



Schéma de développement communal

Adaptation suite à l'entrée en vigueur du SDT



Partie 1 - addenda à
l'analyse contextuelle

Juin 2025

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	1
NOTE MÉTHODOLOGIQUE	3
AUBANGE DANS LE NOUVEAU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	4
1. INTRODUCTION.....	4
2. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS LA STRUCTURE TERRITORIALE RÉGIONALE.....	4
3. CENTRALITÉ DÉFINIE PAR LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	7
LIENS AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES	9
1. INTRODUCTION.....	9
2. SCHÉMAS D'ORIENTATION LOCAUX.....	9
2.1. SOL « Rues de France et des champs »	9
2.2. SOL « Quartier du Brull ».....	11
2.3. SOL « Quartier Pesch ».....	13
2.4. SOL « Zone d'extension d'habitat au lieu-dit Ottemt ».....	14
2.5. SOL « Le Bochet ».....	15
3. LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS	16
BESOINS ET PERSPECTIVES, CONTRAINTES ET POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE	19
1. INTRODUCTION.....	19
2. DIMENSION ENVIRONNEMENTALE	19
2.1. Parcs et espaces verts	19
2.2. Infrastructure verte	22
2.3. Fiche de synthèse	23
3. DIMENSION PATRIMONIALE	24
3.1. Fiche de synthèse	24
4. DIMENSION SOCIODÉMOGRAPHIQUE	26
4.1. Densité de population à l'échelle infracommunale	26
4.2. Fiche de synthèse	26
5. DIMENSION HABITAT-LOGEMENT.....	27
5.1. Taille des logements.....	27
5.2. Logements publics.....	29
5.3. Besoins en logements.....	32
5.4. Fiche de synthèse	35
6. DIMENSION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	36
6.1. Cartographie des équipements	36
6.2. Fiche de synthèse	37
7. DIMENSION ESPACES PUBLICS	38
7.1. Analyse des espaces publics.....	38
7.1.1. Athus.....	39
7.1.2. Aubange.....	43
7.1.3. Halanzy	45
7.1.4. Battincourt	47
7.1.5. Rachecourt.....	49
7.1.6. Aix-sur-Cloie	51
7.2. Répartition et accessibilité des espaces publics	53
7.3. Fiche de synthèse	53
8. DIMENSION COMMERCIALE.....	54

8.1.	<i>Représentation du commerce</i>	55
8.1.1.	Répartition du mix commercial	60
8.1.2.	Focus sur la vacance	62
8.1.3.	Environnement commercial supracommunal	64
8.2.	<i>Fiche synthèse</i>	66
9.	DIMENSION ÉCONOMIQUE	67
9.1.	<i>Fiche de synthèse</i>	67
10.	DIMENSION MOBILITÉ ET TRANSPORT	68
10.1.	<i>Accessibilité aux pôles générateurs</i>	68
10.1.1.	Accessibilité à pied	68
10.1.2.	Accessibilité à vélo	76
10.1.3.	Accessibilité en transport en commun	84
10.2.	<i>Stationnement</i>	86
10.3.	<i>Fiche de synthèse</i>	91
11.	DIMENSION ÉNERGÉTIQUE	92
11.1.	<i>Fiche de synthèse</i>	92
12.	DIMENSION INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	93
12.1.	<i>Fiche de synthèse</i>	93
ARTIFICIALISATION ET ÉTALEMENT URBAIN		94
1.	INTRODUCTION	94
2.	ÉTALEMENT URBAIN	94
3.	ARTIFICIALISATION NETTE	96
CONTRIBUTION DU TERRITOIRE À L'OPTIMALISATION SPATIALE		101
1.	INTRODUCTION	101
2.	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT SUR TERRAINS LIBRES OU ASSAINIS	101
2.1.	<i>Potentiel foncier en centralité</i>	101
2.2.	<i>Potentiel foncier relevant de terrains de plus de 0,5ha</i>	105
2.3.	<i>Potentiel foncier appartenant à un propriétaire public</i>	106
3.	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT À PARTIR DU PARCELLAIRE DÉJÀ ARTIFICIALISÉ	109
3.1.	<i>Parcelles reprises à l'inventaire des sites à réaménager</i>	110
3.2.	<i>Autres parcelles artificialisées relevées</i>	114
4.	MISE EN PERSPECTIVE DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT	117

Note méthodologique

Le 05 juin 2023, le Conseil communal a adopté l'avant-projet du schéma de développement communal. Suite à l'entrée en vigueur du nouveau schéma de développement territorial en date du 1^{er} août 2024, le contenu des schémas communaux a évolué.

L'analyse contextuelle déjà réalisée, bien que non structurée suivant les nouveaux principes de rédaction des schémas de développement communaux, contient l'ensemble des données nécessaires à la mise en place de la stratégie territoriale. Toutefois, au regard de la nouvelle législation, certaines données supplémentaires ont dû être analysées afin de pouvoir déterminer les trajectoires d'étalement urbain et d'artificialisation ainsi que la contribution à l'optimisation spatiale.

Pour ce faire, le présent document repartira de la nouvelle structure rédactionnelle pour les schémas de développement communaux, mais ne contiendra pour chacun des volets que les informations complémentaires. Il est donc impératif pour une bonne compréhension du document de consulter la partie 1 approuvée par le Conseil communal en séance du 05 juin 2023, en parallèle du présent document.

Pour plus de précisions, chacun des volets dispose d'un point d'introduction explicitant les compléments relatifs à la nouvelle législation.

Aubange dans le nouveau schéma de développement territorial

1. Introduction

L'avant-projet de schéma de développement communal voté par le Conseil communal en date du 05 juin 2023 se référait au schéma de développement territorial (SDT) sous son ancienne version. Le 1^{er} août 2024, le nouveau SDT est entré en vigueur avec sa nouvelle structure territoriale qu'il se faut d'étudier afin de connaître la position d'Aubange à l'échelle régionale.

Ce nouveau SDT définit également les centralités, parties des villes et des villages cumulant une concentration en logements, une proximité aux services et équipements ainsi qu'une bonne accessibilité en transports en commun.

2. Positionnement de la commune dans la structure territoriale régionale

Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) a été adopté définitivement par le Gouvernement wallon le 23 avril 2024.

Il s'inscrit dans une stratégie à long terme, avec un horizon 2050, pour le développement durable du territoire wallon visant à répondre aux principaux enjeux territoriaux tout en rencontrant les besoins de la collectivité, en tenant compte des aspects sociaux, économiques, et environnementaux. Il sert d'orientation pour les révisions des plans de secteur de référence pour toute décision concernant l'habitat, le cadre de vie, les déplacements, l'implantation des activités économiques, l'urbanisme, etc.

Il s'agit d'un document stratégique, prospectif, transversal, mobilisateur et opérationnel.

La révision du schéma de développement du territoire s'articule autour d'un concept clé, l'optimisation spatiale, afin de rencontrer les objectifs de réduction de l'artificialisation et de lutte contre l'étalement urbain. Celle-ci se définit comme visant à « *préserver au maximum les terres et assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* ». Elle est destinée à piloter le développement du territoire wallon et constitue l'une des principales finalités à décliner dans les outils d'aménagement du territoire. Tenant compte de l'analyse contextuelle et des engagements pris par la Wallonie, le SDT entend mener ces transitions en relevant les douze défis sociétaux suivants :

- Garantir un développement et une prospérité pour tous les territoires ;
- Lutter contre les inégalités ;
- S'adapter aux effets du changement climatique et en diminuer les causes ;
- Répondre aux besoins en logements et en services de proximité ;
- Positionner la Wallonie sur la carte de l'Europe ;
- Améliorer la santé et le bien-être de tous ;
- Décarboner la mobilité et déployer une mobilité équilibrée selon les spécificités des territoires ;
- Assurer l'accès à une énergie bas carbone ;
- Développer, restaurer et préserver la biodiversité ;

- Privilégier l'économie circulaire ;
- Vivre avec les incertitudes et les changements ;
- Agir collectivement et de façon coordonnée.

Afin de concrétiser ce nouveau principe, le SDT introduit la notion de centralités, destinées à concentrer l'urbanisation et qui sont « *conçues comme des lieux caractérisés par une concentration en logements et fournissant au minimum une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base tout en assurant une qualité de vie des habitants, la cohésion, la mixité sociale et le développement économique* ». Ces centralités sont « *les parties de villes et villages qui cumulent une concentration en logement, une proximité aux services et équipements et bénéficient d'une bonne accessibilité en transport en commun* ». Elles demandent à être renforcées en y concentrant le logement, les activités commerciales et autres de manière « *à réduire l'étalement urbain, maîtriser la mobilité, améliorer le cadre de vie, assurer l'attractivité du territoire et préserver les écosystèmes* ».

En matière de pôles, Aubange se situe entre le pôle régional d'Arlon et le pôle d'ancrage de Virton. Les pôles d'ancrage sont définis comme accueillant des activités et des services pour l'ensemble du territoire desservi. Ils consolident le développement des activités économiques qui ne sont pas directement liées à l'exploitation raisonnée des ressources primaires et locales du territoire qu'ils polarisent. Ils prévoient et renforcent dans leur centralité des services et des équipements destinés à la population desservie par le pôle.

Les pôles régionaux, outre les caractéristiques des pôles d'ancrage, consolident et développent les services et équipements de niveaux supérieurs de même que les activités économiques complémentaires, dont celles à haute valeur ajoutée, à fortes interconnexions régionales et pourvoyeuses de nombreux emplois.

Quant aux axes, Aubange s'implante sur un réseau ferroviaire à consolider, c'est-à-dire, qu'il offre des alternatives pour les déplacements sur des distances moyennes, mais aussi des perspectives de redéveloppement des liaisons internationales classiques sur de longues distances. Le réseau ferroviaire pour le transport de marchandises doit être valorisé par le renforcement de la plateforme logistique du terminal containers.

Notons que la commune d'Aubange constitue également un nœud concernant les axes et réseaux de transport de fluide et d'énergie en ce que la centrale électrique basée à Aubange constitue un lien avec la centrale de Thiange au niveau de la structure territoriale régionale, approvisionnant la France et le Luxembourg. Il s'agit également d'un nœud pour le transport de gaz.

Enfin, Aubange est repris d'une part, dans l'aire de développement relais Nord-Sud, irriguée par les liaisons suprarégionales à l'échelle de l'Europe du Nord-Ouest. Elle présente des atouts pour accueillir, notamment, les activités de renouveau industriel à haute valeur ajoutée (industrie du recyclage, industrie 4.0, industrie aérospatiale durable, industrie agroalimentaire, etc.) et les activités de logistique. Elles s'appuient sur des pôles régionaux et d'ancrage ainsi que sur les axes du réseau européen de transport (RTE-T). Elles favorisent le développement du Nord au Sud en reliant les aires métropolitaines de Bruxelles et de Luxembourg.

D'autre part, Aubange se situe dans l'aire de développement métropolitaine du Luxembourg, qui tire parti de son accessibilité internationale. Elle présente des atouts pour accueillir les équipements et services liés à l'économie de la connaissance, de l'innovation et de gestion de l'information. Elles s'appuient sur les pôles majeurs, la capitale régionale et les pôles régionaux.

Quant au bassin d'optimisation spatiale, Aubange se situe dans celui du Luxembourg. Les bassins d'optimisation spatiale sont les territoires correspondant aux territoires gérés par les directions extérieures de l'administration régionale de l'aménagement du territoire. Leur identification est liée à l'application des principes de mise en œuvre des objectifs du SDT qui fixent des trajectoires de réduction de l'artificialisation nette et de l'étalement urbain pour ces bassins.

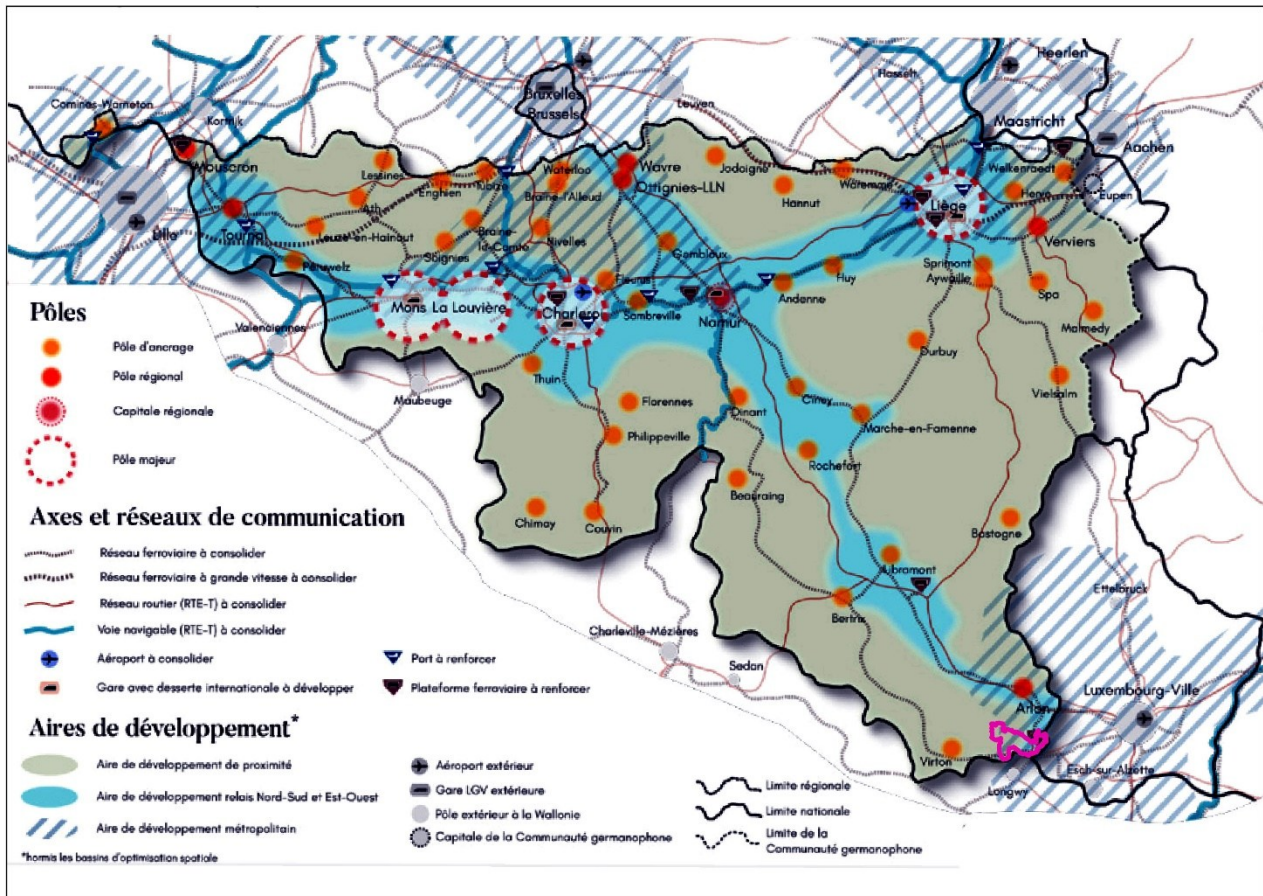


Figure 1: Positionnement d'Aubange dans la structure territoriale régionale (Source : SPW Territoire)

Mais la structure territoriale régionale comporte également la trame écologique. Aubange se situe au Sud de la liaison écologique des « massifs forestiers feuillus ». Ces liaisons sont des éléments constitutifs de la trame écologique régionale et ont pour rôle majeur de faciliter les déplacements des espèces au sein du territoire wallon. Elles aident à structurer le territoire, car elles limitent la fragmentation des espaces naturels et permettent le brassage génétique au sein des biotopes, améliorant ainsi l'adaptabilité des populations floristiques et faunistiques. Le développement ainsi promu intensifie les services écosystémiques (régulation microclimatique, pollinisation, épuration et rétention de l'eau...). La consolidation des milieux naturels et les avantages ainsi rendus renforcent l'intérêt des espaces non artificialisés et des infrastructures vertes dans les centralités et les espaces urbanisés peu denses. Les liaisons écologiques peuvent également s'insérer dans l'infrastructure verte en complément des infrastructures de transports. Elles peuvent ainsi s'insérer dans le réseau de jardins, de parcs, de cimetières ou en bordure des centralités pour établir la transition optimale entre milieu urbanisé, agricole, forestier ou naturel. La restauration de zones humides dans les bordures de centralité est un enjeu majeur pour gérer l'écoulement d'eaux et constituer des zones pour lutter contre les inondations.

La partie Sud de la commune est également couverte par des sites reconnus en vertu de la Loi sur la conservation de la nature. Ils font l'objet de mesures de protection visant la flore, la faune, leurs communautés et leurs habitats, ainsi que le sol, le sous-sol, l'eau et l'air. Les schémas de développement communaux doivent identifier et cartographier l'infrastructure verte en tenant compte des spécificités locales. Ils déclinent les liaisons écologiques régionales de manière à garantir des liens entre les milieux naturels et développer des services écosystémiques adaptés aux contextes et enjeux locaux.

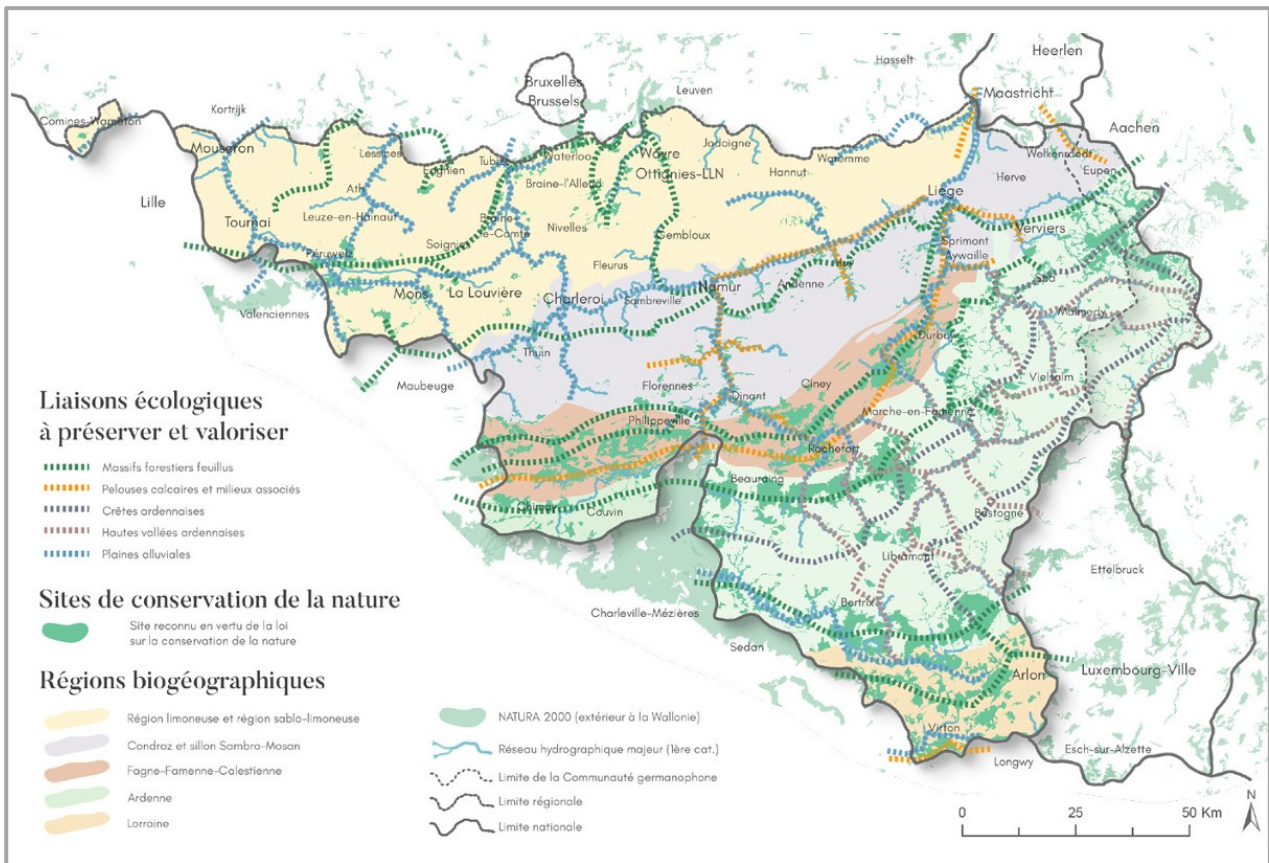


Figure 2 : Trame écologique régionale (Source : SPW Territoire)

3. Centralité définie par le schéma de développement territorial

Dans la cartographie du SDT, Aubange et Athus sont repris en une centralité urbaine unique. Le renforcement des centralités répond aux principes suivants :

- y concentrer le logement et les activités, commerciales et tertiaires, en densifiant l'urbanisation de manière raisonnée et dans le respect de la qualité de vie ;
- développer une mixité des fonctions ;
- opérationnaliser le concept de « ville ou village à 10 minutes » pour favoriser l'accès aux activités, aux services et aux équipements à pied et à vélo ;
- donner une place importante aux espaces de convivialité et aux espaces verts.

Le territoire communal dispose également d'une centralité villageoise sur Halanzuy. Si les éléments à y développer sont les mêmes que dans une centralité urbaine, ils le sont à une échelle plus réduite.

L'objectif du schéma de développement communal est d'analyser le territoire afin de définir si cette centralité doit être adaptée et si d'autres centralités peuvent être créées.

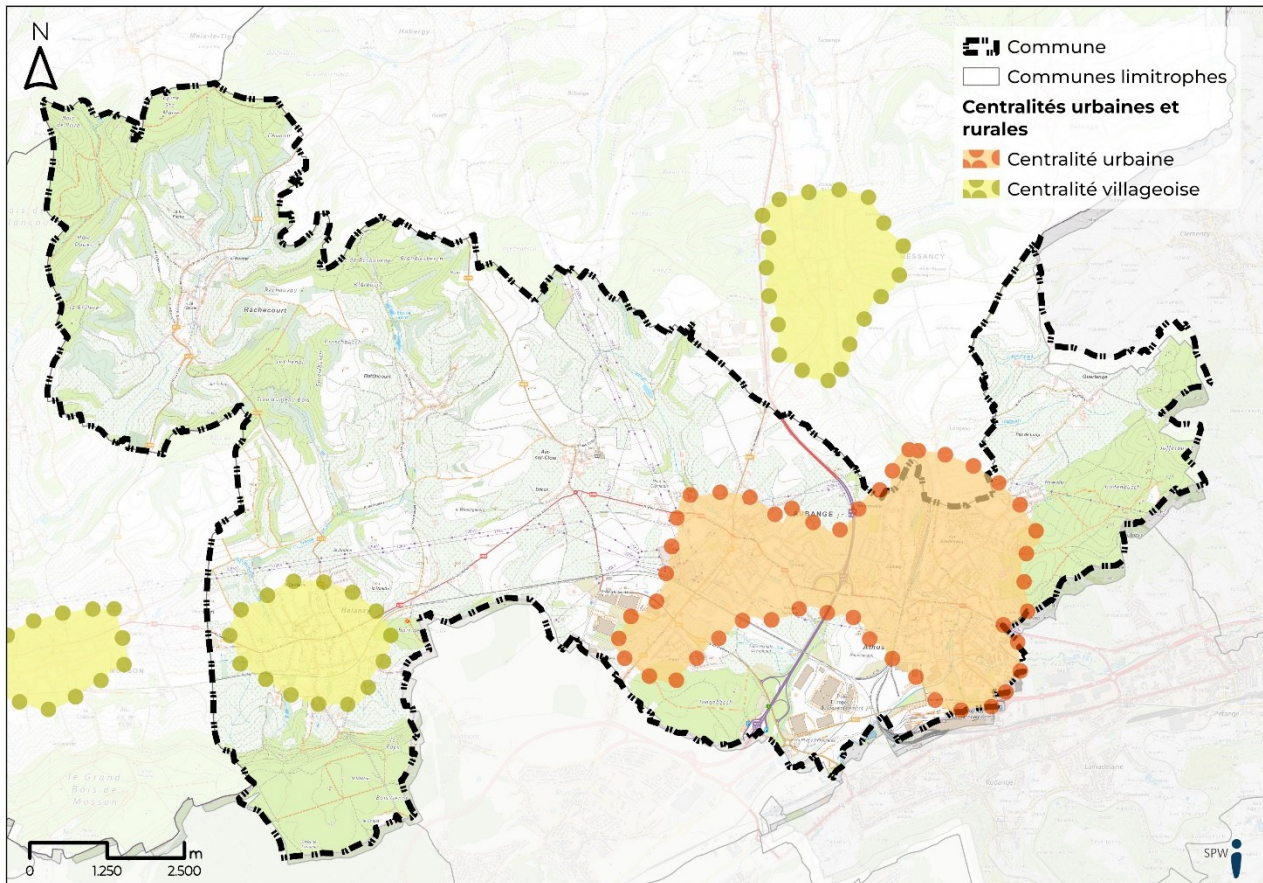


Figure 3: Centralités définies par le SDT (Source : SPW territoire)

Liens avec les autres documents, plans et programmes

1. Introduction

Plus qu'une simple situation de droit, le schéma de développement communal doit à présent montrer les liens entre les différents plans, programmes et autres documents présents sur le territoire communal. Il s'agit de présenter une analyse critique mettant en exergue les principales implications qu'ont les documents relevés sur la construction du projet de territoire.

2. Schémas d'orientation locaux

2.1. SOL « Rues de France et des champs »

Le schéma d'orientation local dit « Rue de France et des Champs » est un ancien plan particulier d'aménagement approuvé le 15/01/1963, ayant fait l'objet d'une première révision approuvée le 17/04/1980 et d'une seconde approuvée le 13/11/1990. Il se situe en zone d'habitat à l'Ouest d'Athus.

Son objectif est de permettre la création d'habitations unifamiliales ou d'immeubles à appartements, ainsi que de petites entreprises artisanales et de services pour autant que celles-ci ne nuisent en rien au caractère de tranquillité, de salubrité et de commodité de ce quartier résidentiel.



Figure 4 : Plan d'affectation du SOL "Rue de France et Rue des Champs" (Source : SPW)

Actuellement, le périmètre est effectivement occupé par des habitations. Si quelques parcelles sont encore disponibles çà et là au sein du périmètre, la présence d'îlots de taille importante pose question quant au plan du SOL. En effet, ce dernier ne permet que l'urbanisation le long des voiries. Or, l'objectif du SDT relatif à la densification en centralité amène à s'interroger sur l'urbanisation de ces îlots. De plus, les objectifs du PPA d'origine ont été revus, entre autres, afin de donner plus de possibilité aux constructions isolées ; ce qui contrevient totalement aux objectifs du SDT.



Figure 5: Situation de fait du SOL "Rue de France et rue des Champs" (Source : Google maps)

2.2. SOL « Quartier du Brull »

Le schéma d'orientation local « Quartier du Brull » est un ancien plan particulier d'aménagement approuvé le 07/04/1969. Il se situe en zone d'espace vert et en zone d'habitat au centre d'Athus.



Figure 6: Plan de destination du SOL « Quartier du Brull » (Source : SPW)

Son objectif est l'aménagement d'un espace public verdurisé et d'un parking en partie Nord du site. Il est actuellement totalement mis en œuvre. Toutefois, la vision de l'époque se limitait à l'aménagement d'une grande place publique, de pelouse et de quelques massifs d'arbres d'ornement. Bien que cet espace constitue un point névralgique de la trame bleue et verte sur la commune, l'espace situé au droit du parking et de la place publique pourrait être valorisé d'une autre manière, ce qui est d'ailleurs prévu dans le cadre de la rénovation urbaine. Le périmètre du SOL représente donc un obstacle à cette mise en œuvre.



Figure 7: Situation de fait du SOL "Quartier du Brüll" (Source : Google maps)

2.3. SOL « Quartier Pesch »

Le schéma d'orientation local « Quartier Pesch » est un plan particulier d'aménagement approuvé le 17/12/1997. Il se situe en zone d'habitat au centre d'Athus.

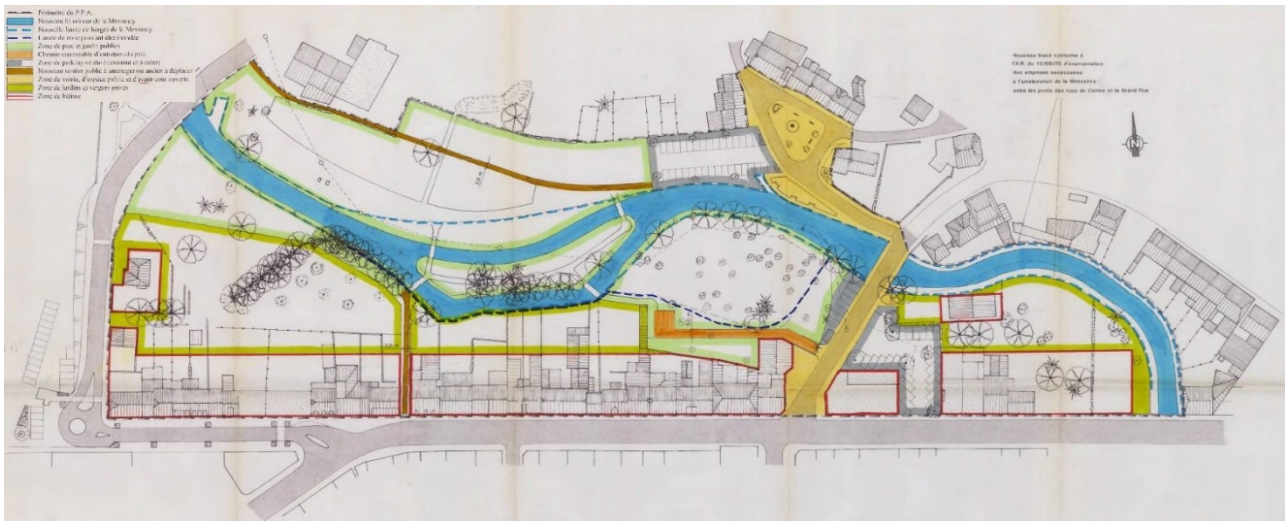


Figure 8: Plan de destination du SOL "Quartier Pesh" (Source : SPW)

L'objectif principal est de créer, au cœur de la ville d'Athus, un espace vert, ouvert au public. Un espace de respiration existait déjà en bordure de la Messancy mais l'accessibilité et l'attrait de la zone sont insatisfaisants.

Aux objectifs d'amélioration du paysage urbain et de "convivialité" pour les habitants, s'ajoute le problème des débordements successifs de la Messancy. Pour contenir les crues régulières de la rivière et l'endommagement des propriétés riveraines, les services de la Division de l'Eau projettent de rectifier le cours de la rivière. Puisque des travaux d'hydraulique doivent être entrepris sur une partie du cours de la rivière, des aménagements des berges et abords doivent être menés de concert afin d'améliorer notablement le cadre de vie du quartier.

Tel que prévu par le SOL, les abords de la Messancy ont été aménagés, à la fois, en un parc public pour promenade, en jardins et enclos didactiques. Il est totalement mis en œuvre. La zone fait actuellement l'objet d'un programme d'actions triennal opérationnel dans le cadre de la rénovation urbaine.



Figure 9: Situation de fait SOL "Quartier Pesh" (Source : Google maps)

2.4. SOL « Zone d'extension d'habitat au lieu-dit Ottemt »

Le schéma d'orientation local « Zone d'extension d'habitat au lieu-dit Ottemt » est à l'origine un schéma directeur approuvé le 10/07/1986. Il se situe en zone d'habitat et en ZACC à l'Est d'Aubange.

Son objectif est la création d'habitation (groupées ou isolées) et des immeubles à appartements ainsi que d'espaces verts (au centre de la zone) et de services (au Sud).

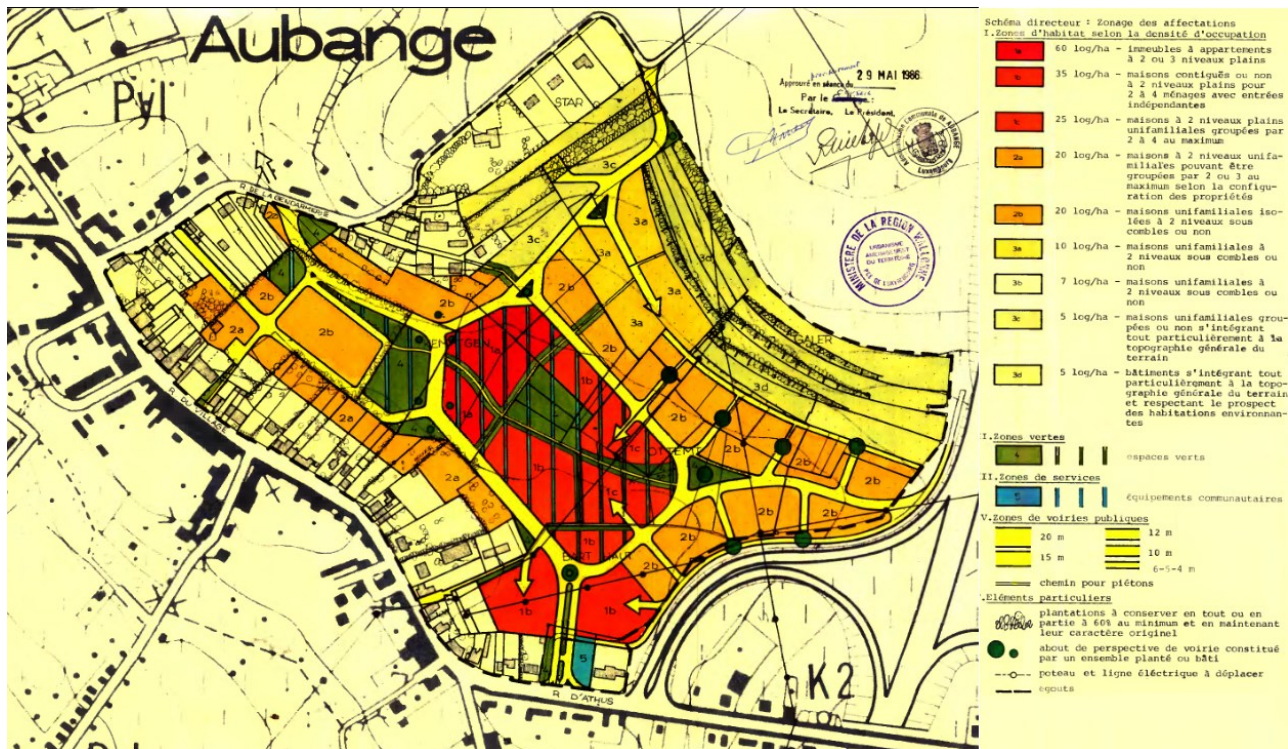


Figure 10: Plan de destination du SOL « Zone d'extension d'habitat au lieu-dit Ottemt » (Source : SPW)

Nous pouvons constater qu'à l'exception de la zone de services et des espaces verts, l'ensemble du périmètre est mis en œuvre. Notons que les intérieurs d'îlots ne sont pas assez conséquents pour permettre l'urbanisation de ceux-ci.

La zone destinée au logements sociaux est occupé par de l'habitation unifamiliale privée dans son entièreté. Dans la partie au Nord, seule une parcelle est non bâtie. La zone d'équipement communautaire accueille le terrain de football.

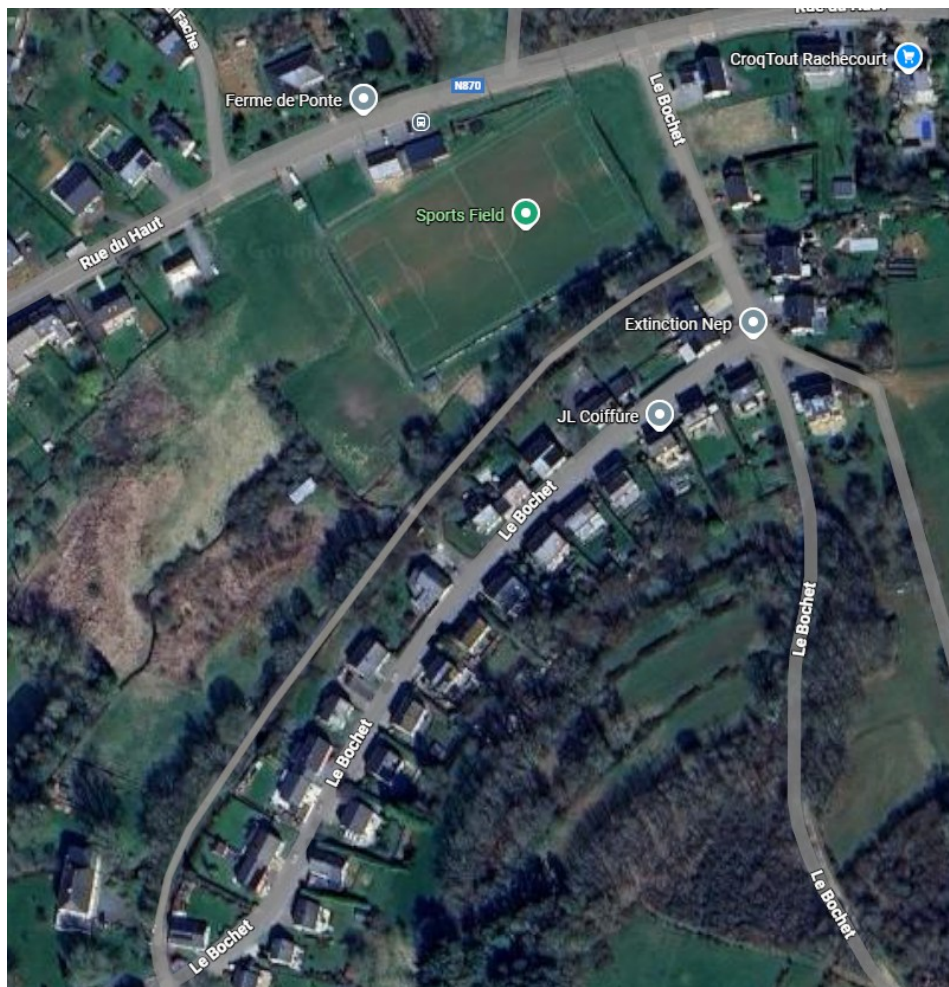


Figure 13: Situation de fait du SOL "Le Bochet" (Source : Google maps)

3. Liens entre les différents documents

Par les différents documents présentés dans l'analyse contextuelle, nous pouvons constater qu'Aubange possède différents outils. Toutefois, nous pouvons en observer tant en matière d'aménagement du territoire que de nature, de développement rural ou durable. Des plus-values comme des points d'attention ont pu être identifiés.

Forte de 23% de zone urbanisable au Plan de secteur, Aubange dispose d'un potentiel pour pouvoir mettre en œuvre les principes du SDT quant aux centralités. Les 14% dévolus à la zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural permettront en effet un bon développement des logements. Néanmoins, les 0,4% de zone de services publics et d'équipements communautaires augurent un manque de disponibilité quant au développement des services et équipements. Quant au développement économique, 6,4% du Plan de secteur sont dévolus à de l'activité industrielle, mais cette affectation ne constitue plus le seul futur de la commune et les 0,2% de zone d'activité économique mixte présage probablement des révisions du Plan de secteur afin de répondre au mieux aux besoins de la commune.

Nous avons pu constater que, malheureusement, le SDT ne donnait pas de réel rôle à Aubange au sein de la structure territoriale régionale. Toutefois, la présence de l'axe ferroviaire et de la

plateforme logistique du terminal containers constituent des atouts importants à renforcer afin d'asseoir Aubange dans le paysage économique. Sa position au sein de l'aire métropolitaine du Grand -Duché de Luxembourg constitue un autre avantage au développement supracommunal du territoire, il faudra néanmoins veiller à ne pas se faire dépasser par l'attrait des pays voisins et créer sa propre dynamique en matière d'entreprises et d'emplois.

Pour mettre en œuvre cette dynamique économique et les principes de centralité du SDT, la mise en place d'outils planologiques peut s'avérer être un atout. En effet, la zone d'enjeu communale en cours de procédure permettra de développer au mieux la mixité des fonctions, redéfinir des espaces verts et requalifier les zones d'activités. Mais la commune dispose également de plusieurs schémas d'orientation locaux qui, bien qu'ils soient anciens et tous mis en œuvre, montrent une volonté communale de disposer d'une réflexion d'ensemble en matière d'aménagement du territoire. Il y aura lieu d'analyser si des abrogations ne sont pas à envisager.

S'ajoutent à cela les outils opérationnels. La rénovation et la revitalisation urbaine ont permis de redynamiser le centre d'Athus et le verduriser. Ces outils ont donc un réel rôle à jouer dans le renforcement des centralités et l'amélioration du cadre de vie. Quant au caractère industriel de la commune, la mise en place de sites à réaménager est pertinente afin de reconvertir des biens ayant été destinés à accueillir une activité autre que le logement, et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. Actuellement, un seul site a été arrêté en 1988 afin de réhabiliter le site désaffecté de la métallurgique et Minière de Rodange – Athus (M.M.R.A.) et a permis de mettre en place de terminal containers et des entreprises voisines. À noter que huit autres sites sont repris à l'inventaire des sites à réaménager, ce qui signifie que ces sites répondent aux critères pour être reconnus en site à réaménager, mais qu'aucun arrêté ministériel n'a été pris à ce sujet. Ils peuvent donc constituer un potentiel foncier déjà artificialisé à convertir. Le territoire dispose également de périmètres de reconnaissance économique (cinq, localisés sur les zonings d'Aubange et Athus), qui facilitent la mise en œuvre de ces zones d'activités économiques. Toutefois, ces périmètres sont occupés dans leur quasi-totalité, il serait donc pertinent, dans le cadre de la création de nouvelles zones d'activités économiques au Plan de secteur, d'en définir de nouveaux.

Indépendamment de ces outils d'aménagement du territoire, des outils de protection du bâti sont également présents sur la commune. D'une part, via le guide régional d'urbanisme – règlement général sur les bâtisses en site rural, les caractéristiques du bâti traditionnel sont conservées. Il est d'application sur le village de Rachecourt. D'autre part, le guide communal d'urbanisme est en cours de révision et permettra la mise en place de principe de mise en œuvre (volumétrie, matériaux, implantation) des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire communal. Notons également la présence d'un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au niveau de la rue de Clémarais à Aubange.

Cette volonté de protection du bâti est d'autant plus importante que la commune abrite de nombreux biens et sites classés (château-ferme, calvaire, cimetière). S'ajoutent à cela 128 biens repris à l'inventaire du patrimoine. Il est donc impératif d'être attentif à la préservation de la qualité de ce patrimoine.

À côté de cette attention à la qualité intrinsèque du bâti, il faut également veiller à la qualité du développement de celui-ci. Nous avons pu observer que la commune était couverte par de nombreux permis d'urbanisation (anciennement lotissements), en première couronne ou en extension tentaculaire des villages. Malheureusement, ces documents datent pour la plupart des années 60 à 2000, et qui ne laissaient pas transparaître une volonté d'optimalisation spatiale et de lutte contre l'étalement urbaine.

S'ajoutent à ces éléments ceux relatifs au milieu naturel. Bien que le territoire communal ne soit concerné que par deux sites Natura 2000, ceux-ci couvrent près de 23%, ce qui est non négligeable et nécessitera une attention particulière, d'autant plus que certaines parties de ces sites se situent

à proximité immédiate du bâti. Comptons également les 17 sites de grand intérêt biologique, répartis aux quatre coins de la commune et pouvant également être très proches de zones bâties.

Quant aux éléments plus ponctuels qui devront également être pris en compte lors de projets d'urbanisation et dans la réflexion de la création d'un maillage écologique ainsi que dans la création de la trame verte dans les espaces urbanisés, les 54 arbres remarquables sont des éléments importants à prendre en compte. S'ajoutent à cela 15 haies remarquables.

À une échelle plus macro, une liaison écologique est relevée au Nord-Ouest de la commune (au niveau de Saint Léger), visant les massifs forestiers. N'étant pas situé sur le territoire communal, le présent schéma de développement communal ne visera pas à adapter celle-ci.

