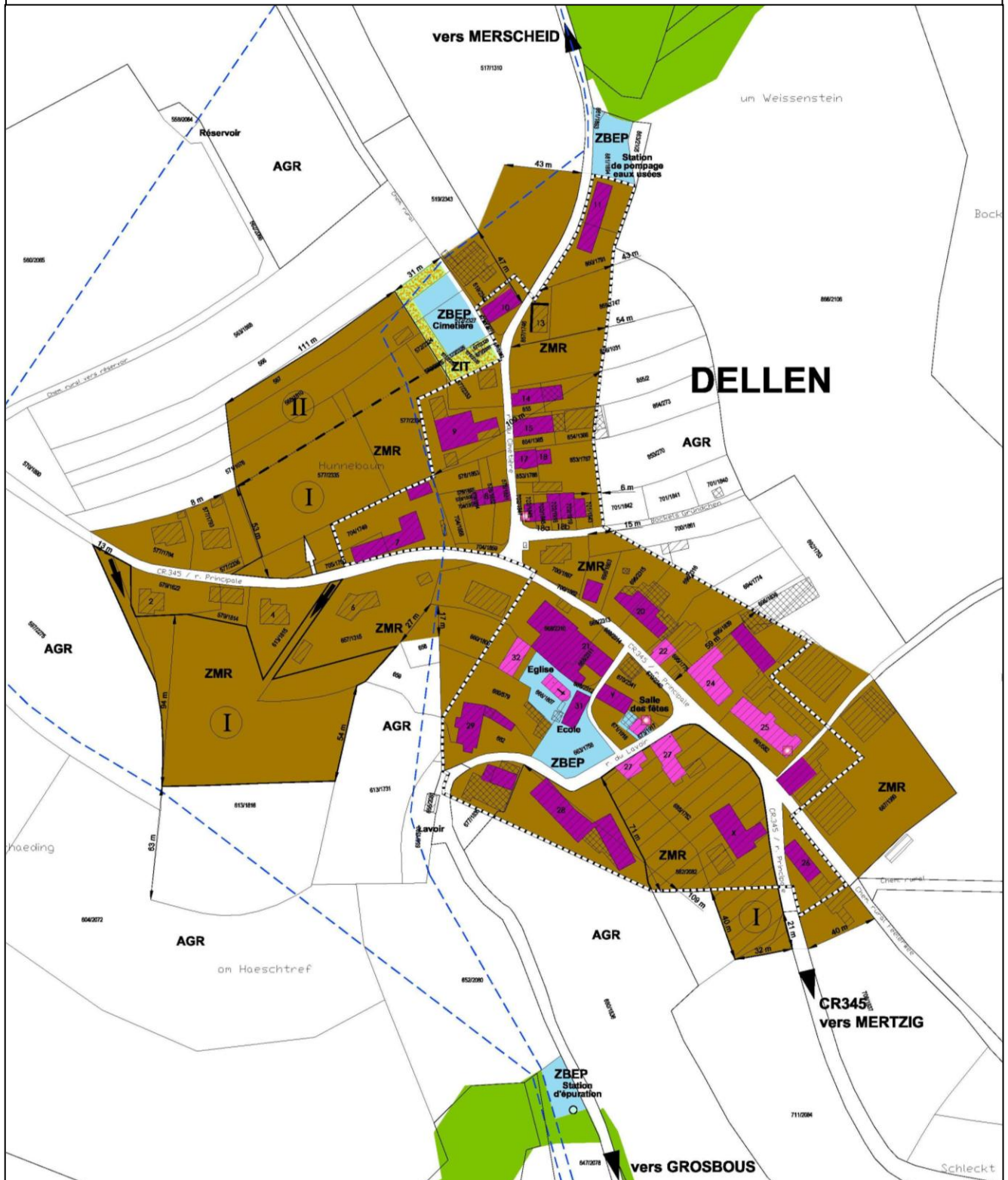
OUI - Le potentiel foncier est réduit comme suit :

- retour en « zone agricole » de 1,13 hectare au lieu-dit « Oschterhaeding » ;
- mise en « zone d'aménagement différé » de l'intégralité de la zone au lieu-dit « Hunnebaum », soit 1,15 hectare.

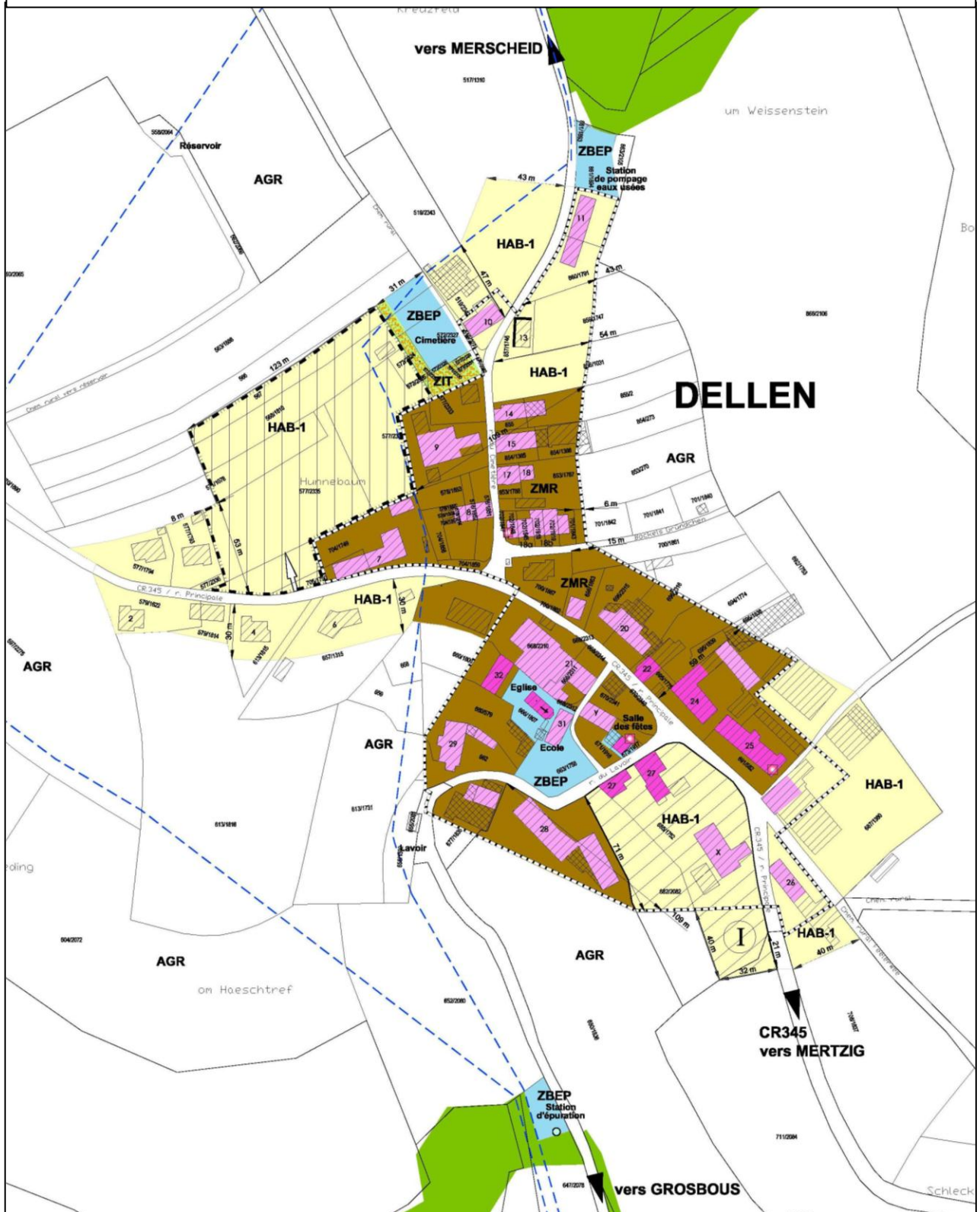
Au total, 2,28 hectares sont soustraits du potentiel de développement à court terme.

