
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BETTEMBOURG

obeler
fenneng:beetebuerg:
hunchereng
näerzeng
eis gemeng

PAG-PROJET

Résumé

Art. 6.1 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

04 mai 2018

**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

SOMMAIRE

1	Qu'est ce qu'un Plan d'Aménagement Général (PAG) ?	1
2	Pourquoi refondre le PAG de la commune de Bettembourg ?	2
3	Quels sont les objectifs du nouveau PAG de la commune de Bettembourg ?	3
4	Mise en œuvre du PAG	6
5	PAP « quartiers existants »	7

1 Qu'est ce qu'un Plan d'Aménagement Général (PAG) ?

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) est un outil de planification qui constitue un ensemble de prescriptions graphiques et écrites relatives à l'utilisation des surfaces de l'entièreté d'un territoire communal dans le but d'un développement rationnel et harmonieux de la commune. Chaque commune est dans l'obligation d'établir un PAG.

Sur l'initiative du conseil échevinal, un bureau d'études en urbanisme et en paysage, agréé, élabore les documents qui composent le PAG.

La première phase constitue l'élaboration d'une étude préparatoire qui comporte un volet « analyse de la situation existante » qui pose le contexte territorial, démographique, économique, (...), de la commune, un volet « concept de développement » qui développe un concept de développement urbain, un concept de mobilité, un concept de mise en valeur du paysage et un concept financier qui servent de base pour l'élaboration du PAG à proprement parlé. Le dernier volet de l'étude préparatoire comporte les schémas directeurs qui déterminent les options de développement pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Le PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite. L'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal est fixée par la partie graphique qui définit les diverses zones, les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (zones d'habitation, zones mixtes, zones d'activités, ...) et les zones destinées à rester libres (zone agricole, zone forestière, zone de verdure, ...). La partie écrite constitue la description écrite de l'utilisation du sol déterminée par la partie graphique.

Le PAG définit également la mesure de l'utilisation constructive dans les zones respectives (densité, mixité) selon leurs localisations, caractéristiques et particularités. Des détails relatifs au nombre d'emplacements de stationnement requis par exemple se trouvent dans la partie écrite. Pour les zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ, la détermination du degré d'utilisation du sol est fixée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et par la densité de logements (DL).

Le PAG définit aussi des servitudes à l'égard notamment de la protection de la nature, de la protection des sites et monuments, des zones de risques et des projets d'infrastructures (mobilité, assainissement, ..).

2 Pourquoi refondre le PAG de la commune de Bettembourg ?

Le plan d'aménagement général de la commune de Bettembourg a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 12 mai 2000 et par l'arrêté du Ministre de l'environnement le 23 mars 2000.

La mise à jour du PAG est rendu obligatoire par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2011. Cela prévoit que la commune adapte son PAG aux nouvelles dispositions légales jusqu'en 2018.

Bien que la refonte du PAG soit de prime abord la conséquence d'une obligation réglementaire, il s'agit d'une opportunité pour la commune de Bettembourg d'élaborer un projet de développement cohérent et durable et de corriger certains points faibles du PAG en vigueur.

Le PAG Projet de la commune de Bettembourg comprend :

- » **Étude préparatoire (Sections 1 à 3),**
- » **Fiche de présentation** et
- » **PAG Projet** (partie écrite et partie graphique).

L' étude préparatoire se compose de 3 partie :

- » **Section 1: Analyse de la situation existante.**
- » **Section 2: Concept de développement.**
- » **Section 3: Schéma Directeur.**

Parallèlement à l'élaboration du nouveau PAG de la commune de Bettembourg, une Évaluation Environnementale Stratégique / Strategische Umweltprüfung, (EES / SUP) a été réalisée selon la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les recommandations du rapport environnemental ainsi que la prise de position du ministre de l'environnement ont été prises en compte dans l'élaboration du projet PAG.

L'ensemble des documents composant le PAG projet sont consultables sur le site de la commune de Bettembourg.

3 Quels sont les objectifs du nouveau PAG de la commune de Bettembourg ?

Des années d'analyses, d'études, de discussions en concertation avec les autorités communales ont permis à la commune de Bettembourg de définir un projet de développement global en phase à la fois avec ses caractéristiques mais aussi ses aspirations. Le programme de développement se base sur un concept de développement urbain, un concept de mobilité ainsi qu'un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra et interurbains.