S'il est question jusqu'à présent de développement, tout en étant attentif à la conservation et la protection de la nature, il y a également lieu de prendre en compte les risques inhérents aux différents sites. Avec un réseau hydrographique relativement bien développé et la présence de cours d'eau non navigable de 1^{ère} catégorie, la Messancy et la Chiers, ainsi que de nombreux cours d'eau de 2^e et 3^e catégories, les aléas d'inondation par débordement ne sont pas négligeables. L'ensemble des villages est également soumis aux axes de ruissellement concentré, important à prendre en compte lors de l'élaboration de projets d'urbanisation.

Notons que deux zones de protection autour des captages ont été arrêtées (Sud-Ouest de Battincourt, Ouest d'Aubange), il s'agira donc d'être particulièrement attentif à la qualité de l'eau d'autant plus que ces périmètres se situent en partie en zone urbanisable ou à proximité immédiate.

Quant aux risques d'éboulement des parois rocheuses, aucune contrainte géotechnique majeure au regard du CoDT n'est identifiée. Toutefois, des zones de fortes pentes présentant des contraintes faibles sont identifiées autour de Battincourt.

Quant aux phénomènes karstiques et les ouvrages miniers, ils sont limités et situés au Sud d'Halanzu (ancienne concession minière) et au Sud/ Sud-Ouest d'Athus, nécessitant d'ailleurs la consultation du SPW ARNE – Département des risques industriels, géologiques et miniers, dans le cadre de demande de permis d'urbanisme par exemple.

Enfin, la commune d'Aubange est également forte de documents touchant à d'autres domaines, tels que le programme communal de développement rural (PCDR) présentant quatre axes stratégiques pouvant être intégrés dans les objectifs, principes et mesures du SDC par leur réflexion sur l'économie locale, la convivialité, le développement d'un environnement de qualité et l'offre en services à la population.

Du côté du développement durable, la commune d'Aubange a mis en place un plan d'action pour l'énergie durable et le climat (PAEDC), constituant un réel levier par rapport aux besoins qui seront identifiés dans la dimension énergétique, mais pouvant également avoir un impact sur d'autres thématiques, telles que ramener la biodiversité dans les villes, développer des jardins plus verts et la rénovation des bâtiments.

Au niveau de la mobilité, le récent plan communal de mobilité identifie de nombreux enjeux portant sur la circulation motorisée, le stationnement, les transports publics et les modes actifs. Concernant la nature, la commune est couverte par le contrat de rivière de la Semois-Chiers permettant de veiller à une bonne préservation de ce dernier dans une vision plus large de bassin hydrographique. Le Parc naturel de la Gaume couvre également la partie Ouest du territoire et constituera un levier afin de mettre en œuvre différents objectifs (économie locale, préservation et valorisation de la nature, culture).

Enfin, la commune dispose d'un plan de cohésion sociale permettant la mise en place de services pour différentes tranches d'âges, qui pourraient être identifiés dans les besoins dans le cadre de l'analyse par thématique.

Besoins et perspectives, contraintes et potentialités du territoire

1. Introduction

Les schémas de développement communal doivent à présent identifier au moyen d'une fiche de synthèse, les constats, les contraintes et potentialités ainsi que les besoins et perspectives des thématiques suivantes :

- Dimension environnementale ;
- Dimension patrimoniale ;
- Dimension sociodémographique ;
- Dimension habitat-logement ;
- Dimension services et équipements collectifs ;
- Dimension espaces publics ;
- Dimension commerciale ;
- Dimension économique ;
- Dimension mobilité et transport ;
- Dimension énergétique ;
- Dimension infrastructures techniques.

Cette synthèse par thématique sera également l'occasion d'analyser certaines données permettant d'établir les trajectoires d'étalement urbain et d'artificialisation nette qui seront présentées à la fin du présent document.

2. Dimension environnementale

2.1. Parcs et espaces verts

La commune d'Aubange présente un bel équilibre en matière de trame verte. Nous pouvons observer que, dans la partie rurale de la commune, seule Battincourt présente un espace vert autour du terrain multisport. Mais une coulée verte a également été créée dans la partie urbaine de la commune, permettant d'apporter une certaine qualité au cadre de vie.

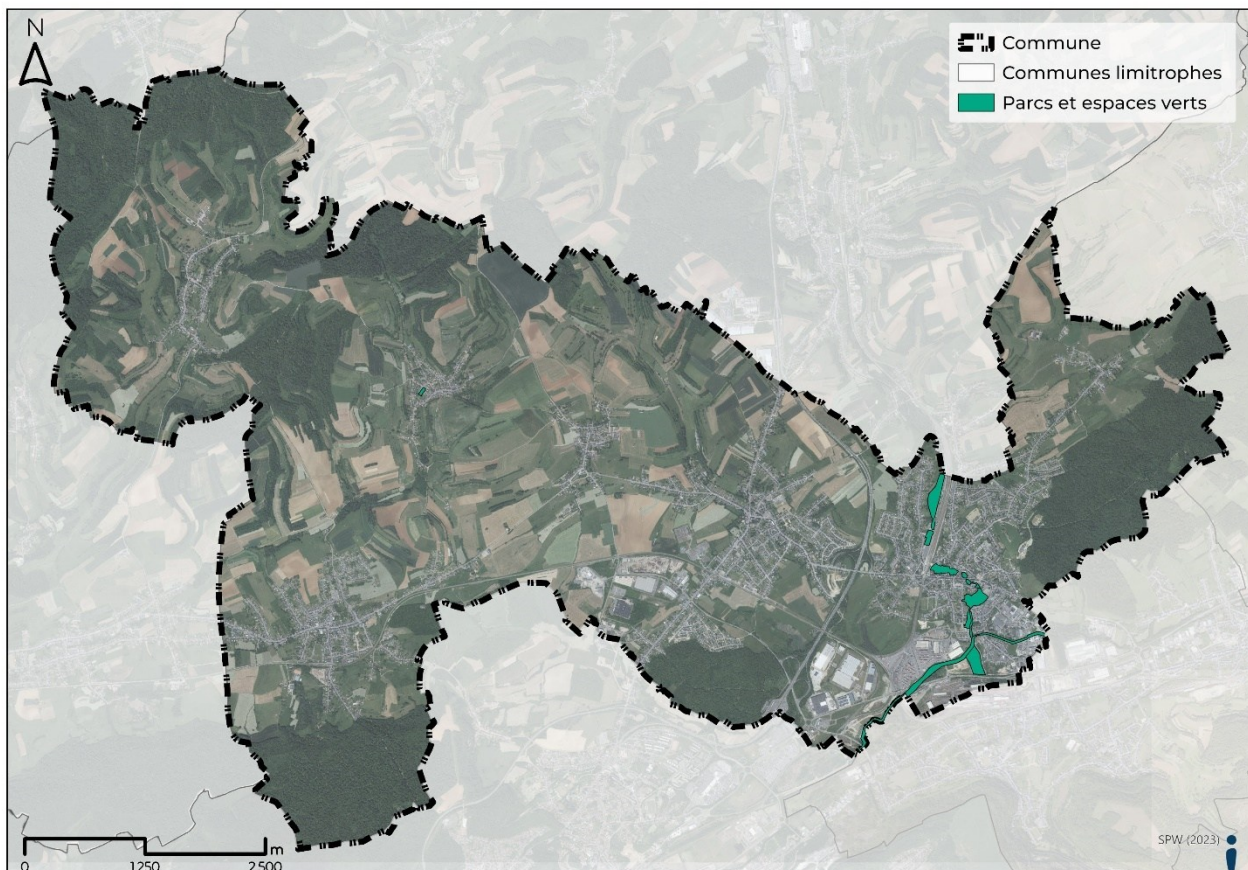


Figure 14 : Parcs et espaces verts (Source : relevé de terrain, SPW)

Les espaces verts d'Athus sont composés d'une part des aménagements réalisés le long des cours d'eau, accompagnant le RAVeL ou d'autres chemins réservés aux modes actifs. Ceux-ci conservent généralement leur caractère naturel, seuls les cheminements sont aménagés. D'autre part, des espaces spécifiques ont été créés, constituant des espaces de parcs aménagés (parc du Brüll, parc communal). Ajoutons à cela le vaste jardin d'une propriété privée faisant la connexion entre ces deux parcs. Ces différents espaces présentent donc une fonction récréative et de respiration au sein d'un tissu urbanisé. Bien qu'ils soient bien développés, il faut veiller à la conservation de ces espaces et à leur renforcement par des éléments de liaison supplémentaires.

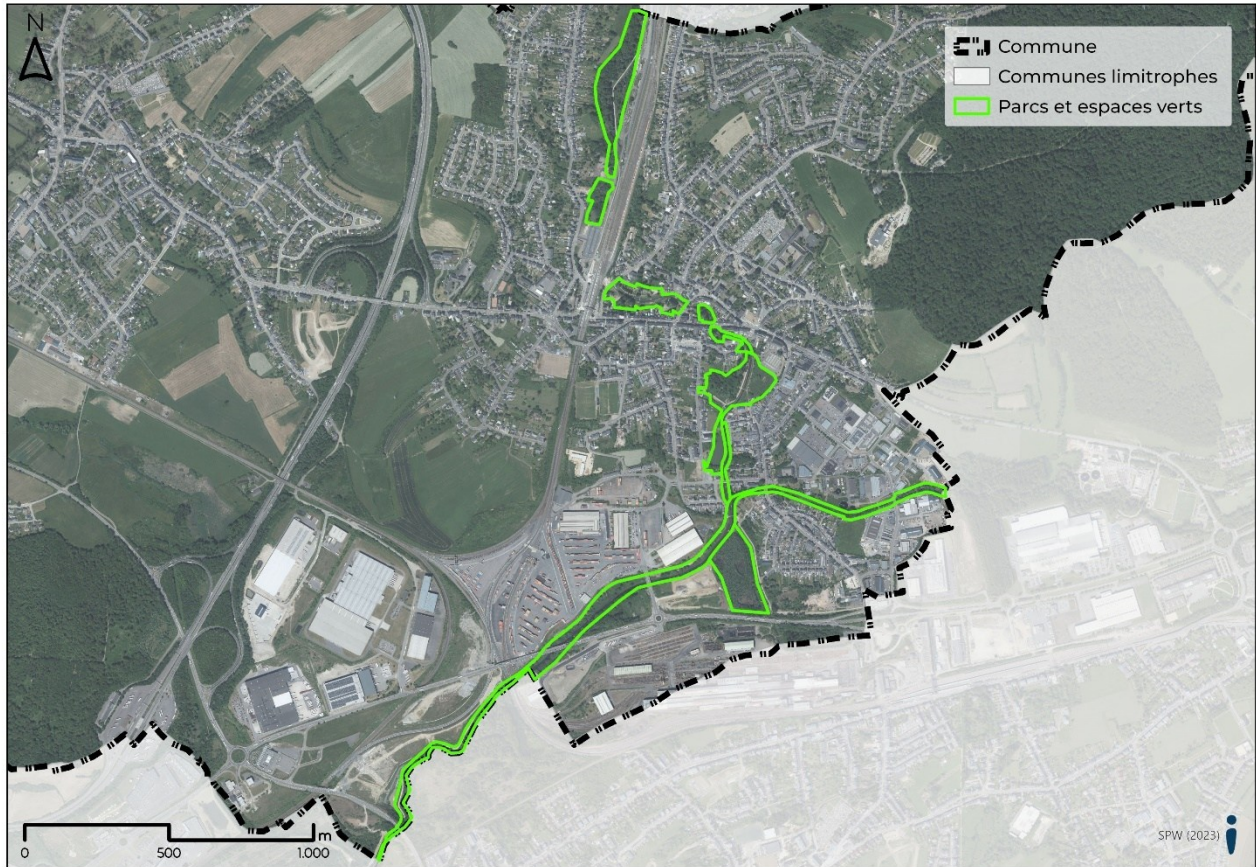


Figure 15 : Parcs et espaces verts à Athus (Sources : relevé de terrain, SPW)

Quant à l'espace vert de Battincourt, il constitue un aménagement verdurisé (pelouse et arbres) autour des terrains de multisports et de pétanque. Il permet de créer un espace de convivialité au cœur du village.



Figure 16 : Espaces verts à Battincourt (Sources : relevé de terrain, SPW)

2.2. Infrastructure verte

Le concept d'infrastructure verte s'inscrit dans une logique intégratrice et vise à offrir de multiples avantages, à la fois écologiques, sociaux et économiques, sur un même territoire. Il s'appuie sur les services offerts par les écosystèmes.

L'infrastructure verte est constituée de pôles de l'infrastructure verte, soutenus par des éléments de support et reliés entre eux par des éléments de liaison. Les pôles de l'infrastructure verte peuvent intégrer les espaces, tels que les espaces (verts) publics, les plans d'eau, les zones naturelles reprises au plan de secteur et les zones humides.

Ces pôles de l'infrastructure verte sont connectés entre eux par divers éléments environnementaux formant des liaisons continues ou discontinues : les alignements d'arbres et d'arbustes, les haies, les cours d'eau et leurs berges, les lignes et points de vue remarquables.

A ces pôles et liaisons, s'ajoutent des éléments de support. Ces éléments ne sont pas dédiés en priorité aux fonctions de l'infrastructure verte. Cependant, ils délivrent des services écosystémiques de manière plus diffuse et peuvent contribuer à renforcer le rôle des pôles de l'infrastructure verte. Ils sont composés des forêts anciennes, des prairies permanentes, des périmètres d'intérêt paysager ADESA ou du plan de secteur, des zones d'aléas d'inondation.

Nous pouvons constater que, bien qu'Aubange soit une commune post-industrielle, elle a su conserver un caractère naturel, par des éléments de support présents partout sur le territoire, entrecoupés par des terres agricoles ou des zones urbanisées. Les éléments de liaison sont principalement composés des cours d'eau (prolongés par les axes de ruissellement). Les lignes de vue et les éléments linéaires (haies et alignements d'arbres). Nous pouvons constater que les

différents pôles d'infrastructure verte existants sur la commune sont principalement implantés le long des cours d'eau ou à proximité, disposant ainsi d'un élément de liaison.

Nous pouvons constater que les aléas d'inondation sont une contrainte très présente sur la commune et il serait bon de les juguler par ce type de service. Une zone d'immersion temporaire existe déjà au Sud-Est d'Halanz, une zone de débordement au Sud de la zone du Terminal containers.

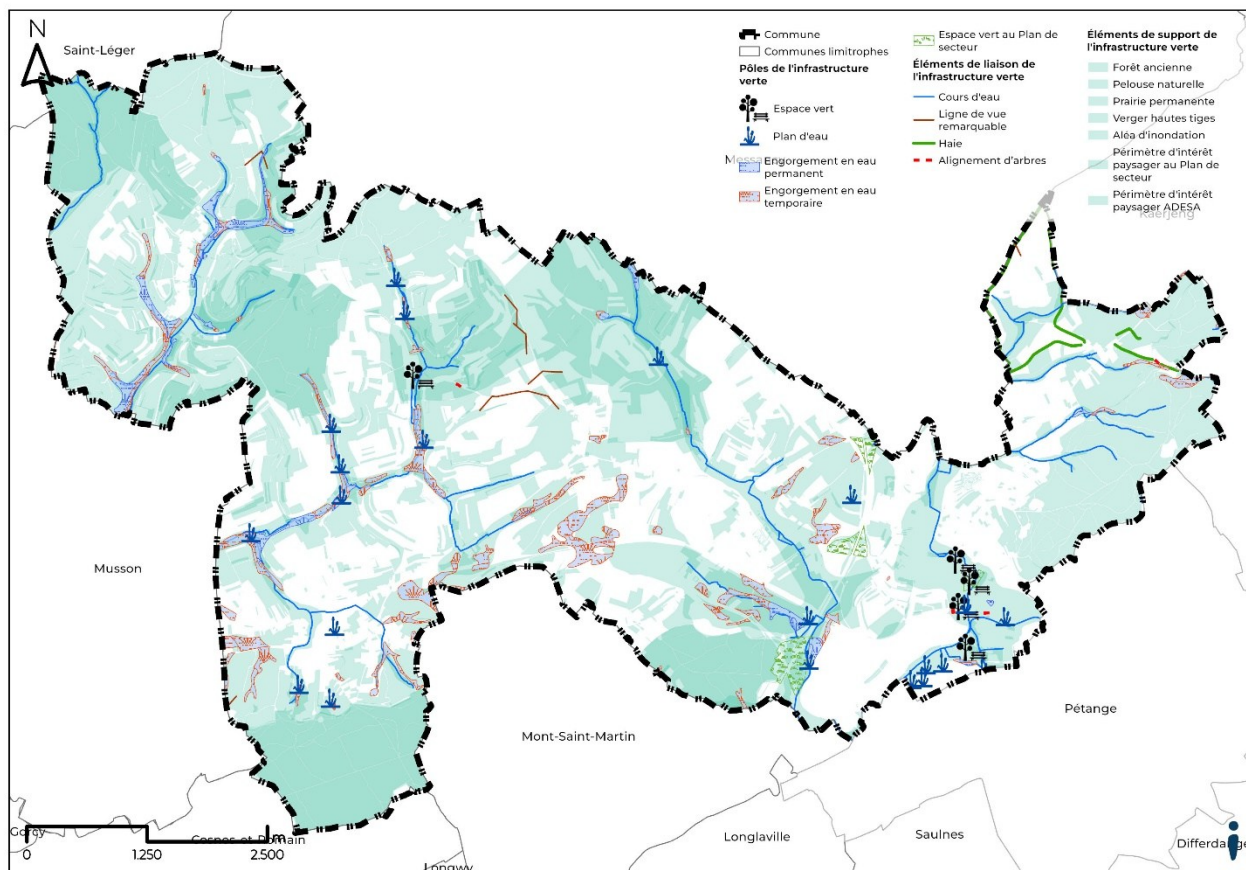


Figure 17 : Carte d'infrastructure verte (Sources : SPW, relevé de terrain)

2.3. Fiche de synthèse

Constats

- 2 sites Natura 2000 représentant un peu moins de 23% de la superficie communale ;
- 17 sites de grand intérêt biologique ;
- 2 zones humides d'intérêt biologique au Sud et à l'Ouest de la commune ;
- 54 arbres remarquables et 15 haies remarquables pour beaucoup en zone urbanisable ou à proximité immédiate ;
- Réseau écologique composé de prairies et de hêtraies. Les corridors sont composés par les cours d'eau, les haies et les voies de chemin de fer. Mais présence de barrières : voies de communication, conifères, zones urbanisées ;
- Plantes invasives le long de plusieurs cours d'eau ;
- 25% du territoire communal est boisé (principalement hêtres et chênes) ;
- Une liaison écologique passant au Nord-Ouest de la commune (Saint-Léger) ;
- Géologie propice aux grandes nappes d'eau, de bonne, voire de très bonne qualité ;

<ul style="list-style-type: none"> - 4 sous-bassins hydrographiques composés de 2 cours d'eau de première catégorie et plusieurs de deuxième et de troisième catégories. Pollution moyenne ou eutrophisation forte ; - Une wateringue ; - Pôles d'infrastructure verte surtout composés de zones humides, plans d'eau et d'espaces publics, reliés principalement par des cours d'eau. Éléments de support entrecoupés par les terres agricoles ou les zones urbanisées. 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> - Divers aménagements d'espaces verts déjà réalisés et volonté de continuer dans cette voie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Terres agricoles et zones urbanisées entrecoupant les infrastructures vertes.
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones centrales du réseau écologique (milieux ouverts prioritaires principalement) et mise en place de mesures compensatoires si nécessaire ; - Renforcement du réseau écologique, notamment dans les zones urbanisées ; - Protection et mise en valeur des zones humides ; - Protection de la ressource aquifère et définition de zones de protection de captage ; - Prise en compte des dispositions liées aux wateringues ; - Mettre en place des pratiques permettant d'améliorer la qualité des sols durablement ; - Mise en place de services écosystémiques afin de contrer les aléas d'inondation et créer un lien supplémentaire entre les espaces publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté de renforcer les espaces verts en milieu urbanisé ; - Densification du bâti ; - Pression sur les haies et les bosquets liée à l'activité agricole et à l'urbanisation.

3. Dimension patrimoniale

3.1. Fiche de synthèse

Constats
<ul style="list-style-type: none"> - 2 sites Natura 2000 représentant un peu moins de 23% de la superficie communale ; - 17 sites de grand intérêt biologique ; - 2 zones humides d'intérêt biologique au Sud et à l'Ouest de la commune ; - 54 arbres remarquables et 15 haies remarquables pour beaucoup en zone urbanisable ou à proximité immédiate ; - 21 biens et sites classés ;

<ul style="list-style-type: none"> – 128 biens repris à l’inventaire du patrimoine, dont 30 pastillés dont le plus grand nombre se situe à Athus ; – Ensemble paysager des cotes lorraines, composé de 4 territoires paysagers ; – Périmètres d’intérêt paysager définis par l’ASBL ADESA mettant en valeur les villages de Rachecourt et Battincourt ; – Périmètres d’intérêt paysager du plan de secteur soulignant les surfaces boisées ; – Quelques lignes et points de vue remarquables identifiés par l’ADESA sur l’ensemble du territoire ouvert de la commune ; 	
Potentialités	Contraintes
	<ul style="list-style-type: none"> – Développement du bâti ;
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Mise en place de mesures de protection ou de compensation pour les espèces visées par Natura 2000, plus particulièrement celles fréquentant les milieux ouverts ; – Préservation des caractéristiques traditionnelles tout en promouvant une architecture qualitative et en ouvrant la porte à une architecture spécifique dans certains lieux bien ciblés ; – Protection et mise en valeur du patrimoine ; – Préserver la ruralité et la tradition agricole dans les villages ; – Attention particulière à l'intégration paysagère des zones d'activité économique ; – Préservation des qualités paysagères du territoire et mise en place d'actions concrètes de gestion et de valorisation, plus particulièrement au sein des milieux ouverts (parcelles en lanière, bocage, etc.) ; – Mise en valeur et préservation du paysage de cuestas ; – Réflexion sur une meilleure intégration paysagère des futurs équipements et sur l'application de mesures correctives ; – Protection des périmètres d'intérêt paysager reconnus et pertinents ; – Évaluation des impacts paysagers et, le cas échéant, mise en place de mesures paysagères d'accompagnement. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dégradation de certains éléments du patrimoine.

4. Dimension sociodémographique

4.1. Densité de population à l'échelle infracommunale

La densité de population observée sur la commune d'Aubange était au 1^{er} janvier 2024 de 391,34 hab/km², mais cette densité est bien plus nuancée à l'échelle infracommunale. En effet, Athus présente une densité de près de 1220 hab/km² alors que Rachecourt a une densité de population d'un peu moins de 82 hab/km². Nous pouvons clairement noter le caractère urbain, plus dense, d'Athus et Aubange, suivi d'Halanzy, semi-urbain et les autres villages, aux caractéristiques plus rurales.

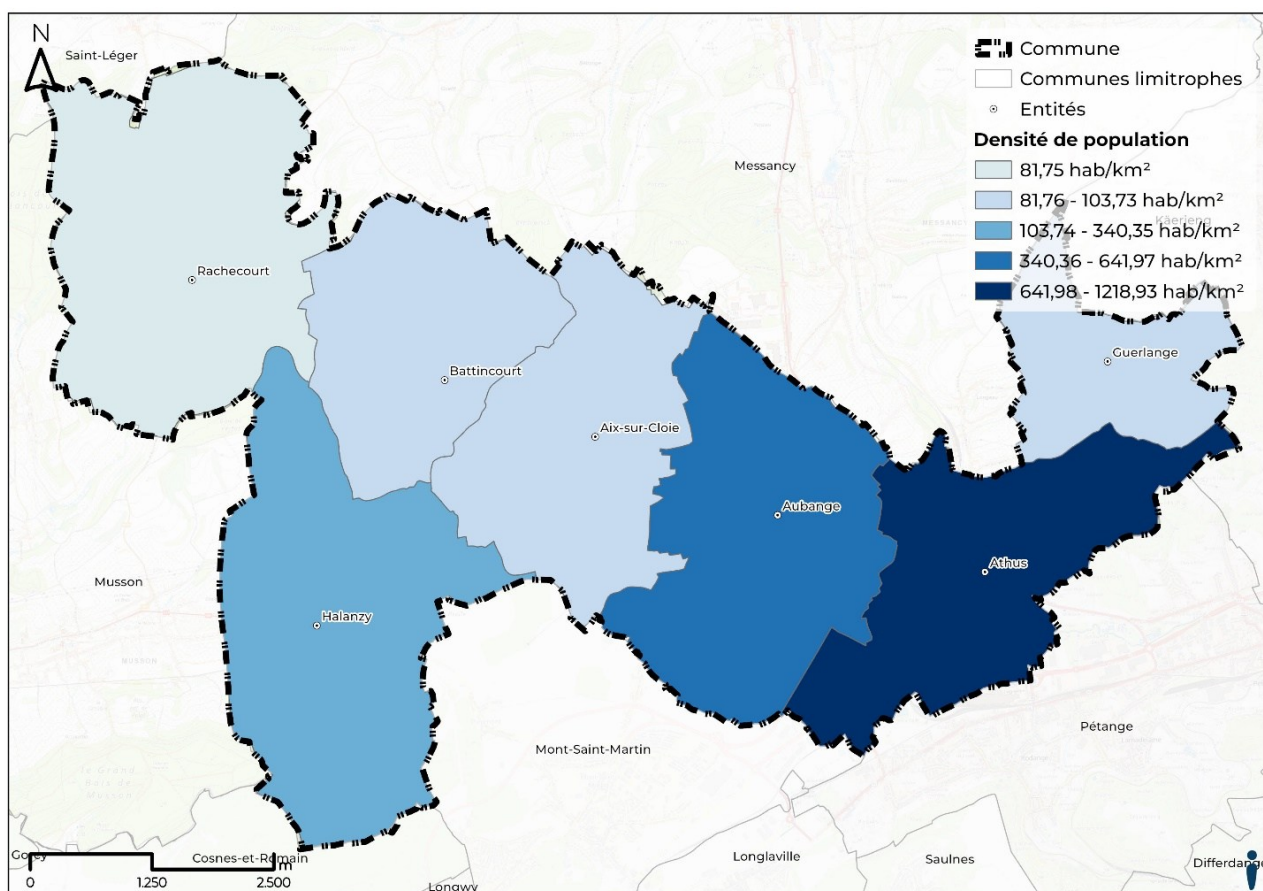


Figure 18: Densité de population par entités (Sources : Walstat, IGN)

4.2. Fiche de synthèse

Constats

- 17.093 habitants au 1^{er} janvier 2019 ;
- Densité de la population : 391 hab/km² en 2024, la plus importante de la microrégion, au-dessus de la moyenne de l'arrondissement et de la région ;
- À l'échelle infracommunale, la densité de population est très nuancée, montrant le caractère urbain, semi-urbain et rural des différentes entités ;
- Évolution constante de la population depuis 20 ans (+ 16,6%), parmi les meilleures évolutions à l'échelle de la micro-région ;
- 45% de la population à Athus, suivi d'Aubange (26%) et Halanzy (16,5%) ;

- Entre 2000 et 2019, plus grande augmentation de la population à Aix-sur-Cloie. Bonne évolution également pour Aubange, Guerlange et Rachecourt. Augmentation dans tous les villages ;
- Solde naturel en moyenne à 33 habitants entre 2000 et 2017 ;
- Solde migratoire en moyenne à 91 habitants entre 2000 et 2017 ;
- Pyramide des âges : en forme d’obus, c.-à-d. régulière sur toutes les tranches d’âges, pic pour les plus de 75 ans ;
- Augmentation peu marquée, voire en diminution de la population pour les moins de 30 ans ;
- Augmentation de près de 7% du nombre de ménages en 10 ans ;
- Taille moyenne des ménages : 2,37. N’est pas amenée à augmenter dans le futur
- Part égale des personnes isolées et des couples avec enfants (32%), peu de ménages monoparentaux ;

Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> – 92% du potentiel foncier ne présente pas de contraintes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Potentiel foncier restreint (6,8%).
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Nécessité de garder les jeunes sur la commune ; – Nécessité de développer des logements répondant à la part importante de personnes isolées et de couples avec enfants ; – Consolider les structures relatives aux seniors. 	<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des 40 ans et plus ; – Taille des ménages va rester constante ; – Augmentation de 5% du nombre d’habitants d’ici 2035 ; – Augmentation de 7,22% du nombre de ménages d’ici 2035 ; – Besoin de 767 logements d’ici 2050 ;

5. Dimension habitat-logement

5.1. Taille des logements

En 2021, la majeure partie des logements sur la commune d’Aubange présente 6 pièces, ce qui constitue des habitations d’une certaine taille, peu propices aux personnes isolées observées en nombre sur la commune. Il est donc impératif de mettre en place une dynamique relative à la création de logements de petite taille, car nous pouvons constater que les logements de 3 pièces et moins ne représentent que 13% du parc immobilier. Au regard de la microrégion, les résultats sont semblables, avec des pourcentages encore plus réduits concernant les logements de 3 pièces et moins. Nous pouvons observer que Musson a une représentation plus importante de logements de 6 pièces et plus. Messancy présente une dynamique similaire à Aubange. L’arrondissement présente des résultats similaires, bien que légèrement plus élevés pour les logements de plus grande taille, alors que la Région wallonne est un peu en dessous, avec une part majoritaire de logements de 5 pièces.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces et plus	Non indiqué
Aubange	1%	3%	9%	14%	19%	26%	16%	7%	5%	1%
Messancy	1%	3%	7%	12%	18%	23%	17%	12%	8%	0%
Saint-Léger	1%	2%	3%	9%	15%	23%	20%	14%	14%	0%
Musson	0%	2%	5%	11%	19%	30%	19%	9%	5%	0%

SDC – Aubange Besoins et perspectives, contraintes et potentialités du territoire

Arrondissement	1%	4%	9%	14%	16%	21%	16%	10%	9%	1%
Wallonie	1%	3%	8%	16%	23%	22%	13%	7%	6%	1%

Tableau 1 : Part des logements suivant leurs nombres de pièces pour Aubange, les communes limitrophes, l'arrondissement et la région (Source : Statbel)

Entre 2011 et 2021, nous pouvons constater qu'aucune typologie ne diminue, sauf la « non indiqué », mais de laquelle aucune information ne peut être tirée. Les augmentations les plus importantes sont pour les logements de 3 pièces et moins, ce qui est de bon augure et constitue une dynamique à conserver.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces et plus	Non indiqué	Total
2011	21	100	352	835	1.260	1.847	1.074	515	336	266	6.606
2021	55	221	641	1.037	1.354	1.879	1.132	528	338	62	7.247
Évolution absolue	34	121	289	202	94	32	58	13	2	-204	641
Évolution relative	161,90 %	121,00 %	82,10%	24,19%	7,46%	1,73%	5,40%	2,52%	0,60%	-76,69%	9,70%

Tableau 2 : Évolution du nombre de logements entre 2011 et 2021 en fonction du nombre de pièces pour Wellin, les communes limitrophes, l'arrondissement et la région (Source : Statbel)

À l'échelle infracommunale, les plus petits logements sont observés dans les secteurs centraux d'Athus (4 pièces), suivie par ceux du home Lorrain, du centre de Guerlange et les habitations non centrales à Halanzy (5 pièces). Les entités de Rachecourt, Battincourt et Aix-sur-cloie présentent une homogénéité entre les secteurs centraux et extérieurs (6 pièces). Des logements plus spacieux sont observés en extérieur de Guerlange et dans deux secteurs excentrés d'Aubange. Nous pouvons donc constater qu'Athus centre ayant le plus de commerces et de services à disposition, présente des logements de plus petites tailles. Cette dynamique doit être consolidée afin de pouvoir répondre aux besoins des personnes vivant seules ou pour les aînés n'ayant plus la capacité d'entretenir un logement de grande taille. Toutefois, il serait bon de ne pas cantonner

les petits logements au centre d'Athus afin que chacun ait la possibilité de se loger dans son village d'origine.

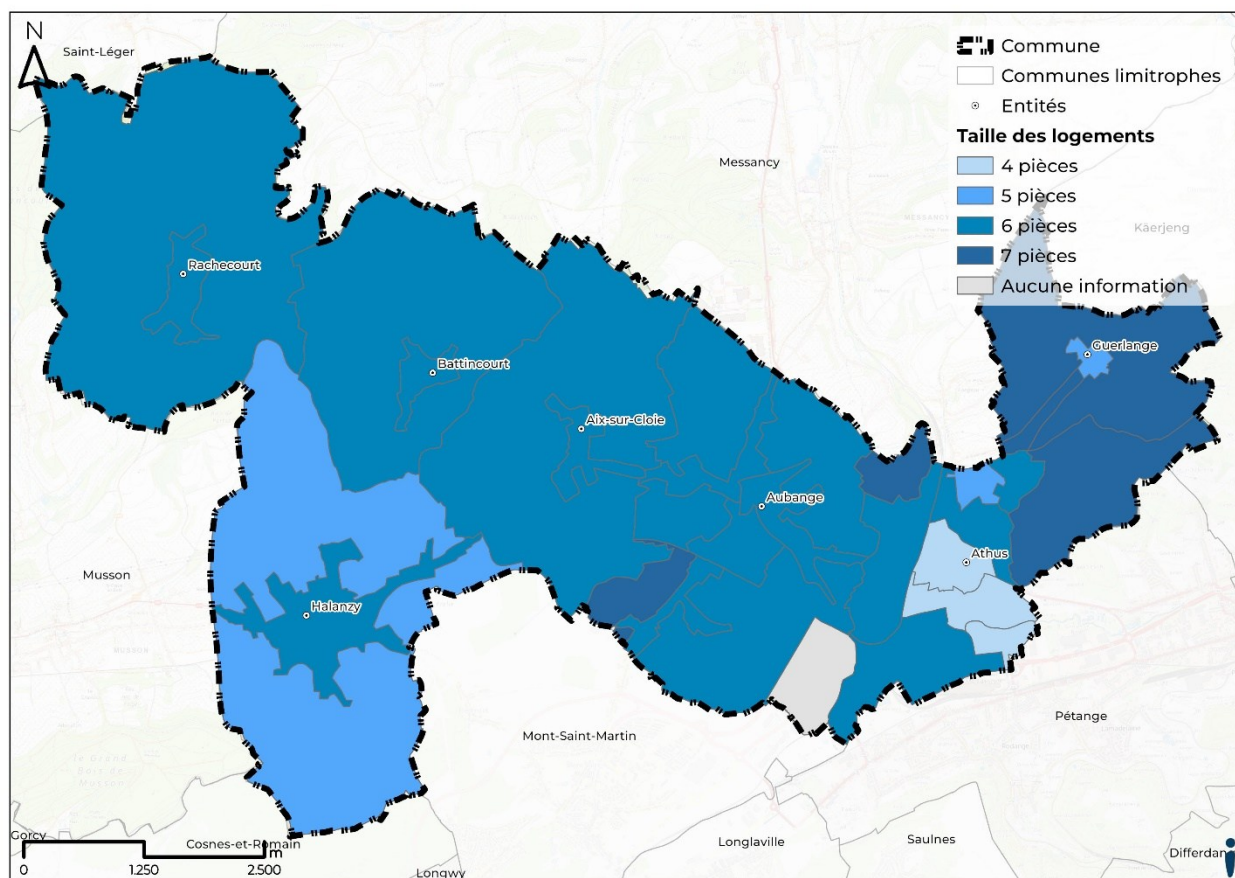


Figure 19: Taille de logements la plus représentée par section de la commune (Sources : Statbel, IGN)

5.2. Logements publics

Nous pouvons constater que, sur base des statistiques issues des communes, la part de logements publics sur la commune d'Aubange est bien plus importante que pour les communes voisines. Ce qui peut faire craindre une affluence sur le territoire communal de ménages de communes voisines.

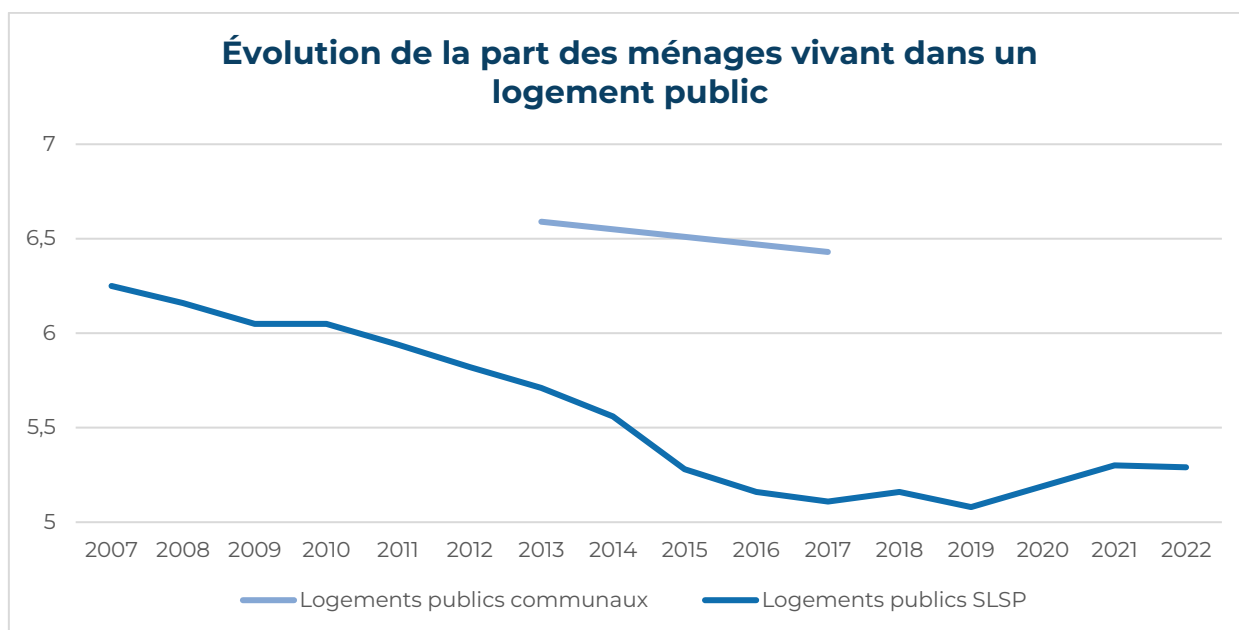
Part des ménages qui vit dans un logement public	
Aubange	6,43%
Messancy	1,78%
Musson	0,90%
Saint-Léger	3,02%

Tableau 3 : Part des ménages vivant dans un logement public inventorié par la commune (Source : Walstat)

Cette tendance est également observée en ce qui concerne les logements publics mis à disposition par une société de logements publics. Aubange présente des valeurs supérieures à l'arrondissement, semblables à la Wallonie. Au total, c'est donc 11,72% des ménages qui vivent dans un logement public, ce qui n'est pas négligeable.

Part de ménages vivant dans un logement public SLSP	
Aubange	5,29%
Messancy	1,46%
Musson	0,84%
Saint-Léger	1,65%
Arrondissement	3,24%
Wallonie	5,93%

Tableau 4 : Part des ménages vivant dans un logement public SLSP (Source : Walstat)



Graphique 1: Évolution de la part de ménages vivant dans un logement public entre 2007 et 2022 (Source : Walstat)

Car, bien que la part de ménages diminue avec le temps, les candidatures aux logements publics gérés par une société de logements publics augmentent de 66,67% sur les dix dernières années, ce qui montre donc un besoin croissant. D'autant plus que Messancy accuse une augmentation de 134,5%, ce qui pourrait être impactant pour la commune d'Aubange si aucune possibilité ne s'offre à eux sur leur territoire d'origine.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution relative
Aubange	126	137	141	143	135	145	149	148	157	180	210	66,67%
Messancy	64	57	76	79	81	110	109	96	90	142	150	134,38%
Musson	12	12	9	9	11	11	12	17	18	22	16	33,33%
Saint-Léger	27	36	31	24	17	21	19	10	17	30	29	7,41%

Tableau 5 : Évolution du nombre de candidatures à un logement public (Source : Walstat)

Les logements publics, tous opérateurs confondus, se localisent sur Athus Aubange et Halanzy. Concernant Athus, nous pouvons constater qu'ils se situent aux quatre coins de l'entité. Habitations Sud-Luxembourg est l'opérateur le plus représenté. La Ville d'Aubange dispose de logements çà et là, principalement sur la rue de Rodange.

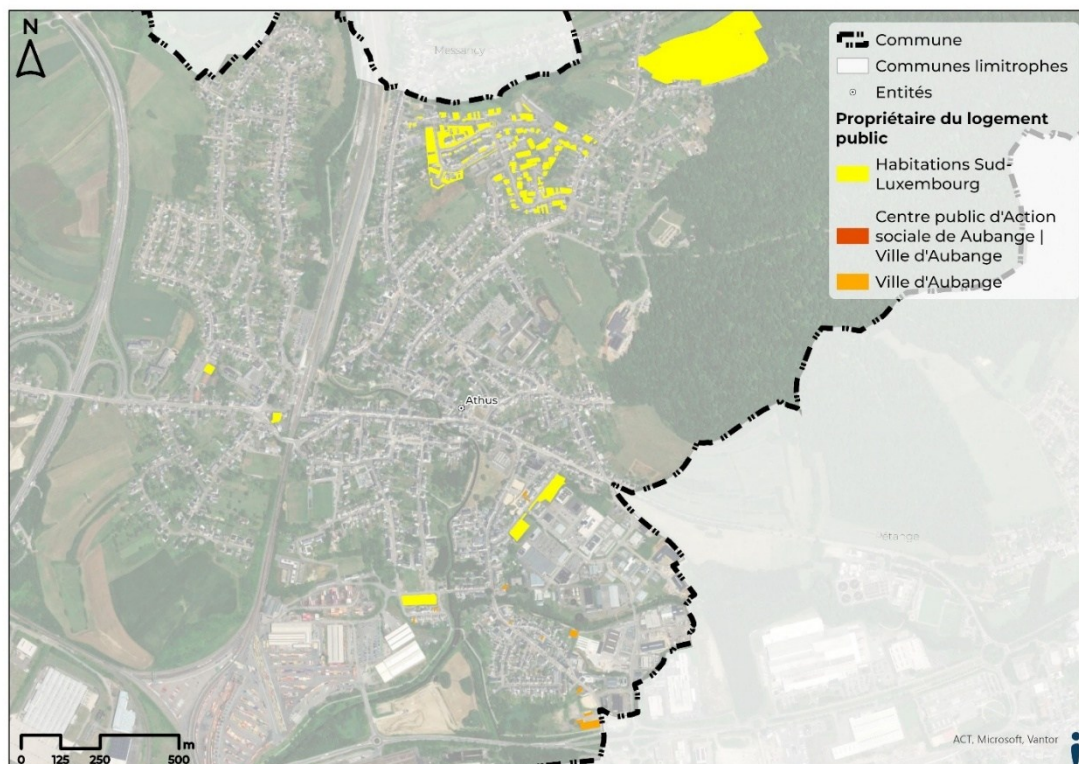


Figure 20 : Répartition des logements publics par propriétaire à Athus (Sources : Commune, SPW)

Quant à Aubange, nous pouvons observer une concentration importante de logements des Habitations Sud-Luxembourg à proximité du centre. Quelques logements communaux sont observés le long du chemin de fer.