Cf. extraits de plans ci-après.

DELLEN
transmis pour avis à la C.A.



DELLEN
modifié suivant avis de la C.A.



p. 3

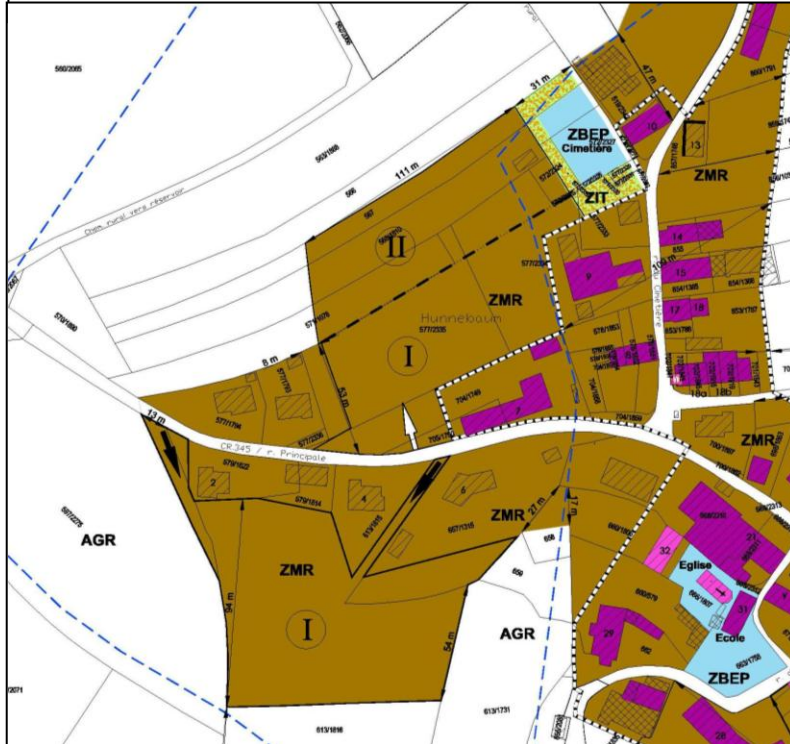
§ 3 - Tous les fonds construits ne comportant pas d'exploitations agricoles en activité devraient être classés en « zone d'habitation 1 » destinée exclusivement aux maisons d'habitation unifamiliales comportant au maximum 2 logements et aux activités connexes en relation directe avec la destination de la zone.

☞ **OUI -**

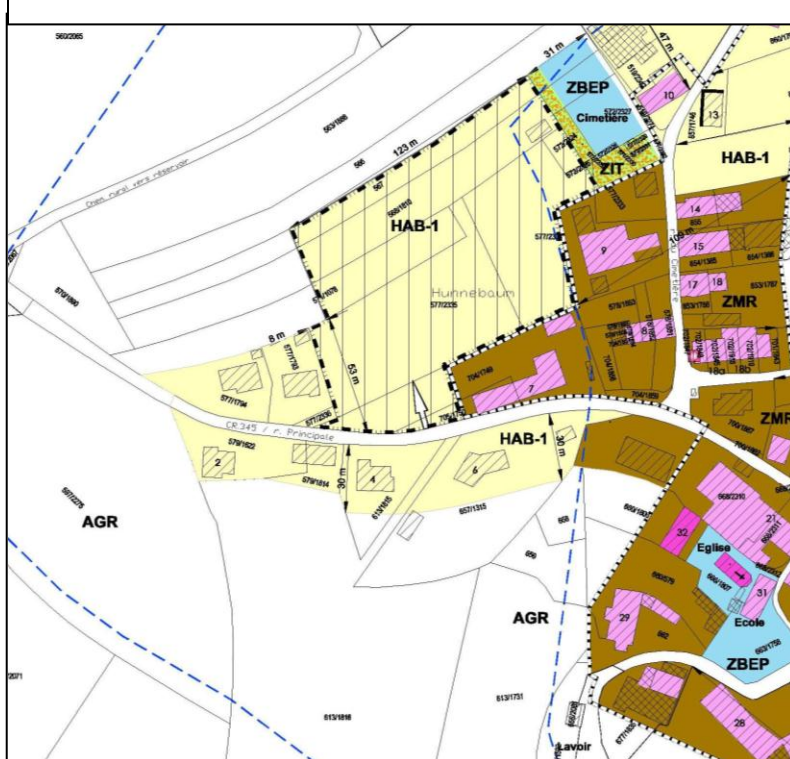
Le reclassement en zone HAB-1 est réalisé suivant la proposition formulée dans l'avis de la commission d'aménagement (cf. extraits de plans ci-après).