Ces concepts reposent sur les objectifs suivants :

- » **Garantir la qualité de vie des habitants** de la commune avec plus de 12 000 habitants en 2025 (estimation de la population).
- » **Définir un phasage de développement**, en fonction de la capacité des infrastructures et services publics ainsi que du transport en commun.
- » **Maintenir le caractère villageois** des localités de Fennange, Abweiler, Huncherange et Noertzange.
- » **Consolider le centre d'attrait** de Bettembourg et favoriser le développement de petits centres dans les nouveaux quartiers de grande taille.
- » **Garantir une grande mixité** des fonctions (habiter – travailler – consommer – se détendre) au sein de la commune.
- » **Renforcer et développer** les pôles d'emplois / d'activités.
- » **Préserver et mettre en valeur** les centres de localités et les ensembles caractéristiques de la commune.
- » **Offrir des espaces libres** et des aires récréatives de qualité et proche de l'habitat.
- » **Développer un réseau de mobilité active** cohérent sur la base du réseau national.
- » **Préserver le milieu naturel** et garantir un maillage écologique.
- » **Maintenir le périmètre d'agglomération actuel**, sauf une extension de la zone d'activités économiques Wolser II et une extension pour la nouvelle école près du CIPA, au Krakelshaff.

Développement urbain

Le concept de développement urbain de la commune de Bettembourg vise à maintenir la structure urbaine actuelle et les caractéristiques de ses 5 localités par une consolidation du tissu bâti existant à l'intérieur de la structure urbaine existante. La commune dispose d'un potentiel de développement important à l'intérieur des limites actuelles de l'agglomération. De légères extensions de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée sont prévues dans le projet PAG pour permettre un arrondissement des localités, notamment une extension au sein de la zone d'activités Wolser 2 pour permettre l'agrandissement de l'entreprise Lamesch et une extension pour la nouvelle école au Krakelshaff à côté du CIPA, à Bettembourg.

Outre la densification adaptée du tissu bâti existant, la commune souhaite poursuivre le développement de nouveaux secteurs d'habitation et mixte en relation avec la desserte des transports collectifs et de la mobilité active. Certaines opérations de développement sur des sites disponibles sont notamment favorisés, comme par exemple le site « Rue de l'Indépendance » et le site « Rue de la Gare / rue Auguste Collart » à Bettembourg, le site « Rue de l'église » à Noertzange, le site « Rue de l'église » à Huncherange et le site « Rue de l'église / Route d'Esch » à Fennange.

Au vue de la croissance démographique en cours et à venir, la plupart des quartiers de la commune font l'objet de projets ponctuels qui augmentent l'offre en habitation.

Le défi qui se pose, est de maintenir la mixité dans les quartiers existants, de garantir une mixité dans les nouveaux projets d'une certaine envergure, tout en garantissant une bonne cohabitation entre les différentes fonctions. Il est important de consolider les centres de d'attrait existants (commerces, services, équipements publics et espaces libres et de rencontre) et d'en créer de nouveaux dans les nouveaux quartiers d'une certaine envergure.

Bettembourg disposent d'un potentiel de développement assez important. Cette localité aux caractéristiques urbaines, dispose d'une bonne desserte en transport en commun, de commerces et services de proximité, d'équipements publics et collectifs (écoles, hall de sport), et sont donc à développer en premier lieu.

Le potentiel de développement à Huncherange et Noertzange est assez important, mais la plupart des surfaces sont en zone d'aménagement différé, donc non constructible à court terme. Il n'y a plus de potentiel à Abweiller. La localité de Fennange dispose également d'un potentiel de développement, avec plusieurs anciennes exploitations agricoles.

Il est ressorti de l'analyse de la structure urbaine lors de l'élaboration des dossiers en relation avec la refonte du PAG qu'une partie du tissu bâti existant et ayant un intérêt architectural et patrimonial n'était pas suffisamment protégée, notamment les ensembles d'habitation homogènes, les quartiers ouvriers, les anciennes fermes typiques, (...).

Pour garantir ce degré de protection, le PAG prévoit l'extension des secteurs protégés d'intérêt communal de type environnement construit (c), respectivement les « zone de sites et monuments à protéger » et « zone à préserver » dans le PAG en vigueur, ainsi que la définition de prescriptions spécifiques dans les parties écrites du projet PAG et des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE).