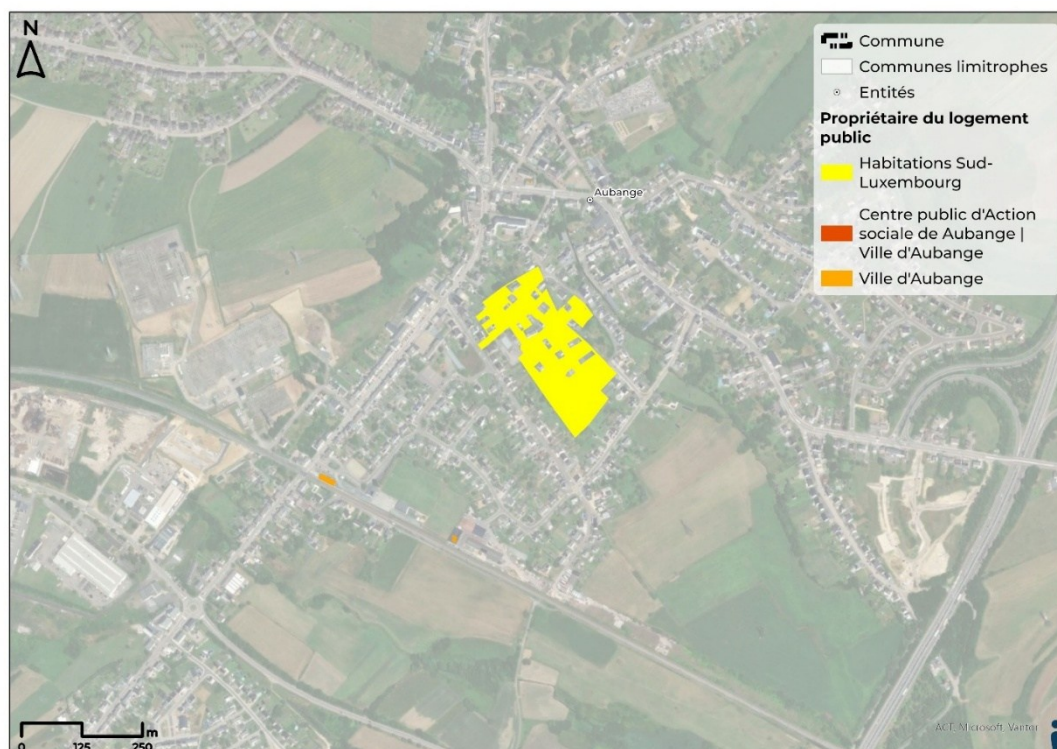


Figure 21: Répartition des logements publics par propriétaire à Aubange (Sources : Commune, SPW)

Pour Halanzy, le constat est similaire avec une large plage appartenant aux Habitations Sud-Luxembourg à La Volette et deux logements communaux à proximité du centre.

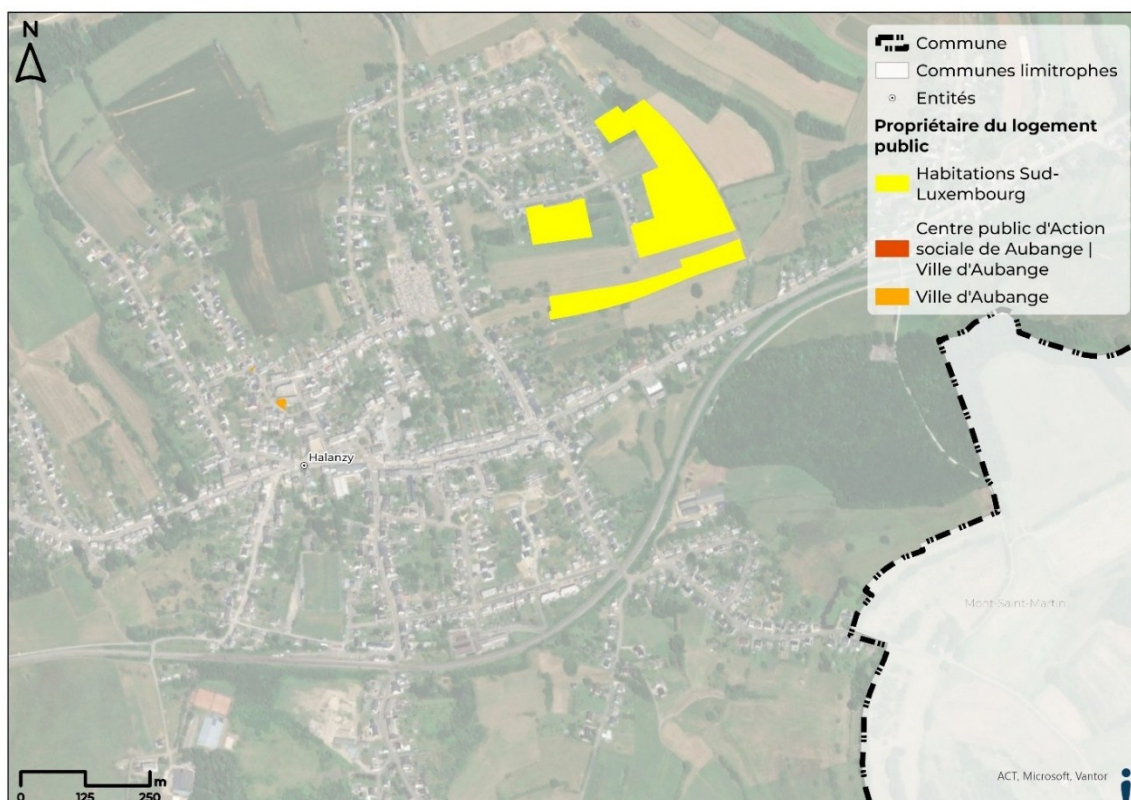
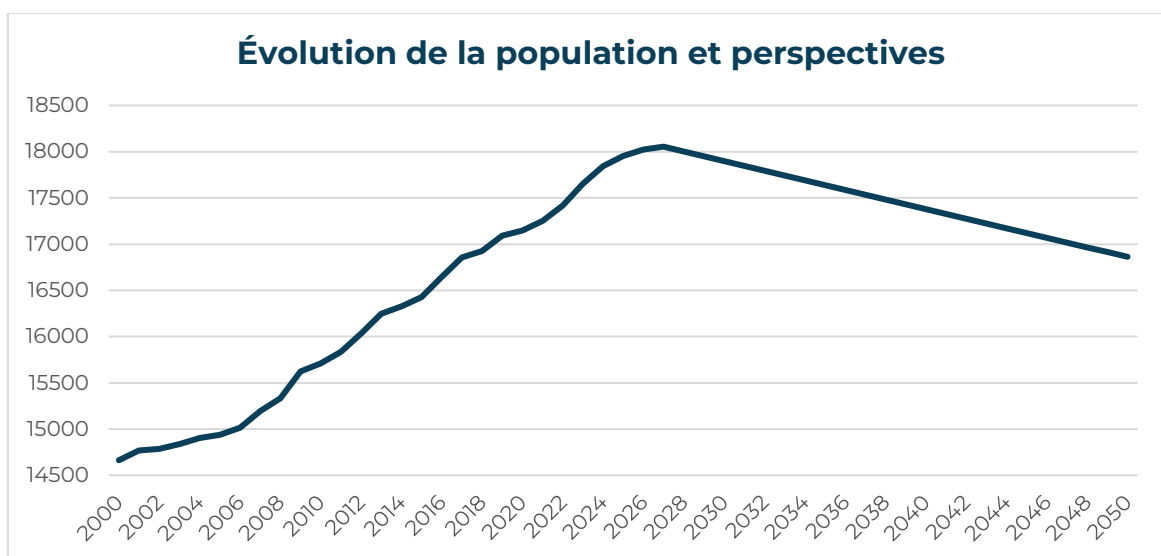


Figure 22: Répartition des logements publics par propriétaire à Halanzy (Sources : Commune, SPW)

5.3. Besoins en logements

Au regard du principe zéro artificialisation en 2050 (« ZAN 2050 »), il y a lieu de prévoir les perspectives de besoins en logements jusqu'à cette date sur base de la projection de la population et du nombre de ménages. En ce qui concerne le nombre d'habitants, le Bureau fédéral du Plan utilise un modèle itératif qui, partant de la dernière observation par âge, sexe et nationalité, applique les hypothèses relatives à la fécondité, la mortalité et les migrations pour calculer la population. Malheureusement, leurs données ne sont pas disponibles à l'échelle communale, mais à celle de l'arrondissement, nous pouvons constater un ralentissement de l'augmentation avec une inflexion autour de 2028. Nous allons donc appliquer cette tendance aux données d'Aubange.

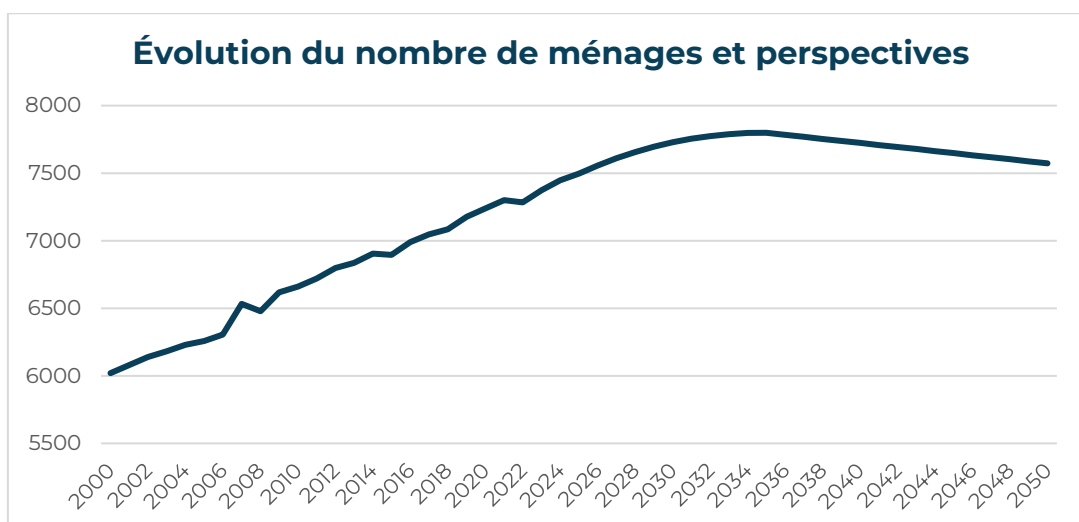
Nous constatons une nette décélération prévue à partir de 2028, amenant à une population de 16862 habitants en 2050. Soit près de 2200 personnes en plus en 50 ans, mais avec une diminution de 983 habitants d'ici à 2050.



Graphique 2 : Évolution de la population et perspectives entre 2000 et 2050 (Source : Walstat)

Quant aux perspectives du nombre de ménages, le Bureau du Plan utilise un modèle qui décompose les perspectives de population par âge, sexe et arrondissement sur la base du taux d'appartenance à une position au sein du ménage. Une fois encore, les données à l'échelle de l'arrondissement montrent une tendance à la diminution dans le futur qui sera appliquée à Aubange.

L'augmentation des ménages devrait continuer jusqu'en 2035, mais avec un ralentissement année après année, pour finalement diminuer à un rythme relativement linéaire. En mettant en corrélation les perspectives de la population avec celles du nombre de ménages, nous constatons que, bien que la taille des ménages soit relativement constante depuis les 20 dernières années (2000 : 2,44 ; 2024 : 2,40), elle semble légèrement diminuer dans le futur (2050 : 2,23). De manière relative, cela signifie que 75 logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050.



Graphique 3 : Évolution du nombre de ménages et perspectives (Source : Walstat)

L'analyse de l'évaluation des besoins en nouveaux logements est réalisée à partir des données statistiques relatives à l'évolution de la population et de la taille des ménages. Deux paramètres doivent être intégrés pour traduire les perspectives démographiques en logements (source : Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers qui constituent une réponse au défi démographique, partie 2, CPDT, 2015).

Tout d'abord, il est considéré que le stock de logements doit être supérieur d'environ 10% à celui du nombre de ménages afin d'assurer le bon fonctionnement du marché (logements inoccupés, en travaux, en vente et besoin supplémentaires de type kots, professions libérales, etc.). « La première étape consiste à extraire des perspectives démographiques les données concernant le nombre de ménages supplémentaires attendus d'ici 2050. Nous partons de l'hypothèse assez simple qu'un ménage habite un logement et qu'un logement est habité par un seul ménage. Cependant, pour le bon fonctionnement du marché immobilier, notamment en matière de turn-over, il est préférable de disposer d'un stock de logements supplémentaires (inoccupés, en cours de transaction en travaux...). Diverses études ont tâché de déterminer le taux optimal de logements en surplus et semblent s'accorder sur une part de l'ordre de 10%. C'est ce coefficient que nous avons adopté.

Il s'agit également de tenir compte des tensions actuelles sur le marché et de l'éventuelle inadéquation entre l'offre et la demande. À ce facteur de X logements doit également être ajoutée une correction tenant compte de l'actuelle inadéquation entre offre et demande en logements. Le volet 1 a en effet identifié des situations assez contrastées entre arrondissements, avec des secteurs où le nombre de logements supérieur/inférieur/en adéquation avec la demande. Nous introduisons donc une correction N/10 logements à l'équation pour obtenir un écart de Q logements par rapport à une situation où la demande actuelle serait en équilibre par rapport à l'offre, c'est-à-dire avec un surplus de 10% de logements. Ce déficit est reconnu pour l'arrondissement d'Arlon.

À l'échelle de la commune, nous pouvons constater que 23% des bâtiments ont été construits entre 1946 et 1961, ils ne répondent plus aux normes énergétiques. De plus, il a été noté que de nombreux bâtiments sont vétustes, surtout dans le centre d'Athus. Dès lors, un turn-over de logements (démolition et construction) va probablement être observé, mais cela prendra du temps. De plus, de grandes bâtisses ne répondant plus au mode d'habiter présent et futur vont probablement connaître des divisions. Nous avons également observé que la taille des logements devra diminuer pour répondre à l'augmentation des personnes isolées. La création de ces plus petits logements se fera soit par la division de bâtiments existants, mais également par de nouvelles constructions, ne remplaçant pas systématiquement un logement plus grand. Ajoutons à cela que les petits logements ne devront pas se cantonner à Athus. Ce type de logement étant peu observé dans les autres entités, il risque de créer une augmentation du type de logement (divisions, nouvelles constructions).

Sur base du calcul établi par la CPDT, au vu du turn-over prévu dans le bâti, de la diminution de la taille des logements liée au personnes isolées, induisant une la part de plus en importante du nombre d'appartements neufs (35 % des permis) et de créations de logements par rénovation d'immeubles (25 % des permis) et ce en limitant l'importance des nouvelles maisons unifamiliales (40 % des permis), la réduction des superficies construites, le besoin en logements devrait être 182 logements.

Besoins en nouveaux logements	
Évolution du nombre de ménages (2024-2050)	124
Nombre idéal de logements (+10%)	136
Inadéquation offre/demande en logements	
Nombre total de logements (en 2024)	8147
Nombre de ménages (en 2024)	7448
Nombre idéal de logements	8193
Déficit en logements	46
Nombre total de logements attendus d'ici 2050	182

Tableau 6: Besoins en logements d'ici 2050 (Sources : Statbel, Walstat, calculs internes)

Toutefois, il est observé deux phénomènes qui impacteront le besoin en logements dans le futur. D'une part, la ville d'Aubange subit les logements collectifs où il n'est pas rare qu'une chambre du logement constitue le logement d'un ménage, ne répondant nullement aux législations en matière de surpeuplement et de dimension de logements. Dès lors, afin de pouvoir éradiquer au mieux ce phénomène, il y a lieu d'augmenter le nombre de logements à créer d'ici 2050. Malheureusement, ce surpeuplement dans les logements collectifs n'est pas quantifiable, ces situations n'étant pas recensées et connues des autorités qu'au cas par cas. Suivant les données d'Eurostat, la Belgique connaît un taux de surpeuplement de 6,6% de la population est observé en Belgique. Si nous considérons que ce pourcentage est à ajouter au nombre total de logements attendus d'ici 2050, il s'agirait de créer 12 logements pour apporter une réponse à ce phénomène.

D'autre part, un glissement de la population luxembourgeoise vers les communes frontalières, dont Aubange, augmente les besoins en logements. Sur les 35% de personnes immigrées à Aubange, 30% sont d'origine luxembourgeoise. Si nous appliquons cela au nombre total de logements attendus d'ici 2050, il s'agit d'ajouter 19 logements.

Enfin, notons que les projets actuels en cours de procédure de demandes de permis (d'urbanisation ou d'urbanisme) qui devraient être mises en œuvre dans un court terme, représentent 421 logements. Ajoutons à cela les logements prévus dans le cadre des projets de rénovation urbaine, qui augmente ce chiffre de 315 logements.

Nous pouvons donc conclure que, sur base de la note de calcul de la CPDT, le chiffre de 182 logements est largement sous-estimé. Il serait dès lors plus pertinent d'établir que le besoin en logements d'ici 2050 sera de 767 logements.

5.4. Fiche de synthèse

Constats

- 17% des bâtiments datent de l'entre-deux-guerres, 23% ont été construits entre 1946 et 1961 : lié au développement industriel ;
- Variation du nombre de transactions immobilières et du prix de celles-ci en 17 ans pour les maisons. Prix de vente moyen a doublé. Sous les prix de Messancy et Arlon, mais dans une même tendance à l'augmentation ;
- Augmentation des ventes d'appartements en 17 ans avec certains pics. Augmentation du prix avec stabilisation ;
- Tendance à la nouvelle construction plutôt qu'à la rénovation ;
- Régression de la construction de logement à partir de 2010 ;
- Nombre de permis d'urbanisme pour la construction d'appartements plus important que pour des habitations ;
- Principalement des villages-tas, mais quelques villages-rue ;
- L'évolution durant le 19^e siècle se caractérise par une densification dans l'espace bâti ;
- Extension linéaire des villages après-guerre ;
- Densité des logements plus élevée dans les noyaux anciens (mitoyenneté) et baisse des densités en extension ;
- Diverses typologies du bâti (fermes anciennes, bâti ouvrier, villas des années 60-70, nouvelles constructions) ;
- Maisons anciennes en pierres, parfois recouvertes d'un chaulage. Matériaux plus variés pour les nouvelles constructions ;
- Problème de qualité du bâti en centre-ville ;
- Majoritairement des logements de 6 pièces. Plus petits logements observés au centre d'Athus ;

<ul style="list-style-type: none"> - 11,72% des ménages vivent dans un logement public. Part plus importante que les communes voisines. En 10 ans, évolution de près de 67% des candidatures à un logement public ; - 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> - Disponibilité pour de futures constructions. 	
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - Incitation à la rénovation des bâtiments; - Diversification du type de logement au vu de la dynamique démographique ; - Ne pas limiter les petits logements au centre d'Athus ; - Détermination des noyaux villageois et mise en place de mesures d'accompagnement visant à corriger le développement tentaculaire ; - Relancer la dynamique originelle de densification dans les cœurs des entités ; - Conserver la tendance à la création d'appartements, mais dans le respect de la qualité du cadre de vie ; - Localisation adéquate des structures multifamiliales en rapport avec les services et les facilités de mobilité ; - Nécessité d'encadrer le développement des nouvelles constructions tout en préservant le patrimoine bâti. Priorité de revitalisation du bâti existant en centre-ville ; - Meilleure intégration des cités ouvrières au reste de la ville et de ces services ; - Préserver la ruralité et la tradition agricole dans les villages ; - Définir une stratégie de rénovation des SAR ; - Renforcer l'offre en logements publics et offrir du logement pour tous. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti ne répondant plus aux normes énergétiques à rénover ; - Population vieillissante ; - Diminution de la taille des logements ; - Augmentation de la demande en logements publics ; - Diminution de la population d'ici 2030 et du nombre de ménages.

6. Dimension services et équipements collectifs

6.1. Cartographie des équipements

Au regard des centralités, nous pouvons constater que les équipements et services se localisent pour une bonne partie dans la centralité urbaine d'Athus-Aubange, et dans la centralité

villageoise de Halanzy. À la vue de cette carte, nous pouvons constater que Rachecourt dispose également de services et équipements dans des catégories diverses (école, infrastructure sportive, salles polyvalentes) qui pourraient également lui conférer un rôle dans la structure territoriale de la commune.

Cette localisation des services et des équipements est également à mettre en parallèle avec l'accessibilité, rendue plus facile par une localisation dans les centres desservis par les transports en commun (bus et train) et par des axes routiers importants. Cet aspect sera analysé plus en détail dans la thématique « mobilité et transport ».

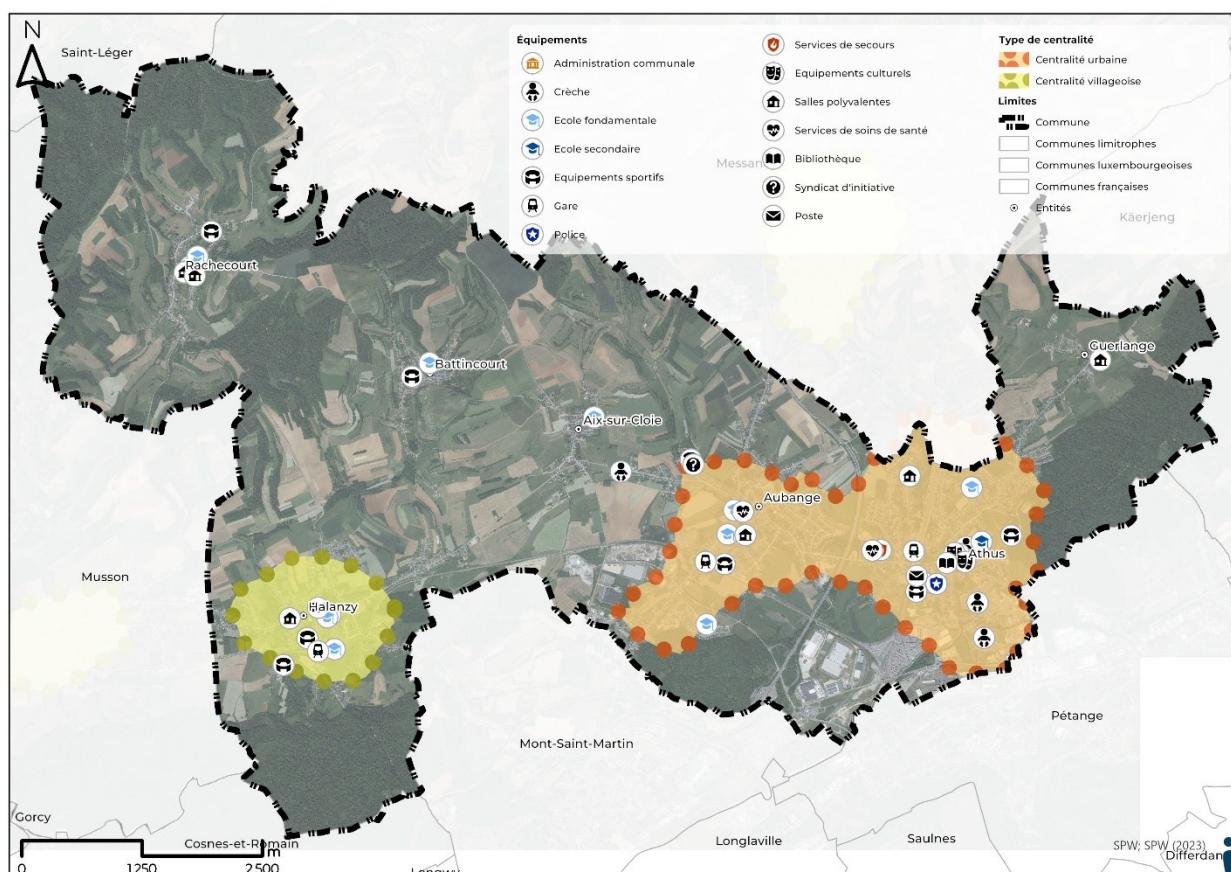


Figure 23: Services et équipements au regard des centralités du SDT (Sources : SPW, IPPIC)

Notons qu'à l'exception de Guerlange, l'ensemble des villages disposent d'écoles, dont une bonne part (circuit officiel) sont en augmentation de fréquentation, ce qui est de bon augure pour leur maintien et attirer au mieux les jeunes ménages. De nombreuses infrastructures sportives sont également présentes au travers des diverses entités, ce qui constitue également un élément positif afin d'attirer les ménages présentant des membres de moins de 20 ans.

Quant aux aînés, les maisons de repos et de soins sont toutes localisées dans la centralité, ce qui est positif quant à l'accès aux services, équipements et commerces pour les résidents valides, mais présente le désavantage pour les personnes venant de villages devant se délocaliser.

6.2. Fiche de synthèse

Constats

- 4 implantations de l'enseignement fondamental communal (en augmentation de fréquentation) et 5 implantations de l'enseignement fondamental libre (en diminution de fréquentation), 2 implantations de la Fédération Wallonie-Bruxelles ;

<ul style="list-style-type: none"> – Une école secondaire (Cardijn-Lorraine) et un Institut d’enseignement de promotion sociale (Athénée royal); – CPAS et service d’accueil de prévention à Athus ; – Maison de repos et de soins à Athus et Aubange (respectivement 90 et 88 lits) ; – 2 crèches, 3 maisons de l’enfance privées et 4 accueillantes indépendantes (respectivement 91, 53 et 16 places). Service accueil Assistance pour les parents d’enfants porteurs d’un handicap. Concurrence avec les crèches luxembourgeoises ; – Maison des jeunes, diverses plaines et stages de vacances pour les enfants et adolescents. Conseil communal des enfants, service communal de la jeunesse ; – Police et services de secours à Athus ; – Centre de médecine générale Bellevue à Athus et présence de prestataires de soins dans l’ensemble des villages, excepté Guerlange. Hôpital d’Arlon, mais concurrence des cliniques françaises et luxembourgeoises. Problématique : fuite des médecins généralistes ; – 3 bibliothèques communales (Halanzy, Athus et Rachecourt) et centre culturel à Athus ; – 2 centres sportifs (Aubange et Athus) et diverses activités sportives dans les différentes entités ; – Salle polyvalente dans chacune des entités. Tissu associatif très développé (sport, culture, action sociale). 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> – Présence de transports en commun (train et bus) ; – Solde naturel positif et commune attractive pour les jeunes ménages ; – Concentration de la population sur le centre d’Athus et sur les pôles secondaires de Halanzy et Aubange ; 	<ul style="list-style-type: none"> – Diminution des moins de 20 ans ;
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Augmenter la disponibilité de chambres pour les personnes âgées (vieillissement de la population) ; – Rendre la commune attractive pour l’implantation de médecins ; – Conserver et renforcer les équipements et services à destination de la (petite) enfance afin d’augmenter encore plus l’attrait pour les jeunes ménages ; 	<ul style="list-style-type: none"> – Vieillissement de la population ; – Diminution de la population et du nombre de ménages d’ici 2050 ;

7. Dimension espaces publics

7.1. Analyse des espaces publics

La dimension ici étudiée peut induire une ambiguïté entre l’espace public de la voirie et les espaces aménagés et équipés, telle qu’une place de village. Lors de ce chapitre, la voirie en elle-même n’est pas prise en compte et rejette par la même occasion les trottoirs ou toute autre similarité. Certains parkings sont intégrés à la dimension des espaces publics, sur base de leur

dimension et de leur potentiel apport aux espaces publics. On notera que des cheminements sont également inclus, à la différence des trottoirs.

Les espaces publics représentent un maillon important de la structure du territoire. Ces éléments endossent un rôle multifonctionnel. En effet, c'est via ces derniers que la population peut se rencontrer, se délasser et prendre l'air dans un autre environnement, mais également se déplacer à travers l'espace urbain. On peut alors dire que ces espaces physiques permettent d'ancrer une dimension sociétale et participe à un écosystème.

Pour remplir ces différents rôles, indispensables au bien-être de la population, les espaces publics doivent être accessibles de façon confortable, sécurisée et conviviale. Des liaisons sont créées entre les différents espaces.

Un espace public est généralement spécialisé dans une fonction. On en retrouve de trois types, les espaces verts, les espaces de convivialité (places publiques) et les cheminements.

- ✓ Les places publiques, ou encore les espaces de convivialité, sont spécialisés dans la fonction de rencontre et de mixité sociale. Ils sont caractérisés par des emprises très ouvertes de type agora pour pouvoir y recevoir un usage collectif, quelle que soit sa forme. L'espace est majoritairement minéralisé, mais la présence de végétaux reste indispensable. Dans sa globalité, les espaces publics permettent également de structurer l'organisation urbaine.
- ✓ Les espaces verts, se distinguent par leur fonction d'importer l'écosystème naturel au sein de la matrice urbaine. L'ensemble est abondamment végétalisé et permet aux citoyens de pratiquer leurs loisirs. Ces éléments apportent une fonction d'apaisement à la population grâce aux éléments organiques. Au sein du milieu urbain, lorsque plusieurs espaces verts forment un ensemble, on parle alors de trame verte. Ils sont alors reliés via des éléments linéaires de type haies, canopées, etc. Ces éléments sont indispensables pour combattre les îlots de chaleur, absorber les grandes quantités d'eau.
- ✓ Les cheminements apportent principalement un rôle de structure et de mobilité. Ces éléments linéaires sont réservés aux modes actifs, une route aménagée d'une piste cyclable et d'un trottoir n'est alors pas reprise dans cette catégorie. Les cheminements permettent principalement aux modes actifs de perforer la matrice urbaine au sein d'endroits apaisés, confortables et sécurisants. On peut retrouver ces éléments sous forme de venelles, de Ravels ou encore de sentiers. Ils permettent également de former une continuité des espaces publics et de les rendre accessibles.

Pour la commune d'Aubange, l'analyse des espaces publics est réalisée selon la typologie de la matrice urbaine. On retrouve d'une part un ensemble urbain très dense composé d'Athus et Aubange, en moindre mesure Halanzy, et d'autre part, on va retrouver les villages ruraux de la commune. Leur structure est plus diffuse à certains endroits et leur besoin en espaces publics moins grand. Vu le plus faible nombre d'espaces publics, et la densité urbaine moins forte, les espaces verts et les cheminements ne doivent pas être particulièrement différenciés et les espaces publics regroupent alors l'ensemble des fonctions. La trame verte est naturellement présente et percole au cœur des villages sans aménagement spécifique.

7.1.1. Athus

Les espaces publics ont été analysés selon 3 critères principaux : la végétalisation, l'aménagement en termes d'équipements et l'accessibilité via les modes actifs. Ces 3 critères permettent de donner un avis le plus objectif possible, tout en indiquant les éléments qui ne répondent pas aux besoins structurels attendus de la part d'un espace public. Le tableau ci-dessous permet de résumer ces constats et d'y ajouter leur fonction principale. La colonne des ID permet de lier

facilement les espaces à la carte afin d'avoir un visuel spatial et de comprendre leur agencement entre eux.

Nous pouvons observer de manière globale que les espaces verts se localisent principalement le long des cours d'eau, suivant la trame verte et bleue, alors que les places publiques s'en éloignent un peu plus. L'ensemble de ces espaces publics sont aménagés. Toutefois, il y a lieu de nuancer la qualité de ceux-ci, car, dans certains cas, cela se limite à la matérialisation d'emplacements de stationnement et à quelques arbres.

Quant aux cheminements, ils sont très nombreux sur Athus et permettent de connecter plusieurs points importants de l'entité (Grand-Rue, Parc des 2 Luxembourgs, Athénée, centre sportif). Ils sont tous réalisés en revêtement dur et lisse, facilitant leur utilisation pour tous les types d'utilisateurs. Ils sont donc à la fois des cheminements de loisirs et utilitaires.

	Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale	
Athus	Places publiques	École de la Frontière	1	Végétalisé	Aménagé	Pied – Bus	Espace de repos
		Parking ancien « La Paillotte »	2	Minéralisé	Aménagé	Pied – Vélo – Bus	Parking
		Parking du « Brühl »	3	Minéralisé	Aménagé	Pied – Vélo - Bus	Parking
		Place verte	7	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo	Parking - convivialité
		Place de la gare	10	Végétalisé	Aménagé	Pied - Bus	Parking – Convivialité
		Parking Infrabel	11	Minéralisé	Aménagé	Pied - Bus	Parking
		Terrain de sport du Dolberg	12	Végétalisé	Aménagé	Pied	Terrain de sport - convivialité
		Plaine de jeux du centre sportif	13	Végétalisé	Aménagé	Pied	Plaine de jeux
	Espaces verts	Parc du « Brühl »	4	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo – Bus	Parc
		Rive gauche - parc du « Brühl »	5	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo	Parc
		Rive gauche de la Messancy	6	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo	Mobilité
		Parc animalier	8	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo – Bus	Parc
		Parc canin	9	Végétalisé	Aménagé	Pied	Détente des chiens

Tableau 7 : Caractérisation des espaces publics à Athus

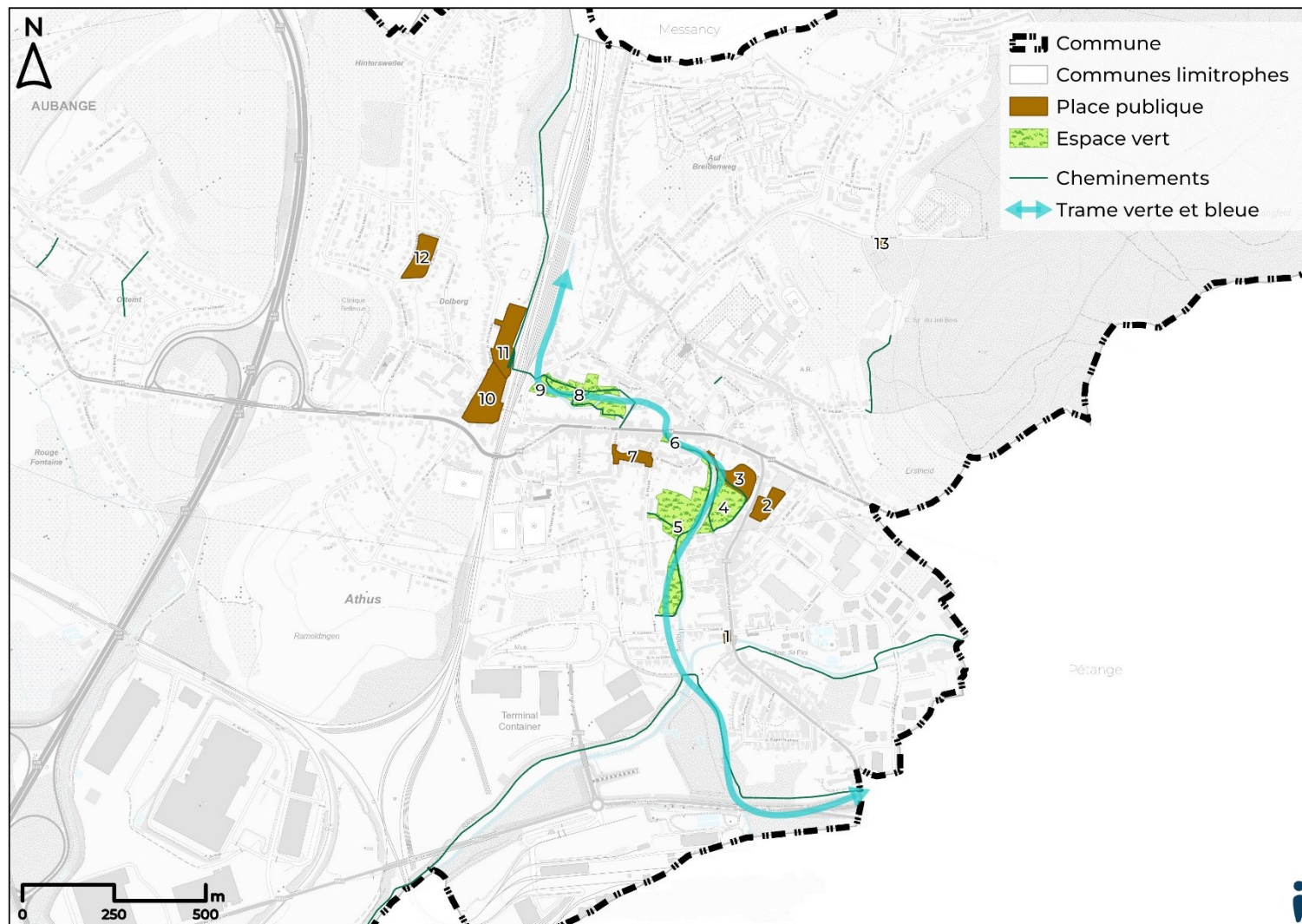


Figure 24 : Cartographie des espaces publics à Athus

7.1.2. Aubange

Contrairement à Athus, qui présente un certain équilibre entre les espaces verts et les places publiques, Aubange présente principalement des places publiques relativement minéralisées. Notons toutefois le potager collectif à l'arrière du centre sportif crée une dynamique complémentaire au niveau des équipements à proximité. Une fois encore, le fait que l'espace soit aménagé ne signifie pas qu'il soit de qualité ou non vétuste. En termes de localisation, ceux-ci sont disséminés aux quatre coins de l'entité. La place d'Aubange marque le cœur de l'entité.

Plusieurs cheminements sont observés, mais ceux-ci relient plutôt des quartiers résidentiels que des points importants au cœur de l'entité.

		Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale
Aubange	Places publiques	Place d'Aubange	14	Végétalisé	Aménagé	Pied – Bus	Parking - convivialité
		Terrain multisports	15	Minéralisé	Aménagé	Pied – Bus	Terrain de sports
		Place de la gare d'Aubange	16	Minéralisé	Aménagé	Pied – Vélo – Bus	Parking
		Place quartier Bikini	17	Minéralisé	Aménagé	Pied	Convivialité
		Excédent de voirie – Quartier Bikini	18	Minéralisé	Aménagé	Pied	Convivialité
	Espaces verts	Potager collectif	19	Végétalisé	Aménagé	Pied	Potager

Tableau 8: Caractérisation des espaces publics à Aubange



Figure 25 : Cartographie des espaces publics à Aubange

7.1.3. Halanzy

Les espaces publics d’Halanzy se localisent suivant un axe Nord-Sud avec une succession de places publiques et d’espaces verts, créant des respirations dans certains quartiers. Notons que la place d’Halanzy permet de créer un cœur au centre de l’entité. Les autres espaces sont plus sporadiques.

Quant aux cheminements, bien que certains traversent les espaces verts, ils ne permettent pas de réelles connexions entre les différents espaces publics. La gare étant décentrée, il serait bon de créer une liaison vers le centre afin d’en faciliter son accès en mode doux.

		Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale
Halanzy	Places publique	Place de la gare	20	Minéralisé	Non aménagé	Pied – Vélo	Parking
		Grand-Place d’Halanzy	22	Végétalisé	Aménagé	Pied – Vélo – Bus	Parking-convivialité
	Espaces verts	Plaine de jeux	21	Végétalisé	Aménagé	Pied	Plaine de jeux
		Intérieur d’îlot à La Volette	23	Végétalisé	Aménagé	Pied	Convivialité

Tableau 9 : Caractérisation des espaces publics à Halanzy



Figure 26 : Cartographie des espaces publics à Halanzy

7.1.4. Battincourt

Bien que Battincourt ne dispose que d'un seul espace public, celui-ci est diversifié avec d'une part, un terrain multisport et un terrain de pétanque, et d'autre part, quelques bancs et une plaine de jeux.

Néanmoins, aucun cheminement réellement praticable et identifié ne permet des connexions aisées en modes actifs.

	Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale
Battincourt Espaces verts	Zone de détente	24	Végétalisé	Aménagé	Pied - Vélo	Potager

Tableau 10 : Caractérisation des espaces publics à Battincourt

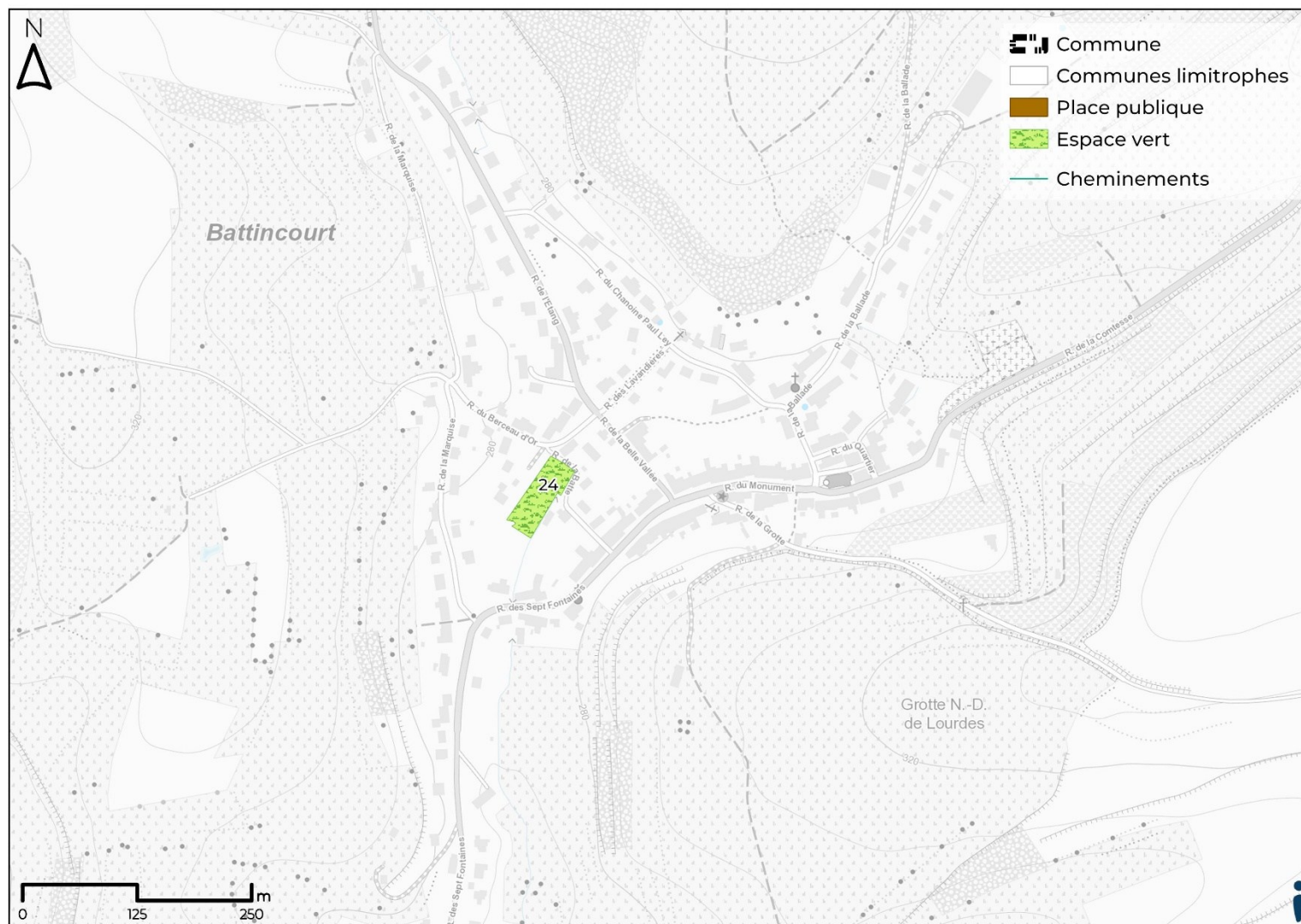


Figure 27 : Cartographie des espaces publics à Battincourt

7.1.5. Rachecourt

L'espace public de Rachecourt se constitue d'un terrain de multisports et d'une plaine de jeux. Bien que le sol de la plaine soit couvert de pelouse et que des arbres soient plantés en bordure de route, nous ne pouvons pas clairement parler d'un espace vert. Toutefois, il joue un réel rôle de convivialité en plus de sa fonction première.

Quant aux cheminements, ils permettent de relier le Nord de l'entité à la partie centrale. Et donc, de lier le terrain de football à cet espace de jeux et de sports, étant bénéfique pour les jeunes.

	Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale
Rachecourt <i>Places publiques</i>	Plaine de jeux	20	Végétalisé	Aménagé	Pied	Plaine de jeux et terrain multisports

Tableau 11: Caractérisation des espaces publics à Rachecourt

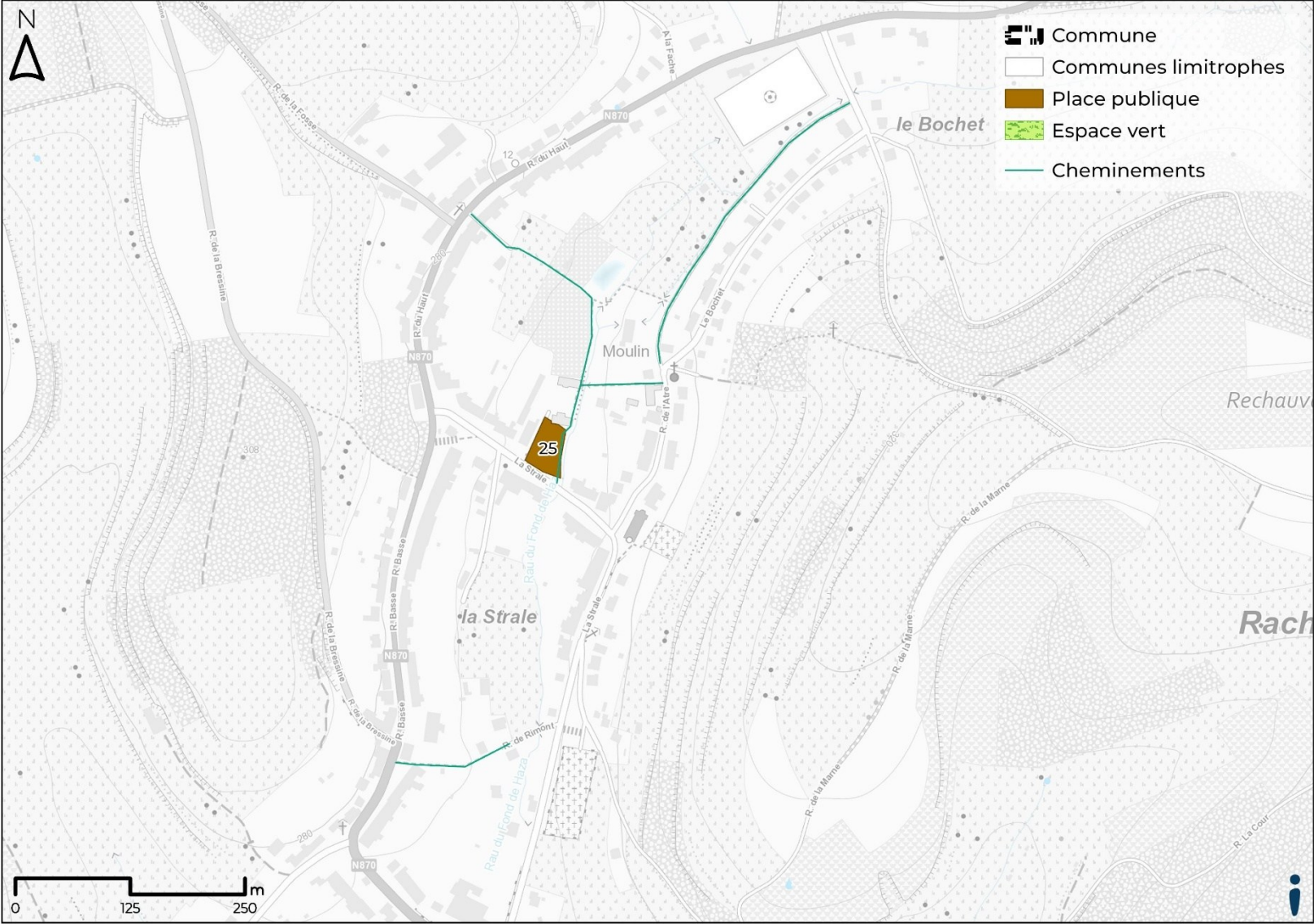


Figure 28 : Cartographie des espaces publics à Rachecourt

7.1.6. Aix-sur-Cloie

Le seul espace public existant est la plaine de jeux située à l'arrière de l'école communale, ce qui lui confère une bonne localisation et une mutualisation des équipements. Un cheminement piéton permet d'y accéder, vu sa localisation en intérieur d'îlot permettant une bonne sécurisation de cet espace.

	Lieux	ID	Végétalisation de l'espace	Aménagement de l'espace	Mobilité active de l'espace	Fonction principale
Aix-sur-Cloie Places publiques	Plaine de jeux	26	Minéralisé	Aménagé	Pied	Plaine de jeux

Tableau 12 : Caractérisation de l'espace public à Aix-sur-Cloie



Figure 29: Cartographie de l'espace public à Aix-sur-Cloie

7.2. Répartition et accessibilité des espaces publics

Nous avons pu observer que seul Guerlange ne dispose pas d'espace public. Toutefois, ceux relevés ne sont pas tous comparables, allant d'un excédent de voirie minéralisé à Aubange, quartier du Bikini, passant par divers parkings, à l'aménagement du parc communal à Athus. Différentions les entités plus urbaines d'Athus, Aubange et Halanzy, présentant des espaces publics s'implantant en divers endroits de l'entité, des entités rurales (Rachecourt, Battincourt, Aix-sur-Cloie), présentant un espace central, tous ad minima affectés à une plaine de jeux.

Notons que plusieurs places publiques sont caractérisées comme végétalisées, mais le sont de manière limitée (quelques arbres ponctuels, généralement en bordure de l'espace, des parterres de fleurs). Bien que cela participe à l'aspect convivial du site, elle ne crée pas de réelle respiration végétale dans l'entité, limitant leur effet sur les îlots de chaleur, et ne permet pas d'offrir un ombrage satisfaisant pour les utilisateurs.

Quant à leur accessibilité, nous avons pu constater que plusieurs espaces publics sont desservis par des cheminements en mode actif. Toutefois, les connexions au sein de Battincourt et Halanzy pourraient être améliorées. Notons que l'accessibilité en vélo décrite dans les différents tableaux signifie qu'il existe un aménagement spécifique en la matière (pistes cyclables, parkings dédiés, etc.). Nous pouvons regretter l'absence répétée de parkings à vélo. Plusieurs espaces sont également accessibles en bus.

7.3. Fiche de synthèse

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> – Presque tous les villages présentent ad minima un espace public ; – La majorité se situe à Athus, en moindre mesure à Aubange et Halanzy ; – Une part importante des espaces publics est végétalisée, mais de manière très variable, ne répondant pas toujours aux objectifs visés ; – À l'exception de la gare d'Halanzy, l'ensemble des espaces publics est aménagé. Toutefois, dans certains cas, les aménagements sont vétustes ou ne répondent pas aux besoins ; – Diverses fonctions : récréative, sociale ou de circulation/stationnement. 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> – La rénovation urbaine constitue un levier important dans la création d'espaces publics. 	
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Maintenir les espaces publics existants déjà aménagés et végétalisés ; – Améliorer l'accès en vélo des espaces publics et prévoir un stationnement dédié ; – Créer de réelles respirations dans les zones plus urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation du nombre de logements entraînant la création de projets nécessitant l'aménagement de leurs abords.

8. Dimension commerciale

Cette section va s'intéresser à l'équipement commercial de la ville d'Aubange. Par équipement commercial, on entend les commerces de vente au détail, les services, le secteur HoReCa, ce qui a trait au transport, le secteur des loisirs et les cellules vacantes.

Le secteur HoReCa reprend les hôtels, restaurants, cafés, bars, tea-room, etc.

Les loisirs reprennent les activités de type bowling, fitness, cinéma, laser game, plaine de jeux, etc.

Le secteur des services concerne les activités de type coiffeur, carwash, location, banque, poste, salon de beauté, agence de voyage, etc.

Le secteur des transports reprend les concessionnaires, carburant, etc.

Lorsque le terme « commerce » est utilisé dans ce document, il désigne les commerces de vente au détail soumis à permis d'urbanisme d'implantation commerciale, conformément aux conditions définies par le CoDT.

Dans les analyses qui suivent, ces commerces sont répartis en différentes catégories :

- Alimentation
- Soins personnels
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Autres commerces de détail
- Equipement de loisirs

Les analyses sont d'abord effectuées à une échelle supralocale. Elles se poursuivent ensuite au niveau communal, avec un examen détaillé par localité et village.

L'activité commerciale sur le territoire est étudiée sur base de 2 ressources principales. La base de données d'UPcity qui concerne les secteurs commerciaux détaillés ci-avant et la fiche communale réalisée dans le cadre des diagnostics territoriaux.

Cependant, le relevé commercial utilisé pour élaborer ces fiches n'est pas exhaustif. En effet, l'ensemble des commerces situés dans les périmètres commerciaux a été recensé. Un commerce est un local commercial accessible au client particulier (commerce actif) ou un local commercial vacant (commerce vacant). Afin de pouvoir être qualifié de périmètre commercial, un ensemble de commerces doit répondre géométriquement et quantitativement à 3 critères :

Critères	Espace commercial traditionnel	Espace commercial récent
Taille	50 points de vente ou 20 points de vente et 3 000 m ² de surface de vente totale	3 000 m ² de surface de vente totale
Continuité	Moins de 5 rez-de-chaussée entre 2 points de vente successifs	Moins de 250 m entre 2 points de vente successifs
Densité	10 commerces / 100 mètres	10 commerces / 500 mètres

Source : SEGEFA-ULiège, 2023

Pour les communes rurales peu équipées, le critère de taille a été abaissé à 25 commerces pour les espaces commerciaux traditionnels.

En dehors de ces périmètres, seuls les commerces de plus de 400m² de surface de vente ont été recensés. La carte ci-après montre quelle zone du territoire est concernée par la fiche disponible dans le cadre des diagnostics territoriaux.

Selon ces critères et dans la fiche mise à disposition dans le diagnostic territorial, la commune d'Aubange dispose de 2 périmètres (tel qu'entendu dans le paragraphe ci-avant) sur son territoire. L'ensemble des données et cartographies provenant de ces fiches sont donc incomplètes à l'échelle de la commune d'Aubange et ont été complétées via la base de données (Belgique et Grand-Duché de Luxembourg d'UPcity). Cette base de données est régulièrement mise à jour. Une mise à jour spécifique a été réalisée pour le territoire d'Aubange au démarrage de cette mission.

Cette base de données est exhaustive. Cependant, nous attirons votre attention sur le fait que l'activité commerciale d'un territoire évolue plus rapidement que l'élaboration d'un Schéma de Développement Communal. Il peut donc y avoir des ouvertures et fermetures de commerces entre le relevé réalisé pour débiter notre travail et le moment où vous allez lire ce document. Nous resterons toutefois attentifs, au moment venu d'élaborer la stratégie territoriale, à toute ouverture ou fermeture d'importance qui aurait eu lieu depuis la mise à jour du relevé de commerces.

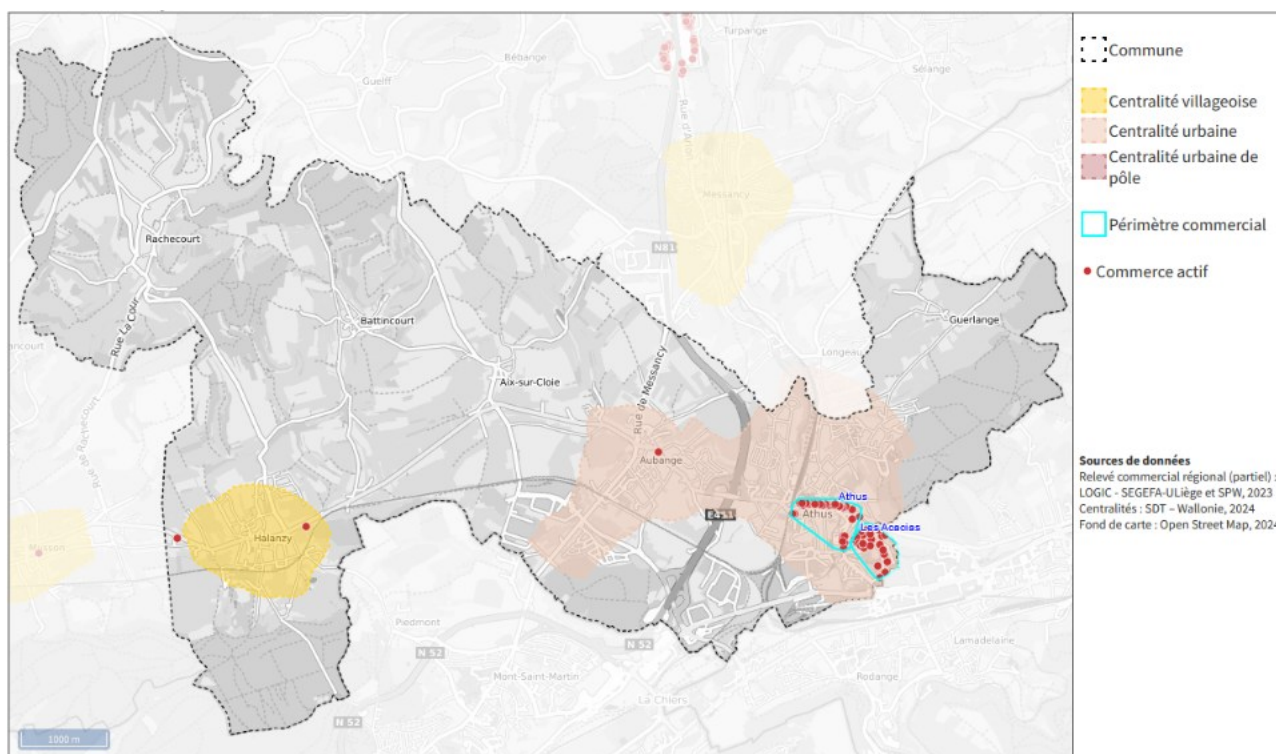


Figure 30: Source : Fiche réalisée pour les ADT dans le cadre des diagnostics territoriaux

8.1. Représentation du commerce

209 cellules à caractère commercial sont présentes sur le territoire. Au total, la surface de vente active atteint 31 700 m², soit un taux d'équipement de 1 781 m² pour 1 000 habitants.

Le commerce est relativement concentré à l'échelle communale. On observe une forte présence le long de la N88, notamment dans les villages de Halanzy, Aubange et Athus. La majorité des commerces sont situés en centralité. On peut également noter une petite polarité commerciale à proximité de la frontière française, non loin de l'E411.

À Athus, l'activité commerciale se structure le long de la N88, notamment sur la Grand-Rue et dans la zone commerciale des Acacias.

En dehors de ces pôles, les cellules commerciales sont très peu dispersées. Le commerce s'est historiquement développé de façon concentrique et le long des grands axes routiers.

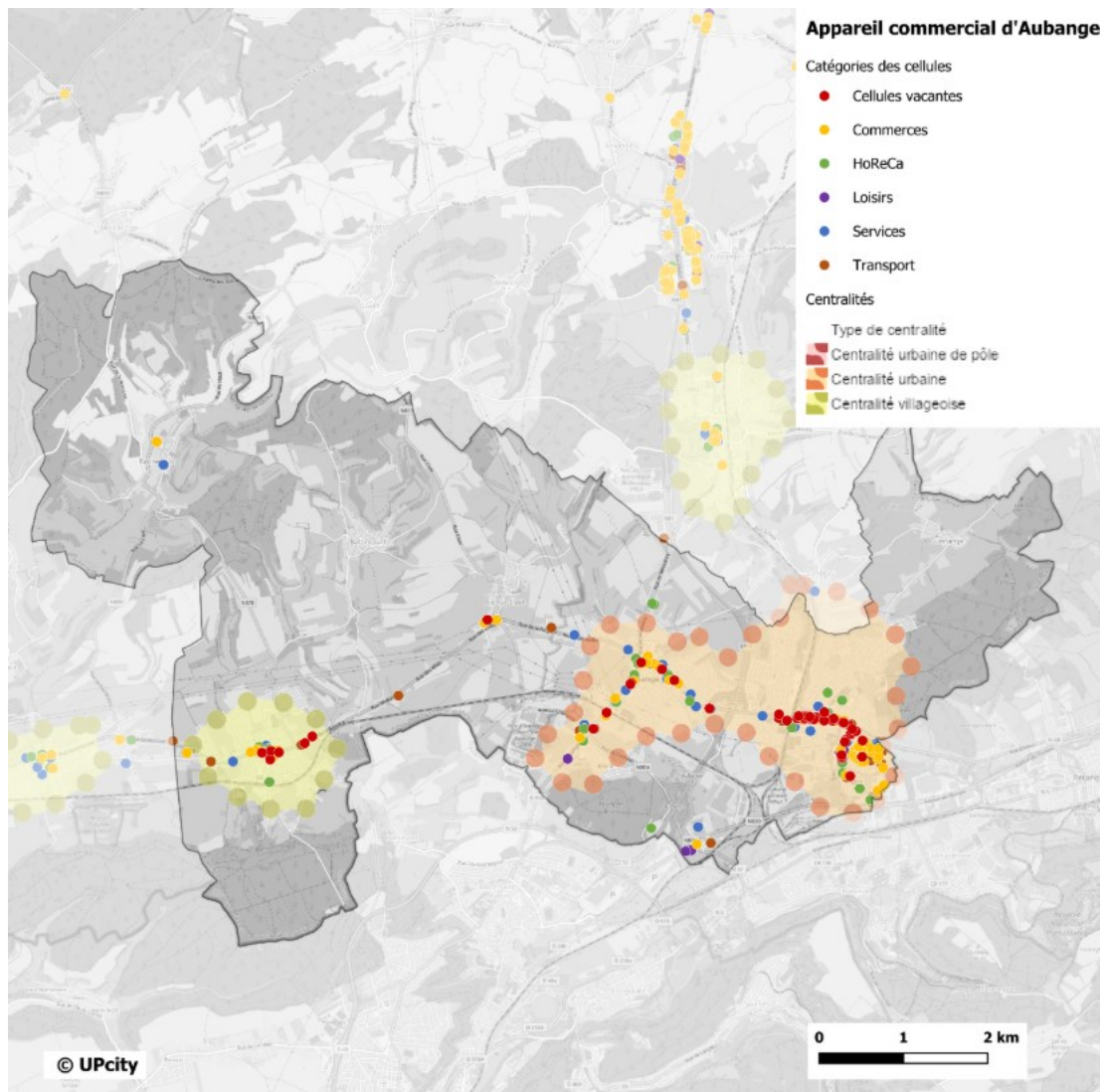
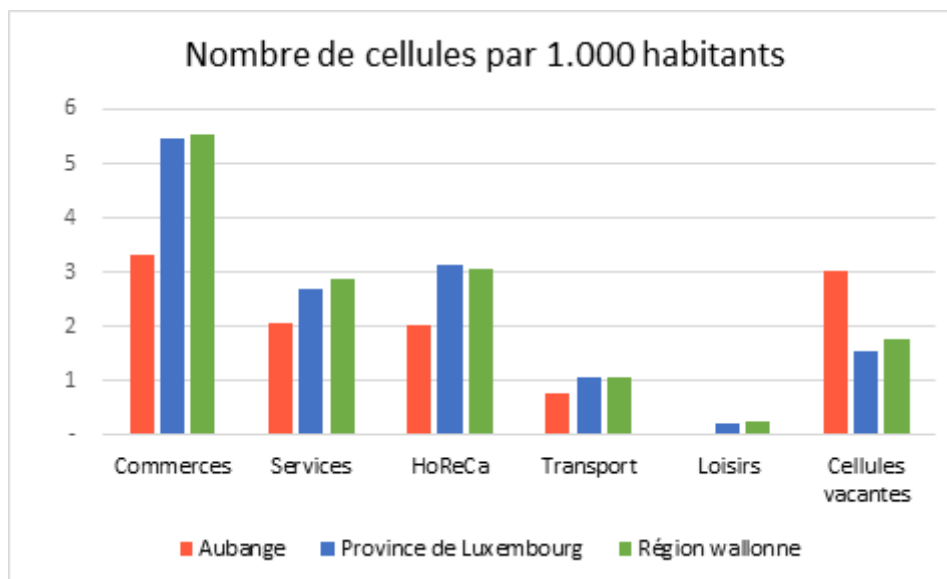
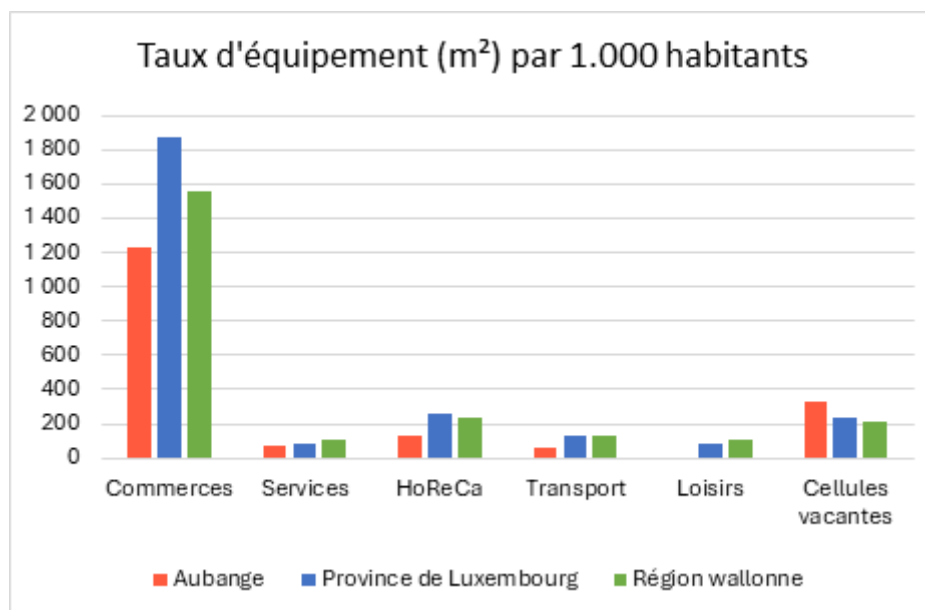


Figure 31: Cartographie du commerce (Source : base de données d'UPcity et base de données de l'ADL d'Aubange pour la vacance commerciale)



Graphique 4: Taux d'équipement en nombre de commerce (Source : base de données d'UPcity et base de données de l'ADL d'Aubange pour la vacance)

Les taux d'équipement en nombre de cellules par 1 000 habitants à Aubange sont tous plus faibles que ceux observés par rapport à la Province de Luxembourg et la Région wallonne. En revanche, le nombre de cellules vides par 1 000 habitants est plus élevé à Aubange. On y compte 3 cellules vides pour 1 000 habitants, contre 1,8/1.000hab pour la Région wallonne.



Graphique 5: Taux d'équipement exprimés en surface (Source : base de données d'UPcity et base de données de l'ADL d'Aubange pour la vacance)

En ce qui concerne le taux d'équipement en surface, on observe également que la commune d'Aubange présente des niveaux plus faibles que les moyennes provinciale et régionale. La présence de grandes surfaces dans le zoning des Acacias permet d'augmenter ce taux, en augmentant la surface commerciale totale. Le taux d'équipement en surface vacante, en revanche, est nettement plus élevé à Aubange.

Les données d'équipement d'Aubange doivent être mises en perspective à l'échelle du bassin de consommation.

Un bassin de consommation correspond au territoire au sein duquel la population effectue l'essentiel de ses achats. Pour Aubange, il s'agit du bassin de consommation d'Arlon, qui couvre les trois types d'achats.

Le bassin d'achats alimentaires d'Arlon comprend 8 communes, avec un taux d'équipement de 473 m²/1 000 habitants, supérieur à la moyenne régionale de 381 m²/1 000 habitants → le bassin est suréquipé en alimentaire.

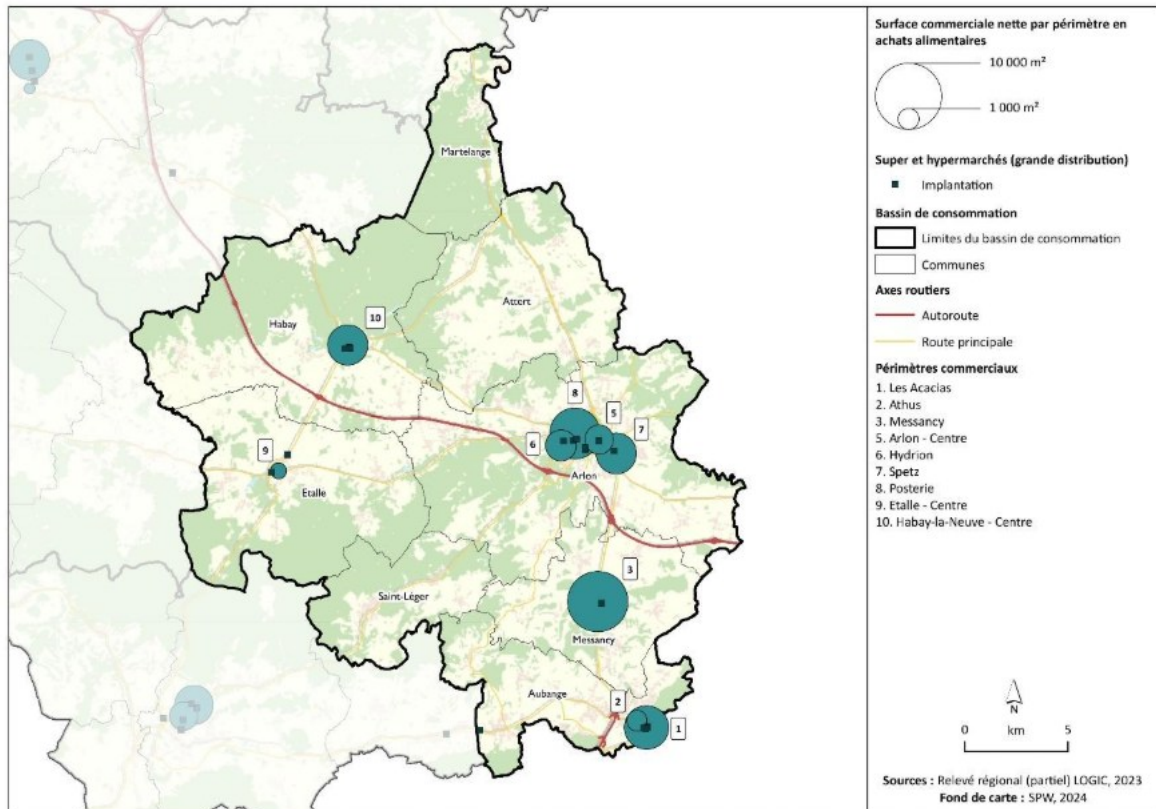


Figure 32: Cartographie du Bassin d'achats alimentaires d'Arlon issu des fiches produites dans le cadre de la mission confiée à UPcity et au Segefa par la RW (voir Annexe)

Le bassin d'achats légers couvre 16 communes, avec un taux d'équipement de 666 m²/1 000 habitants, contre 460 m²/1 000 habitants en moyenne régionale → il est largement suréquipé.

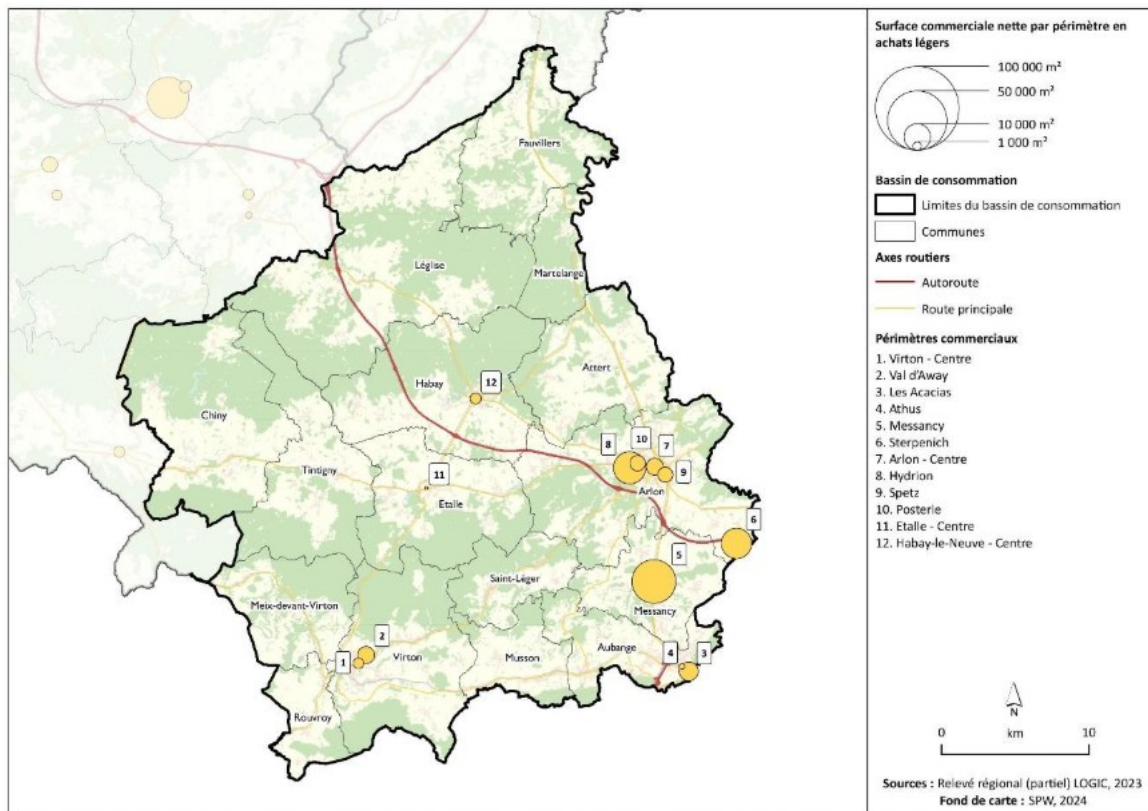


Figure 33: Cartographie du bassin d'achats légers d'Arlon issu des fiches produites dans le cadre de la mission confiée à UPcity et au Segefa par la RW (voir Annexe)

Le bassin d'achats lourds comprend également 16 communes, avec un taux d'équipement de 1 080 m²/1 000 habitants, contre 611 m²/1 000 habitants au niveau régional → il est également suréquipé.

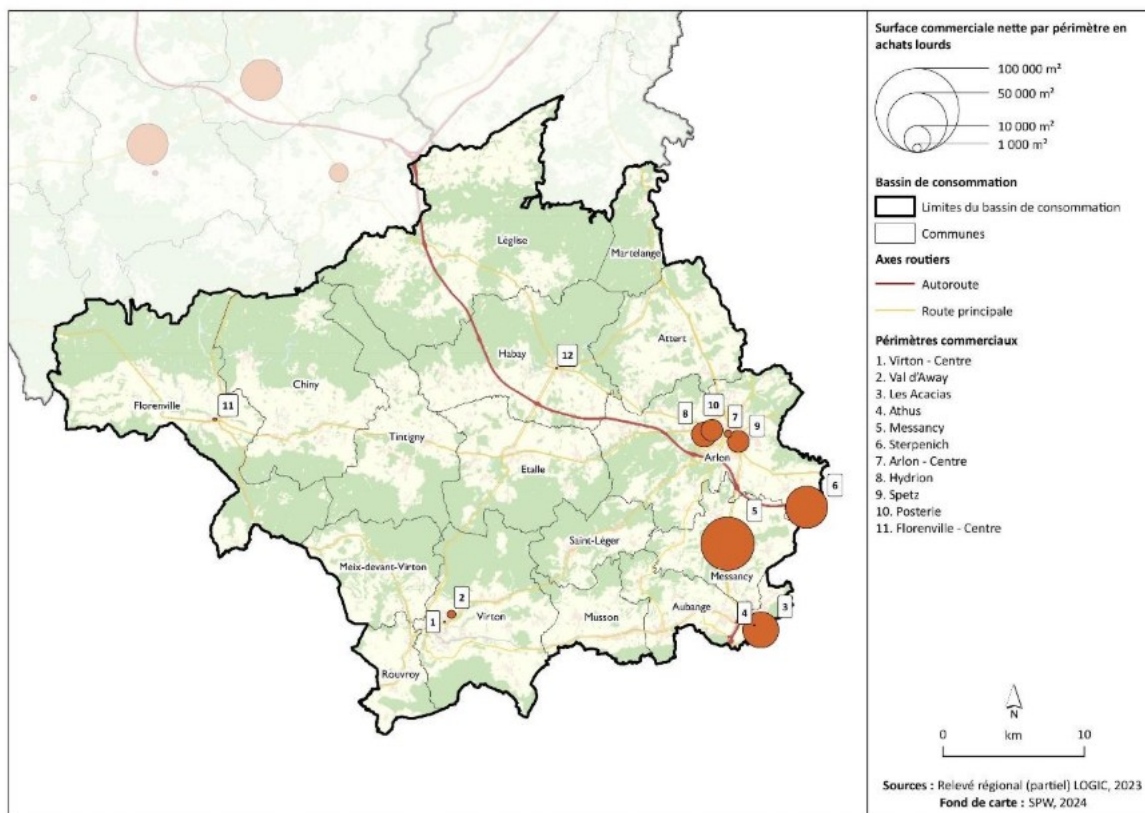


Figure 34: Cartographie du bassin d'achats lourds issu des fiches produites dans le cadre de la mission confiée à UPcity et au Segefa par la RW (voir Annexe)

De manière générale, ce suréquipement du bassin est principalement porté par les pôles d'Arlon et Messancy ainsi que par la clientèle luxembourgeoise qu'ils attirent.

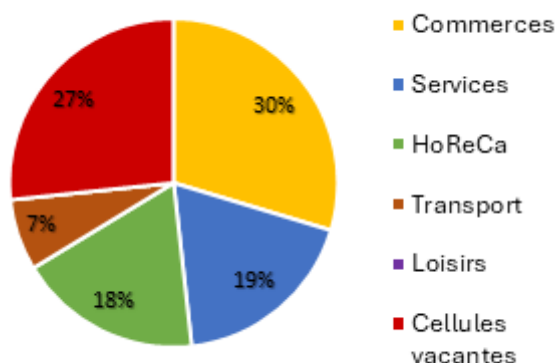
8.1.1. Répartition du mix commercial

Les commerces de vente au détail représentent 30 % de l'appareil commercial total d'Aubange, contre 38 % en Région wallonne. Les services sont également sous-représentés, avec une part inférieure à la moyenne régionale, qui est de 20 %.

L'HoReCa, avec 18 % du mix commercial à Aubange, est également en deçà de la moyenne régionale (21 %).

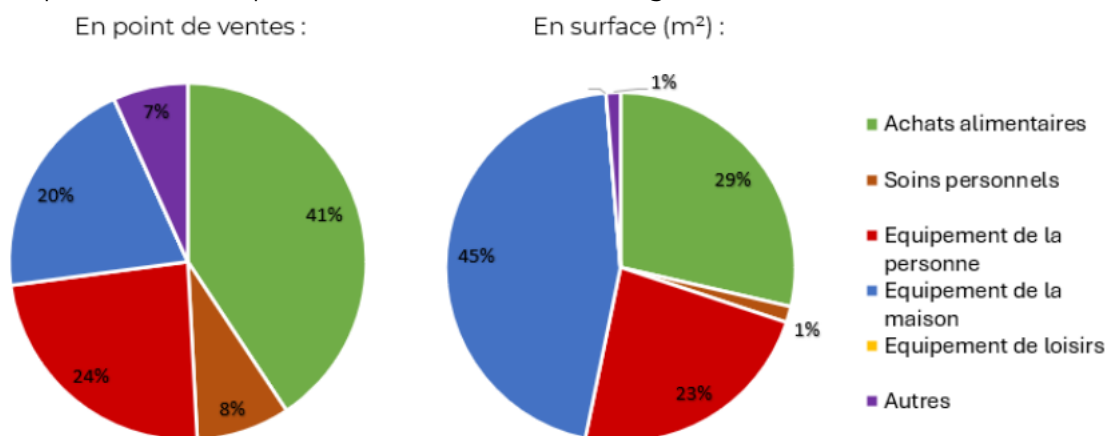
La commune ne dispose d'aucun loisirs (bowling, lasergame, etc.) .

Enfin, la part de cellules vides est élevée dans le mix commercial, atteignant 27 %, contre 12 % à l'échelle régionale. Un focus spécifique sera réalisé sur la vacance commerciale.



Graphique 6: Source : Base de données UPcity 2024

Les graphiques ci-dessous présentent le détail de la catégorie « commerces ».



Graphique 7: Représentation des commerces de détails (Source : Base de données Upcity 2024)

Les achats alimentaires sont bien représentés en nombre ; il s'agit de la catégorie dominante. En revanche, leur part diminue dans le mix en surface : les achats alimentaires représentent un peu moins d'un tiers de la surface commerciale. Cela signifie qu'en plus des grandes surfaces (Lidl, Delhaize, Aldi, Spar), on trouve également des commerces indépendants proposant une offre alimentaire.

À l'inverse, l'équipement de la maison représente près de la moitié de la surface commerciale de la commune. Plusieurs grandes surfaces sont dédiées à l'équipement lourd, comme Hubo, les Meubles Bentz ou Ma Jardinerie.

À noter que l'équipement de la personne reste bien présent dans ce mix, tant en nombre qu'en surface.

36 cellules sont gérées par des enseignes de chaînes, contre 119 par des indépendants. Ainsi, 71,2 % des commerces à Aubange sont tenus par des indépendants, contre une moyenne régionale de 77,7 % en Wallonie.

Au total, 28 cellules sont situées dans la zone commerciale des Acacias, soit 13 % du mix commercial en nombre de cellules. La surface commerciale totale de cette zone s'élève à 15 500 m², ce qui représente 42 % du mix commercial en surface. Autrement dit, la zone des Acacias regroupe presque la moitié de la surface commerciale totale de la commune.

19 cellules du zoning sont dédiées au commerce de détail, tandis que 2 cellules sont vides (ancien Lidl et ancien Pneus Courtois).

8.1.2. Focus sur la vacance

La vacance commerciale à Aubange, particulièrement marquée avec un taux de 27%, est concentrée dans les centralités telles qu'actuellement définies par le SDT. Cette situation reflète les défis auxquels la commune fait face en matière de dynamisme commercial et d'attractivité des zones commerciales.

- Dans la centralité villageoise d'Halanzu, on observe 7 cellules vides.
- Dans la centralité urbaine, 45 cellules sont vacantes, dont 22 uniquement sur la Grand-Rue et 15 pour la rue de Rodange. La vacance accentue le caractère discontinu du linéaire commercial.

Les développements commerciaux périphériques ont progressivement déplacé les flux de chalands, au détriment des petits commerces.

Un autre facteur aggravant est la fragmentation du linéaire commercial. Certaines cellules commerciales ont déjà été reconverties en logements, ce qui fragilise la cohésion du tissu commercial. Le fait que de plusieurs cellules restent vacantes à long terme ne fait qu'exacerber cette situation.

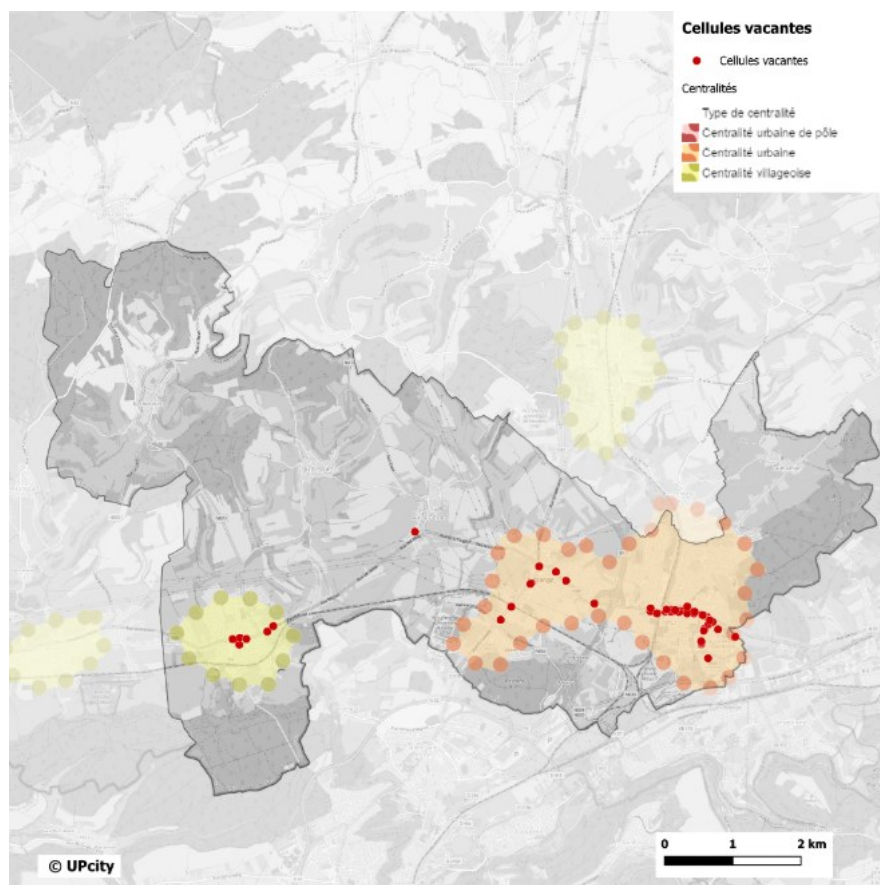


Figure 35: Cartographie de la vacance commerciale (Source : base de données de l'ADL d'Aubange)

La problématique des cellules vides est particulièrement présente sur Athus, avec 37 cellules vides réparties principalement sur la Grand-Rue et la rue de Rodange.

Historiquement, dans les villes transfrontalières, le commerce s'est implanté sur les axes routiers majeurs reliant deux pays. C'est particulièrement le cas à Aubange. Actuellement, 45 commerces sont toujours actifs sur la Grand-rue et la rue Rodange. Ces commerces représentent 37% de

l'ensemble des commerces actifs. Malgré l'importante vacance commerciale, l'activité commerciale reste donc bien présente sur ces axes.

Sur la Grand-Rue, trois zones de densité commerciale sont visibles, mais elles sont interrompues par des cellules vides. Pour certaines cellules vides, une reconversion pourrait être envisagée. En effet, leur taille et leur agencement ne répond plus forcément aux besoins des commerçants

Le commerce est par contre davantage dispersé le long de la rue de Rodange.

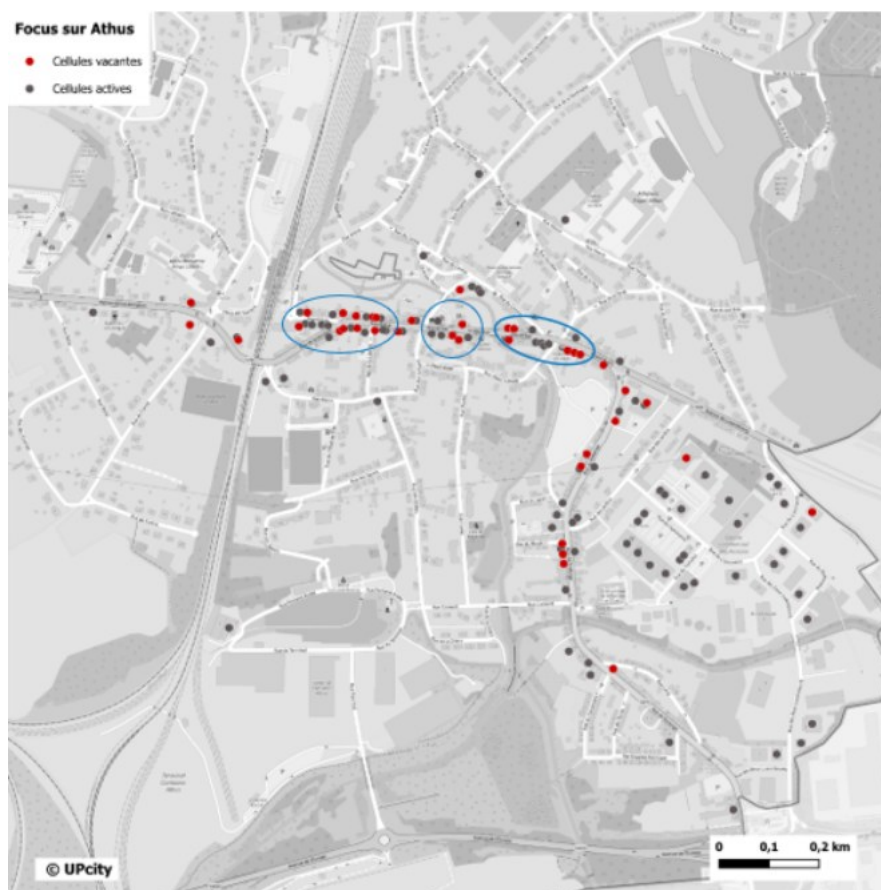


Figure 36: Cartographie de la vacance commerciale sur Athus (Source : base de données d'UPcity et base de données d'ADL d'Aubange)

La vacance commerciale dans la commune d'Aubange est un enjeu complexe, résultant à la fois de la concurrence des pôles commerciaux périphériques, de la concurrence de l'E-commerce, de l'évasion commerciale, de la fragmentation du linéaire commercial et de la taille des cellules vides. Des solutions devront être trouvées pour redynamiser ces zones, notamment en revitalisant les cellules vides, en reconvertissant vers d'autres fonctions et en repensant l'organisation du commerce pour améliorer la lisibilité et la cohérence du tissu commercial local.