La partie écrite est modifiée également dans ce sens dans son article 4.5 (clause intégrée dans le nouvel article 3.1) : seules les maisons unifamiliales et bifamiliales sont autorisées en zone HAB-1, et ce dans les deux localités.

**DELLEN : lieux-dits "Oschterhaeding" et "Hunnebaum"
transmis pour avis à la C.A.**



**DELLEN : lieux-dits "Oschterhaeding" et "Hunnebaum"
modifié suivant avis de la C.A.**



p. 3 **§ 4 – Pour ce qui est des surfaces maintenues dans la zone mixte à caractère rural, il y a lieu de préciser que les habitations doivent y être de type unifamilial.**

☞ **OUI** – La partie écrite est modifiée dans son article 5.7 (devenu article 4.6) de manière à n'autoriser que des maisons unifamiliales et bifamiliales, y compris dans les anciens volumes bâtis existants. De cette manière, en cas de cessation d'activité agricole, on proscriit la rentabilisation à outrance des gros volumes bâtis sous forme de résidences à appartements.

p. 3 **§ 5 – Les coefficients d'utilisation du sol (CMU) sont à revoir sensiblement à la baisse.**

☞ **OUI** – Tant les coefficients COS que CMU sont revus à la baisse comme suit pour la localité de Dellen :

- Zone HAB-1 : COS 0.40 et CMU 0.40

- Zone ZMR : COS 0.40 et CMU 0.60

Alors que, selon les quartiers, les valeurs initiales de COS étaient de 0.50 et 0.60, et les valeurs de CMU de 1.00 et 1.20.

p. 3 **§ 6 – 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 ». Ces fonds devraient être reclassés en « zone d'aménagement différé ».**

☞ **OUI** – La zone urbanisable au lieu-dit « Oschterhaeding » est totalement supprimée. La zone urbanisable au lieu-dit « Hunnebaum » est seulement rectifiée localement en vue d'une définition plus lisible de la zone, mais sans conséquence sur son potentiel de développement urbain (surface linéaire supplémentaire de + 2 ares). Cette zone au lieu-dit « Hunnebaum » est intégralement reclassée en « zone d'aménagement différé ».

p. 3 **§ 7 – La « zone d'isolement et de transition » projetée entre la zone verte et le cimetière mérite d'être convertie en « zone de bâtiments et d'équipements publics ».**

☞ **OUI** – La surface concernée est reclassée à 80 % en « zone de bâtiments et d'équipements publics ». Seule l'interface entre le cimetière et la zone d'habitation est maintenue en tant que « zone d'isolement et de transition ».

p. 4 **§ 1 – 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 de Dellen sans subir d'agrandissement.**

☞ **OUI partiellement** – Le Lehrhof n'est pas alimenté par le réservoir de Dellen mais bien directement par la conduite de la DEA.

L'accroissement prévisible de la population dans les 6 années à venir ne mettra pas en danger l'alimentation en eau potable de la localité de Dellen.

Par ailleurs, la commune va procéder à très court terme à la modernisation du réservoir de Dellen. Par la même occasion, une étude de capacité sera réalisée afin de réaliser conjointement les travaux d'extension et de modernisation du réservoir.

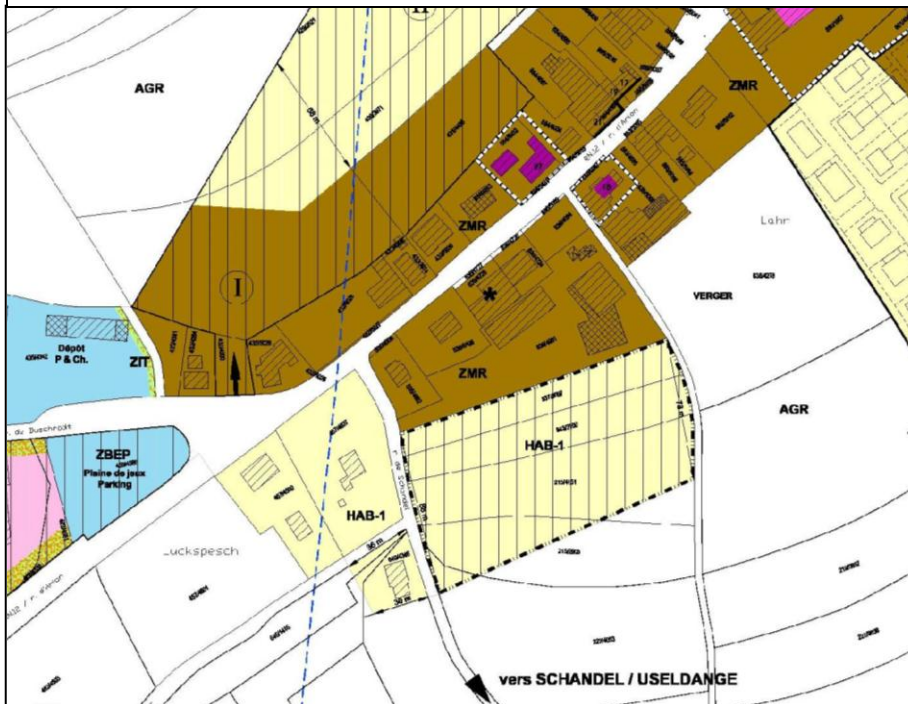
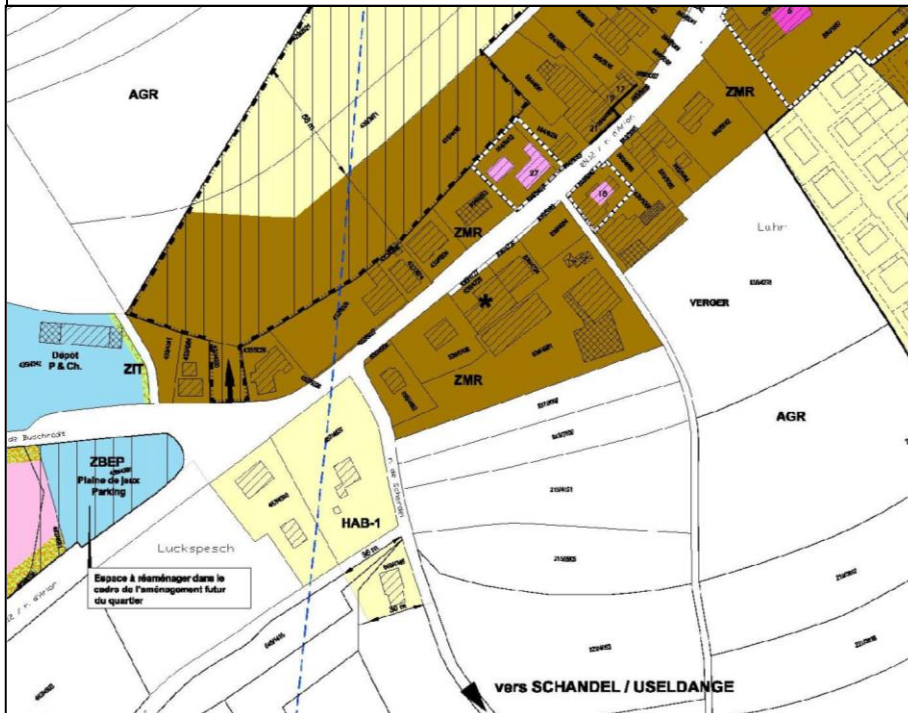
La majorité des terrains à bâtir de Dellen sont classés en « zone d'aménagement différé ». La construction de logements sur cette zone d'aménagement différé aura donc lieu bien après la modernisation/extension du réservoir de Dellen.

