



## Résumé

Avril 2017



## SOMMAIRE

<b>A. PAG - DEFINITION</b>	<b>3</b>
<b>B. UN NOUVEAU PAG - POURQUOI ?</b>	<b>3</b>
<b>C. PAG - CONTENU</b>	<b>4</b>
<b>D. PAG - ENJEUX</b>	<b>5</b>
<b>E. PAG – MISE EN OEUVRE</b>	<b>7</b>



## **A. PAG - DEFINITION**

PAG = plan d'aménagement général

Le PAG constitue un document réglementaire communal qui est approuvé par le ministre de l'Intérieur et le ministre de l'Environnement.

Le PAG fixe l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal et le divise en différentes zones. Pour chaque zone est défini un mode et, le cas échéant, un degré d'utilisation du sol.

## **B. UN NOUVEAU PAG - POURQUOI ?**

L'obligation des élus communaux d'élaborer un nouveau PAG est inscrite dans la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

De plus, le PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre, aujourd'hui en vigueur depuis février 2001, ne permet plus à la commune de répondre aux enjeux qui lui sont dévolus.

Située entre les deux centres d'attraction et de développement (CDA) d'ordre moyen que sont les villes de Diekirch et d'Ettelbruck, et faisant en outre partie à part entière de la Nordstad, la commune d'Erpeldange-sur-Sûre doit à ce titre renforcer son développement.

Dans cette perspective et afin de renforcer son attractivité dans la région ainsi qu'au sein de la Nordstad, la commune doit consolider et développer ses différentes fonctions urbaines. Ainsi, elle doit assurer le maintien de sa structure économique et la renforcer, augmenter l'offre en logements tout en veillant au maintien d'une mixité sociale de la population.

Lorsque le nouveau PAG sera approuvé par les ministres ayant l'aménagement communal et l'environnement dans leurs attributions, tous les six ans au moins, les élus communaux devront décider à l'issue d'une analyse de la situation, si le PAG sera soumis ou non à une mise à jour.

## C. PAG - CONTENU

Le dossier PAG est composé des documents suivants :

- 1) Étude préparatoire
  - a. Chapitre 1 : Analyse globale de la situation existante
  - b. Chapitre 2 : Stratégie de développement
  - c. Chapitre 3 : Mise en œuvre de la stratégie de développement
  - d. Chapitre 4 : Schémas directeurs
- 2) Projet d'aménagement général
  - a. Partie graphique (plans)
  - b. Partie écrite (texte)
- 3) Rapport de présentation

Le dossier PAG est accompagné d'une étude stratégique sur les incidences environnementales de la planification, encore appelée SUP (*Strategische Umweltprüfung*). Les conclusions de cette étude sont directement traduites dans les schémas directeurs ainsi que dans les documents réglementaires représentés par le PAG et les PAP.

Le PAG est précisé et exécuté par :

- 1) les plans d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP « QE »)
  - ⇒ Élaboration et mise en procédure des PAP « QE » en parallèle au dossier PAG
- 2) les plans d'aménagement particulier « Nouveau quartier » (PAP « NQ »)
  - ⇒ Élaboration suivant une dynamique de développement à l'initiative du privé et/ou du public (orientés par les schémas directeurs établis dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG)

La commune a par ailleurs l'obligation d'édicter un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS). Il porte sur la solidité, la sécurité et la salubrité et complète le PAG et les PAP par des prescriptions d'ordre technique concernant le domaine public et les constructions. Le RBVS doit être élaboré avant l'approbation du PAG par les ministres ayant l'aménagement communal et l'environnement dans leurs attributions.

## D. PAG - ENJEUX

Le PAG, en tant qu'instrument de planification et de développement communal, a pour objectif de répondre à plusieurs enjeux majeurs qui se posent actuellement et auxquels il faut trouver des réponses durables (cf. détails au « Rapport de présentation ») :

### Enjeux spatiaux

L'objectif de développement urbain, tant national que communal, vise à renforcer et à densifier le tissu bâti existant et à éviter tout étalement urbain et tout développement tentaculaire supplémentaires. Il s'agit d'utiliser le sol de manière rationnelle et durable.

