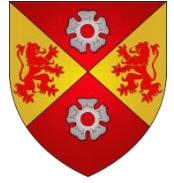


---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
COMMUNE DE GROSBOSUS**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG]**  
**Partie écrite (projet version coordonnée)**

*Septembre 2022*

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

**[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)**



**Partie écrite PAG version initiale** votée définitivement au conseil communal le 08 juillet 2016 et approuvée définitivement par la Ministre de l'Intérieur en date du 16 novembre 2016 et par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 07 novembre 2016.

---

### **Modifications :**

- » Modification ponctuelle concernant le chapitre 6 « Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol » approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 6 mars 2018 (Réf. 115C/004/2017).
- » Inscription des plans directeurs sectoriels suite à leur entrée en vigueur le 1er mars 2021 : mise à jour de **l'article « Dispositions générales »**.
- » Modification ponctuelle concernant l'article 8 « Emplacement de stationnement ».



## Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>7</b>
Art. 1	Zones d'habitation 1 [HAB-1]	7
Art. 2	Zone mixte villageoise [MIX-v]	7
Art. 3	Zone mixte rurale [MIX-r]	7
Art. 4	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	7
Art. 5	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	8
Art. 6	Zone de sport et de loisirs [REC]	8
Art. 7	Zone de circulation et de stationnement	8
Art. 8	Emplacements de stationnement	8
<b>Chapitre 2</b>	<b>Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>9</b>
Art. 9	Prescriptions générales	9
<b>Chapitre 3</b>	<b>Les zones destinées à rester libres</b>	<b>10</b>
Art. 10	Zone agricole [AGR]	10
Art. 11	Zone de parc public [PARC]	10
Art. 12	Zone forestière [FOR]	10
<b>Chapitre 4</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>11</b>
Art. 13	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	11
Art. 14	Zone d'aménagement différé [ZAD]	11
Art. 15	Zones d'urbanisation prioritaire	11
Art. 16	Zone de servitude « urbanisation »	12
Art. 17	Servitude « couloir pour projets de mobilité douce » et « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales »	13
Art. 18	Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	13
Art. 19	Le secteur protégé de type « environnement construit – C »	14
Art. 20	Zones de risques naturels prévisibles – « Zone inondable »	17
<b>Chapitre 5</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques</b>	<b>18</b>
Art. 21	Dispositions générales	18
<b>Chapitre 6</b>	<b>Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>	<b>20</b>



## Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 1 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

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

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 4 unités au maximum.

Par dérogation à ce qui précède, dans les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (selon l'Art. 13) dont la superficie du terrain à bâtir brute est supérieure ou égale à deux hectares, des immeubles avec 6 unités au maximum sont autorisés.

### Art. 2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le centre de la localité de Grosbous. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone mixte villageoise est destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités au maximum.

### Art. 3 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties des localités de Grosbous et de Dellen à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

### Art. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

## Art. 5 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

---

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal et aux équipements collectifs techniques. Le commerce de détail, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti, et les services administratifs ou professionnels ne sont autorisés que complémentaires à l'activité principale.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Y est admis un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

## Art. 6 Zone de sport et de loisirs [REC]

---

La zone de loisirs et de sports est exclusivement réservée aux activités de dressage et de compétition canines. Aucun revêtement de sol imperméable, bâtiment ni infrastructure fixe ne peuvent être aménagés ou érigés sur le site. Seules sont admises des installations de type mobile.

## Art. 7 Zone de circulation et de stationnement

---

Les zones de circulation et de stationnement englobent certains des fonds faisant partie du domaine public et destinés aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement de véhicules.