Localité de Grosbious

p. 4 **§ 2 – La commission s'oppose à l'extension des zones destinées à être urbanisées au lieu-dit « hanner der Millen » et le long de la route de Schandel.**

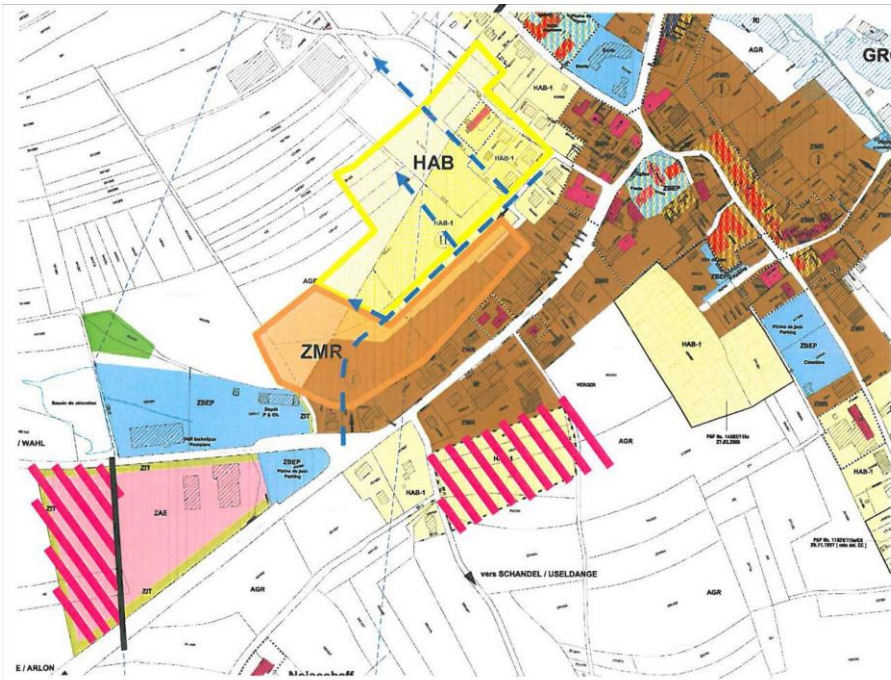
☞ **OUI partiellement –**

- La zone d'extension urbanisable au lieu-dit « hanner der Millen » est conservée car un projet d'urbanisation est déjà actuellement en cours sur cette zone. Par ailleurs, dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il y a une perspective de solutionner le problème des eaux de ruissellement en provenance des terrains agricoles situés en amont.
- La zone d'extension urbanisable le long de la route de Schandel (1,24 hectare) est reclassée en « zone agricole » (cf. extraits de plans ci-après).

**GROSBOUS : Route de Schandel
transmis pour avis à la C.A.****GROSBOUS : Route de Schandel
modifié suivant avis de la C.A.**

p. 4

§ 3 – La zone soumise à un plan directeur au lieu-dit « Laangfelder » mérite d'être reconsidérée conformément au croquis ci-dessous.



✎ **NON** – Bien que l'idée soit pertinente d'un point de vue strictement urbanistique, la zone d'extension urbanisable, telle que prévue dans le projet initial, est configurée de manière à interférer le moins possible avec le bosquet feuillu situé au lieu-dit « Lurmespesch » (seul élément vert à fonction paysagère dominante dans ce secteur : point d'appel) et de manière à remonter le moins possible sur versant (raisons paysagères et proximité de la ferme du Boschenterwee), tout en préservant le caractère isolé de la ferme ainsi que la zone tampon qui la sépare des quartiers résidentiels.

Mais la délimitation de la zone d'extension urbanisable vise aussi et avant tout la préservation de l'entrée de village (reprise comme « espace d'intérêt paysager » sur le plan *E02485-120 Environnement naturel, paysage et espaces verts*), marquée par un tronçon de chemin bordé d'une haie, d'arbres remarquables et de vergers de part et d'autre du chemin, de même que par la présence, en entrée d'agglomération, du bâtiment remarquable protégé n° 8 du Boschenterwee.

L'extension urbanisable, telle que proposée par la commission d'aménagement, viendrait « mordre » sensiblement dans ce site paysager fortement structuré et porterait atteinte à l'attractivité du cheminement ainsi qu'à la mise en valeur du bâtiment remarquable protégé n° 8 du Boschenterwee.