Dans ce sens, le PAG de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre prévoit de maîtriser le développement via les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » situées au sein même de ses localités et qui sont le plus favorable à une implantation humaine d'un point de vue fonctionnel et environnemental. Seules quelques légères extensions du tissu bâti existant sont prévues. Elles sont cependant bien minoritaires en comparaison avec les autres catégories du potentiel de développement de la commune, comme par exemple, les zones urbanisées en voie de reconversion (ancienne laiterie Laduno et zone d'activités d'Ingeldorf, notamment). Elles sont en outre contrebalancées d'une part par un reclassement d'autres parcelles en zones destinées à rester libres (zone de verdure ou zone agricole) et d'autre part, par la définition d'une série de servitudes d'urbanisation de type environnemental qui permettent d'atténuer les impacts négatifs sur l'environnement. Aussi, une zone, située à l'extrême sud de l'agglomération d'Erpeldange-sur-Sûre, est classée en « zone d'aménagement différé – ZAD ».

Le potentiel de développement le plus conséquent au sein de la commune est celui relatif à la réaffectation / réhabilitation de sites urbanisés (ancienne laiterie Laduno et zone d'activités d'Ingeldorf, notamment). Le potentiel de développement de la commune est également constitué par de grandes lacunes non encore urbanisées (nouveau-centre d'Erpeldange-sur-Sûre, etc.). Enfin, un potentiel somme toute important du développement de la commune réside dans la densification de la structure urbaine existante.

### Enjeux démographiques et socio-économiques

La stratégie communale de développement découle directement des politiques nationales en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, en tant que commune charnière au sein de la Nordstad, entre les deux CDA que sont Diekirch et Ettelbruck, la commune d'Erpeldange-sur-Sûre est considérée comme une commune prioritaire quant à son développement.

En termes de population, le PAG d'Erpeldange-sur-Sûre prévoit un potentiel de développement maximal d'environ 6.200 habitants<sup>1</sup> supplémentaires (soit +/- 2.550 logements<sup>2</sup>) qui pourront s'ajouter par phases successives aux 2.370 habitants actuels permettant de répondre à une demande soutenue en logements et en terrains à bâtir.

Le PAG permet d'encourager la venue d'activités économiques (commerces, services, professions libérales) et de maintenir celles déjà existantes, notamment via le développement de vastes surfaces à vocation mixte, ou encore via le développement au Fridhaff d'une vaste zone d'activités économiques à caractère régional. Le volet touristique est également à maintenir et à développer dans la commune.

Le PAG permet ainsi de développer la mixité fonctionnelle et de regrouper les fonctions habitat/travail/loisirs au sein de la commune afin d'offrir un cadre et une qualité de vie élevés à ses habitants.

---

<sup>1</sup> Hypothèse de calcul : 2,43 pers./ logement aux court, moyen et long termes ; 2,3 pers./ logement pour les terrains recouverts d'une ZAD (source adm. communale juillet 2016)

<sup>2</sup> Dont plus de 200 logements provenant de la densification du tissu bâti existant

### **Enjeux en termes de mobilité**

De manière générale et pour l'ensemble de la commune, la mobilité douce est à encourager au sein de la commune en appliquant le concept de « *Stadt der kurzen Wege* »<sup>3</sup>. Ainsi, au niveau des nouvelles zones à urbaniser, de nouvelles liaisons piétonnes/cyclistes sont projetées ainsi que des connexions avec le tissu bâti existant, notamment en direction des noyaux villageois, des pôles de développement, des arrêts de bus, des établissements scolaires (« Schouzentrum » à Erpeldange-sur-Sûre), ...

Un autre enjeu concerne la création d'un nouveau réseau hiérarchisé au niveau du « nouveau centre » d'Erpeldange-sur-Sûre, avec l'aménagement d'une nouvelle voirie principale, entre le nouveau centre et le boulevard urbain projeté entre Ettelbruck et Diekirch.

Enfin, l'axe central Nordstad, en projet entre Ettelbruck et Diekirch et passant par Ingeldorf, permettra, entre autres, de réorganiser les transports en commun et de mieux desservir ses abords immédiats et au-delà, tout en créant de nouvelles connexions piétonnes dans ce secteur de la commune et ainsi offrir un meilleur service, une meilleure qualité de vie aux habitants.