## Art. 8 Emplacements de stationnement

---

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit:

a) Sont à considérer comme suffisants:

- » deux emplacements par **logement**;
- » un emplacement supplémentaire par **logement intégré**;
- » un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les administrations, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de deux emplacements;
- » un emplacement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface pour les **établissements artisanaux**;
- » un emplacement par tranche de 15 sièges pour les **salles de réunions**;
- » un emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les **stations d'essence et les garages de réparation** avec un minimum de 3 places;
- » un emplacement par tranche de 3 lits pour les **constructions hôtelières**;
- » un emplacement par tranche de 10 enfants pour les **crèches**, avec un minimum de cinq emplacements.

b) Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.



c) Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre pourra demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

d) S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

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

- » des transformations et changements d'affectations d'**immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire** (*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*),
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **bâtiment protégé** » ou « **gabarit protégé** » en vertu de l'article 18 du présent règlement,
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du présent règlement,
- » des **logements réalisés par un promoteur public** dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

f) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

## Chapitre 2 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 9 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

## Chapitre 3 Les zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres, constituant la zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprennent

- » les zones agricoles;
- » les zones forestières.

### Art. 10 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par exploitation énumérée ci-dessus, existante ou nouvelle, au maximum deux maisons unifamiliales ou une maison bifamiliale avec au maximum 2 unités, y compris les annexes, en relation directe avec l'exploitation du site, sont autorisées.

Les bâtiments d'habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au rez-de-chaussée, une véranda d'une profondeur supplémentaire de 6,0 mètres pourra être autorisée. Les immeubles auront au maximum deux niveaux plein et une toiture à deux versants. Il sera possible d'aménager un niveau dans les combles, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein. La hauteur maximale de la construction, mesurée à partir de l'axe de la voie desservante ou du terrain naturel, ne devra pas excéder 7,0 mètres à la corniche et 11,0 mètres au faîte.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des infrastructures publiques.

### Art. 11 Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telles que buvettes, toilettes ou autres constructions similaires ou d'utilité publique.

### Art. 12 Zone forestière [FOR]

Dans les parties du territoire de la commune, situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Chapitre 4 Les zones superposées

### Art. 13 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Y peuvent être autorisées, maintenues et entretenues des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire), sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues; des travaux de maintenance et des transformations y sont autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone. Le cas échéant, ils sont à intégrer dans le phasage du ou des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » mentionnés ci-dessus.

#### Prescriptions spécifiques – mesures hydrauliques d'intérêt général

Dans le cadre du ou des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » mentionnés ci-dessus, des mesures hydrauliques sont à étudier en faveur de l'amélioration des conditions d'urbanisation de terrains exposés à des ruissellements d'eaux de surface en provenance de terrains situés en amont.

Il s'agit notamment des zones:

- » « HAB-1 / G14 - Am Frankräich »,
- » « HAB-1 / G16 - Walzebiereg ».

### Art. 14 Zone d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues; des travaux de maintenance et des transformations y sont autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

#### Prescriptions spécifiques – mesures hydrauliques d'intérêt général

Dans le cadre du ou des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour la zone a zone « HAB-1 / G15 - ZAD Walzebiereg » des mesures hydrauliques sont à étudier en faveur de l'amélioration des conditions d'urbanisation de terrains exposés à des ruissellements d'eaux de surface en provenance de terrains situés en amont.

### Art. 15 Zones d'urbanisation prioritaire

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

On distingue 2 catégories de zones d'urbanisation prioritaire:

1. les **zones d'urbanisation prioritaire type I**;
2. les **zones d'urbanisation prioritaire type II**.

(1) La **zone d'urbanisation prioritaire de type I** comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et, sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type I sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 12.

(2) La **zone d'urbanisation prioritaire de type II** comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 à 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type II sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 12.

Le délai de 6 ans, respectivement de 12 ans, peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal sur base de l'étude préparatoire élaborée dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'aménagement général.

## **Art. 16 Zone de servitude « urbanisation »**

---

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

### **CE - Servitude « urbanisation – cours d'eau »**

En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau, toute construction y est prohibée. Seules sont admises les infrastructures techniques ainsi que les infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

### **CV - Servitude « urbanisation – coulée verte écologique »**

La servitude « urbanisation – coulée verte écologique » vise à garantir un corridor de déplacement reliant des terrains de chasse des chauves-souris. Ce couloir ne peut pas contenir des constructions d'habitations principales ou annexes. Il est destiné à l'aménagement d'espaces verts et des jardins privés, constitués de plantations indigènes, respectivement pour une utilisation agricole.