En outre, même si sa situation est indicative, la connexion indiquée en direction de la ferme du Boschenterwee apparaît peu rationnelle car elle court parallèlement et seulement à 50 mètres de distance du Boschenterwee. Si cette voie était carrossable, elle dirigerait paradoxalement le trafic vers les campagnes et non vers le centre de Grosbious. S'il s'agissait d'une voie lente, le Boschenterwee apparaît comme un lieu de fréquentation beaucoup plus attractif et qui a le mérite d'exister.

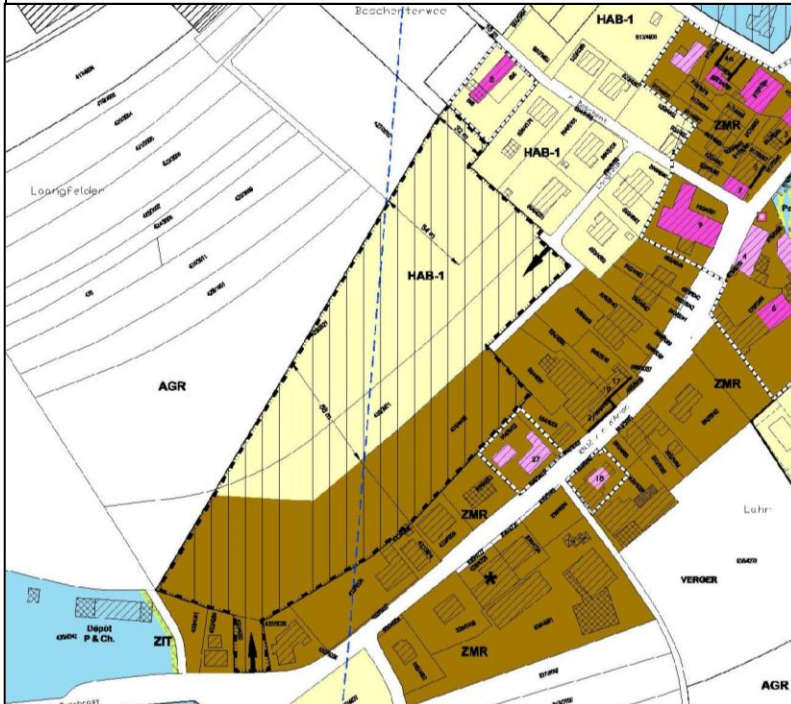
Par ailleurs, l'extension urbanisable, telle que proposée par la commission d'aménagement, augmenterait davantage - et sensiblement - le potentiel de développement communal, alors que l'adaptation du projet tend au contraire, et sur recommandation de la commission d'aménagement, vers une diminution de ce potentiel de développement.

Enfin, en liaison avec les considérations exposées en pages 1 et 2 du présent document, 2,93 hectares de cette zone de développement sont reclassés en « zone d'aménagement différé ».

**GROBSOUS : lieu-dit « Laangfelder »
transmis pour avis à la C.A.**



**GROBSOUS : lieu-dit « Laangfelder »
modifié suivant avis de la C.A.**



p. 4 **§ 3 – La faisabilité du rond-point au carrefour N12/CR307 reste à vérifier du point de vue de la géométrie et du terrain disponible.**

☞ **OUI** – L'espace actuellement disponible est suffisant pour permettre l'aménagement d'un rond-point fonctionnel. La planification projetée est légitime.

p. 5 **Zone d'activités économiques**

§ 1 – Il y a lieu de promouvoir l'établissement d'activités économiques, commerciales et de services compatibles avec la fonction d'habitat au centre de la localité. Un tel centre doit également être accessible moyennant un réseau efficace de mobilité douce.

§ 2 - La zone d'activités économiques prévue à l'extrémité de la localité ne permettra pas d'assurer la mixité des fonctions recherchée.

☞ **OUI** – Le rapport de présentation présente et argumente en p. 5 et 6 les options de développement communal en cette matière. Le développement de la mobilité douce y est notamment aussi abordé.

C'est pourquoi la planification projetée donne une large place à la zone mixte axée sur le centre administratif de Grosbious, tout en planifiant un accroissement de la population nécessaire pour assurer le maintien et le développement d'activités de commerce et de services.

En matière de mobilité douce, les PAP - le cas échéant les plans directeurs - qui seront projetés sur les nouvelles zones à développer devront effectivement tenir compte de cette mixité fonctionnelle et assurer des liaisons lentes en conséquence.

Le centre de Grosbious ne peut accueillir que des activités ne réclamant pas de grands espaces d'aménagement (stationnement, entreposage, ...). C'est pourquoi certaines activités locales désirent se relocaliser ailleurs. L'urbanisation du centre villageois est en effet très dense et comporte peu d'espaces disponibles à des fins d'aménagement complémentaire. Des espaces supplémentaires seront par ailleurs nécessaires en centre villageois pour étendre certains équipements collectifs à terme (stationnement, ...)

Promouvoir des activités dans les quartiers périphériques du village n'est pas souhaitable non plus. Les activités demandeuses d'espace sont en effet, par leur envergure, souvent peu compatibles avec la fonction d'habitat.

La création d'une zone d'activités économiques d'envergure très limitée (maximum 8 lots suivant le principe directeur d'aménagement) en extrémité d'agglomération ne vise pas à l'origine le développement d'une mixité des fonctions à Grosbious. La zone d'activités économiques est en effet spécifiquement destinée à des entreprises artisanales – prioritairement locales - en demande d'espace pour se développer et/ou exerçant des activités pouvant générer des nuisances indésirables dans un centre villageois (trafic par ex.). L'objectif n'est pas d'attirer de nouvelles activités pour former un pôle de développement économique mais bien de préserver prioritairement le maintien d'activités locales. Le cas échéant, la relocalisation d'activités existantes vers la zone d'activités créera en contrepartie un potentiel d'installation pour d'autres entreprises plus adaptées à un centre villageois.

§ 3 – La zone d'activités économiques devrait se limiter à 2 hectares (avant-projet de plan sectoriel « zones d'activités économiques ») et les fonctions admises devraient se limiter à des activités artisanales en écartant clairement toute utilisation purement commerciale ou administrative non liée à une entreprise artisanale y implantée.