Le concept de développement urbain de la commune de Bettembourg traduit une volonté de repenser l'aménagement du domaine public pour d'une part entrainer une réappropriation de celui-ci par l'ensemble des usagers (en garantissant des espaces libres de qualité et en favorisant la mobilité active), et d'autre part pour élimer certaines nuisances occasionnées par la voiture. Des interconnexions sont à garantir entre les différents centres d'attrait et vers les quartiers d'habitation.

Cela peut se traduire par le réaménagement de l'espace rue dans les quartiers d'habitation et centraux avec notamment l'aménagement du domaine public en des zones 30 voir des zones 20, pour certains tronçons de rue, l'aménagement de place et placette, la réduction de la largeur des voiries destinées aux véhicules motorisés, la suppression de certains emplacements de stationnement sur les places, le traitement cohérent des revêtements de sol (domaine privé, semi privé et public), le mobilier urbain, l'éclairage public, le tout pour rendre ces lieux attractifs et conviviaux.

Mobilité

Une étude de mobilité a été réalisée entre 2012 et 2015, suite, notamment, au développement des zones d'activités de type national Eurohub Sud, CFL multimodal et Wolser. Cette étude fait foi à titre de concept de mobilité.

Environnement et espaces verts

La moitié Nord de la commune de Bettembourg se trouve dans la zone verte interurbaine qui interrompt la zone urbaine le long de l'Alzette. Ces milieux naturels d'exception sont une opportunité pour la récréation de proximité et s'apparentent à des lieux de détente pour les résidents et usagers mais ils ne peuvent remplir leur fonction récréatives et écologiques que s'ils restent libres de toutes constructions, infrastructures routières, etc.

La commune de Bettembourg souhaite maintenir l'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles de l'agglomération en vue de préserver la zone verte interurbaine sur la partie située sur le territoire de la commune et d'éviter l'étalement urbain dans le paysage ; de petits arrondissements du périmètre d'agglomération sont prévus, mais sans que cela ait un impact sur le milieu naturel.

Le développement des mobilités actives par le biais de nouvelles trames vertes au sein des projets structurants va permettre d'intégrer les éléments naturels et paysagers présents en les préservant et en les valorisant.

L'aménagement de parc urbain à caractère naturel et des projets de renaturation à l'intérieur des localités ainsi que les réserves naturelles existantes et en procédure, ou les grands espaces naturel, contribue à la sauvegarde du milieu naturel et au maillage écologique.

Garantir un développement à l'intérieur de l'agglomération, c'est-à-dire ne pas développer de nouvelle tentacule permet donc de développer dans le respect de l'environnement naturel existant. En outre, le maintien des structures naturelles en périphérie et à l'intérieur des nouveaux quartiers, ainsi que la sauvegarde des biotopes / habitats d'espèces protégés existants à l'intérieur des quartiers permettront une bonne transition avec le paysage ouvert tout en garantissant un certain degré de qualité urbaine dans les nouveaux quartiers.

4 Mise en œuvre du PAG

Le concept de développement du PAG favorise le développement des quartiers « de l'intérieur vers l'extérieur ». Les quelques nouvelles surfaces intégrées dans le projet du nouveau plan d'aménagement général constituent un arrondissement du tissu bâti, elles sont à proximité des lignes performantes du transport en commun, rails et bus, avec un accès aisé au réseau routier et elles ne sont pas en conflits avec le milieu naturel, (...).

Pour soutenir cette approche, le PAG définit un phasage global pour toutes les surfaces destinées à accueillir un nouveau quartier. Les différentes phases d'exécution du nouveau Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Bettembourg peuvent être subdivisées en trois catégories :

- » **Développement à court terme** : les surfaces qui sont superposées d'une zone d'urbanisation prioritaire constituent des potentiels fonciers à développer en priorité et dans un délai défini afin de garantir le développement de terrains idéalement localisés ;
- » **Développement à moyen terme** : les surfaces à l'intérieur d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- » **Développement à long terme** : les surfaces qui sont superposées d'une zone d'aménagement différée (ZAD) constituent une réserve foncière à long voire très long terme. Le statut de ZAD doit être levé par le biais d'une modification ponctuelle du PAG et un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit être élaboré.

Phaser le développement permet de planifier le développement de la commune à long-terme, notamment pour ce qui attire aux infrastructures sociales et techniques, tout en mobilisant le potentiel foncier nécessaire pour soutenir la croissance démographique et économique souhaitée.

Comme les terrains composant la majorité du potentiel de développement appartiennent à des propriétaires privés, la commune n'est pas en mesure de définir le taux de mobilisation réel de son potentiel de développement à court, moyen et long terme.