### **IP - Servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

En vue d'assurer l'intégration des constructions et aménagements dans le paysage, le bord de l'agglomération est à végétaliser. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules en plein air y est prohibé.

Y est interdit toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des:

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Le type de plantations à y réaliser est spécifié par site comme suit :

- » **IP1:** aménagement paysager composé d'espèces indigènes: haies ainsi que des rangées d'arbres, groupes d'arbres et arbres isolés à haute tige;
- » **IP2:** plantation d'un verger composé d'arbres à haute tige d'espèces indigènes;
- » **IP3:** plantation d'un écran vert composé d'arbres indigènes à haute tige et de buissons indigènes;
- » **IP4:** développement d'une végétation en bord du cours d'eau adaptée aux conditions stationnelles et composée de groupes d'arbres et d'arbres isolés indigènes et à haute tige, de prairie non fertilisée et riche en espèces.

## **Art. 17 Servitude « couloir pour projets de mobilité douce » et « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales »**

Les servitudes « couloir pour projets de mobilité douce » et « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales. Y sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des aménagements mentionnés ci-dessous.

Les « **couloirs pour projets de mobilité douce** » sont destinés à l'aménagement d'un chemin piéton et/ou une piste cyclable. Des aménagements relatifs à la mobilité douce et des infrastructures techniques sont permis.

Les « **couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales** » sont destinés à la réalisation d'un fossé ouvert de préférence, qui se compose de matériaux perméables. Des aménagements d'infrastructures techniques sont permis.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution.

## **Art. 18 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

<b>Numéro sur le plan</b>	<b>No du dossier au Ministère de l'Intérieur</b>	<b>Nom du Plan d'aménagement particulier resp. lieu-dit</b>	<b>Localité</b>	<b>approbation définitive du Ministère de l'Intérieur</b>	<b>Partie écrite spécifique du PAP</b>
<b>01</b>	115C/14302	Im Lahr	Grosbous	27.03.2006	Oui
<b>02</b>	115C/16423	Bei de Lannen	Dellen	06.01.2012	Oui
<b>03</b>	115C/16758	Rue de Mersch	Grosbous	25.06.2013	Oui
<b>04</b>	17248/115C	Kreuzfeld	Dellen	15/07/2015	Oui
<b>05</b>	17382/115C	Maison Relais	Grosbous	04/09/2015	Oui

## **Art. 19 Le secteur protégé de type «environnement construit – C »**

---

### **19.1 Définition**

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression «C». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent :

- » les bâtiments protégés,
- » les gabarits protégés,
- » les alignements protégés,
- » le petit patrimoine,
- » les sites et monuments nationaux.

### **19.2 Généralités**

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site. Pour des raisons urbanistiques et de sécurité, elle pourra aussi être définie par l'administration communale.

### **19.3 Autorisations et avis**

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif au Service des Sites et Monuments Nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions du présent article.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » ou un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

#### 19.4 Bâtiment protégé

Les bâtiments désignés « bâtiments protégés » dans la partie graphique du PAG ne pourront subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité, à la salubrité et au confort, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, pas directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur.

A l'**extérieur du bâtiment**, ces composantes sont:

- » le rythme entre surfaces pleines et vides,
- » les formes et éléments de toiture,
- » les dimensions, formes et position des baies,
- » les modénatures,
- » les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- » les matériaux utilisés traditionnellement,
- » les revêtements et teintes traditionnels.

#### 19.5 Gabarit protégé

Les gabarits protégés veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés gabarits protégés dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits et alignements mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement définies dans les parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartiers existants ».

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé. Un relevé de ces volumes peut être établi par le Service des Sites et Monuments Nationaux.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir:

- » la longueur,
- » la profondeur,
- » la hauteur à la corniche,
- » la hauteur au faîte,
- » la pente et la forme de la toiture.



Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit protégé, une dérogation jusqu'à 0,5 m peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation jusqu'à 0,5 m de l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

### **19.6 Alignement protégé**

L'alignement protégé doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

L'alignement à respecter prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et/ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite, une dérogation jusqu'à 0,5 m peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

### **19.7 Petit patrimoine**

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine », ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

### **19.8 Assainissement énergétique**

Pour les bâtiments protégés et ceux dont le gabarit et l'alignement sont protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- » article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation,
- » article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faîte d'au maximum 0,5 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.



## **Art. 20 Zones de risques naturels prévisibles – « Zone inondable »**

---

Les « Zones inondables » comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue. Ces zones sont marquées de la surimpression «I».

Y est interdit toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des aménagements relatifs à la mobilité douce et des infrastructures techniques.

L'entreposage localisé de matériaux pour les besoins d'un chantier peut être autorisé par le bourgmestre, sous réserve que cet entreposage ne soit composé que de matériaux inertes ne contenant aucune substance toxique, et sous réserve que l'entreposage ait un caractère temporaire dont la durée est préalablement définie.

## Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

### Art. 21 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

#### Aménagement du territoire

*loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618),
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».

#### Protection de la nature et des ressources naturelles

*loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

Les zones Natura2000:

- » LU0001010 (Grosbous-Neibruch),
- » LU0001066 (Grosbous-Seitert).

Les réserves naturelles

- » ZH17 (Dellen-Fuusdelt),
- » ZH18 (Grosbous-Neibruch),
- » ZH93 (Grosbous-Harzebruch).

Les biotopes protégés conformément à l'Art. 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; qui sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

#### Protections des sites et monuments nationaux

*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*

Immeubles et objets classés monuments nationaux :

- » Les immeubles sis 13, rue d'Ettelbruck, inscrits au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous les numéros 966/4965, 966/4967, 966/4969, 966/4971 et 966/4973 (ancien numéro 966/191). -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 29 mai 2009.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- » L'école de Grosbous, inscrite au cadastre de la commune de Grosbous, section A, sous le numéro 870/4348. - Arrêté ministériel du 28 janvier 1982.
- » L'ancienne ferme «Prommenhaff»; avec la place, les dépendances, le jardin, et le pré attenants, sise 5, route de Bastogne, inscrite au cadastre de la commune de Grosbous, section A, sous le numéro 1076/4475. -Décision ministérielle du 26 janvier 1988.

- » L'immeuble sis 3, rue de Mersch, inscrit au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous le numéro 867/4935. -Arrêté ministériel du 31 mai 2007.
- » Les immeubles de l'ancien moulin de Grosbous sis 10, rue d'Ettelbruck, inscrits au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous le numéro 981/4817. -Arrêté ministériel du 2 juillet 2009.
- » Les immeubles sis 6, rue de Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Gros-bous, section A de Grosbous, sous le numéro 955. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » Les immeubles sis 8, rue de Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Gros-bous, section A de Grosbous, sous les numéros 950. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » Les immeubles sis 9, rue de Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Gros-bous, section A de Grosbous, sous les numéros 863/4898 et 863/4899. - Arrêté ministériel du 15 octobre 2009.
- » L'immeuble sis 10, rue de Mersch, inscrit au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous les numéros 948. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » Les immeubles sis 12, rue de Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Gros-bous, section A de Grosbous, sous le numéro 948/2458. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » Les immeubles sis 14, rue de Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Gros-bous, section A de Grosbous, sous le numéro 947/4593. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » L'immeuble sis 16, rue de Mersch, inscrit au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous le numéro 944/4592. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » L'immeuble sis 1, rue du Brill, inscrit au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous le 923/4520. -Arrêté ministériel du 3 septembre 2009.
- » L'immeuble sis 8, rue d'Ettelbruck, inscrit au cadastre de la commune de Grosbous, section A de Grosbous, sous le numéro 976/4476. -Arrêté ministériel du 2 novembre 2009.

## Gestion de l'eau

*loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

- » zones inondables – Timis HQ10, HQ100 et HQextrem –Timis-flood de l'Administration de la Gestion de l'Eau (2013);zones de protection des sources provisoires.

## Chapitre 6 Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol

*Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.*

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

### E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

#### a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

**b. affectation des locaux :**

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

**c. Solidité et géométrie des locaux :**

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

**L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.