☞ **OUI partiellement** – La zone d'activités économiques projetée proprement dite (ZAE - donc ZIT périphérique exclue) a une surface totale de 2,6 ha (le plan de comparaison indique une surface d'extension de 3,22 ha mais cette surface d'extension inclut la voirie rue de Buschrodt et la ZIT périphérique). De cette surface de 2,6 ha, le principe directeur d'aménagement consacre seulement 1,9 ha à l'aménagement des parcelles (1,4 ha) et voiries/espaces publics internes à cette zone urbanisable (0,5 ha), la surface restante de 0,7 ha étant affectée à l'aménagement d'une zone de verdure, comprenant notamment un bassin de rétention, et destinée à l'intégration du site.

La définition de la zone d'activités économiques n'est donc pas modifiée.

Enfin, la commune ne désire pas proscrire toute activité purement commerciale et administrative sur la zone d'activités économiques. Il apparaît en effet nettement préférable d'attirer une clientèle vers un pôle pouvant offrir un espace de stationnement suffisant et sécurisé, et délester ainsi le centre villageois d'une charge de trafic et de stationnement qui porterait négativement atteinte au cadre de vie et à la sécurité du centre villageois.

La zone d'activités économiques n'est pas non plus très éloignée du centre et est accessible déjà actuellement en toute sécurité par les piétons.

Enfin, il est davantage souhaitable pour la population résidente, en particulier pour la population âgée qui devient progressivement plus présente, que Grosbious dispose en périphérie villageoise de certaines activités commerciales et services administratifs ou autres qui seraient incompatibles avec la quiétude et la sécurité du centre villageois, que de devoir se déplacer vers d'autres communes, parfois au prix de déplacements en transports publics et/ou avec des difficultés non négligeables de mobilité.

Cette option n'empêche pas le développement d'une mixité fonctionnelle en centre villageois, mais est plutôt complémentaire à celle-ci.

§ 3 – Vu que la zone d'activités économiques se situe à l'entrée du village, 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.

☞ **OUI** – Le choix du site pour l'aménagement de la zone d'activités a été fait en toute logique et après analyse, de manière à minimiser les incidences négatives sur le cadre de vie villageois :

- Il est attenant à l'actuelle zone d'équipements publics qui comprend le dépôt des PCH, le garage des pompiers et l'atelier communal : regroupement d'activités peu compatibles avec la fonction résidentielle d'un centre villageois ; la définition de la zone d'activités en avant-plan par rapport à l'atelier communal existant et l'aménagement d'une interface verte entre la route N12 et la zone d'activités permettront de mieux intégrer l'entrée de village sur le plan paysager. Le PAP précisera les prescriptions dimensionnelles notamment en matière de hauteurs des bâtiments et de qualité architecturale en vue d'une meilleure intégration paysagère du site.
- Le site se trouve sur un axe de transit régional et à un carrefour stratégique d'entrée du village : transit par le centre villageois réduit pour la part du trafic en provenance de Redange, situation en périphérie de l'agglomération réduisant les nuisances aux riverains, possibilité d'aménager un rond-point afin d'augmenter la sécurité du lieu tout en réduisant la vitesse du trafic à l'entrée du village ;

- Le site choisi constitue le choix d'implantation le plus adapté et le moins dommageable du point de vue des fonctions villageoises et des contraintes environnementales.

Le principe directeur d'aménagement du rapport de présentation (en p. 10 à 12) donne des prescriptions quant à l'aménagement et l'intégration de la zone d'activités dans son environnement, afin que cette entrée de village soit revalorisée. Ces prescriptions n'ont toutefois aucune valeur réglementaire.

L'ancien article 4.7. de la partie écrite réglementaire est par ailleurs supprimé suite à la remarque indiquée en page 5, § 12 de l'avis de la commission d'aménagement.

p. 5 **§ 4 – 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.**

☞ **OUI** – La remarque est pertinente. Le zonage ZBEP et son affectation actuelle sont repris à titre provisoire dans l'attente d'un éventuel projet de réaménagement du carrefour.

Il est évident qu'en cas de développement de ce quartier et de réaménagement du carrefour, cette plaine de jeux – qui n'a pas une localisation adaptée ni sécurisée vu son contexte urbain – serait réaménagée dans le cadre du développement du nouveau quartier au lieu-dit « Laangfelder ». Le principe directeur couvrant la zone d'activités reprend par ailleurs cet espace comme zone de verdure à gérer de manière extensive (prairie à fleurs).

En vue d'une meilleure compréhension, l'affectation indiquée sur le projet d'aménagement général est complétée comme suit : « espace à réaménager dans le cadre de l'aménagement futur du quartier ».

p. 5 **§ 5 – 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.**

☞ **OUI** – Le fond de plan est complété avec cette information.

p. 5 **§ 6 – A l'heure actuelle, les capacités 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 dans la localité de Grosbous.**

☞ **OUI partiellement** – Actuellement, la capacité de stockage des réservoirs alimentant la localité de Grosbous est largement suffisante pour assurer une consommation de pointe.

La localité de Grosbous dispose actuellement de deux réservoirs d'eau potable d'une capacité totale de 440 m³. Ces réservoirs sont alimentés par la source « Neiwiss » et complémentirement par la conduite DEA.

La remise en exploitation à court terme du captage « Welterbaach » (actuellement hors service et en observation suite aux travaux d'assainissement) renforcera la capacité d'alimentation du réservoir. La commune sera alors complètement autonome en matière d'approvisionnement en eau potable de la localité de Grosbous.

Par ailleurs, le cas échéant, la conduite DEA peut dans tous les cas venir en appui de ce réservoir pour faire face à des besoins de pointe ou, comme actuellement dans le quartier haut de la rue de Dellen, pour combler une déficience de pression locale.

Le bureau d'études BEST a réalisé en 2010 une étude du réseau d'eau potable de la commune de Grosbous.

L'hypothèse de développement démographique à l'horizon 2040 utilisée par BEST est une population de 1.410 habitants, calculée sur base d'un TAAM³ continu de 2 % sur la période 2010-2040.