8.1.3. Environnement commercial supracommunal

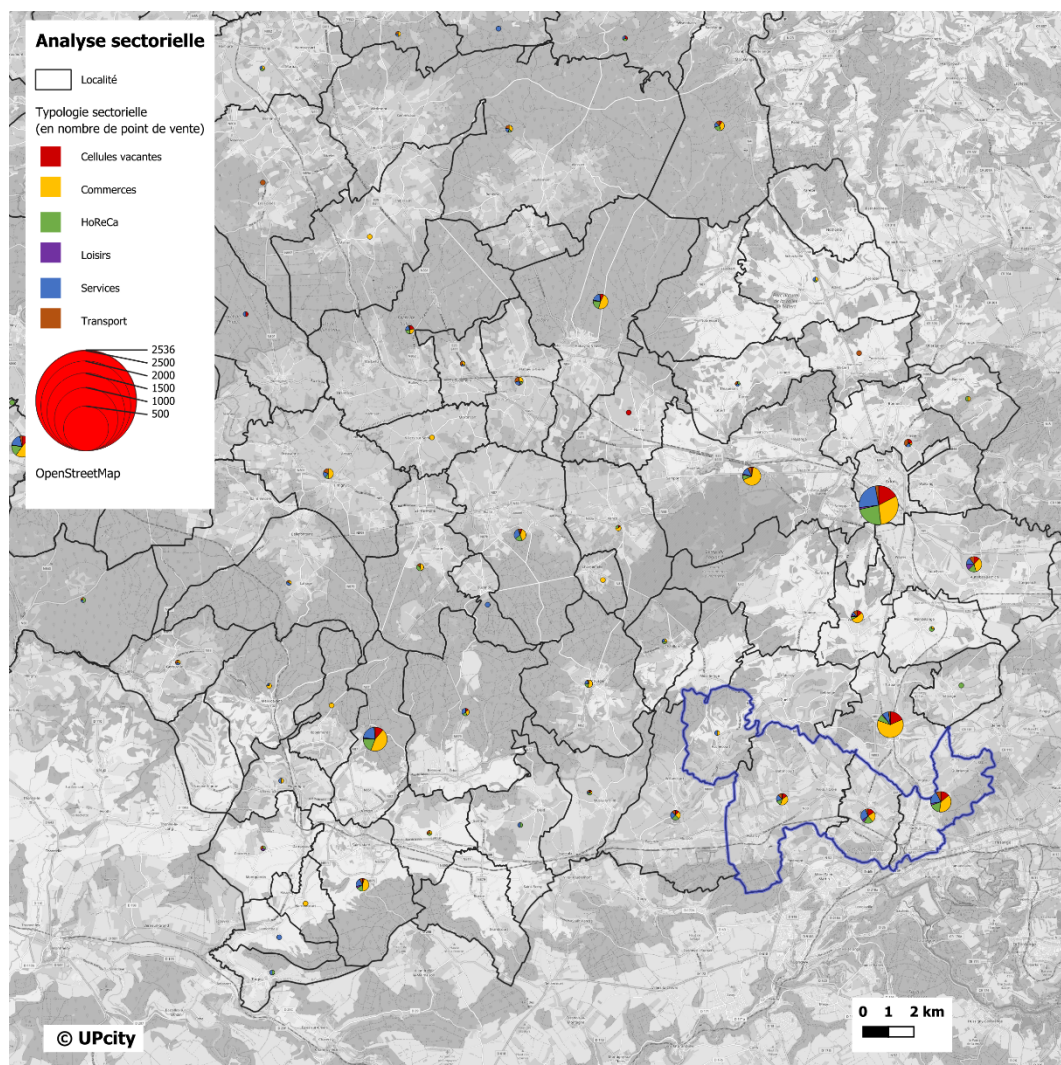


Figure 37 : Cartographie de la typologie commerciale de la région (Source : base de données d'UPcity)

La carte ci-dessus met en évidence les principales polarités commerciales du territoire. Messancy constitue un pôle important, notamment le long de la N81, avec la présence du Cora, du Brico Plan-It et du retail park Outlet. On y observe un bon équilibre entre les offres d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et d'alimentaire.

Arlon constitue également une polarité forte, à la fois par son centre-ville et par le centre commercial Hydrion. Le centre-ville est principalement dominé par des commerces alimentaires et d'équipement de la maison, tandis que le shopping Hydrion est surtout composé d'enseignes d'équipement de la personne et de la maison.

La concurrence transfrontalière est aussi bien présente. En France, Mont-Saint-Marin se montre attractive, avec notamment le centre commercial Aushopping Pôle Europe (environ 80 commerces), situé à moins de 10 minutes en voiture du centre d'Athus.

Enfin, on peut noter la concurrence du Luxembourg, avec principalement les villes de Pétange, Esch-sur-Alzette et Luxembourg-Ville.

Le tableau ci-dessous illustre les trois principales destinations d'achat pour les trois catégories : alimentaires, légers et lourds.

Aubange est la destination la plus fréquentée par les habitants de la commune pour les achats alimentaires. Elle est suivie de Messancy, puis de la France. Cela témoigne d'une bonne rétention

commerciale à Aubange pour cette catégorie : l'offre alimentaire y est suffisamment attractive pour répondre aux besoins locaux.

À l'inverse, la rétention pour les achats légers est très faible. Aubange ne figure pas parmi les trois premières destinations. L'e-commerce apparaît même en troisième position, ce qui souligne que, au-delà de la concurrence physique des grands pôles commerciaux, la concurrence en ligne est bien présente sur ce segment.

Pour les achats lourds, les destinations privilégiées sont Messancy, Arlon, et en troisième position, Aubange. L'offre locale permet donc de répondre partiellement aux besoins de la population pour ce type d'achats.

Destination par catégorie d'achat

	1e destination d'achats	2e destination d'achats	3e destination d'achats
Achats alimentaires	Aubange	Messancy	France
Achats légers	Messancy	France	E-Commerce
Achats lourds	Messancy	Arlon	Aubange

Tableau 13: Tableau issu des fiches produites dans le cadre de la mission confiée à UPcity et au Segefa par la RW (voir Annexe). La lecture de ce tableau est la suivante : «Aubange est la destination la plus fréquentée les habitants de la commune pour les achats de type alimentaire. »

Ce second tableau illustre l'évasion commerciale totale hors de la Wallonie, qui s'effectue quasiment exclusivement vers la France et le Luxembourg. Cette évasion est particulièrement marquée pour les achats alimentaires et les achats légers, ce qui signifie que 2 habitants d'Aubange sur 10 réalisent leurs achats à l'étranger.

Evasion par catégorie d'achat

	Achats alimentaires	Achats légers	Achats lourds
Evasion totale hors de la Wallonie	21,1 %	23,2 %	11,2 %

Tableau 14: Tableau issu des fiches produites dans le cadre de la mission confiée à UPcity et au Segefa par la RW (voir Annexe)

8.1.4. Enjeux

- Concentrer le commerce au sein d'un périmètre de densification pour Halanzy, Aubange et Athus.
- Réduire la vacance commerciale, notamment par de la reconversion en dehors des périmètres de densification commerciale.
- Gérer les friches commerciales du territoire : ancien garage Kia, notamment.
- Conserver une offre de proximité à Halanzy et Aubange

- Valoriser le tri-pôle avec une activité commerciale complémentaire à celle présente par ailleurs sur le territoire communal, dans les pôles français et dans les pôles luxembourgeois.

8.2. Fiche synthèse

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> - 156 cellules commerciales actives, totalisant une surface de vente de 31 700 m², soit 1 781 m² pour 1 000 habitants. - L'offre commerciale se concentre principalement le long de la N88, à Halanzy, Aubange et Athus. On note également la présence du zoning des Acacias. - Le taux de vacance est très élevé, atteignant 27 %, avec une concentration particulièrement forte dans la Grand-Rue d'Athus. - On observe une légère sous-représentation de l'Horeca dans le mix commercial communal. - Le territoire compte plusieurs grandes surfaces, principalement situées dans le zoning des Acacias, qui représente à lui seul 42 % de la surface commerciale de la commune avec seulement 28 cellules. - Les taux d'équipement d'Aubange pour les différentes catégories sont inférieurs aux moyennes provinciale et régionale. Cette situation est toutefois compensée par l'équipement constaté à l'échelle des trois bassins de consommation pour répondre à l'ensemble des besoins de la population. - La commune d'Aubange est entourée de plusieurs pôles commerciaux importants : Arlon, Messancy, Virton, sans compter l'évasion commerciale significative vers la France et le Luxembourg. - L'évasion commerciale se fait principalement vers Messancy et Arlon, dont l'offre est riche en diversité et en nombre de commerces. Ces deux communes contribuent largement à l'équipement du bassin de consommation. - L'évasion commerciale vers l'étranger est également très importante, principalement vers la France. L'évasion hors Wallonie dépasse 20 % pour les achats alimentaires et légers, et 10 % pour les achats lourds. 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> - Cellules commerciales disponibles pour accueillir des commerces et des activités HoReCa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte d'activité commerciale sur le territoire d'Aubange et à l'inverse gain d'attractivité commerciale pour les grands pôles de Messancy et Arlon ; - Vacance commerciale forte et structurelle ; - Dispersion du commerce en fonction des disponibilités foncières et des opportunités ; - Linéaire commercial totalement discontinu dans les villages ;
Besoins	Perspectives

<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement du commerce et les services de proximité ; - Maintenir une offre de proximité dans le village Halanzy et d'Aubange. - Renforcer l'offre en HoReCa ; - Occuper les deux cellules vides localisées dans le zoning des Acacias. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concentrer le commerce pour atteindre une masse critique ; - Prioriser la reconversion de cellules commerciales en logement dans les endroits où le linéaire commercial n'est plus suffisamment dense voire absent.
---	--

9. Dimension économique

9.1. Fiche de synthèse

Constats
<ul style="list-style-type: none"> - 483 entreprises assujetties à la TVA, en légère augmentation ; - Principaux domaines : commerce, réparation d'automobiles et de motocycles (23,20 %), autres services (15,50 %), construction (12,40 %) ; - Augmentation importante de l'hébergement et de la restauration, diminution pour le commerce, la réparation d'automobiles et de motocycles ; - Nombre de faillites non négligeable ; - Trois parcs d'activités économiques (Terminal container, Parc des 2 Luxembourgs, parc d'activités industrielles à Aubange) de superficies importantes ; - Importance du PED ; - Cinq périmètres de reconnaissance économique ; - Offre en hébergements touristiques peu développée ; - Plusieurs restaurants, tous situés à Athus. Petite restauration à Athus, Aubange et Halanzy ; - Nombreuses activités mises en place par les trois syndicats d'initiative participant à la convivialité des villages et constituant un attrait touristique pour certaines ; - 19% des salariés dans l'industrie, 7,5% dans la construction et 73,3% dans les services ; - Caractérisé par des PME, voire des TPE ; - Répartition des indépendants dans les différents secteurs ; - 66,4% de la population travail au Grand-Duché de Luxembourg, taux le plus élevé de la province (levier : gratuité des transports depuis la gare d'Athus). Augmentation du nombre de frontalier sur la décennie écoulée ; - SAU de 1848 hectares en 2018 (en augmentation constante sur 20 ans), majoritairement des prairies permanentes et du fourrage ; - 20 exploitations agricoles sur la commune, en baisse depuis 20 ans (- 41%) mais stabilisation ces dernières années, principalement de l'élevage bovin viandeux ; - Majoritairement des exploitations de grande taille ; - 41% des exploitants sont âgés entre 45 et 55 ans ; - Habitat forestier de 812,7 ha (presque intégralement des feuillus) ; - Plan d'aménagement adopté lors de la séance du Conseil communal - séance publique du 1er juillet 2024.

Potentialités	Contraintes
–	–
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Mise en place de conditions pour le maintien d'une agriculture locale (maintien des outils de production, diversification des activités, etc.) ; – Mettre en place des dispositifs pour assurer la succession des agriculteurs ; – Superficie en zone d'activité économique (mixte ou industriel) ; – Développement et diversification des activités et des emplois locaux pour éviter une trop grande dépendance (fragilité en cas de problème économique) ; – Définition du tourisme souhaité sur base des potentialités du territoire ; – Créer des opportunités économiques pour les aubangeois ; – Développer le secteur de la santé ; – Créer des systèmes de support pour les entreprises communales et améliorer la communication avec la population ; – Continuer la dynamique du PED. 	<ul style="list-style-type: none"> – La fuite des travailleurs vers le Grand-Duché du Luxembourg va continuer ; – La question du renouvellement des exploitants agricoles se pose ; – Défi de la restauration et la préservation des écosystèmes garants de la pérennité de la forêt.

10. Dimension mobilité et transport

10.1. Accessibilité aux pôles générateurs

Pour plus de lisibilité des cartes, l'accessibilité aux pôles générateurs sera analysée suivant le mode de déplacement (à pied, à vélo et en transport en commun) et la catégorie d'équipements, de services et de commerces.

10.1.1. Accessibilité à pied

Les isochrones définies de 5 et 10 minutes ont été choisis au regard du concept de la ville ou du village à 10 minutes, modèle d'aménagement et d'organisation d'une ville ou d'un village permettant aux habitants et travailleurs un accès à moins de 10 minutes à pied (ou à vélo) aux services, aux commerces, aux espaces verts et aux bureaux pour que chacun puisse apprendre, travailler, s'approvisionner, s'aérer, se cultiver, se soigner, se déplacer, se dépenser, se rencontrer et s'entraider. Ce modèle limite la dépendance à la voiture individuelle et favorise le développement des mobilités actives.

Les services administratifs étant localisés proches l'un de l'autre, l'aire d'accessibilité à pied couvre le centre d'Athus. Pour ce type de service, l'organisation de permanence mensuelle dans les différents villages peut être une solution afin de répondre aux besoins des personnes peu mobiles et excentrées.

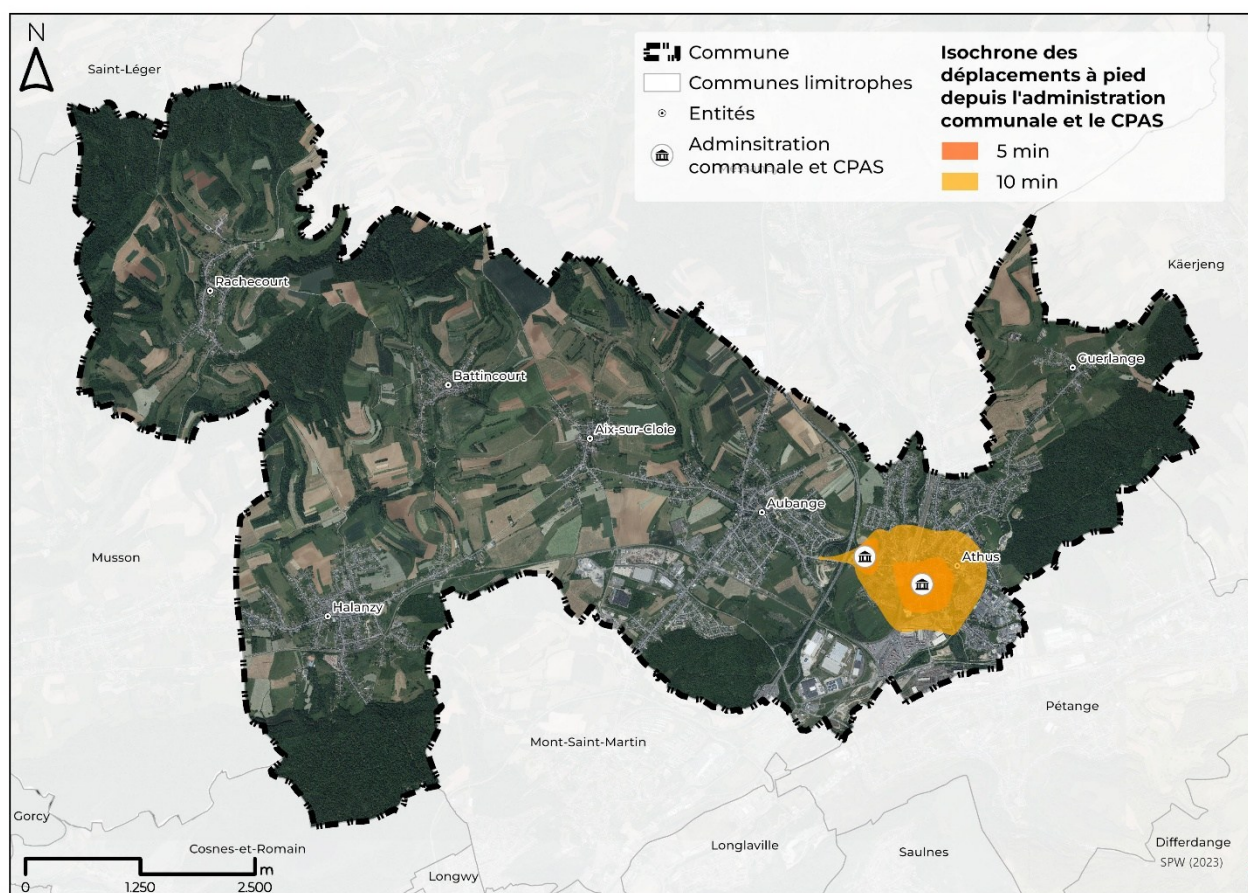


Figure 38 : Accessibilité à pied depuis l'administration communale et le CPAS (Sources : Openroute service, IGN)

Les services à la petite enfance ne sont accessibles à pied que pour une partie des entités. Pour Athus, le centre et la périphérie proche peuvent accéder à pied à ces services, mais pas les quartiers en extension. La localisation excentrée d'une accueillante permet de desservir le Sud d'Aix-sur-Cloie et l'Ouest d'Aubange. Quant à Halanzy, la quasi-totalité de l'entité peut accéder à pied aux services de la petite enfance. Étonnement, Aubange ne dispose d'aucun service en la matière, malgré sa taille importante. Les villages de Guerlange, Battincourt et Rachecourt ne disposent également d'aucune accueillante. Ces constats sont à mettre en balance avec le fait que de nombreux travailleurs mettent leurs enfants dans des crèches luxembourgeoises.

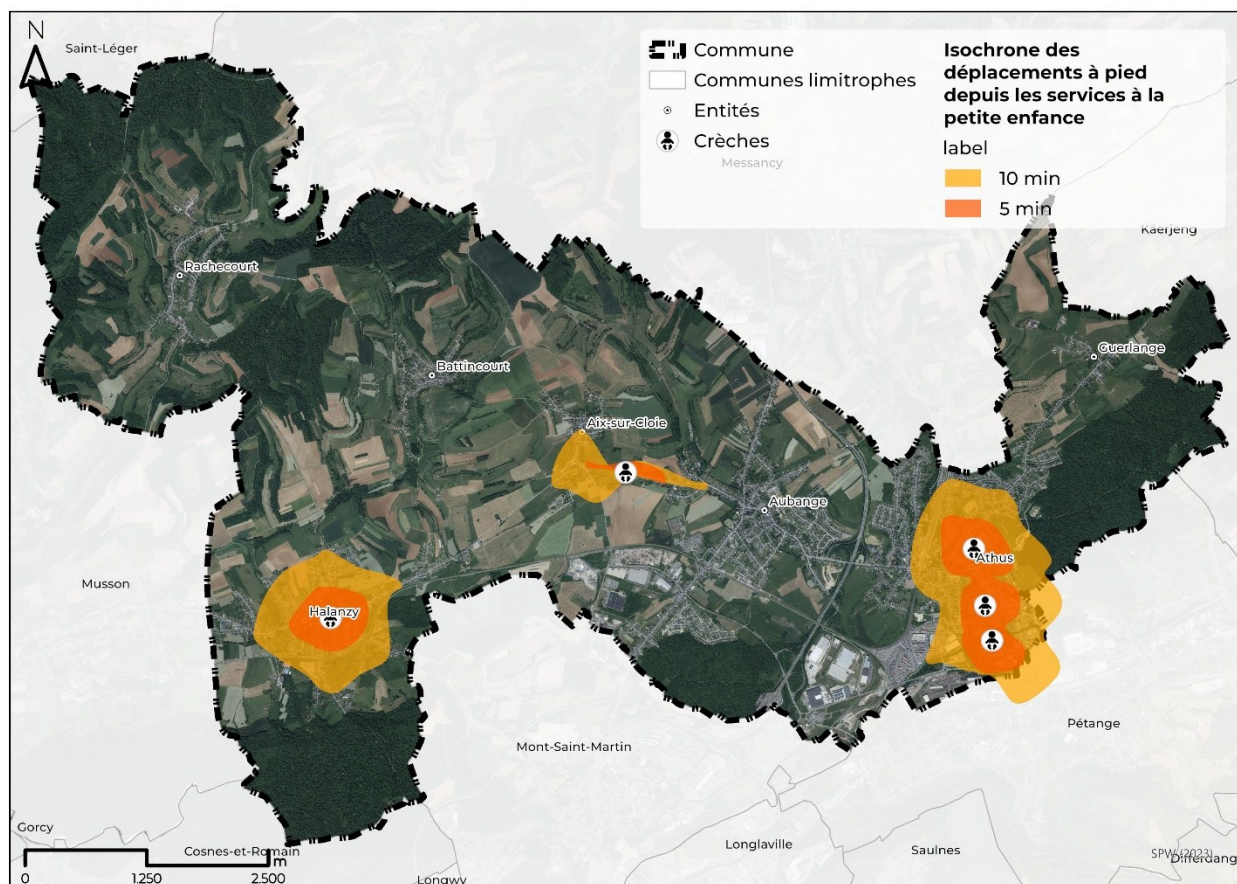


Figure 39 : Accessibilité à pied depuis les services à la petite enfance (Sources : Openroute service, IGN)

Concernant les écoles, nous pouvons constater qu'au vu des nombreuses implantations, presque l'entièreté des entités accède à pied à celles-ci, excepté Guerlange (fermeture de l'école en 1975 pour manque d'élèves). À nuancer quant aux écoles secondaires, situées à Athus, accessibles à pied seulement pour les habitants de cette entité. Il est donc primordial d'être attentif à la sécurité et aux bons aménagements des cheminements piétons.

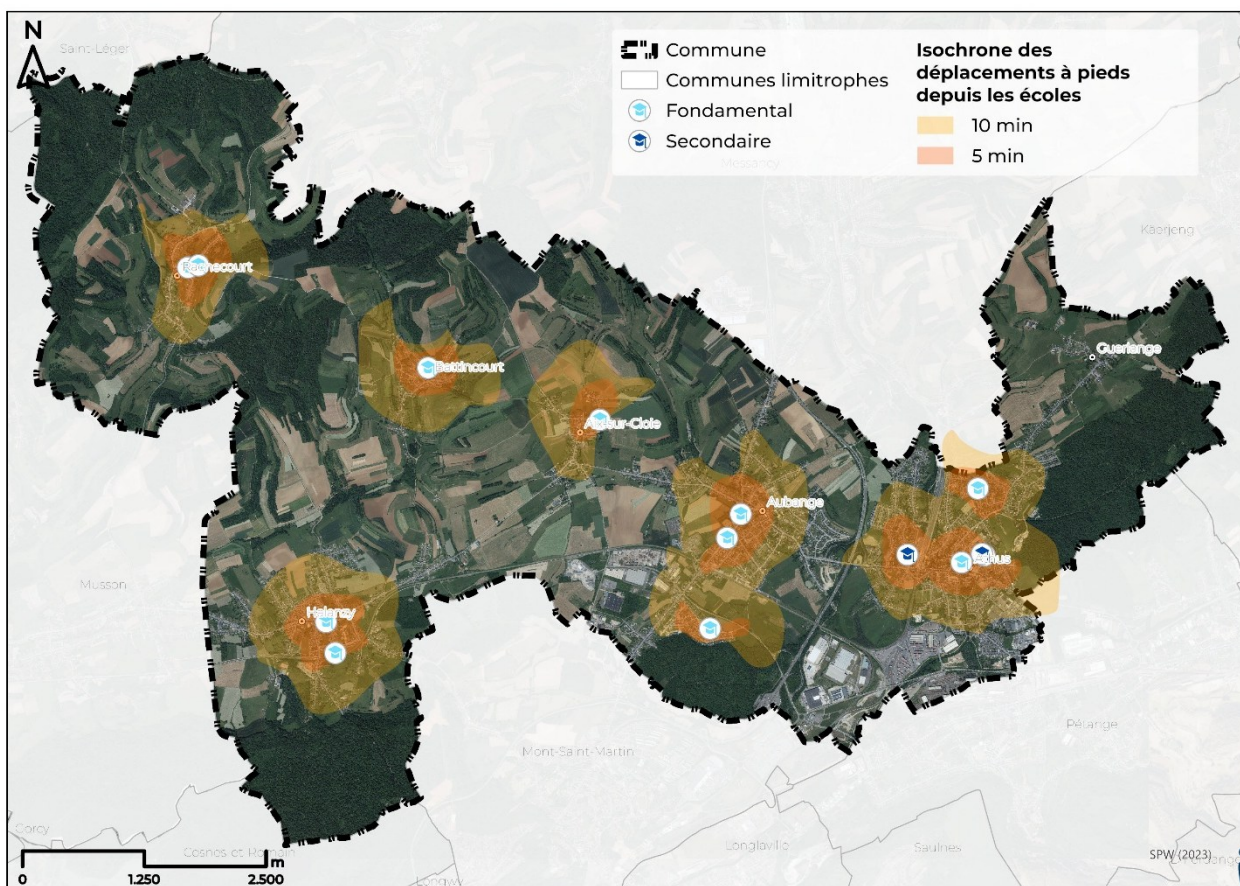


Figure 40 : Accessibilité à pied depuis les écoles (Sources : Openroute service, IGN)

Concernant les services aux aînés, les maisons de repos et de soin dans le présent cas, seuls Aubange et Athus sont concernés. Si la quasi-totalité des habitants d'Aubange peuvent accéder à la MRS, il n'en est pas de même pour Athus où seuls les quartiers Ouest peuvent y accéder.

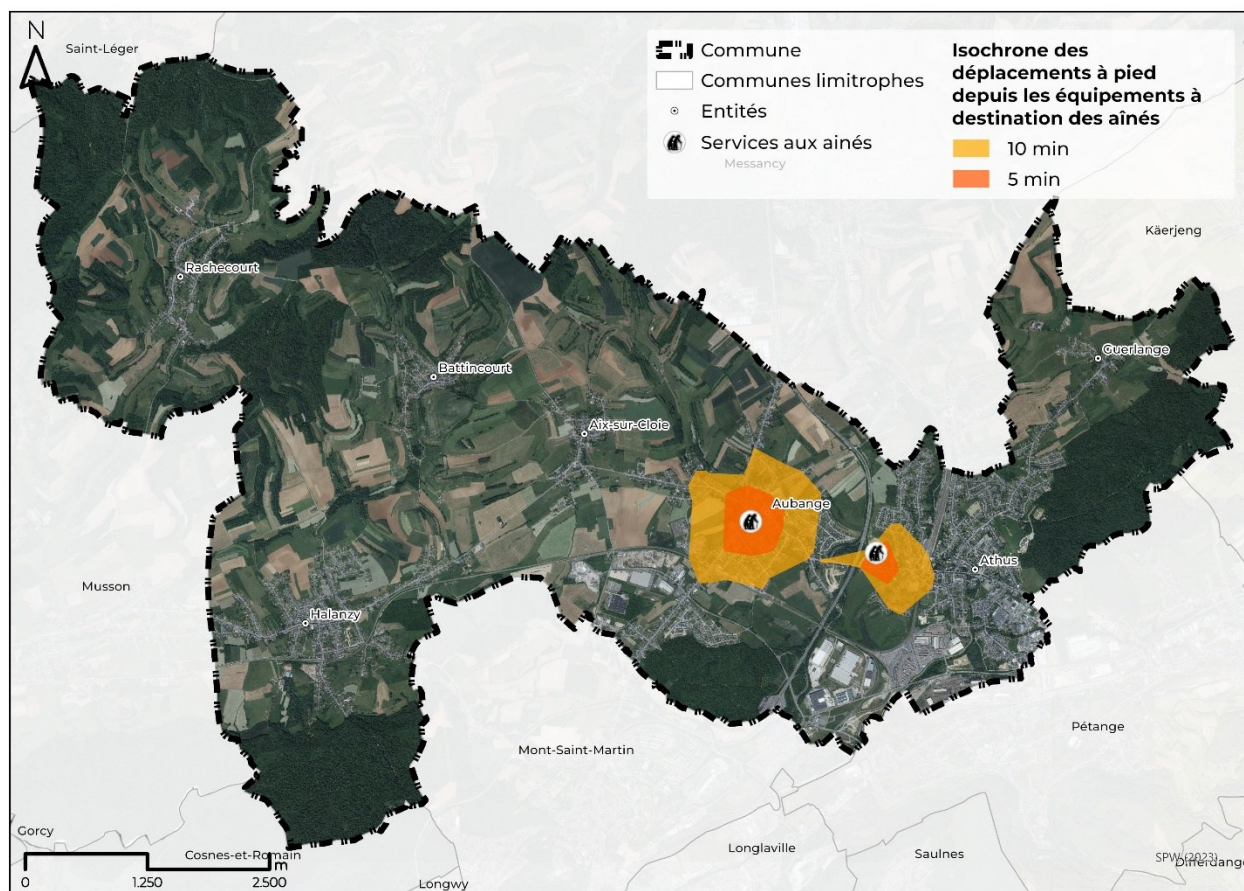


Figure 41 : Accessibilité à pied des services aux aînés (Sources : Openroute service, IGN)

Les services culturels se concentrant sur Athus et Halanzy, seuls les habitants de ces entités peuvent y accéder à pied. Nuançons encore une fois par le fait que les quartiers tout en extension n'y ont pas accès.

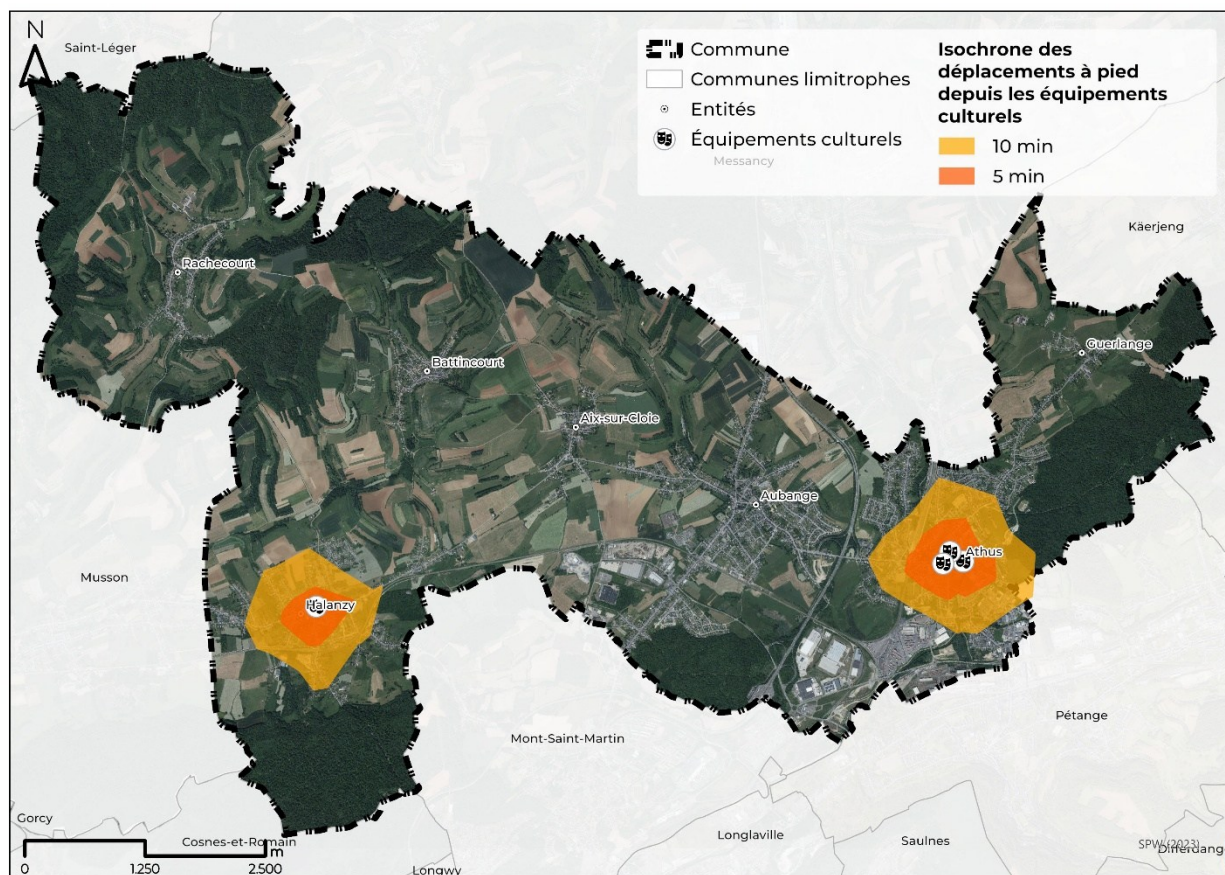


Figure 42 : Accessibilité à pied depuis les équipements culturels (Sources : Openroute service, IGN)

À l'exception de Guerlange et Aix-sur-cloie, l'ensemble des villages dispose d'au moins une infrastructure sportive, allant du terrain de multisports au complexe sportif. Cette bonne accessibilité piétonne est donc à nuancer en fonction de l'activité visée. Une fois encore, il est donc primordial d'être attentif à la sécurité et aux bons aménagements des cheminements piétons.

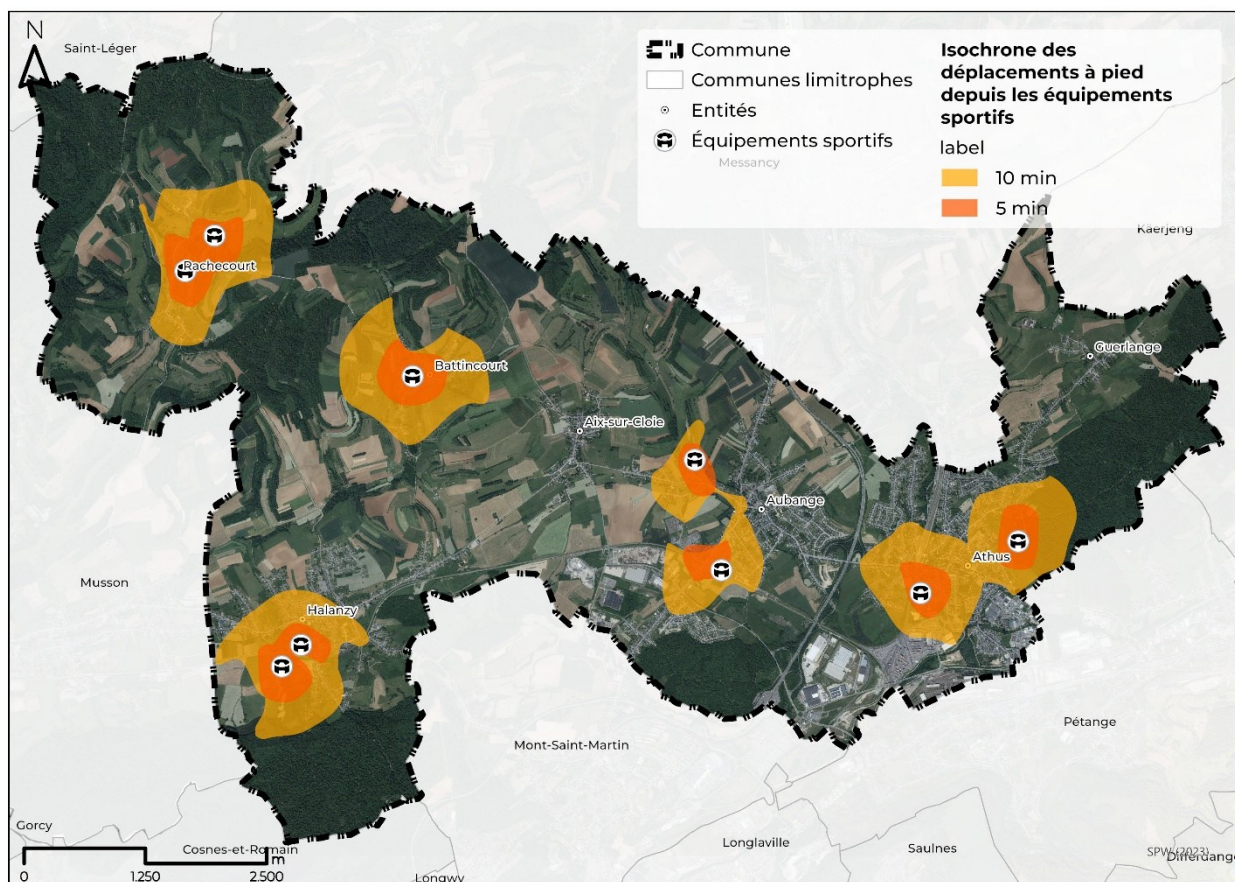


Figure 43 : Accessibilité à pied depuis les équipements sportifs (Sources : Openroute service, IGN)

La commune d'Aubange étant bien achalandée en matière de commerces, seuls les habitants de Battincourt et Guerlange n'ont pas accès à pied à un commerce. Cette observation permet donc de réfléchir quant à la présence de la voiture dans les centres urbains au vu de cette bonne accessibilité.

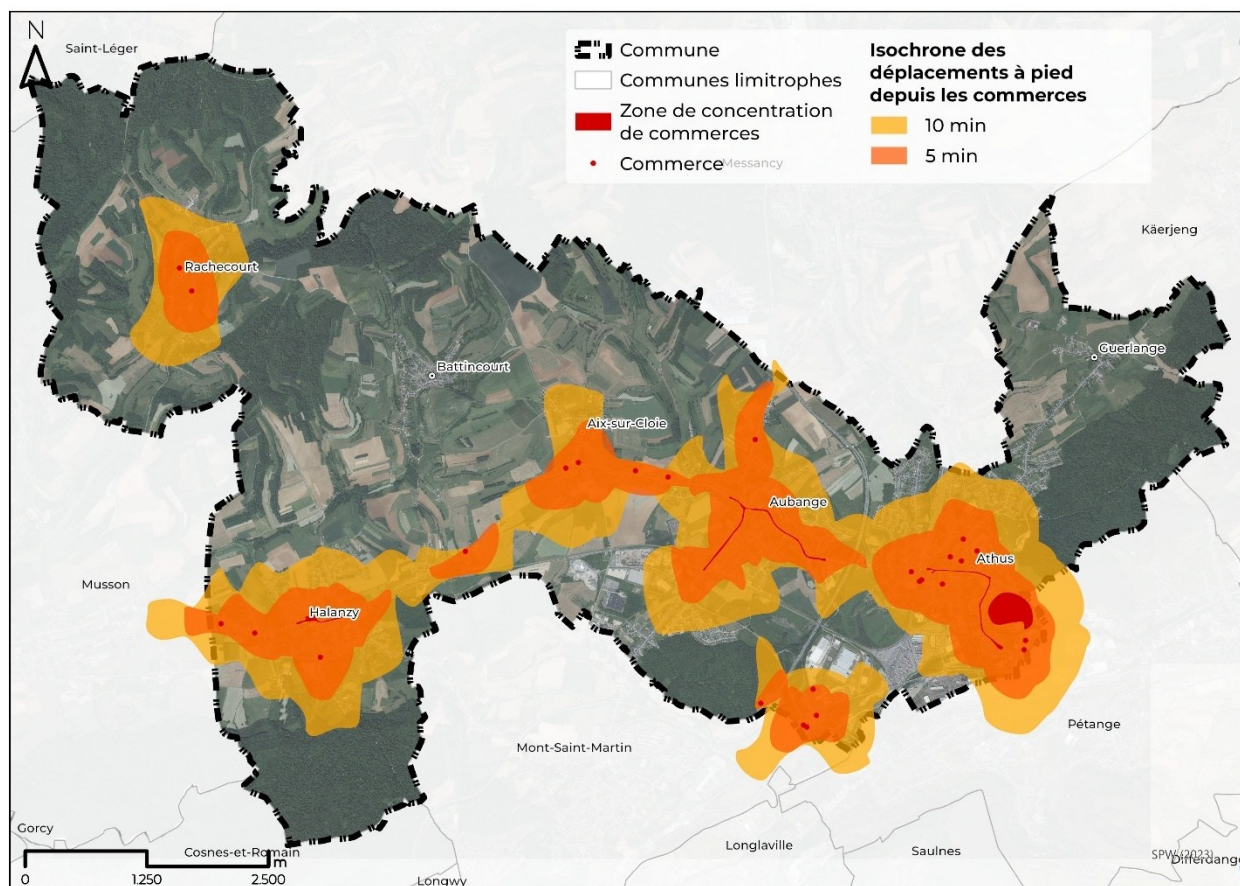


Figure 44 : Accessibilité à pied depuis les commerces (Sources : Openroute service, IGN)

Quant aux espaces publics (places ou espaces verts), nous pouvons constater qu'à l'exception de Guerlange et l'extrémité des extensions, l'ensemble des entités peut accéder en 10 minutes à un espace public. Il est donc important de travailler sur la qualité de ceux-ci afin de pouvoir conserver cet atout.

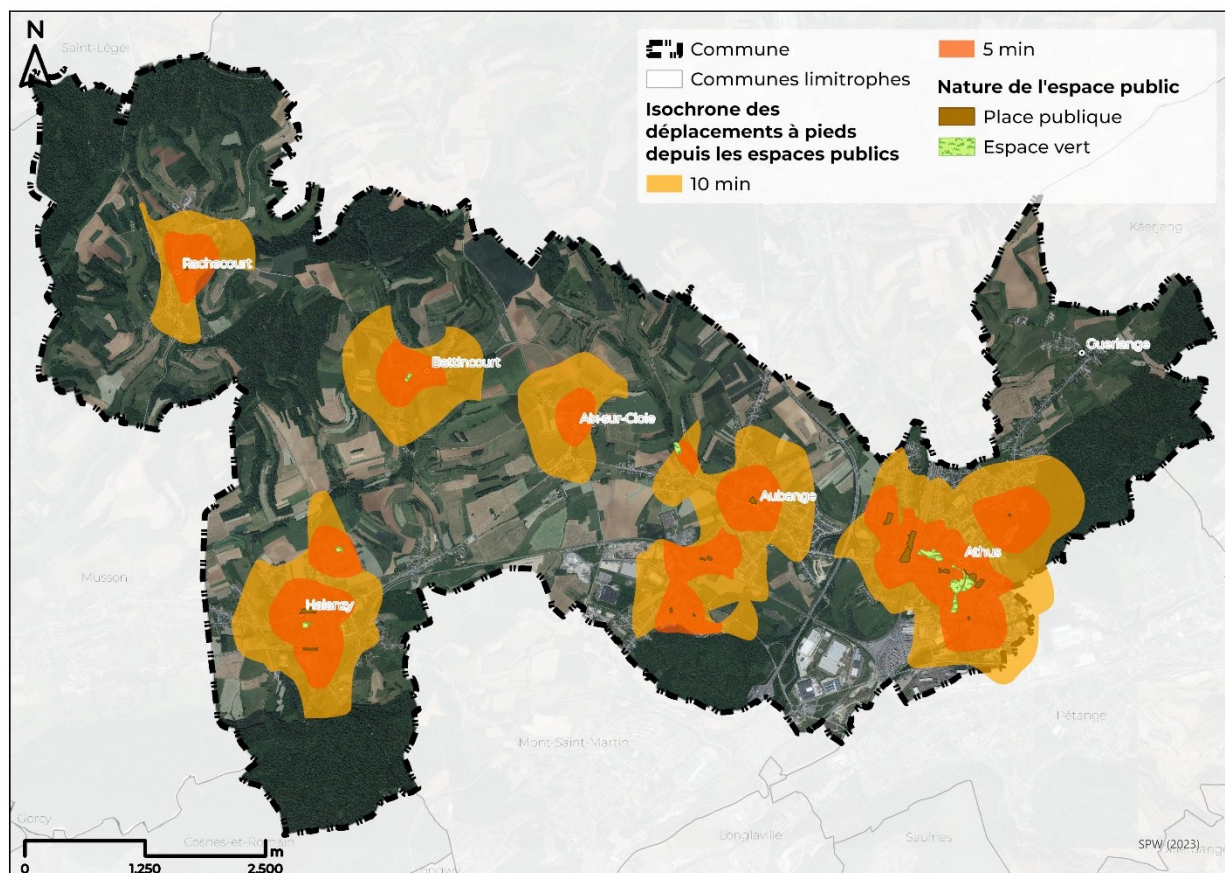


Figure 45: Accessibilité à pied depuis les espaces verts (Sources, Openroute service, IGN)

10.1.2. Accessibilité à vélo

L'administration communale et le CPAS sont accessibles à vélo pour la plupart des habitants de Athus, Aubange et Guerlange. La mise en place de permanences itinérantes pourrait être une solution pour les villages non accessibles.