La mise en œuvre du potentiel de développement sur la base des plans d'aménagement particulier, de leur phasage et de leur réalisation concrète n'est pas liée à une échéance précise, mais dépendra beaucoup de la mobilisation concrète des terrains. Une partie de la croissance démographique proviendra également de projet de densification du tissu bâti existant à l'intérieur des localités et l'aménagement de Baulücken.

La mise en œuvre des nouveaux quartiers, devra se faire sur la base d'un PAP NQ définissant les phases de réalisation des quartiers ou des îlots prioritaires, en relation avec la capacité d'intégration de la nouvelle population par rapport aux infrastructures techniques et aux équipements publics. Les PAP NQ, seront eux élaborés sur la base des schémas directeurs.

Les principes des concepts d'aménagement des nouveaux quartiers, arrêtés dans les instruments du PAG, vont permettre d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités. D'une manière cohérente, ils proposent des densités adaptées à leur environnement, favorisent les déplacements en transports en commun, proposent une mixité des fonctions urbaines, offrent une variété de type de logements, favorisent la création d'espaces libres à caractère collectif et garantissent la bonne intégration dans le paysage et le respect du patrimoine bâti ou naturel existant. Dans ce même objectif, les prescriptions dimensionnelles ont été adaptées dans les PAP QE, par exemple garantir une profondeur adaptée pour les jardins postérieurs privés et proposer de nouveaux principes d'aménagement pour mieux gérer le stationnement des voitures particulières. Pour préserver le caractère des quartiers d'habitation existants, le PAG prévoit de limiter la taille des maisons plurifamiliales en définissant le nombre maximum d'unités de logements par immeuble.

La mixité sociale sera garantie par l'offre variée de la typologie des logements au sein d'un quartier ou d'un ensemble d'habitation. La mixité fonctionnelle, pour autant que la nature de l'affectation serve les besoins du quartier et qu'elle soit compatible avec la vocation de l'habitat, est encouragée.

Lors de la conception des nouveaux quartiers d'habitation, il sera important de prévoir des connexions entre le milieu naturel existant et le tissu bâti à développer, ce qui permettra de créer des liaisons interquartier et intraquartier vers les zones récréatives et de loisirs des localités et de rendre plus accessibles le milieu naturel à partir de l'intérieur des quartiers. En périphérie des nouveaux quartiers tout comme à l'intérieur, des intégrations paysagères, traduites souvent par la plantation d'essences et la valorisation d'espaces naturels en place, permettront une bonne transition avec le paysage ouvert.

C'est à travers la mise en œuvre des schémas directeurs que les principes d'une utilisation rationnelle des énergies seront développés, que ce soit au niveau de l'orientation des bâtiments, de la garantie d'un ensoleillement naturel, de l'implantation des bâtiments en bande plutôt que isolée, de l'utilisation des énergies renouvelables (...).

5 PAP « quartiers existants »

Les plans d'aménagement particulier "quartier existant" (PAP QE) font l'objet d'une procédure distincte parallèle au projet du PAG.

Les PAP QE fixent « *les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ». Conformément au cadre légal national, les PAP QE définissent :

- » les reculs des constructions,
- » le type et l'implantation des constructions (profondeur, alignement de façade, ...),
- » le nombre de niveaux,
- » les hauteurs des constructions,
- » le nombre d'unités de logements,
- » les détails relatifs aux emplacements de stationnement.

Pour les projets de construction ou de rénovation, les PAP QE sont les documents clés qui permettent d'encadrer en détail les constructions et aménagements à l'intérieur des quartiers existants. La réglementation des PAP QE est basée sur les spécificités des différents quartiers existants et prend en compte le développement du cadre légal et technique.

Les PAP QE ont été élaborés sur base des règlements communaux existants, notamment la partie écrite du PAG en vigueur. L'occasion de la refonte du PAG et de l'établissement des PAP QE a été saisie pour mettre-à-jour les prescriptions urbanistiques et uniformiser les prescriptions à travers les différents quartiers ainsi que les différents règlements applicables.

Certains PAP « nouveau quartier » établis au cours des dernières années sont maintenus, notamment pour des quartiers spécifiques. Le cas échéant, la réglementation spécifique de ces PAP reste applicable. Le plan de repérage des PAP QE renseigne sur les différents PAP applicable au cas par cas.