Les différents projets de la commune prévoient chacun un concept de mobilité. Ils sont complétés par un concept réalisé à l'échelle de la Nordstad par le bureau Komobile, finalisé en 2016/2017.

### **Enjeux environnementaux**

#### 1) Environnement naturel

La commune d'Erpeldange-sur-Sûre est un territoire riche d'un point de vue écologique et paysager. Elle est notamment caractérisée par son chevauchement sur deux régions géologiques contrastées que sont l'Oesling, au nord, et le Gutland, au sud. Aussi, la commune est traversée du nord-ouest au sud-est par la Sûre et comprend de nombreux autres éléments naturels situés en périphérie, respectivement au sein des agglomérations de l'ensemble des localités de la commune.

De nombreux éléments naturels sont à prendre en compte lors de toute mise en œuvre du PAG, notamment les biotopes protégés, la zone inondable, les zones forestières, les zones de captage d'eau potable, les fortes pentes. Le PAG tient compte de l'ensemble de ces facteurs en désignant des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées aux endroits du territoire communal où l'implantation humaine est la moins nuisible pour l'environnement naturel et en imposant, si nécessaire, des servitudes d'urbanisation afin de protéger certains éléments naturels.

Au sein de la commune, il s'agit surtout de maintenir voire de renforcer le maillage écologique à travers la plantation d'alignements d'arbres le long des nouveaux axes viaires à aménager par exemple, ou encore via le développement de nouveaux espaces verts intra-urbains, notamment lors du développement des nouveaux quartiers en privilégiant l'aménagement de places publiques non scellées et arborées, la préservation d'arbres isolés, etc.

#### 2) Environnement culturel

Le patrimoine bâti et culturel existant mérite d'être protégé et entretenu du fait qu'il témoigne souvent de l'histoire locale d'un point de vue architectural, religieux ou industriel.

Afin de prévenir toute démolition indésirable et ainsi maintenir le caractère typique de la commune, le PAG reprend les constructions / éléments les plus représentatifs à l'échelle communale. Ce patrimoine bénéficie d'un statut de protection spécifique et est soumis à des servitudes spéciales compte tenu de ses spécificités propres. Ce patrimoine est ainsi intégré au niveau PAG dans les « secteurs protégés d'intérêt communal – environnement construit ».

---

<sup>3</sup> « Stadt der kurzen Wege » : meilleure mixité des fonctions logement, travail, loisirs, services et éducation



## **E. PAG – MISE EN OEUVRE**

La mise en œuvre du potentiel de développement du PAG se fera sur la base de plans d'aménagement particulier (PAP) et de leur phasage. Aucune échéance précise ne peut être déterminée puisque le développement dépendra essentiellement de la maîtrise du foncier et de la mobilisation réelle des terrains. Le développement démographique de la commune se réalisera également par le biais d'une densification du tissu bâti existant à l'intérieur des différentes localités, via le développement des terrains lacunaires (Baulücken) et la réaffectation / réhabilitation de bâtisses.

Les PAP « nouveaux quartiers » seront réalisés sur la base des schémas directeurs élaborés au niveau de l'étude préparatoire PAG. Ceux-ci devront veiller à garantir un équilibre entre, favoriser des parcelles plus petites économisant le terrain, prévoir la création d'espaces libres adaptés au caractère collectif tout en créant des lieux de rencontre pour favoriser un échange social au sein du quartier. Ils devront également favoriser les déplacements en mobilité douce et permettre des interconnexions sur le réseau existant.

Lors de la conception des nouveaux quartiers d'habitation, il faudra veiller à créer des connexions entre le milieu naturel environnant et le bâti à développer, ce qui permettra de créer des liaisons vers les zones récréatives et de loisirs existantes, à proximité de la Sûre notamment, mais également à l'extérieur des agglomérations. Le maintien et le renforcement d'éléments et d'espaces naturels existants permettra de créer un maillage écologique au sein même du tissu bâti existant de chacune des localités.