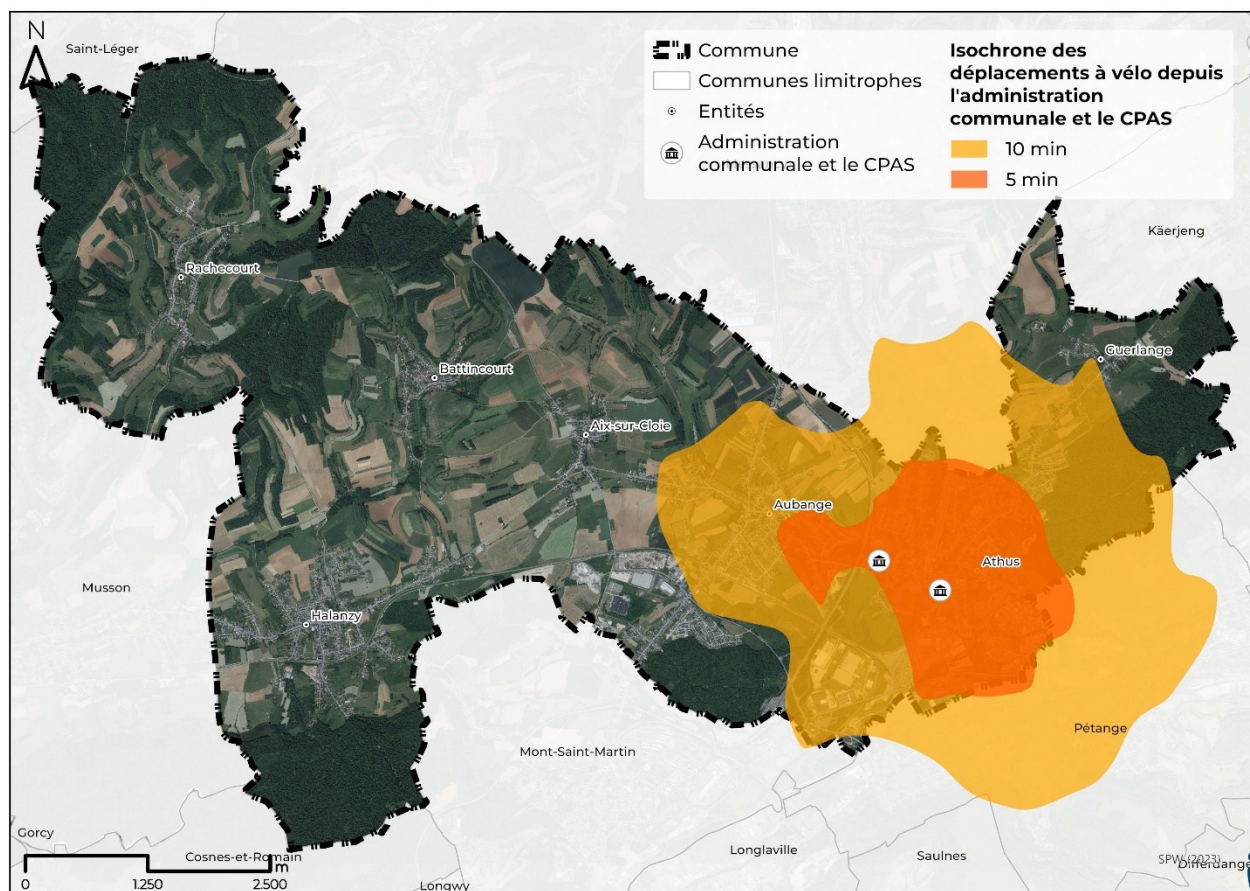


Figure 46 : Accessibilité à vélo depuis l'administration communale et le CPAS (Sources : Openroute service, IGN)

La couverture en vélo pour la petite enfance est relativement bonne pour l'ensemble des entités, à l'exception de Rachecourt. Notons néanmoins que le déplacement à vélo avec un enfant en bas âge est difficilement envisageable, ces résultats sont donc à nuancer.

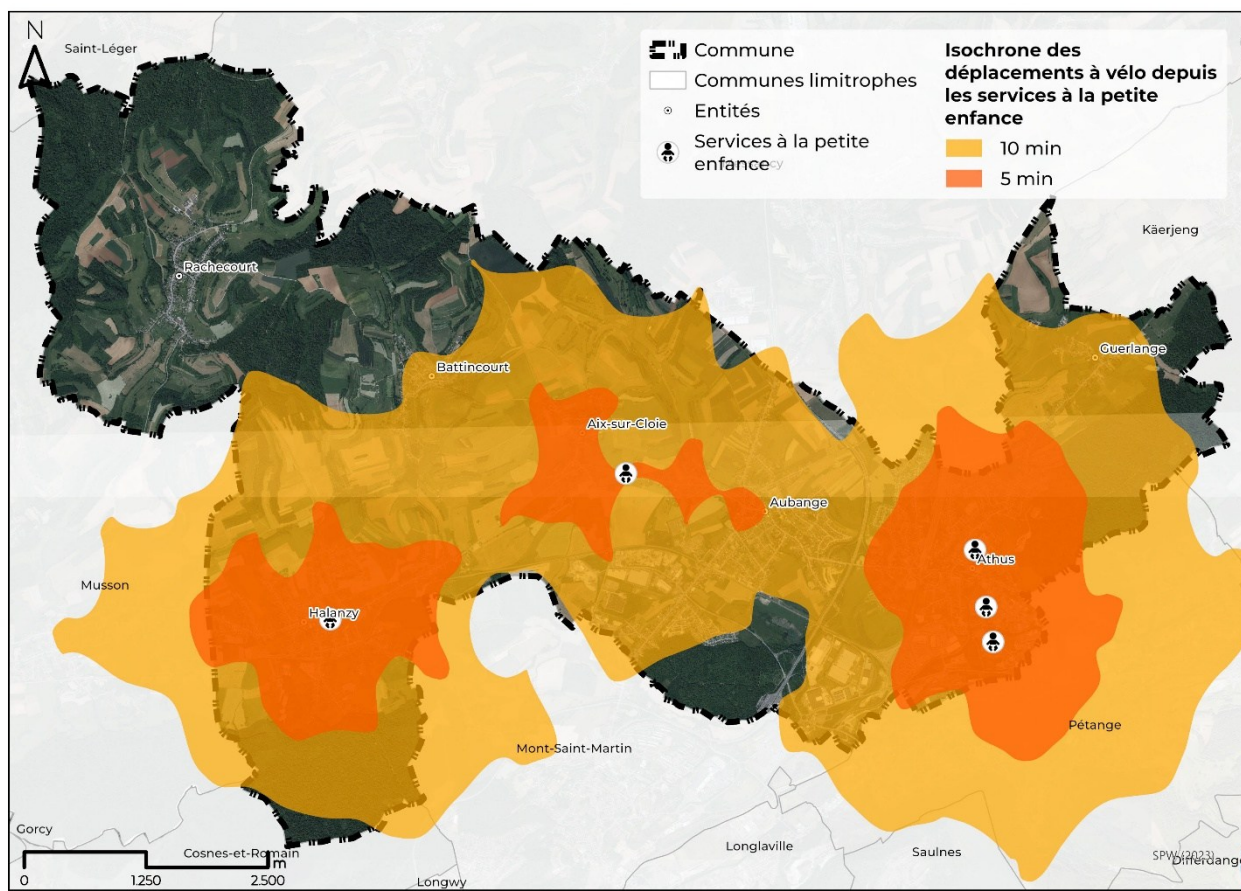


Figure 47 : Accessibilité à vélo depuis les services à la petite enfance (Sources : Openroute service, IGN)

En vélo, la couverture des écoles est optimale pour toutes les entités. Il est donc important de mettre en œuvre le PCM afin de sécuriser les divers itinéraires. Notons toutefois que les écoles secondaires ne rayonnent que sur Athus, Aubange et en partie Guerlange.

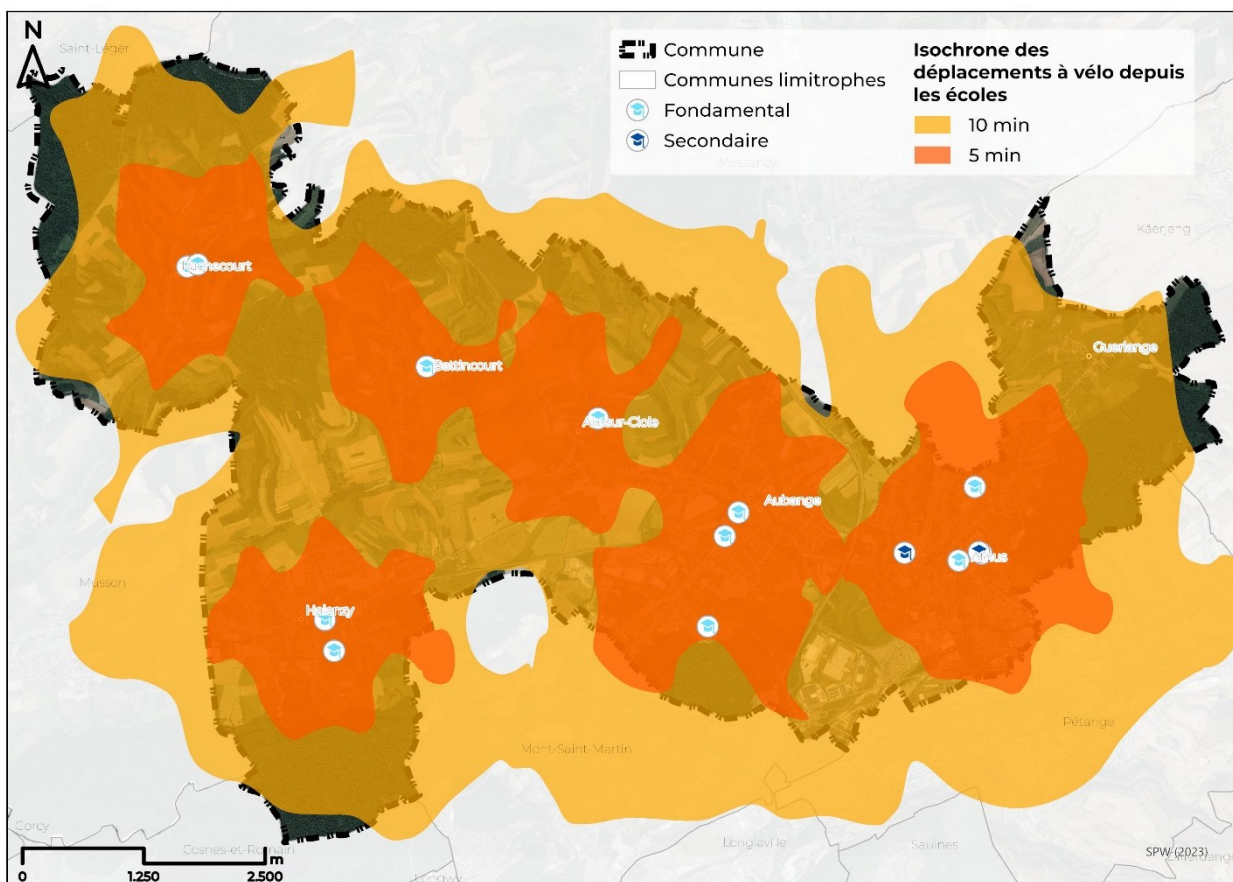


Figure 48 : Accessibilité à vélo depuis les écoles (Sources : Openroute service, IGN)

Quant aux services aux aînés, Aix-sur-Cloie, Aubange et Athus peuvent y accéder à vélo. Malgré les distances augmentées, le clivage observé pour les déplacements à pied vers ces services persiste également pour les déplacements à vélo.

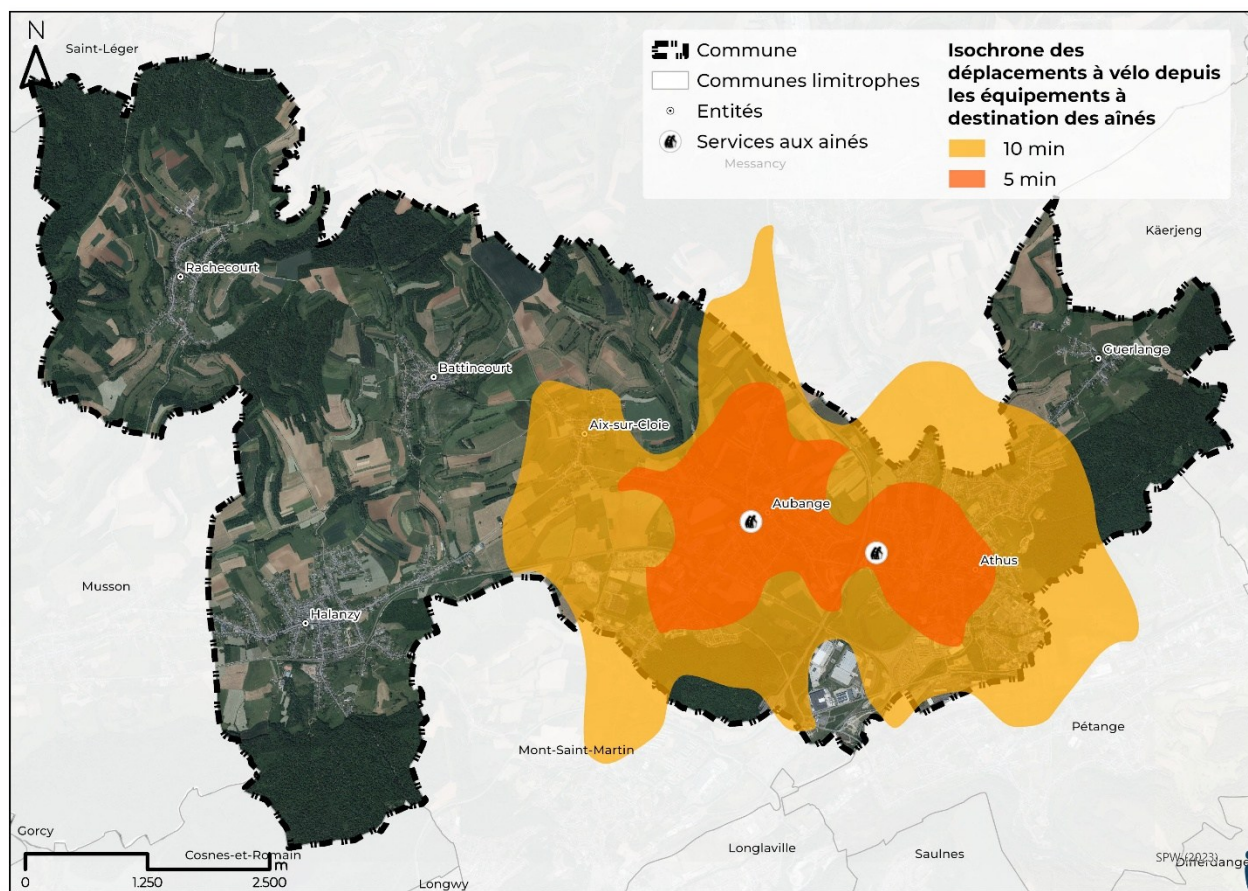


Figure 49 : Accessibilité à vélo depuis les équipements à destination des aînés (Sources : Openroute service, IGN)

Les équipements culturels restent toujours non accessibles aux habitants Rachecourt, Battincourt et Aix-sur-Cloie, même en vélo.

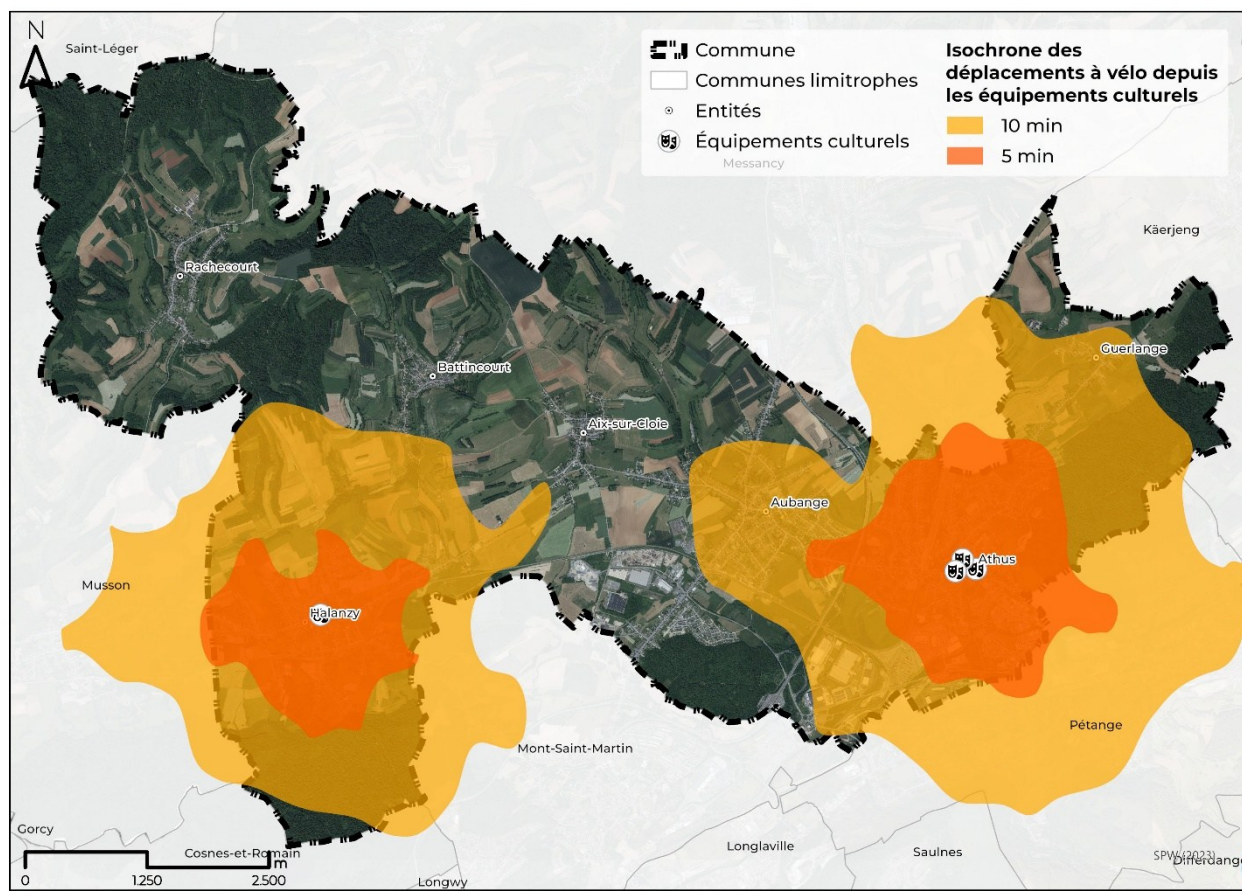


Figure 50 : Accessibilité à vélo depuis les équipements culturels (Sources : Openroute service, IGN)

L'accessibilité à vélo des équipements sportifs couvre presque l'entièreté de la commune, ce qui est de bon augure pour les tranches d'âges plus jeunes. Comme signalé plus haut, notons toutefois que cette carte reprend à la fois des terrains de multisports, comme un centre sportif. La sécurisation des itinéraires cyclables est donc primordiale.

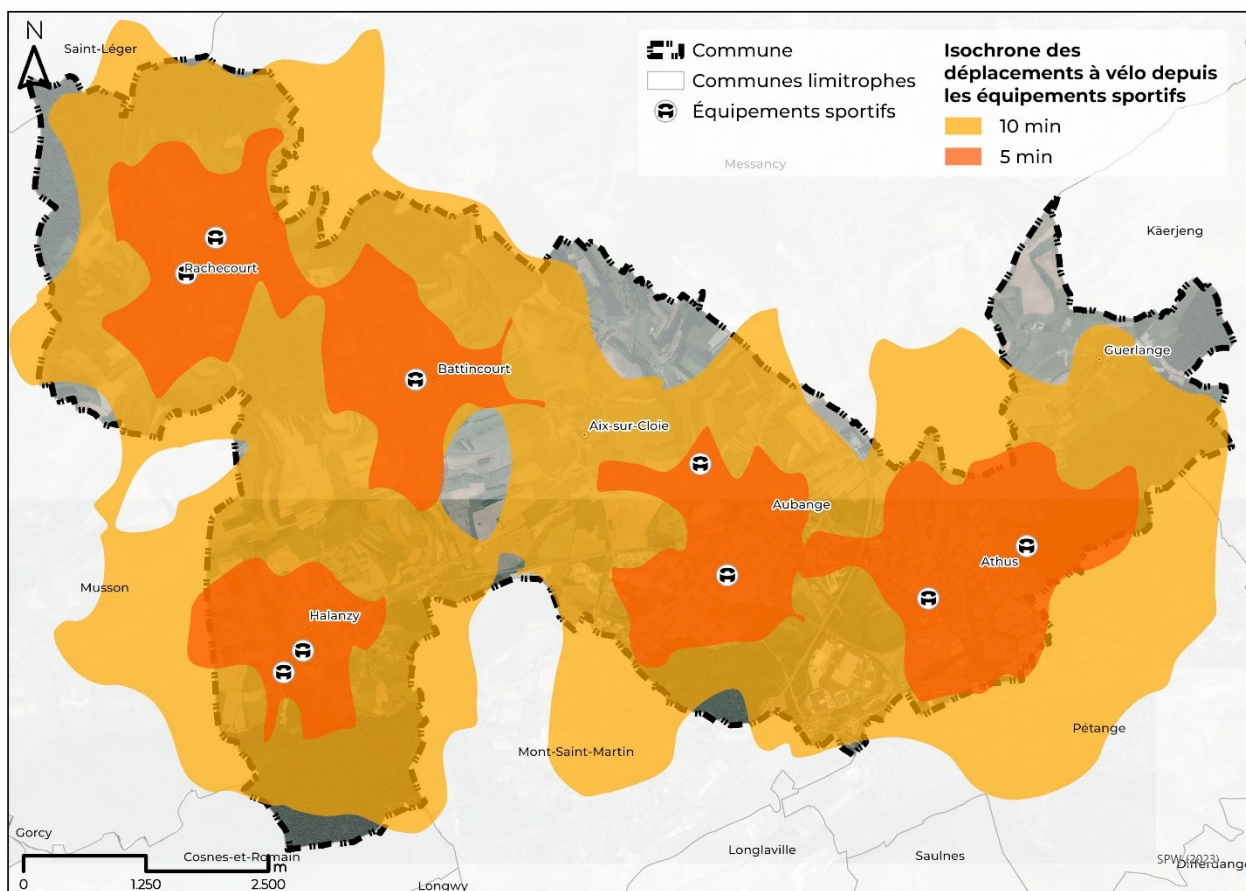


Figure 51 : Accessibilité à vélo depuis les équipements sportifs (Sources : Openroute service, IGN)

L'accessibilité en vélo vers les commerces et totale pour l'ensemble du territoire communal. Une fois encore, il est important de sécuriser les itinéraires cyclistes afin de promouvoir les déplacements à vélo vers ces commerces. D'autant plus que nous pouvons constater que ces aménagements seront mutualisés (commerces, écoles, équipements sportifs).

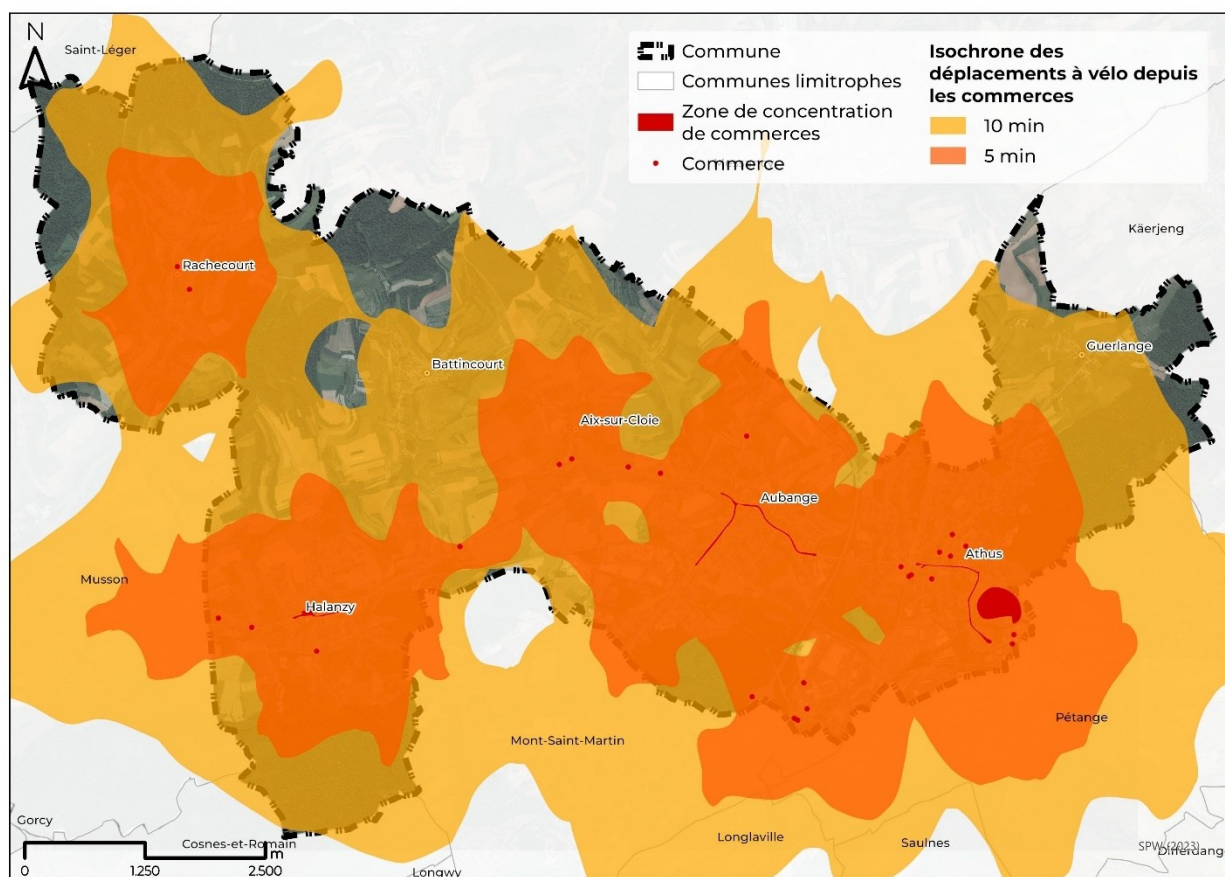


Figure 52 : Accessibilité à vélo depuis les commerces (Sources : Openroute service, IGN)

L'accessibilité à vélo des espaces publics est totale sur la commune. Toutefois, il y a lieu de nuancer, car il est peu probable qu'un habitant d'une entité se rende en vélo à l'espace public d'une autre entité, excepté pour des espaces exceptionnels.

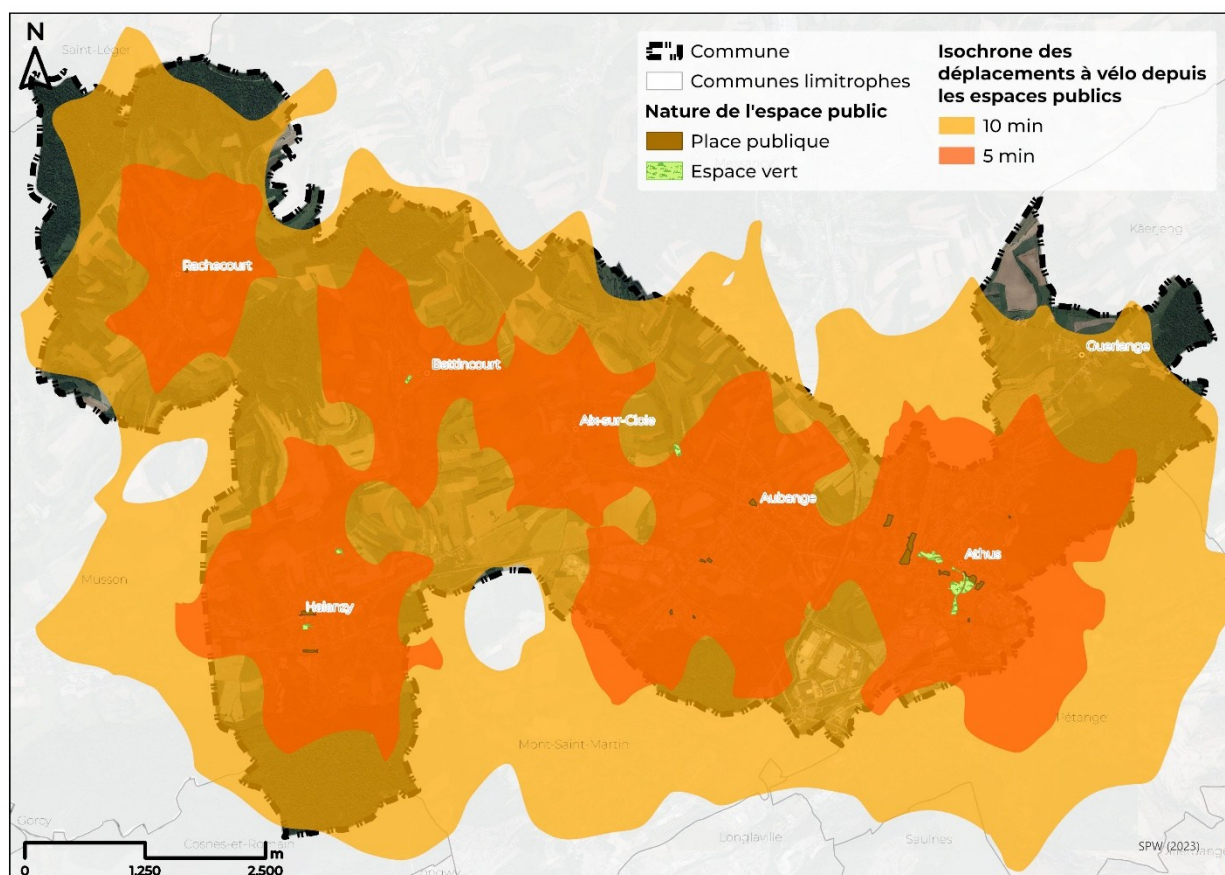


Figure 53: Accessibilité à vélo depuis les espaces publics (Sources : Openroute service, SPW)

10.1.3. Accessibilité en transport en commun

L'isochrone autour des arrêts de bus représente une distance de 500m, jugée admissible pour utiliser ce mode de transport. L'ensemble des services et équipements sont accessibles en bus, excepté la zone aux trois frontières, mais cette observation est à nuancer au vu des fréquences relevées sur les différentes lignes de bus, la ligne 16 (Virton-Athus-Arlon) étant la seule présentant une fréquence importante.

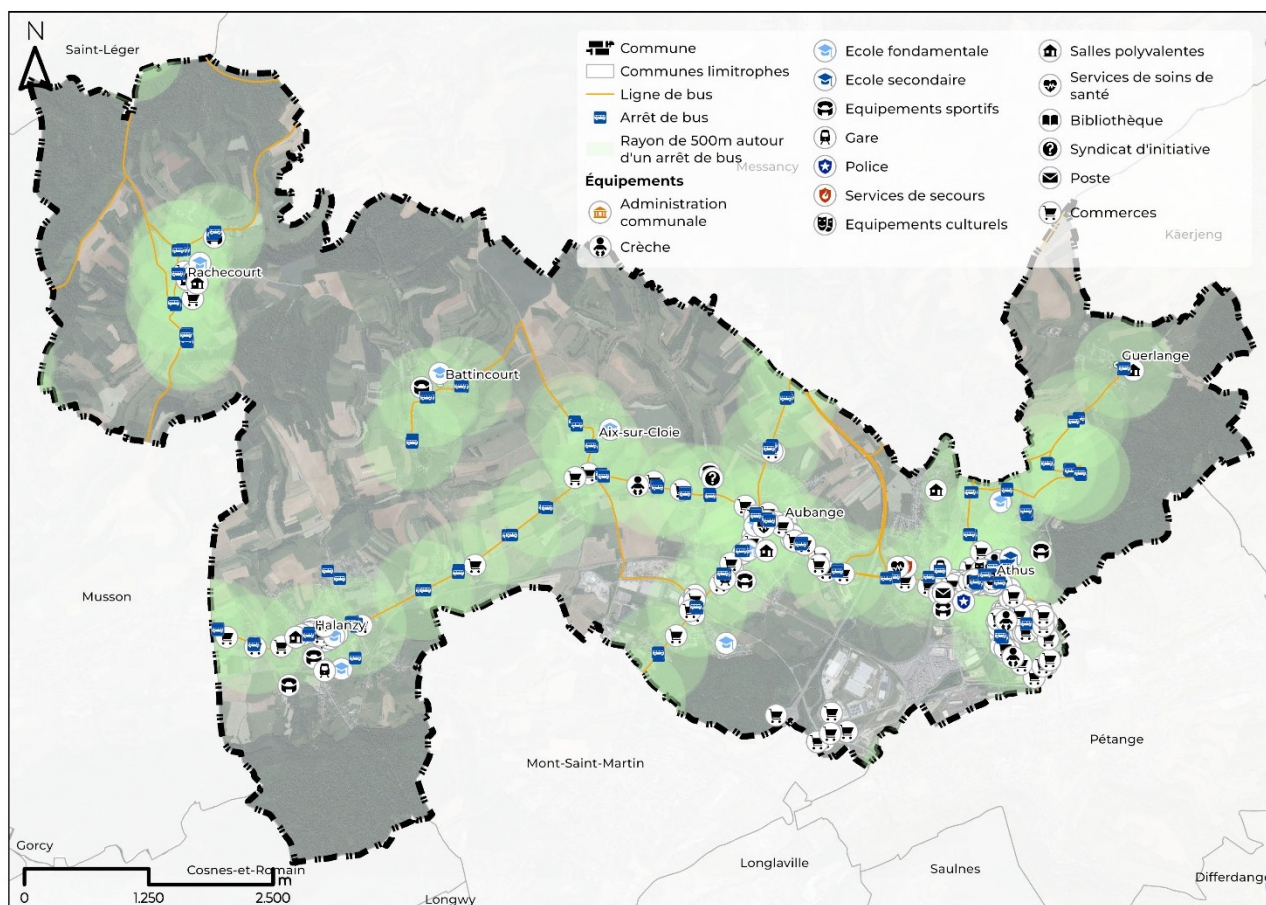


Figure 54 : Accessibilité en bus depuis les équipements et services (Sources : OWT, SPW)

La gare et son quartier sont généralement considérés comme formant une unité, avec une influence qui s'étend sur un certain rayon. Ce rayon peut varier, mais on constate souvent une zone proche (environ 800 mètres) et une zone plus large (environ 2000 mètres) où la densité d'activité est équilibrée.

Nous pouvons constater que, dans un rayon de 800m, une bonne part des pôles générateurs de déplacements sont présents. Dans un rayon de 2000m, l'ensemble des pôles générateurs autour d'une gare sont inclus. Les gares peuvent donc représenter un bon attrait pour favoriser le remplacement de la voiture. Mais une fois encore, les fréquences des trains L étant limitées, cet attrait se voit amoindri.

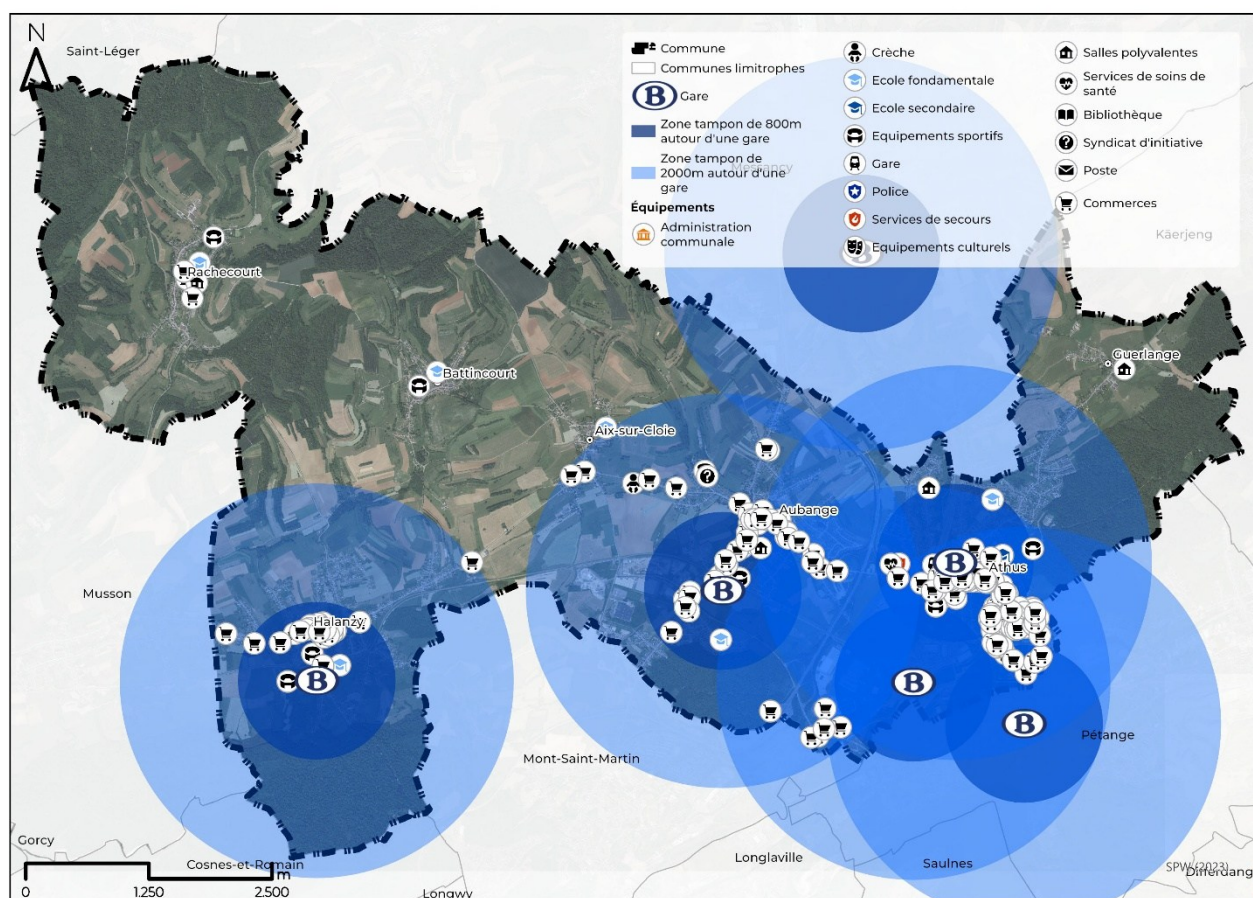


Figure 55: Zones de rayonnement des gares (Source : SPW)

10.2. Stationnement

Problématiques identifiées par le Plan communal de mobilité

Le Plan communal de mobilité a identifié divers enjeux liés au stationnement sur la commune d'Aubange :

- une offre de stationnement suffisante, mais principalement consommée par des usagers de longue durée, qu'il s'agisse de navetteurs, de pendulaires ou de résidents ;
- des points de pression majeurs sur l'offre en journée dans le centre d'Athus ;
- une demande de stationnement nécessairement corrélée aux faibles usages des modes alternatifs à la voiture ;
- des marges de manœuvre importantes de récupération de l'espace public au travers du stationnement ;
- une évolution de la gestion urgente dès début 2020 en lien avec la gratuité du réseau CFL ;
- un parking SNCB sous-utilisé en raison de son état, mais présentant une attractivité potentielle forte.

Le PCM identifiait également que la forte présence de la circulation dans l'espace public avait un impact majeur sur la distribution entre les modes, avec une circulation motorisée omniprésente, un stationnement fortement consommateur d'espace et de cheminements dédiés aux mobilités

actives globalement discontinus, inconfortables, voire non réglementaires. Le partage actuel de l'espace public tend à limiter le recours aux mobilités actives pour les déplacements de proximité, systématisant le recours à la voiture particulière pour de petits déplacements.

Évolutions depuis le Plan communal de mobilité

Notons que, depuis cette étude, le parking SNCB a été réaménagé en 2023 et met à disposition 230 emplacements, mais constitue néanmoins une solution bis, une fois les emplacements situés sur la Place des Martyrs et ses alentours sont totalement occupés.

Le parking relais « P+R » de Rodange a quant à lui ouvert ces portes le 17 avril 2023. Composé de 1600 emplacements, il constitue une autre solution de stationnement à 200 m de la frontière belge.

Une zone de stationnement temporaire (« zone bleue ») a également été mise en place dans le centre d'Athus (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025) afin de diminuer le phénomène de véhicules ventouses. Pour le moment, les rues concernées par la zone bleue sont :

- rue de la Station,
- Place des Martyrs,
- rue Luttgens,
- rue de France (du numéro 1 à 19),
- rue des Bruyères (du numéro 1 à 9),
- rue Arend (portion entre la Grand-Rue et le quartier Schlauss),
- le quartier Schlauss,
- la Grand-Rue (du numéro 1 à 20 : portion entre la rue Arend et le carrefour avec la rue de la Jonction)
- la Place Verte.

Les riverains peuvent bénéficier d'une carte de stationnement (vignette) leur permettant de se stationner sans limites (payante à partir de deux vignettes par ménage). Les places pour personnes handicapées ne sont pas soumises à la limite de temps.



Figure 56: Localisation des zones de stationnement temporaire (Source : Ville d'Aubange)

Des mesures ont également été prises quant au stationnement des poids lourds depuis le 2 septembre 2024. Le stationnement des véhicules disposant d'un volume de charge supérieur à 5 m³, ayant une longueur supérieure à 5,25 m, ou une hauteur de plus de 2,15 mètres est interdit sur la voie publique dès la présence d'un signal ZE9b. Le stationnement de ces véhicules restera interdit pour ces véhicules tant qu'un signal de fin de zone ZE9b/ n'est pas rencontré (signal de droite).

Ces zones concernent le centre d'ATHUS et ces axes principaux, ainsi que les axes principaux d'AUBANGE et d'HALANZY. Les propriétaires des véhicules repris ci-dessus sont invités à stationner sur les parkings de délestage :

Pour Athus:

- Place du Brüll ;
- Une partie du parking rue des Sports (à l'arrière du terrain de football) ;
- Le parking rue du Parc ;
- Le parking situé entre les n°153 et 163 de la rue de Rodange ;
- Les places de stationnement rue du Commerce ;
- Le parking de la piscine du Joli bois;

Pour Aubange:

- rue du Stade à proximité immédiate du terrain de football et de la gare d'Aubange ;
- le parking à l'entrée du bois du Jongenbësch ;

Pour Halanzy:

- parking de la plaine de jeux
- parking de la gare d'Halanzy
- parking de la rue Mathieu

Nouvelle réflexion sur le stationnement

La commune a fait savoir qu'un manque de stationnement se faisait sentir, bien que le PCM identifie un parc de stationnement important. Il a toutefois été observé que les grandes poches de parkings étaient sous-utilisées (ex. : parking du Brüll) alors que les parkings à rue sont congestionnés en certains endroits (Grand-Rue, rue de Rodange, Place des Martyrs).

En réponse à cela, une analyse des zones non cadastrées et des parcelles communales encore libres a été réalisée. Il en ressort que tous les excédents de voirie sont déjà occupés par du stationnement. Il sera toutefois bon de s'interroger sur de ceux-ci, pas toujours optimal.