Suivant l'étude BEST, la capacité de réserve d'eau potable de la localité de Grosbious :

- Est actuellement largement suffisante : max 310,14 m³ à stocker alors que les réservoirs ont une capacité de stockage totale de 440 m³.
- Devra être augmentée à terme (horizon 2040) de $\pm 120 \text{ m}^3$ suivant l'hypothèse de développement estimée de la localité.

La capacité actuelle de stockage d'eau potable étant suffisante pour approvisionner une population de l'ordre de 1.000 habitants, la commune peut faire face à court terme au développement de la localité de Grosbious (population 2012 de Grosbious : 830 habitants), dans l'attente des travaux d'extension de son réservoir.

³ TAAM : taux d'accroissement annuel moyen

PARTIE ÉCRITE

p. 5 **Art. 1 – But du plan d'aménagement général :**

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

✚ **NON** – Cet article est supprimé.

p. 5 **Art. 2 – Plans et règlements :**

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.

✚ **OUI** – Ce premier alinéa est supprimé et la mention du rapport de présentation supprimée. Le titre de l'article est dès lors libellé de manière à répondre le plus clairement possible au contenu de l'article.

p. 5 **Art. 4.1. – Zones d'habitation – destination :**

Les zones HAB-1 doivent être réservées exclusivement et non prioritairement aux maisons unifamiliales comportant au maximum deux logements.

✚ **OUI** – La définition de la zone HAB-1 est adaptée dans ce sens, tout en établissant désormais clairement la distinction entre « maison unifamiliale » et « maison bifamiliale », afin d'éviter toute interprétation équivoque du texte réglementaire. Par ailleurs, l'article 4.5 est supprimé.

p. 5 **Art. 4.1. – Zones d'habitation – destination :**

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

OUI – La dernière phrase de l'article 4.1. (devenu Art. 3.1.) est modifiée dans ce sens. Cette adaptation est répercutée également dans les articles 5.1. – 6.1. – 7.1. (devenus respectivement Art. 4.1. – 5.1 – 6.1.).

p. 5 **Art. 4.2. – Zones d'habitation - degré d'utilisation du sol :**

La commission ne voit pas l'utilité de faire la distinction entre trois types de zones HAB-1 au niveau du degré d'utilisation du sol.

OUI – Les valeurs de densité admises pour la HAB-1 se résument à un degré d'utilisation du sol unique, à une exception près, en accord avec la remarque traitée en pages 2 et 3 du présent document.

L'exception concerne le PAP « Im Lahr » afin de garantir la conformité du PAP avec le PAG.

Art. 4.4. – Zones d'habitation – priorités d'urbanisation I et II :**Modification conséquente à l'adaptation du projet :**

Conversion de la seule zone de « priorité II » en « zone d'aménagement différé » au lieu-dit « Laangfelder » à Grosbous.

La partie graphique et la partie écrite du PAG ne font désormais plus état de « priorités d'urbanisation I et II » étant donné qu'il ne subsiste dans le projet que des zones de « priorité I » et des « zones d'aménagement différé ». L'article 4.4. est supprimé.

p. 5 **Art. 4.6. – Zones d'habitation - Prescriptions spécifiques - réservation de terrains en faveur de mesures hydrauliques d'intérêt général :**

Le dernier alinéa est à biffer alors qu'il est manifestement contraire à la loi.

OUI – L'article 4.6 (devenu Art. 3.4.) est modifié de façon à ne plus faire référence à un prélèvement de terrains supérieur à 25 %, prélèvement qui doit, en l'occurrence et suivant l'Art. 34 (1) de la loi du 28 juillet 2011⁴, être convenu de commun accord entre les parties dans le cadre d'une convention relative au plan d'aménagement particulier.

p. 5 **Art. 4.7 – 5.7. – 6.3. – 7.6. – Prescriptions spécifiques - aménagement des espaces verts et urbanisés :**

Ces dispositions manquent de base légale.

OUI – Ces quatre articles sont supprimés.

Art. 5.5. – Zones mixtes – priorités d'urbanisation I et II :**Modification conséquente à l'adaptation du projet :**

Conversion de la seule zone de « priorité II » en « zone d'aménagement différé » au lieu-dit « Laangfelder » à Grosbous.

La partie graphique et la partie écrite du PAG ne font désormais plus état de « priorités d'urbanisation I et II » étant donné qu'il ne subsiste dans le projet que des zones de « priorité I » et des « zones d'aménagement différé ». L'article 5.5. est supprimé.

p. 5 **Art. 7 – Zones d'activités économiques :**

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

(cf. page 5 § 3 de l'avis de la commission traité en page 17 du présent document)

NON – Cf. argumentation en page 17 du présent document.

⁴ Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, Mém. A – N° 159 du 29 juillet 2011.

p. 5 **Art. 9.2. – Zones agricoles :**

L'article omet d'énumérer un certain nombre d'activités permises par l'article 5 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le dernier alinéa n'est pas conforme à ce même article 5.

OUI – L'article 9.2. (devenu Art. 8.2.) fait désormais simplement référence aux constructions et installations définies par la loi modifiée du 19 janvier 2004. Le dernier alinéa de cet article est supprimé. Il en est de même de l'article 10.2 (devenu Art. 9.2.) pour ce qui concerne les « zones forestières ».

p. 6 **Art. 15. – Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées :**

Il y a lieu de rendre attentif à la description erronée « bâtiment remarquable digne de protection » alors qu'il faudrait simplement parler de « bâtiment remarquable protégé ». Cette remarque vaut aussi pour la partie graphique.

OUI – L'appellation de ces bâtiments est modifiée conformément au souhait de la commission d'aménagement, tant sur la partie graphique que dans la partie écrite du PAG.

p. 6 **Art. 15. – Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées :**

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

OUI partiellement – Les immeubles bénéficiant d'une protection nationale sont bien repris dans la partie écrite, mais apparemment pas de manière suffisamment explicite. Les monuments nationaux sont désormais listés dans un tableau spécifique clairement séparé des autres types de bâtiments.

p. 6 **Art. 15.5.3. – Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées – Prescriptions spécifiques générales – transformation de bâtiments :**

L'article stipule que des adaptations de gabarits sont possibles sur le « patrimoine bâti » pour améliorer l'isolation thermique.