Quant aux parcelles libres, Athus dispose de parcelles d'une certaine superficie, mais celles-ci sont déjà allouées à un projet (parc du Brüll, Floréal, sous la Pêcherie) ou sont mises à disposition des riverains (ex. : jardins à la Cité des Casernes). D'autres sont simplement mal localisées pour y assurer une utilisation optimale (ex. : au Sud des terrains de foot).

À Aubange, il s'agit principalement de poches de petite taille situées dans les zones résidentielles. La problématique du stationnement étant principalement observée dans les zones d'affectations mixtes et situées dans les centres, cette disponibilité semble peu opportune.

À Halanzy, une possibilité d'un parking existe à côté du cimetière pour éviter le parking sauvage lors d'un enterrement ou de la Toussaint, mais ceci nécessiterait l'abattage d'arbres, participant à la convivialité des lieux.

Covoiturage

Il n'y a actuellement pas de parking de covoiturage défini sur le territoire de la Ville d'Aubange.

Les critères prioritaires du SPW pour les parkings de covoiturages sont les suivants :

1. Une localisation à proximité immédiate des accès autoroutiers ou des routes régionales principales, à moins de 500 mètres des sorties. Ce critère de localisation est, de loin, le critère le plus important, avant les autres critères, tels que l'accessibilité à pied, à vélo et/ou en transport public ;
2. La taille du parking : minimum 100 places, dont une partie seulement sera mutualisée ;
3. La présence de services à proximité : une pompe à essence, un point poste, une pharmacie, une boulangerie, une grande surface, ou tout autre service ;
4. Idéalement, la visibilité depuis la voirie

Le SPW Mobilité Infrastructures recommande de réaliser des parkings de covoiturage avec l'existant, notamment en mutualisant des parkings de commerces. En effet, le coût de nouveaux parkings est très élevé par rapport à l'impact que cela a sur la mobilité (exemple P+R de Bouge).

Cette année, le Service mobilité de la villa d'Aubange a analysé les parkings existants qui seraient intéressants de mutualiser en parking de covoiturage. Le parking du commerce « Ma Jardinerie » (situé au 1 rue de Freihaut à 6790 AUBANGE) est le meilleur parking identifié par le service, car celui-ci se situe à moins de 500 mètres de l'avenue de l'Europe, y est même relié par des bretelles et offre également une capacité intéressante de stationnement.

Possible Parking de covoiturage Ma Jardinerie



Parking de 57 places en rouge.

→ Pas ou peu occupé, facile d'accès grâce à des bretelles.

Parking de 8 places de recharge en vert.

Figure 57: Proposition de parking de covoiturage (Source : Commune d'Aubange)

À la demande du Collège communal des contacts avec le SPW Mobilité Infrastructure ont été pris afin de disposer d'un accompagnement pour mettre en place des parkings de covoiturage. Nous sommes en attente. À ce stade aucun contact n'a été pris avec « Ma Jardinerie » à ce sujet.

Aucun relevé des zones non officiellement aménagées comme parking de covoiturage, mais utilisées comme telles par les habitants n'est fait. Toutefois, les zones suivantes semblent être utilisées pour du covoiturage plutôt local :

- parkings aux abords de l'avenue de l'Europe,
- rue de Rodange (Athus)

- rue du Commerce et les parkings des commerces (Athus).
- Parking de la gare d'Athus
- Place Abbé Miche Gigi (Aubange)
- Grand-Place (Halanzy)

Le covoiturage est de moins en moins pratiqué. La pratique du covoiturage est descendue à 2,5% en Wallonie en 2021 (SPF Mobilité & Transports), pourtant, il est plus que nécessaire d'inverser la tendance pour limiter l'augmentation du nombre de véhicules sur nos routes. En effet, le parc automobile continue de s'accroître. Le parc de véhicules sur la Ville d'Aubange est de 11.122 immatriculations en Belgique (Walstat, 01/08/2025) contre 8.848 en 2010 (Walstat). Ce chiffre ne comprend donc pas les véhicules avec plaques étrangères.

Le grand défi du covoiturage est la mise en relation entre les automobilistes. Les infrastructures ne sont pas la première raison de la non-pratique du covoiturage, car actuellement le covoiturage se fait généralement entre proches/voisins. Pour inverser la tendance du covoiturage, cela doit commencer par une bonne promotion de celui-ci.

D'après Statbel (2021) la Ville d'Aubange compte un peu plus de 7000 habitants actifs, dont 4300 qui travaillent en dehors de la Belgique (principalement au Luxembourg). L'objectif de la Commune est de toucher principalement les travailleurs transfrontaliers, car les axes pour le Luxembourg sont vite saturés. Si l'on imagine que tous ces travailleurs se déplacent en voiture et suivant les statistiques que seuls 2,5% pratiquent le covoiturage, cela concerne donc 108 habitants de la Ville. En comptant du covoiturage d'au moins 2 personnes par voiture, la demande serait donc de 54 places de covoiturage pour se rendre au Luxembourg (en ne prenant compte que les travailleurs de la commune et non celle des communes voisines, mais en excluant les transfrontaliers utilisant déjà d'autres modes de déplacement que la voiture).

Si nous reprenons l'exemple du parking de Ma Jardinerie, celui-ci aurait la capacité de répondre au 2,5% de pratique du covoiturage des travailleurs de la commune allant travailler à l'étranger.

Toutefois, si nous souhaitons suivre les objectifs du SPW mobilité infrastructures est d'augmenter la part modale de la marche, du vélo, des transports en commun et du partage de voiture des Wallons d'ici 2030. Si l'on tient compte que des habitants d'Aubange, parmi ces 4200 personnes en voiture, on veut qu'il y ait en moyenne 1,8 personne par voiture, ce qui fait maximum 2334 voitures sur la route. Ces chiffres sont trop théoriques pour estimer le nombre de places nécessaire. De plus, la Ville d'Aubange subit un important trafic de transit venant d'autres communes.

La réflexion de covoiturage doit se faire également avec les territoires voisins. En effet, pour avoir plus de covoiturage, il faut mettre des contraintes aux véhicules individuels à l'origine, mais surtout à destination. Par exemple, limiter l'offre en stationnement à la destination (au Luxembourg dans notre cas).

Stationnement pour vélos

Un abri pour vélo a été installé en 2024 à la gare d'Athus. Un second est installé depuis plusieurs années à la gare d'Aubange. Ils permettent chacun le stationnement de 8 à 10 vélos.

Des arceaux sont également disponibles à l'administration communale.

10.3. Fiche de synthèse

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> - Voiries régionales structurantes, pouvant être de transit national, régional ou international (A28/E411, N88, N81, N804) ; - Pas de problématique de stationnement, excepté le manque de rotation des véhicules à proximité des commerces et le stationnement de poids lourds ; - Pas de point noir en matière de circulation, mais sentiment d'insécurité aux entrées des localités. Importance des travaux sur l'Avenue de l'Europe. Importance de la mise en œuvre du PCM ; - Plusieurs nuisances sonores observées le long des axes, plus importantes le long de l'autoroute et de l'Avenue de l'Europe ; - 2 lignes de train (165 – Halanzy, Aubange, Athus et 167 – Athus-Arlon) ; - Bâtiment de la gare d'Athus désaffecté. Proximité de la gare de Rodange qui influence les comportements ; - TCA (65.000 containers par an) ; - 13 lignes de bus, dont seule la ligne 16 présente de bonnes fréquences (20/21 départs par jour et par sens, circule le week-end). Arrêts de plus grande importance : Athus gare, Athus écoles, Aubange Place et Halanzy Kiosque). Athus et Aubange accessible depuis tous les villages, idem pour Arlon. Impossible de concurrencer le train et la voiture ; - Déplacements lents utilitaires concentrés sur Aubange, Athus et Halanzy. Manquement d'infrastructures. Nécessité d'assurer la perméabilité de la N88 ; - Plusieurs voies lentes aménagées. 	
Potentialités	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs équipements accessibles à vélo et à pied. 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de perméabilité des grands axes et des voies de chemin de fer.
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur les possibilités d'évolution et d'aménagement de la N81 dans une perspective transfrontalière ; - Réflexion sur les possibilités d'aménagement de la N88 en agglomération ; - Réflexion sur les possibilités de gérer le trafic sur ces voiries et de le réguler ; - Hiérarchisation du réseau routier en fonction de la capacité des différentes voiries et gestion de la traversée du centre-ville ; - Mise en place d'effets de porte ; - Attention particulière à porter à l'urbanisation dans les zones de contraintes sonores ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Politiques européennes visant à diminuer le recours à la voiture.

<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'alternatives à la voiture (parking covoiturage, points de multimodalité forts) - Valorisation de la gare et de ses développements périphériques. Renforcement de l'attractivité de la gare d'Athus ; - Maintien et redynamisation des gares secondaires ; - Prise en compte des axes TEC structurants lors du développement de l'habitat et des activités ; - Réflexion sur la mise en place d'alternatives au TEC ; - Développement d'une mobilité lente sur base d'axes structurants reliant les principales polarités et amélioration des conditions de déplacement des usagers faibles à l'intérieur des différentes entités ; - Mettre en valeur le réseau de voies lentes existant. 	
---	--

11. Dimension énergétique

11.1. Fiche de synthèse

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> - Dispose d'un PAEDC ; - Primes « énergie » au niveau communal ; - Bâtiments communaux : généralement une diminution de la consommation énergétique 	
Potentialités	Contraintes
-	-
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de mesures de protection vis-à-vis des équipements (activités humaines) et nécessité de cadrer paysagèrement le développement des infrastructures ; - Réduire la consommation énergétique des bâtiments communaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs du PAEDC d'ici 2030, voire 2050.

12. Dimension infrastructures techniques

12.1. Fiche de synthèse

Constats	
<ul style="list-style-type: none"> – La majorité du territoire est reprise en zone d’assainissement collectif avec quelques portions inscrites en zone d’assainissement autonome ; – 2 stations d’épuration sur la commune et raccordement à des stations voisines (Musson, Longwy). 2 stations en projet ; – Eau gérée par le SWDE, 2 zones de captages arrêtées ; – Électricité gérée par ORES. Plusieurs lignes à haute tension traversent la commune. Station de transformation à Aubange ; – Plusieurs canalisations FLUXYS traversent le territoire ; – 10 antennes GSM sur le territoire communal, mais zones blanches à Battincourt et Rachecourt . 	
Potentialités	Contraintes
–	–
Besoins	Perspectives
<ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte l’impact des changements climatiques sur la consommation d’énergie et la production d’énergie ; – S’assurer de la viabilité du réseau électrique au vu de l’électrification du parc automobile. 	<ul style="list-style-type: none"> – Électrification du parc automobile

Artificialisation et étalement urbain

1. Introduction

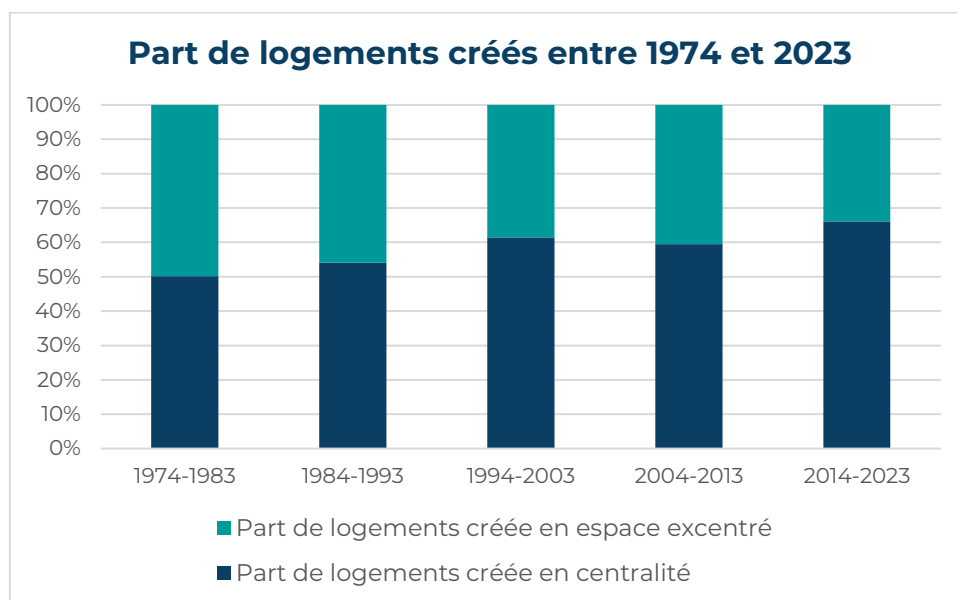
Avec l'entrée en vigueur du SDT, les analyses relatives à l'artificialisation et l'étalement urbain ne peuvent plus se limiter à analyser la structure du bâti et relever le potentiel foncier. Ce nouveau chapitre de l'analyse contextuelle a pour objet de présenter l'analyse de l'artificialisation et de l'étalement urbain résidentiel au niveau communal tels qu'observés préalablement à la réalisation du schéma de développement communal, ainsi que leurs évolutions et conséquences prévisibles à l'horizon 2050.

Il doit s'appuyer sur la production et la présentation de données objectives. La matrice cadastrale constitue à cet égard une source de données intéressantes, permettant de suivre les dynamiques d'artificialisation et d'étalement urbain dans le temps et à une échelle d'analyse fine (parcelle).

L'analyse des dynamiques à l'œuvre et les perspectives nourriront la réflexion concernant la définition des trajectoires d'artificialisation et d'étalement au niveau communal.

2. Étalement urbain

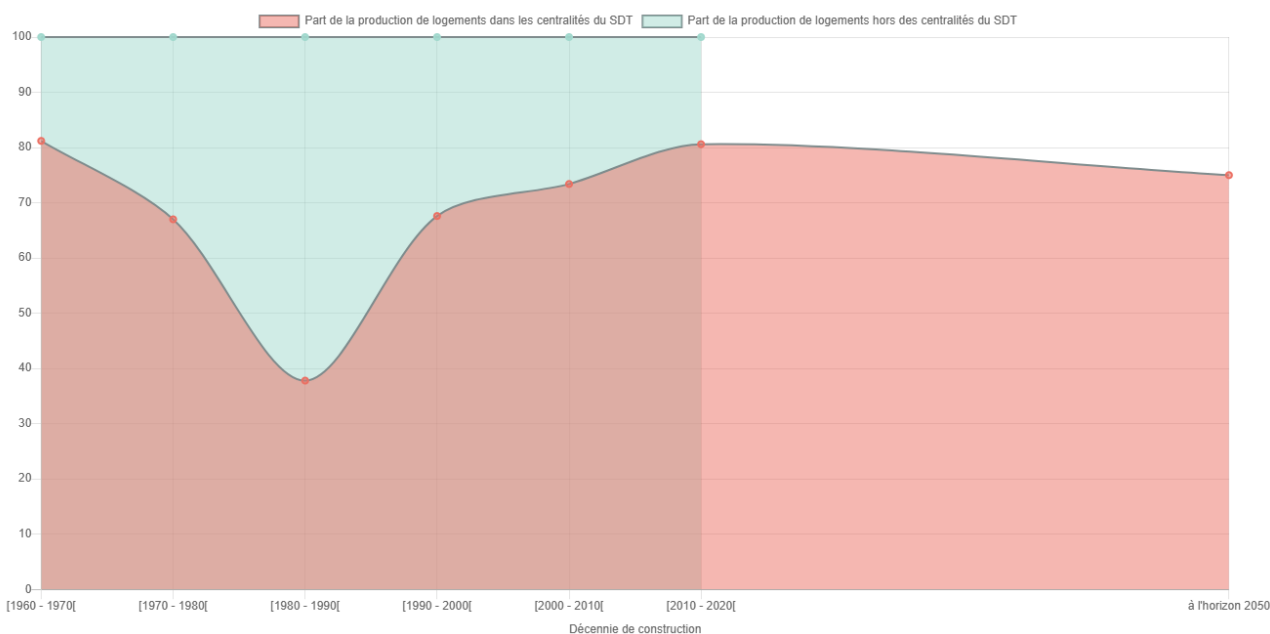
Nous pouvons constater que la commune d'Aubange présente une part importante de logements créés en centralités depuis de nombreuses années (2014-2023 : 66%) et voit même une augmentation au fil des décennies. La tendance actuelle est donc bonne et la création de 75% des logements en centralités en 2050 correspond à une dynamique bien installée dans la commune.



Graphique 8 : Part de logements en centralité ou en espace excentré de 1974 à 2023 (Source : SPF Finances)

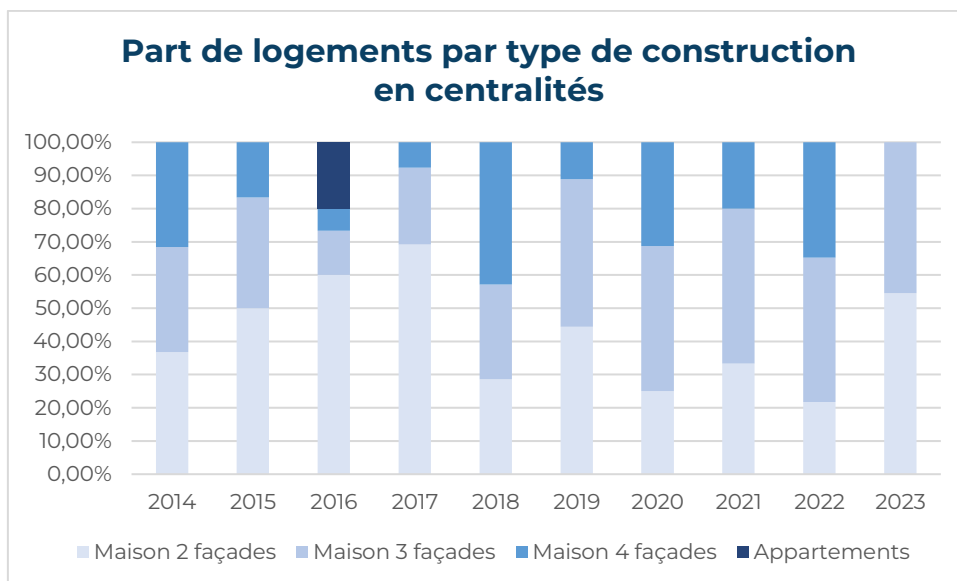
Les données issues d'ATOL-C sont relativement similaires, la différence peut s'expliquer par le décalage au niveau des périodes analysées, la CPDT s'étant arrêté en 2020, avec des intervalles de 10 ans, alors que nos calculs vont jusqu'en 2023 (nos données étant plus récentes). Étonnement,

la chute observée dans la décennie 1980 via ATOL-C ne transparait pas dans notre graphique ci-dessus, ce dernier étant plus plausible au vu des données pour les autres décennies. Les informations disponibles sur ATOL-C ne permettent pas d'expliquer cette différence.



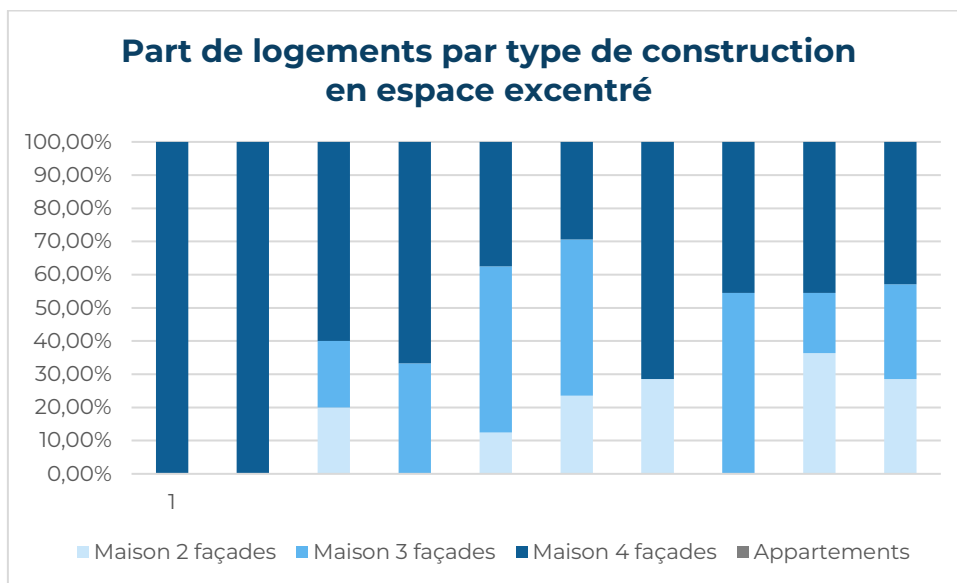
Graphique 9 : Part de logements en centralité ou en espace excentré de 1960 à 2020 produite par ATOL-C (Source : CPDT)

Au regard de la typologie du bâti suivant sa localisation, nous pouvons constater que, sur la décennie 2014-2023, peu d'appartements sont développés en centralités (20% en 2016). La majeure partie des logements créés entre 2014 et 2017 en centralités est des maisons 2 façades. En 2018, il s'agit de la maison 4 façades. Entre 2019 et 2022, la maison 3 façades est prédominante. De manière générale, nous voyons donc au fil des années un recours à des typologies plus lâches. De plus, le recours à des appartements en centralité n'est plus la panacée sur la dernière décennie. Pourtant, malgré ce nombre limité d'appartements et le passage aux maisons 3 façades plutôt que 2 façades, la commune présente une part importante de logements en centralité. Attention toutefois que près de 33% des ménages sont constitués de personnes isolées. Dès lors, si l'objectif de 75% des logements créés en centralité d'ici 2050 semble facile à atteindre avec les typologies existantes, il faudra néanmoins également prendre en compte les besoins sociodémographiques et proposer des tailles de logements y correspondant.



Graphique 10 : Part de logements par type de construction en centralité (Source : SPF Finances)

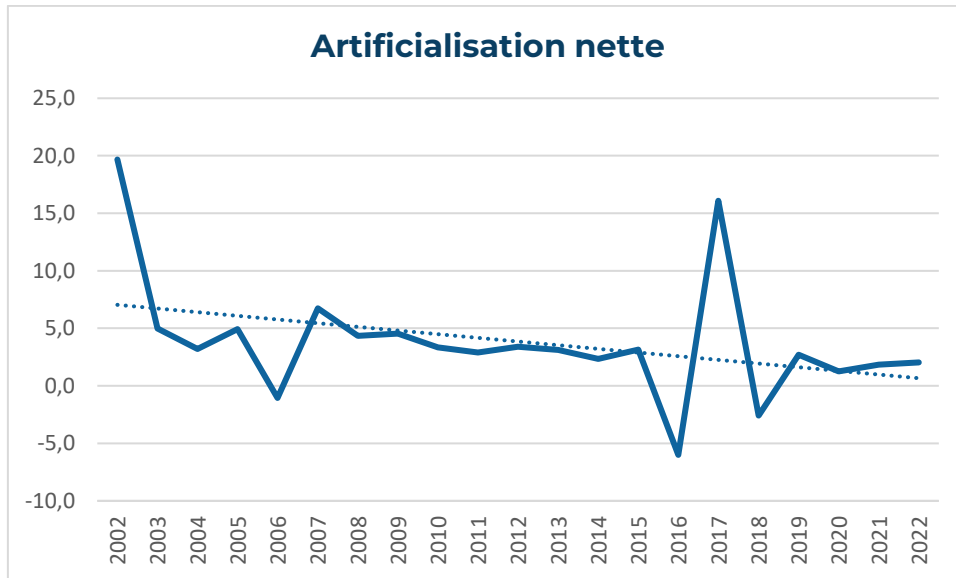
Quant aux espaces excentrés, les typologies sont encore plus marquées. De manière générale, la maison 4 façades domine, excepté en 2018, 2019 et 2021, où la maison 3 façades est plus importante. Aucun appartement n'est recensé sur la décennie en espace excentré. Il est donc important de mettre en place des mesures permettant de limiter l'étalement des maisons 4 façades dans ces espaces excentrés.



Graphique 11 : Part de logements par type de construction en espace excentré (Source : SPF Finances)

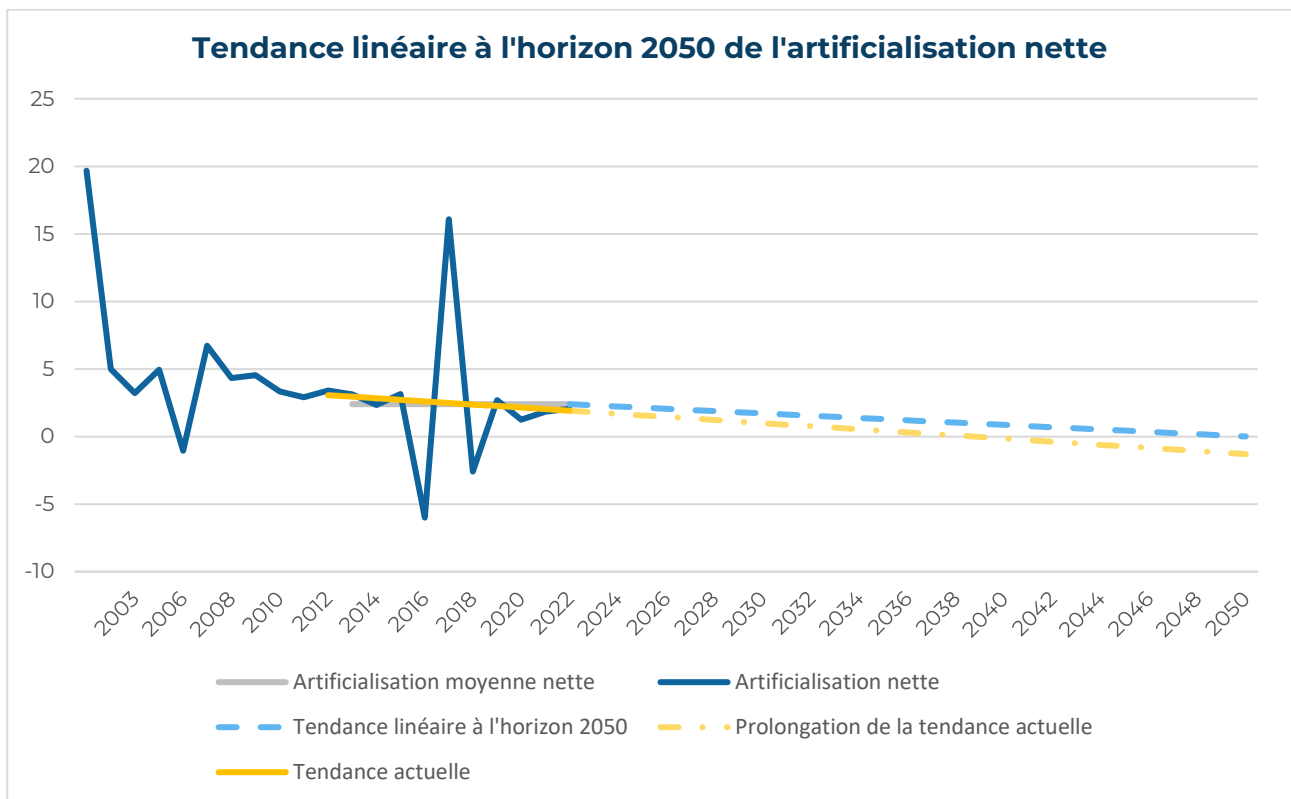
3. Artificialisation nette

Sur les vingt dernières années, nous pouvons constater que l'artificialisation nette, c'est-à-dire le bilan entre l'artificialisation (anthropisation d'un bien) et de la désartificialisation (retour d'un bien à son état naturel), varie d'une année à l'autre. De manière générale, la courbe tendancielle montre une dynamique de diminution, avec une valeur de 2 ha/an d'artificialisation nette en 2022.



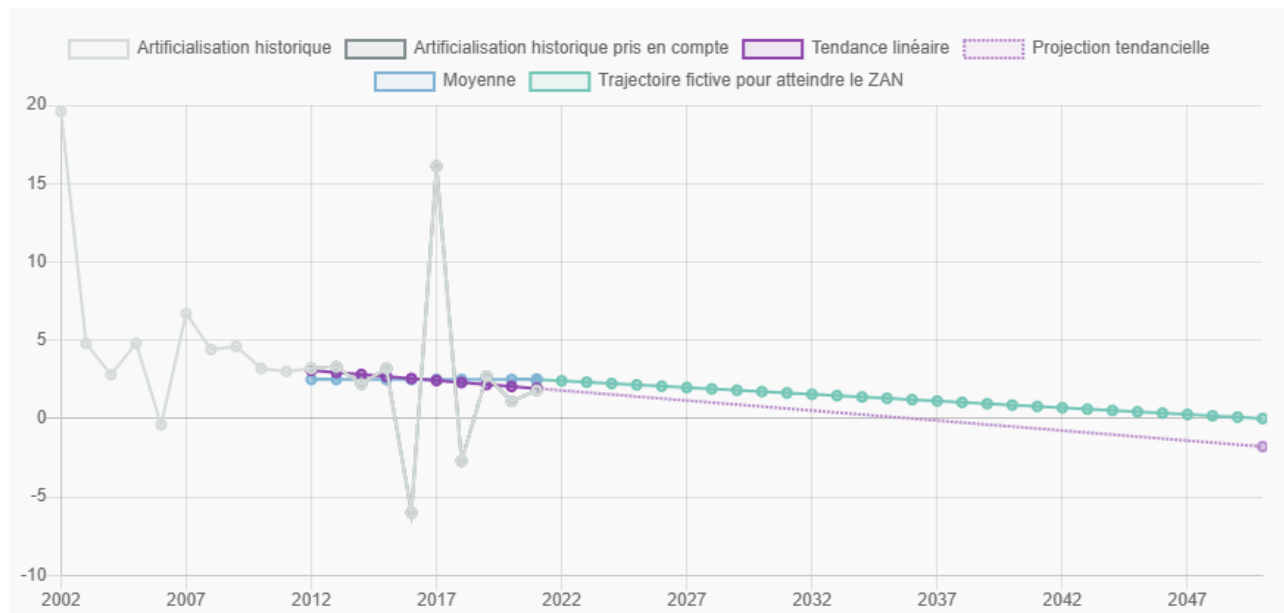
Graphique 12 : Artificialisation nette entre 2002 et 2022 (Source : IWEPS)

La tendance linéaire à l'horizon 2050 ne prévoit pas une diminution très importante de l'artificialisation en ce qu'il s'agit de 0,085 ha/an. La superficie artificialisable en vue de respecter le ZAN 2050 sera donc de 32,36 hectares. Toutefois, si la tendance actuelle est prolongée, la ZAN peut être atteinte en 2039. Cette observation est à mettre en perspective avec les besoins qui ont été identifiés et qui ne pourront pas forcément être atteints d'ici 2039. Une accélération de l'artificialisation et correspondre au ZAN 2050 permettra de se donner plus de l'attitude pour mener à bien toutes les mesures du SDC.



Graphique 13 : Courbe de tendance linéaire de l'artificialisation nette à l'horizon 2050 (Source : IWEPS)

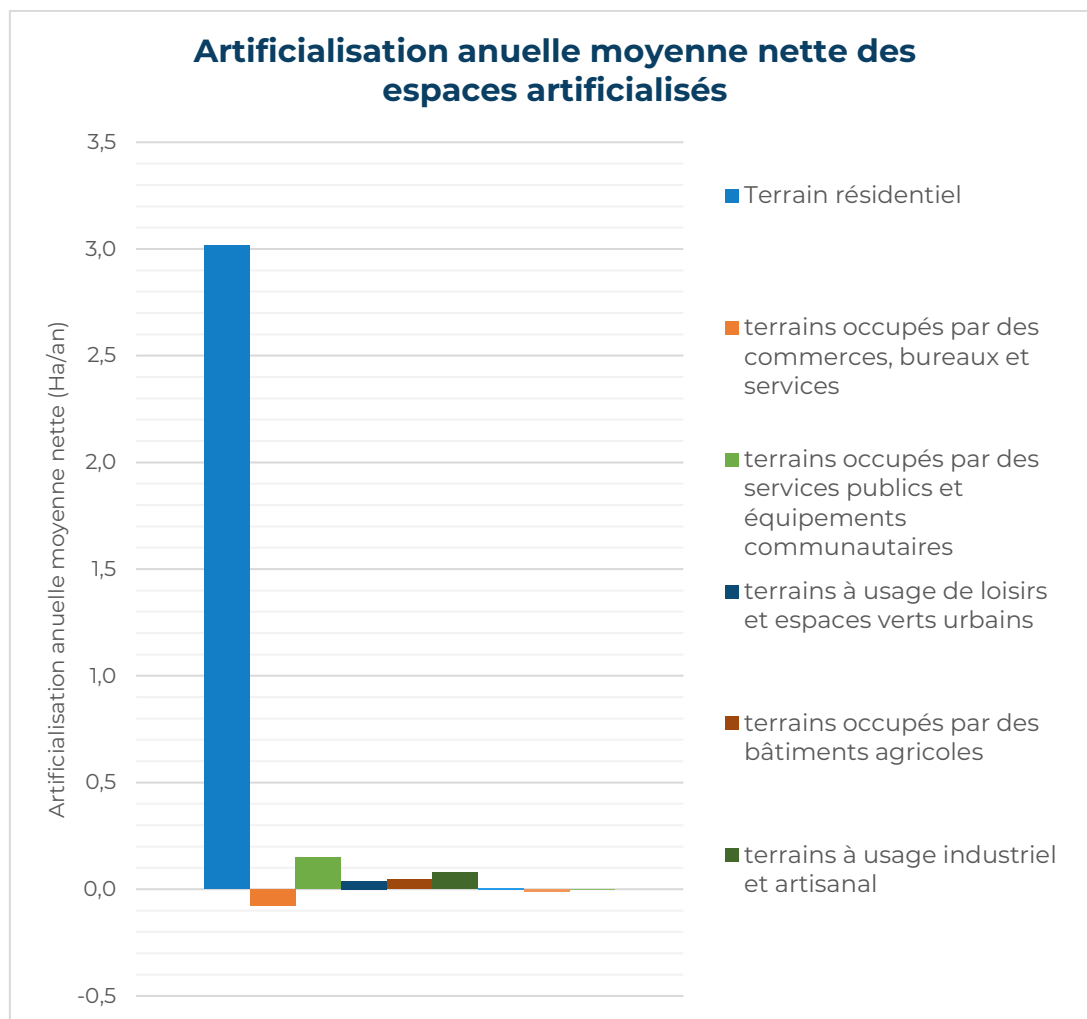
Au regard des données produites par ATOL-C, la courbe d'artificialisation nette correspond à maximum 0,7 hectare près. La moyenne est également semblable avec une différence de 0,1. Cette différence implique que le ZAN est atteint en 2035 pour ATOL-C, contre 2039 pour nous. Toutefois, cette différence est peu significative et la tendance observée (diminution avec ZAN atteint avant 2050) est la même.



Graphique 14 : Courbe de tendance linéaire de l'artificialisation nette à l'horizon 2050 produite par ATOL-C (Source : CPDT)

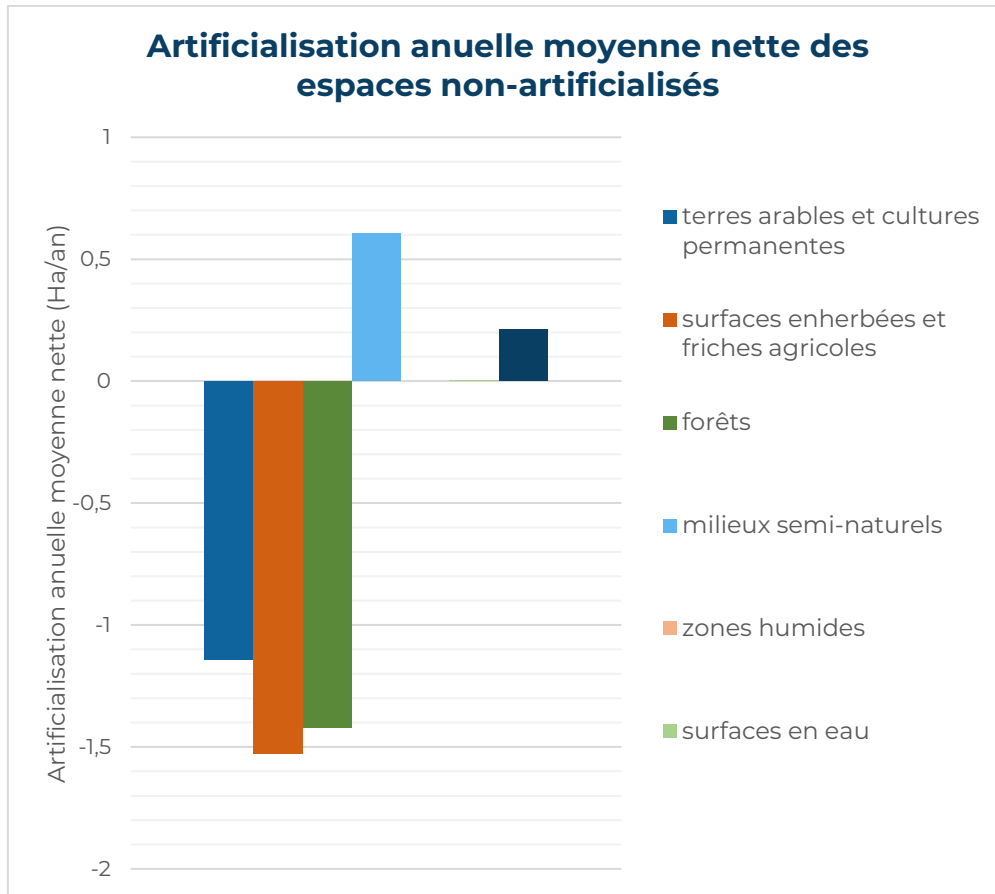
Notons qu'à partir de la situation au 1^{er} janvier 2018, les valeurs de superficie des communes wallonnes utilisées pour le calcul des indicateurs sont les nouvelles superficies fournies par le SPF Finances (Cadastre). Les superficies proviennent du système CadGIS du SPF Finances qui établit à l'aide des techniques de mesure les plus récentes le découpage des limites administratives, donnant une image plus précise de la superficie effective des communes. Aubange présente en 2018 une augmentation de 51,8 hectares de superficie, créant un hiatus dans les données. Ce dernier grève clairement les résultats quant à l'artificialisation annuelle moyenne nette suivant le type d'utilisation du sol. En effet, si nous prenons en considération 2017, les terrains de nature inconnue représentent la catégorie d'utilisation du sol non artificialisée la plus impactée. Mais l'analyse des données montre qu'il s'agit de la différence d'hectares entre 2018 et 2017. Il a donc été décidé d'analyser cette l'artificialisation annuelle moyenne nette suivant le type d'utilisation du sol en écartant 2017 de la moyenne sur la décennie.

Nous constatons que la fonction résidentielle est l'utilisation du sol artificialisée connaissant la plus grande augmentation, avec une artificialisation annuelle moyenne nette de 3 ha/an. Les autres utilisations sont bien loin derrière avec des valeurs ne dépassant pas les 1 ha/an. Il est donc impératif de mettre en place des mesures relatives à l'urbanisation résidentielle, et ce, le plus rapidement possible.



Graphique 15 : Artificialisation annuelle moyenne nette des espaces artificialisés entre 2012 et 2022, en écartant 2017 (Source : IWEPS)

Quant aux terrains non artificialisés, les catégories connaissant les plus fortes évolutions sont les terrains enherbés et les friches agricoles présentant la plus grande perte (- 1,53 ha/an), suivie par les forêts (- 1,42 ha/an) et les terres arables (-1,14 ha/an). Bien qu'il soit impossible de déterminer à quelles utilisations du sol profitent ces diminutions de terres non artificialisées, nous pouvons constater que ces baisses ne sont pas négligeables et qu'il y a lieu de mettre en balance avec la qualité des terres agricoles et sylvicoles. Notons l'augmentation des espaces semi-naturels, sans doute la conséquence de la mise en place de mesures de conservation et de restauration, dynamique importante à conserver.



Graphique 16 : Artificialisation annuelle moyenne nette des espaces non artificialisés entre 2012 et 2022, en écartant 2017 (Source : IWEPS)

Contribution du territoire à l'optimisation spatiale

1. Introduction

Ce chapitre de l'analyse contextuelle a pour objet de questionner la contribution potentielle du territoire communal à l'optimisation spatiale. Il s'articule autour de trois grands axes : l'analyse des disponibilités foncières et leur caractérisation selon une série de critères, la confrontation de ces disponibilités foncières avec les besoins fonciers futurs, dont découle l'estimation du potentiel de production de logements sur les terrains non artificialisés ou déjà artificialisés.

2. Potentiel de développement sur terrains libres ou assainis

L'information à construire vise à identifier les espaces libres susceptibles d'accueillir des développements du parc immobilier, de services et d'équipements collectifs, de l'activité économique, etc. Ce potentiel foncier sur terrains libres ou assainis comprend les terrains encore disponibles dans les différentes zones destinées à l'urbanisation du plan de secteur et les ZACC. Celui-ci a été réalisé dans l'avant-projet de SDC voté en séance du 07 novembre 2023 (cf. Partie 1 – 4.4. Potentiel foncier).

Pour aller plus loin, il y a lieu d'analyser la superficie du potentiel foncier :

- située en centralité, telle que définie par le SDT (les espaces excentrés étant déjà analysés dans l'avant-projet de SDC) ;
- relevant de terrains de plus de 0,5ha ;
- appartenant à un propriétaire public ;

2.1. Potentiel foncier en centralité

Avec deux centralités définies par le SDT sur la commune d'Aubange, le potentiel foncier couvre diverses affectations du plan de secteur. Chacune des centralités dispose d'ailleurs de ces affectations variées. Toutefois, nous pouvons observer qu'en matière d'habitat, les parcelles sont très clairsemées.

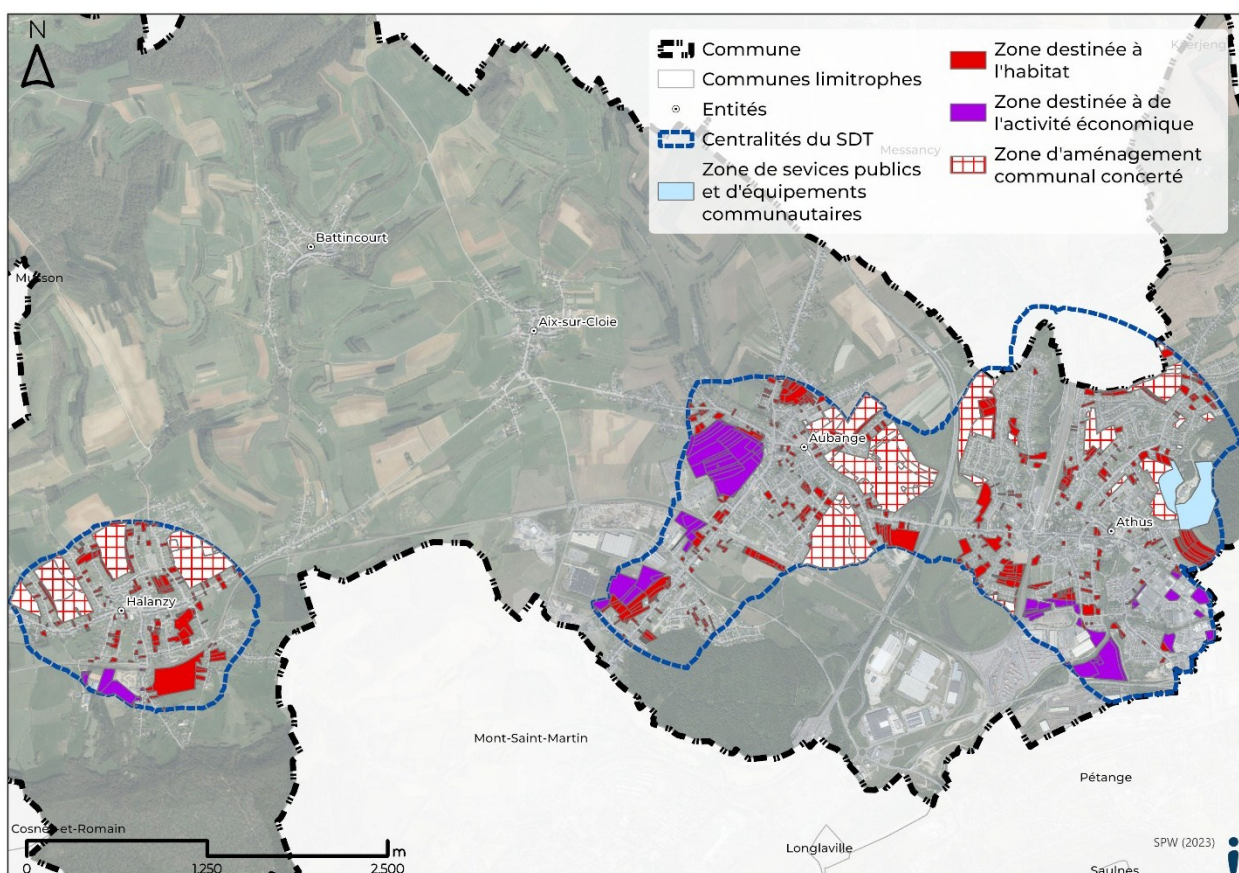


Figure 58 : Potentiel foncier en centralité au regard de l'affectation au plan de secteur

Au total, le potentiel foncier en centralité représente près de 227 hectares, ce qui représente une disponibilité non négligeable. Nous pouvons constater que 44% sont dévolus aux zones d'aménagement communal concerté, suivies des zones destinées à l'habitat (32,25%) et celles destinées à de l'activité économique (19,03%). Les zones des services publics et d'équipements communautaires sont plus réduites, laissant présager un développement plus limité en la matière. Toutefois, ce type d'installation peut s'implanter dans les zones destinées à l'habitat pour autant qu'il soit compatible avec celles-ci. Quant aux zones destinées à l'habitat, au regard des densités définies dans le SDT (30 logements/ha en centralité urbaine, 20 logements/ha en centralité villageoise), nous pourrions disposer de 393 logements à Halanzy et 1605 logements à Aubange-Athus. Ce qui signifie 1231 logements en plus que le besoin en logement nécessaire d'ici 2050 pour l'ensemble de la commune, et représente donc un potentiel foncier plus que satisfaisant.