Si des travaux d'amélioration de l'isolation thermique de bâtiments causent déjà des problèmes considérables de défiguration au niveau des toitures, ils sont davantage plus importants encore en ce qui concerne les façades.

Art. 15.5.4. – Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées – Prescriptions spécifiques générales – démolition et reconstruction de bâtiments :

Bien que la disposition « L'avis d'un homme de l'art indépendant du projet est requis » semble éviter de grands malheurs au premier regard, cette méthode peut aussi générer beaucoup d'abus.

En outre, 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 ».

Afin d'obtenir de meilleurs résultats en matière de sauvegarde du patrimoine remarquable et d'intégration de nouveaux bâtiments dans les zones de secteurs protégés, 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).

- ⇒ **OUI** – L'ensemble du texte réglementaire de l'article 15 (devenu Art. 14) est restructuré et repensé dans ses dispositions de fond. Les différents régimes de protection sont désormais clairement individualisés. Les dispositions réglementaires relatives aux bâtiments remarquables protégés sont renforcées.

RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER PAG

Etude préparatoire

- Complément d'informations apporté au chapitre 9.1. sur l'eau potable

PAG – partie réglementaire

- Actualisation ponctuelle du fond de plan
- Réduction des extensions urbanisables
- Modifications apportées au zonage, principalement concernant les zones HAB-1 et ZMR
- Modifications apportées aux coefficients de densité bâtie
- Modifications apportées à la destination de la zone HAB-1 sur l'ensemble de la commune
- Modifications apportées à la destination de la zone ZMR (Dellen uniquement)
- Suppression des « priorités d'urbanisation I et II »
- Modifications apportées à la « zone d'aménagement différé »
- Modification de la dénomination des bâtiments remarquables du patrimoine bâti
- Compléments ponctuels d'informations graphiques concernant la zone inondable et la zone ZBEP
- Adaptation du plan d'ensemble E02485-101
- Adaptation de la partie écrite

Rapport de présentation

- Adaptation du dossier aux différentes modifications
- Révision des tableaux d'estimations démographiques
- Adaptation du plan de comparaison E02485-140
- Adaptation des plans de phasage E02485-141/142

ADAPTATION DU DOSSIER
SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT
DU 03 JANVIER 2012

Etude préparatoire : chapitre modifié intégré ci-après dans le présent document

Rapport de présentation : nouveau document (révision 9)

Partie écrite : nouveau document (révision 14)

Remarque :

Le contenu du *chapitre I.9.1. Eau potable* ci-après se substitue au chapitre I.9.1. de l'étude préparatoire (révision 5), en réponse à l'avis de la commission d'aménagement du 03 janvier 2012.

Pour plus de facilité, le chapitre modifié ci-après est repris dans son intégralité dans le présent dossier.

ETUDE PREPARATOIRE**CHAPITRE I - EVALUATION GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE****9. RESEAUX D'INFRASTRUCTURES (ART. 14)**

Cf. Avis de la commission d'aménagement p. 4 et 5

9.1 EAU POTABLE

Grosbious et Dellen disposent chacun d'un réservoir d'eau potable, situés respectivement au lieu-dit Boschent, à l'ouest de Grosbious (altitude 393 m), et au nord-ouest de Dellen (altitude 490 m).

Le réservoir de Grosbious (composé d'un ancien et d'un nouveau réservoir communiquant entre eux) est alimenté par la source « Neiwiss » et complémentirement par la conduite DEA.

La remise en exploitation à court terme du captage « Welterbaach » (actuellement hors service et en observation suite aux travaux d'assainissement) renforcera la capacité d'alimentation du réservoir. La commune sera alors complètement autonome en matière d'approvisionnement en eau potable de la localité de Grosbious.

Le réservoir de Dellen et le noyau bâti du Lehrhof sont alimentés exclusivement par la conduite DEA.

Le Lehrhof n'est pas alimenté par le réservoir de Dellen mais bien directement par la conduite DEA.

Localité de Grosbious

Actuellement, la capacité de stockage des réservoirs alimentant la localité de Grosbious est largement suffisante pour assurer une consommation de pointe.

La localité de Grosbious dispose de deux réservoirs d'eau potable d'une capacité totale de 440 m³/jour.

Par ailleurs, le cas échéant, la conduite DEA peut dans tous les cas venir en appui de ce réservoir pour faire face à des besoins de pointe ou, comme actuellement dans le quartier haut de la rue de Dellen, pour combler temporairement une déficience de pression locale.

En effet, une station de pompage est prévue pour pouvoir alimenter prochainement le quartier haut de la rue de Dellen par le captage communal, d'autant plus qu'un grand espace constructible se trouve encore entre la rue de Dellen et la rue d'Ettelbrück, ce qui augmentera d'autant plus les besoins en eau potable. L'étude du projet de station de pompage est en cours et les travaux devraient commencer dans les mois qui viennent.

Le bureau d'études BEST a réalisé en 2010 l'étude du réseau d'eau potable de la commune de Grosbous.

Selon cette étude, la capacité de réserve d'eau potable de la localité de Grosbous est actuellement suffisante pour approvisionner une population de l'ordre de 1.000 habitants. La capacité de stockage devra être augmentée à terme suivant le développement attendu de la localité.

Enfin, le dossier technique relatif au réseau d'eau potable, approuvé par l'Administration de la Gestion de l'Eau, prévoit 2 mesures actuellement à l'étude :

- Définition d'une zone de protection autour des 2 sources captées « Neiwiss » et « Welterbaach » ;
- Assainissement du captage « Welterbaach » (réalisé – période d'observation en cours jusque cet été en principe).

Localité de Dellen

L'accroissement prévisible de la population dans les 6 années à venir ne mettra pas en danger l'alimentation en eau potable de la localité de Dellen.

Par ailleurs, la commune va procéder à très court terme à la modernisation du réservoir de Dellen. Par la même occasion, une étude de capacité sera réalisée afin de réaliser conjointement les travaux d'extension et de modernisation du réservoir.

Le Lehrhof est alimenté directement par la conduite DEA.