	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier en centralité
Zones de services publics et d'équipements communautaires	10,60	4,67%
Zones destinées à l'habitat	73,15	32,25%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	43,17	19,03%
Zones d'aménagement communal concerté	99,88	44,04%
Total	226,80	100,00%

Tableau 15 : Potentiel foncier en centralité au regard des affectations au plan de secteur

Nous pouvons observer qu'actuellement, un peu plus de 56 hectares, soit 24,75% du potentiel foncier en centralités, sont directement disponibles et que seule une parcelle, de petite taille, présente une contrainte topographique. La part la plus importante de ce potentiel directement disponible se situe en zones destinées à de l'activité économique, suivie de loin par les zones destinées à l'habitat.

Quant aux terrains non équipés, ils représentent près de 57,59% du potentiel foncier, soit 130,62 hectares, dont 31,9 hectares présentant des contraintes de différents types. Dès lors, cela signifie que la part la plus importante de l'urbanisation en centralité ne pourra pas se faire immédiatement, mais nécessitera une étude de bon aménagement de ces zones et ensuite la réalisation de l'ensemble de la viabilisation. La majeure partie se situe en zones d'aménagement communal concerté (59,24%), suivies des zones destinées à l'habitat (29,72%).

Le potentiel à long terme est plus réduit (14,41 hectares), ce qui représente 6,35% du potentiel foncier en centralités. Ces parcelles constituent une superficie disponible à un horizon de 10-20 ans. Il s'agit par exemple de terrains jouxtant une parcelle bâtie et utilisée comme jardin, une parcelle bâtie d'une superficie importante pouvant être divisée Toutefois, au vu de la capacité de création de logements sur les terrains disponibles ou non équipés, la mise en œuvre de ces zones n'est pas une priorité, mais devra être mise en balance avec le coût d'équipement d'un nouvel îlot urbanisable. Ce potentiel est presque exclusivement situé en zone destinée à l'habitat (95,93%).

Enfin, notons que 5,8 hectares (2,56%) sont inconstructibles, car situés en zone d'aléa d'inondation élevé le long de la Chiers, ils se localisent en zone destinée à de l'activité économique.

Potentiel foncier disponible

	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier en centralité
Zones de services publics et d'équipements communautaires	0,00	0,00%
Zones destinées à l'habitat	16,68	29,72%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	37,21	66,28%
Zones d'aménagement communal concerté	2,25	4,00%
Total	56,13	100,00%

Potentiel foncier non équipé

	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier en centralité
Zones de services publics et d'équipements communautaires	10,60	8,12%
Zones destinées à l'habitat	42,64	32,64%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	0,00	0,00%
Zones d'aménagement communal concerté	77,38	59,24%
Total	130,62	100,00%

Potentiel foncier à long terme

	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier en centralité
Zones de services publics et d'équipements communautaires	0,00	0,00%
Zones destinées à l'habitat	13,83	95,93%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	0,16	1,09%
Zones d'aménagement communal concerté	0,43	2,98%

Total	14,41	100,00%
Potentiel inconstructible		
	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier en centralité
Zones de services publics et d'équipements communautaires	0,00	0,00%
Zones destinées à l'habitat	0,00	0,00%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	5,81	100,00%
Zones d'aménagement communal concerté	0,00	0,00%
Total	5,81	100,00%

Tableau 16 : Répartition du potentiel foncier en centralité en fonction de la possibilité de mise en œuvre et de l'affectation au plan de secteur

Quant à la répartition de ce potentiel foncier, nous pouvons constater que les terrains disponibles ne sont pas forcément localisés à proximité immédiate du cœur des centralités, excepté à Aubange (plage importante à l'Ouest de la Place). Nombre de terrains disponibles ne constituent que des terrains de petite superficie. Toutefois, nous pouvons constater que plusieurs sont contigus, augmentant les potentialités de développement.

Les terrains non équipés constituent des plages de tailles importantes (intérieurs d'îlots) localisées également en première couronne des cœurs. Notons que ces zones non équipées présentent des plages de superficies importantes, ce qui ne permet pas une urbanisation immédiate, mais qui augure une bonne potentialité à moyen terme.

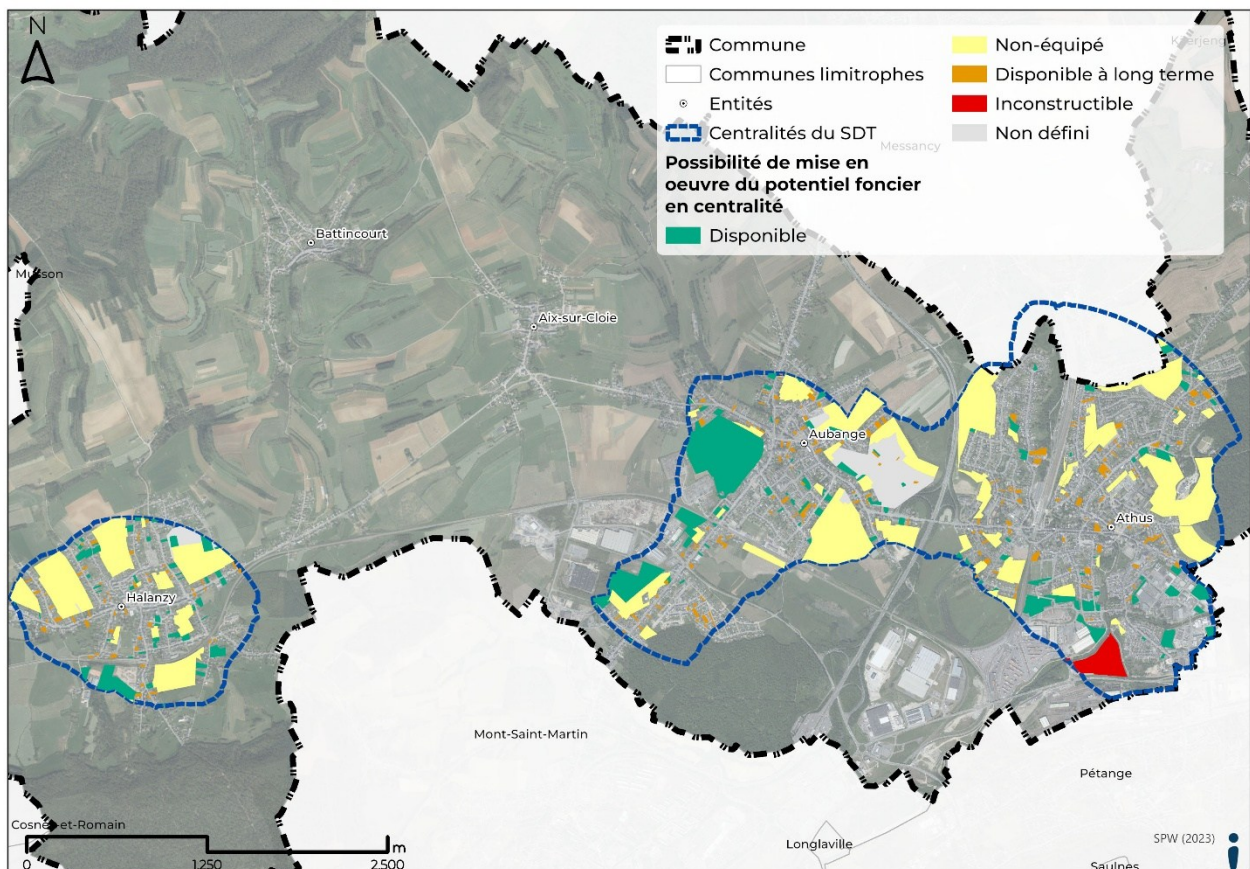


Figure 59 : Localisation du potentiel foncier en centralités (Sources : SPF Finances, SPW)

2.2. Potentiel foncier relevant de terrains de plus de 0,5ha

De manière générale, la plupart des terrains de plus de 0,5 ha se situent en centralité ou à proximité de celle-ci. Analysons ces localisations au regard de l'affectation au plan de secteur.

Concernant les zones destinées à de l'habitat (ZH, ZHCR), nous observons que les plus grandes plages se situent en centralités, ce qui est de bon augure pour le développement de nouveaux logements au regard des 75% de logements à créer en centralité d'ici 2050, mais également d'autres fonctions, la localisation en centralités appelant à plus de mixité. Notons qu'en ce qui concerne les espaces excentrés, la présence de parcelles dans le cœur de Rachecourt et en sortie de Aix-sur-Cloie n'est pas négligeable.

Quant aux zones destinées à l'activité économique, elles se concentrent principalement à Aubange et Athus et, pour une bonne part, en espace excentré. Notons qu'il est important de localiser les terrains de plus de 0,5ha en zone d'activité économique, car le SDT invite au développement économique du territoire et cette affectation est gourmande en termes de superficie.

Les zones d'aménagement communal concerté restent le potentiel le plus attrayant pour la commune. En effet, plusieurs plages de plus de 0,5ha sont observées, et ce, en centralités ou en bordure immédiate de celles-ci. Néanmoins, comme signalées plus haut, elles nécessitent une viabilisation, qui retarde leur mise en œuvre. Quant à l'adoption d'un schéma d'orientation local, elle n'est pas nécessaire pour les ZACC situées en centralité définie par le SDC.

Enfin, les zones de services publics et d'équipements communautaires de plus de 0,5ha se situent pleinement en centralité. Notons qu'elles font partie de la révision du plan de secteur relative à la zone d'enjeu communal et ne constituent également le cimetière d'Athus. Dès lors, ces parcelles ne sont pas valorisables.

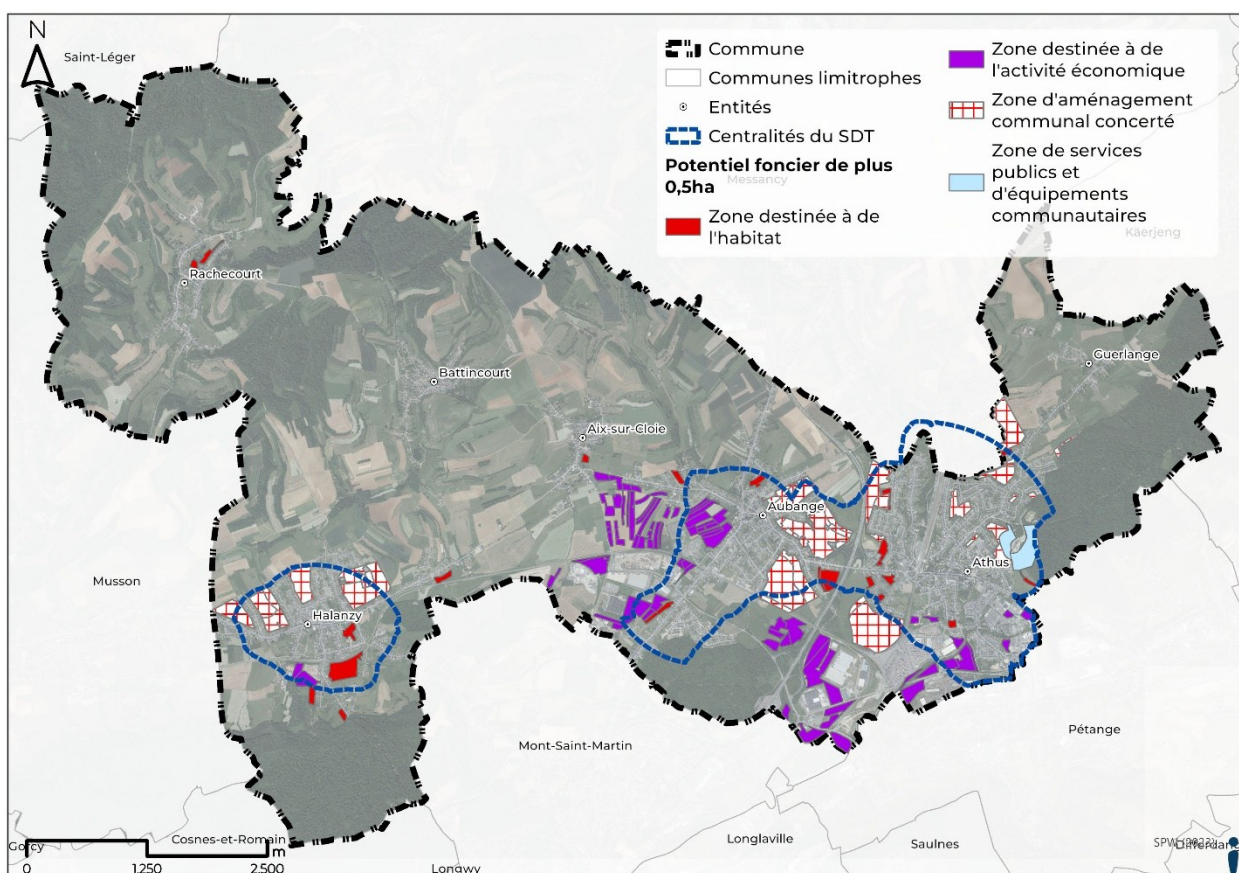


Figure 60 : Localisation du potentiel foncier relevant de terrains de plus de 0,5 hectare (Source : SPF Finances, SPW)

Quant aux superficies, nous constatons que la zone d'aménagement communal concerté représente la plus grande superficie totale (près de 99,88 hectares dont 95,9 ha se situent en centralités). Suivent les zones destinées à de l'activité économique avec 99,11 hectares, dont 32,23 hectares se situent en centralités. Viennent bien plus loin les zones destinées à l'habitat et, enfin, les zones des services publics et d'équipements communautaires.

	Superficie (ha)	Part du potentiel foncier de plus de 0,5ha
Zones de services publics et d'équipements communautaires	11,19	4,75%
Zones destinées à l'habitat	25,42	10,79%
Zones destinées à de l'activité économique (ZAEI, ZACCE)	99,11	42,07%
Zones d'aménagement communal concerté	99,88	42,39%
Total	235,60	100,00%

Tableau 17: Superficie totale des terrains de plus de 0,5 hectare suivant leur affectation (Source : SPF Finances, SPW)

2.3. Potentiel foncier appartenant à un propriétaire public

Un peu moins de 94 ha du potentiel foncier est de propriété publique. Nous pouvons observer que près de la moitié appartient à Idelux, suivie par la Ville d'Aubange (un peu moins de 18%) et de la SNCB (près de 15%), le reste se distribuant en quantités variables entre les autres opérateurs.

Nous pouvons également constater qu'en ce qui concerne la Ville d'Aubange, la Régie communale autonome, le CPAS, la Fédération Wallonie-Bruxelles et la Société Wallonne du logement disposent de part très importante (plus de 80%) de leur potentiel foncier en centralité, ce qui est de bon augure pour le développement de projets de logements publics et d'équipements communautaires.

	Surface totale (ha)	Part du potentiel foncier	In	Out	Part en centralité
Ville d'Aubange	16,64	17,79%	15,04	1,60	90,36%
Régie communale autonome d'Aubange	0,39	0,42%	0,39	0,00	100,00%
Centre public d'Action sociale de Aubange	0,31	0,33%	0,26	0,05	82,53%
Fabriques d'Eglise	1,88	2,01%	1,02	0,86	54,36%
Idelux	45,73	48,89%	11,78	33,95	25,75%
Habitations Sud-Luxembourg	6,31	6,74%	2,47	3,84	39,10%
Fédération Wallonie-Bruxelles	0,09	0,10%	0,09	0,00	100,00%
SPW Mobilité et Infrastructures	0,40	0,43%	0,11	0,28	28,62%
Société publique de gestion de l'eau	0,00	0,00%	0,00	0,00	100,00%
Société wallonne des eaux	0,53	0,56%		0,53	0,00%
Société wallonne du logement	13,64	14,58%	12,66	0,98	92,85%
Société nationale des chemins de fer belges	0,30	0,32%	0,20	0,10	65,83%
ELIA Asset	7,31	7,81%	0,86	6,45	11,71%
ORES Assets	0,02	0,03%	0,02	0,01	76,18%
Total général	93,55	100,00%	44,89	48,66	47,98%

Tableau 18: Potentiel foncier de propriété publique, en centralité et en dehors (Source : SPF Finances - Administration du Cadastre)

Cartographiquement, nous pouvons constater qu'une part importante du potentiel foncier public se situe dans la centralité d'Athus. Notons les plages de grande taille de la Ville d'Aubange à proximité du centre sportif. Toutefois, ce dernier est proposé comme compensation planologique dans le cadre de la révision du plan de secteur de la zone d'enjeu communal d'Athus, et est donc à relativiser. La plage appartenant à la Société wallonne du logement à l'Hinterweilers (Nord-Ouest d'Athus). Halanzy dispose également d'une importante plage de parcelles au lieu-dit « La Volette » (à l'Est d'Halanzy), appartenant à la Société wallonne du logement et à Habitations Sud-Luxembourg. Notons les terrains au Sud d'Halanzy, propriété de la Ville d'Aubange qui présente une réelle plus-value pour le développement des équipements communautaires et une zone d'espace vert.

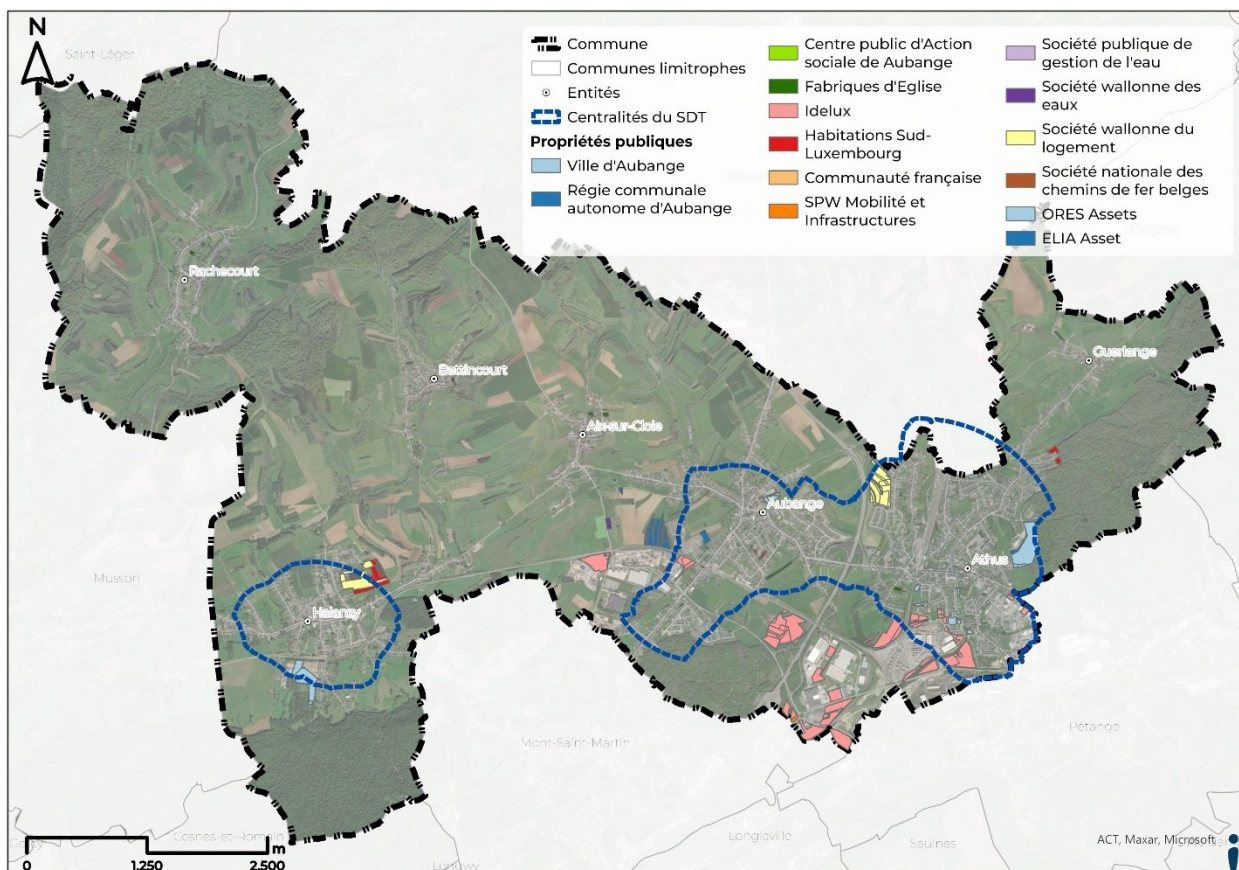


Figure 61: Potentiel foncier de propriétés publiques (Source : SPF Finances - Administration du Cadastre)

Quant à la répartition au regard du plan de secteur, les grandes plages appartenant à la Société wallonne du logement ou à Habitations Sud-Luxembourg sont situées en zone d'aménagement communal concerté. Notons qu'à l'issue de la procédure de SDC, les ZACC en centralité ne nécessiteront plus la réalisation d'un schéma d'orientation local pour permettre leur mise en œuvre, mais d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme groupé, procédures plus rapides permettant une mise à disposition plus rapide des biens. Quant à la propriété communale au Sud d'Halanzay, celle-ci est actuellement située en zone d'activité économique mixte, non indiquée pour le type de fonction qu'il serait opportun d'y développer.

Notons que, pour le reste du potentiel foncier public, une bonne part se situe en zone d'activité économique mixte, hors des centralités.

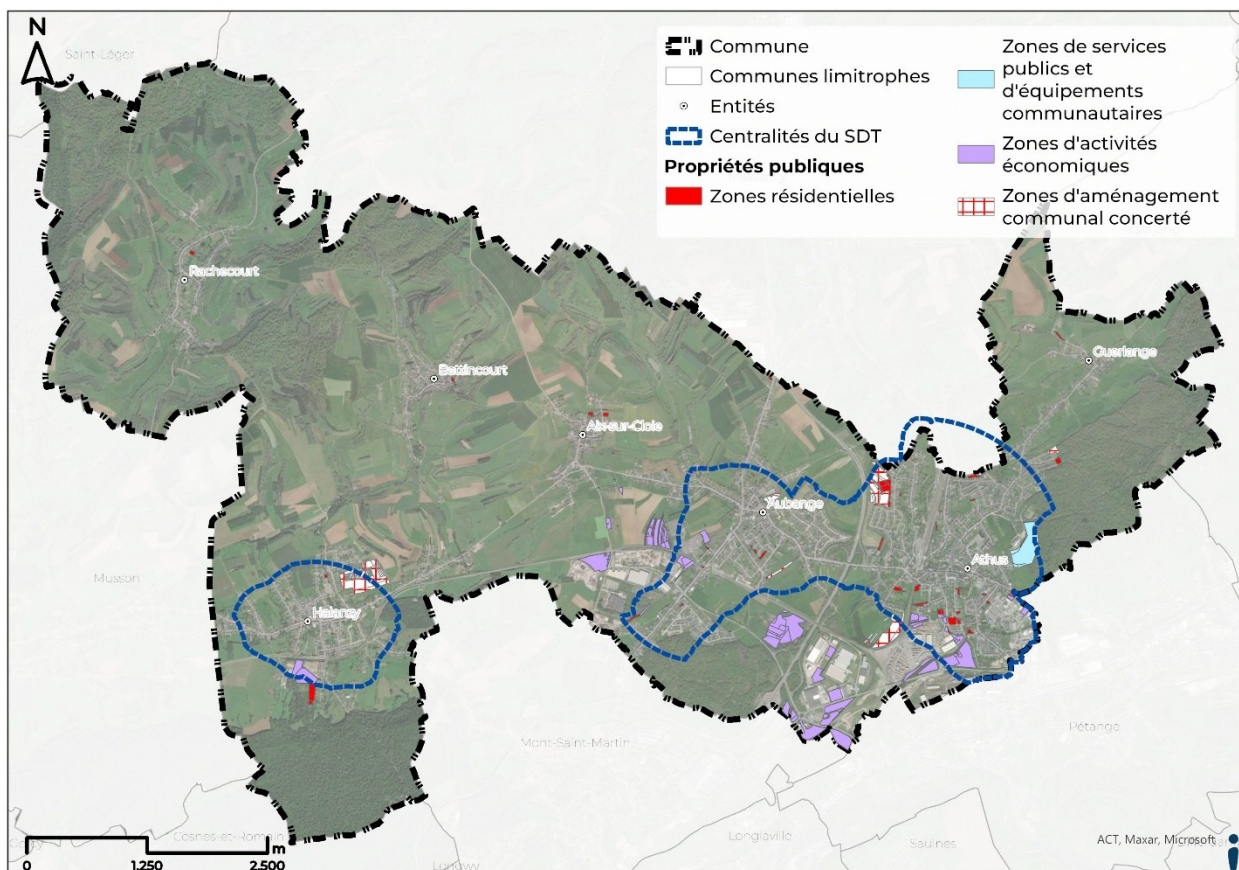


Figure 62: Potentiel foncier de propriétés publiques suivant l'affectation au plan de secteur (SPF Finances - Administration du Cadastre)

3. Potentiel de développement à partir du parcellaire déjà artificialisé

Afin de déterminer les parcelles déjà artificialisées disponibles sur la commune d'Aubange, il a été décidé de se baser sur les sites à réaménager arrêtés (en vert et rouge sur la carte) et des sites repris à l'inventaire des sites à réaménager (en orange sur la carte). Ces derniers représentent des sites potentiellement à réaménager suite à une cessation d'activité, mais n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté ministériel.

Le seul site à réaménager de la commune est régi par l'Arrêté de désaffectation du 04/08/1982 ainsi que l'Arrêté de rénovation du 12/07/1988. Ces arrêtés décident de la désaffectation et la rénovation du site d'activité économique n° SAE/SLI dit « M.M.R.A » à Athus. Presque totalement mis en œuvre par le terminal container, les quelques parcelles encore disponibles dans le périmètre du SAR se situent en zone d'aléa d'inondation élevé ou constituent des espaces

résiduelles entre des voiries. Ce potentiel est donc difficilement valorisable, ou ponctuellement par le Terminal container.

3.1. Parcelles reprises à l'inventaire des sites à réaménager

Quant aux sites repris à l'inventaire, ils sont au nombre de huit, situés presque exclusivement en centralités. Ce qui est de bon augure pour un développement futur, voyons pour chacun des sites les possibilités encore existantes.

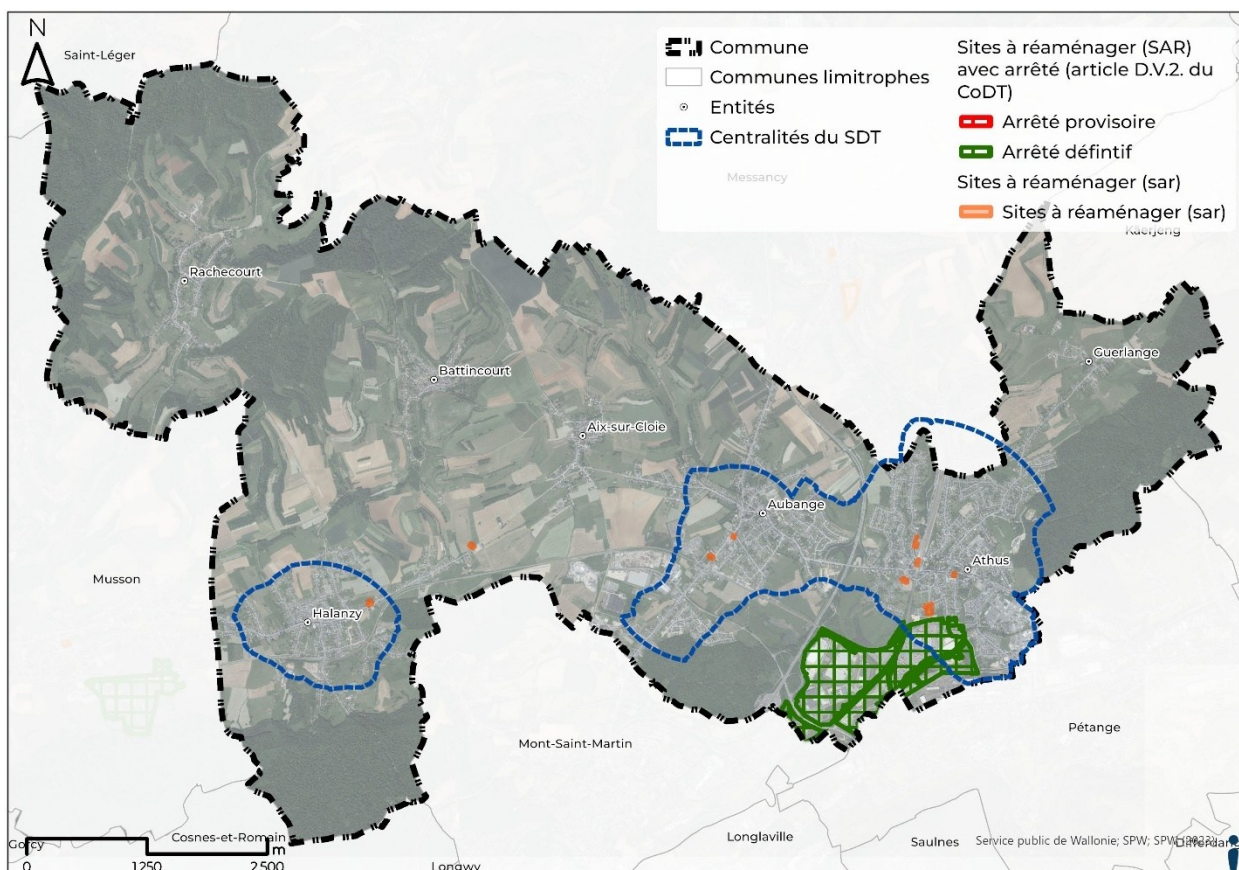


Figure 63 : Sites à réaménager et sites repris à l'inventaire des sites à réaménager

Sur Athus, le premier site est dénommé « Entreprise de travaux publics et privés Scalcon » (0,43ha). Nous pouvons constater que ce site est actuellement occupé par un hangar à l'abandon. Au vu de sa localisation à proximité du cœur d'Athus, il constitue un bon potentiel pour la création de logements, pouvant être multiple au vu du projet contigu.



Figure 64 : Vue aérienne « Entreprise de travaux publics et privés Scalcon » (Source : SPW)

Le second site est l'ancien « cinéma Conty ». Situé en plein cœur d'Athus, il constitue un chancre de 0,048ha, implanté sur un front bâti continu. Au vu de sa localisation dans la Grand-Rue, son affectation pourrait-être diverse et constitue une priorité.



Figure 65 : Vue aérienne "Cinéma Conty" (Source : SPW)

L'ancien hangar de la marbrerie Kinard constitue également un potentiel à mettre en œuvre (0,15 ha). Toutefois, il y a lieu d'être attentif à sa localisation en arrière zone, pouvant créer des nuisances pour les propriétés adjacentes.



Figure 66 : Vue aérienne "Marbrerie Kinard" (Source : SPW)

La gare d'Athus constitue également un site à réaffecter (0,12ha). Idéalement située, elle pourrait facilement être reconvertie en un lieu de services, d'équipements et/ou de commerces. Par sa localisation (proximité du centre, point multimodal), cette réaffectation constitue une priorité.

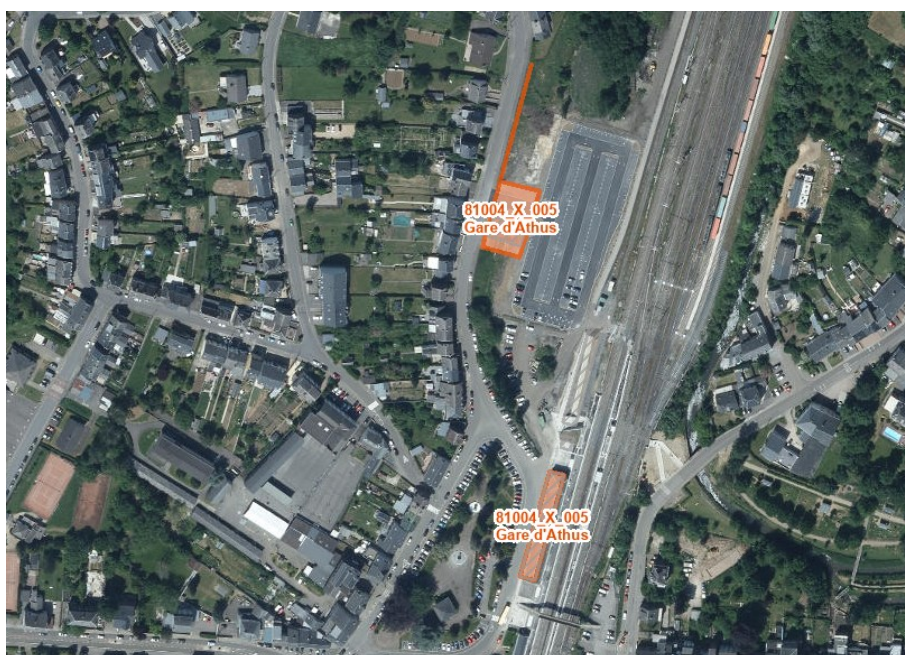


Figure 67 : Vue aérienne "Gare d'Athus"

Concernant Aubange, deux sites sont observés. Le premier constitue une surface commerciale au coin de la rue Léon Thommes et de l'Avenue de la Gare (0,05 ha). À proximité d'une école et sur l'axe connectant le centre d'Aubange à sa gare, ce site présente de réels atouts, quelle que soit son affectation.



Figure 68 : Vue aérienne "surface commerciale" (Source : SPW)

Le second se situe non loin de là et présente donc les mêmes atouts sur une surface de 0,10ha.



Figure 69 : Vue aérienne "Ranch de l'Avenue de la Gare" (Source SPW)

Quant à Halanzy, le site identifié est une ancienne crèche privée. Ce bâtiment totalement délabré constitue un potentiel de 0,13ha. Ce projet fait actuellement l'objet d'une demande de permis pour la création de 28 logements.



Figure 70 : Vue aérienne "Crèche d'Halanzky" (Source : SPW)

En conclusion, 1,025 ha sont disponibles sur ces différents sites. Nous avons pu constater que des affectations très variées peuvent être attribuées dans le cadre d'un réaménagement, ce qui constitue une réelle plus-value. De plus, l'analyse des thématiques a mis en avant la volonté de redonner de la qualité au bâti sur le territoire communal. Ces sites constituent une opportunité d'œuvrer dans ce sens.

3.2. Autres parcelles artificialisées relevées

À côté du SAR de droit et les SAR repris à l'inventaire, il existe également des parcelles laissées à l'abandon, mais n'ayant pas de statut particulier.

Un premier bien, vise une ancienne maison de maître, située dans la centralité d'Athus. La parcelle présente une superficie de 0,1 ha. Sa localisation le rend propice à une réaffectation en logements.



Figure 71: Parcelle valorisable - rue de l'Usine à Athus (Sources : Commune, ESRI)

Une seconde parcelle est identifiée à côté de l'ancien cinéma, présentant une superficie de 0,0297 hectare. Bien qu'elle soit réduite, fusionnée avec le SAR du cinéma, ces biens présentent un certain attrait. De plus, par la localisation sur l'axe principal d'Athus, ce bien peut être réaffecté en plusieurs fonctions différentes.



Figure 72: Parcelle valorisable - Grand-Rue à Athus (Sources : Commune, ESRI)

Situé en périphérie du centre, mais toujours dans la centralité d'Athus, l'ensemble de parcelles situé le long de l'Avenue de la Libération présente une superficie de 0,6 hectare. La proximité avec le quartier de la gare pourrait présager une éventuelle mixité des fonctions lors de la réaffectation de ce bien.



Figure 73: Parcelles valorisables - Avenue de la Libération à Athus (Sources : Commune, ESRI)

Les anciens bâtiments « Rubino » constituent également un bien à réaffecter. Présentant une superficie de 0,14 hectare, il se situe favorablement en plein cœur d'Halanzuy, permettant une réaffectation ayant une mixité de fonctions.



Figure 74: Parcelles valorisables - Rue de l'Industrie à Halanzuy (Sources : Commune, ESRI)

En plein centre de Rachecourt se situe une ancienne entreprise, dont ne persistent actuellement que des hangars vétustes. Ce bien, d'une superficie de 0,77 hectare, se situe en entrée de village. Au vu de sa superficie, ce bien pourrait constituer un beau projet de création de logements, dans un village présentant quelques équipements et services.



Figure 75: Parcelle valorisable - Rue basse à Rachecourt (Sources : Commune ESRI)

4. Mise en perspective des potentiels de développement

Les besoins sur la commune de Aubange sont divers. Les besoins surfaciques en matière de logement ont été calculés sur base du besoin de 278 logements d'ici 2050. Le SDT vise que 75% des logements devront se situer en centralité et le solde, en espace excentré d'ici 2050. Étant donné que la commune présente deux centralités de type différent (urbaine et villageoise), les 75% ont été divisés au regard des surfaces de chacune d'elles (60% pour la centralité urbaine et 15% pour la centralité villageoise). En centralité urbaine, la densité de 30 logements à l'hectare a été prise en compte dans les calculs afin d'estimer le besoin maximal en hectare. Pour la centralité villageoise, la densité est de 20 logements/ha. Quant aux espaces excentrés, se limiter à la densité de 10 logements/ha paraît utopique au vu du développement des villages observés jusqu'à ce jour. Il a dès lors été décidé d'ajouter la densité de 5 logements/ha, étant la densité minimum sous laquelle il n'est actuellement plus pertinent d'aller afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Il s'agit donc ici de chiffres théoriques ne pouvant appréhender pleinement la réalité future du terrain.

Quant aux équipements, afin d'attirer les jeunes ménages, il est bon de développer les structures d'accueil de la petite enfance. Au 1^{er} janvier 2024, la commune comptait 567 enfants ayant entre 0 et 2 ans. Actuellement, le territoire dispose de 160 places, soit 28% des besoins. Bien que l'ensemble des enfants ne soit pas pris en charge dans une structure, qu'une part importante des habitants place leurs enfants dans une crèche luxembourgeoise. Sur base de cette information, nous pourrions donc considérer que la moitié des enfants nécessiteront une place, c'est à dire 283, soit un manque de 123 places. Si nous nous référons aux crèches actuelles pour déterminer la référence surfacique, il s'agit de 0,0008 ha /enfant. Afin d'offrir une capacité d'accueil pour tous de manière équitable, les besoins surfaciques ont été divisés entre les centralités (0,0738ha, soit 75%) et les espaces excentrés (0,0245ha, soit 25%).

Pour les personnes âgées, actuellement, 178 lits sont disponibles, ce qui est peu. En effet, avec 803 personnes de plus de 80 ans au 1^{er} janvier 2024, cela ne représente que 22% des besoins. Une fois encore, l'ensemble des personnes ne désirent pas résider dans ce type de structure, nous pouvons donc considérer que la moitié doivent y avoir accès, soit 400 places à créer. Au vu des normes (chambre en moyenne de 14m²), il s'agit de 0,56ha de besoins surfaciques. Une localisation en centralité permet une synergie avec les infrastructures existantes. Toutefois, afin de ne pas déraciner les habitants attachés à leurs villages, il peut être bon de prévoir une partie (10%) en espace excentré.

L'analyse du volet commercial a montré que 0,35ha sont nécessaires. Avec ces ajouts, on arrive à un taux d'équipement communal légèrement supérieur à celui des communes similaires, tout en restant inférieur aux taux provincial et régional.

Quant aux activités économiques, une saturation des zones existantes est observée. De plus, certaines zones ne sont pas propices à une mise en œuvre. Concrètement, la seule zone économique encore potentiellement à mettre en œuvre est la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique d'Aubange. En considérant une zone tampon et un potentiel d'affectation en zone d'habitat, il y a lieu qu'un potentiel de 56,42hectares.

	Besoins surfaciques	
	En centralités	En espace excentré
Besoin en logements	7,67 hectares	7-14 hectares
Besoin en commerces	0,35 hectares	0 hectares
Besoin en services et équipements	0,57 hectares	0,08 hectares
Besoin en activités économiques	/	56,42 hectares
Total	8,59 hectares	63,5 – 70,5 hectares

Tableau 19 : Besoins surfaciques suivant diverses affectations

Au regard de ces besoins, nous pouvons constater qu'en matière de logement en centralité, le potentiel disponible sans contraintes est près de 10 fois plus important que les besoins. Quant aux espaces excentrés, le potentiel sans contraintes est en moyenne fois plus grand que les besoins. Dès lors, le potentiel foncier ne représente pas un frein à la création des logements nécessaires d'ici 2050.

Concernant les équipements et services, notons que seuls 3,25 hectares sans contraintes sont disponibles en centralités et de 7,35 hectares en espace excentré, la disponibilité est donc suffisante au regard des besoins. Notons toutefois que quant à l'accueil de la petite enfance, des crèches étant déjà existantes en zone d'habitat, et le service en espaces excentrés étant généralement assuré par des accueillantes indépendantes, également implantées en zones destinées à de l'habitat, il y a lieu de prendre en compte le potentiel foncier dans ces zones du plan de secteur où la disponibilité est encore importante, quelle que soit la localisation.

Quant aux commerces, ceux-ci peuvent s'implanter en zones d'activité économique mixte ou en zones destinées à de l'habitat. Dès lors, avec 0,35ha nécessaire, la disponibilité dans ces zones est suffisante. Notons toutefois qu'il y a lieu de modifier le plan de secteur pour remplacer de la zone d'activité économique industrielle (ne pouvant pas accueillir de commerces) en zone d'activité économique mixte (exemple : PAE des 2 Luxembourgs)

Enfin, l'activité économique a à sa disposition de nombreux hectares toutefois. Une part non négligeable est soumise à des contraintes. En effet, en espaces excentrés, la majeure partie du potentiel est soumis à une contrainte. Il est donc impératif de rationaliser ces zones d'activités économiques afin de répondre aux besoins relevés.

	En centralité		En espace excentré	
	Sans contrainte	Avec contrainte	Sans contrainte	Avec contrainte
Zones destinées à de l'habitat (ZH, ZHCR)	65,64	7,51	49,13	10,30
Zone d'aménagement communal concerté	82,77	17,12	47,60	03,52
Zone de Services publics et qu'équipements communautaires	3,25	7,35	-	-
Zones destinées à de l'activité économique mixte (ZAEI, ZACCE)	24,29	18,88	37,99	61,29
Total	175,95	50,86	134,72	75,11

Tableau 20 disponibilité foncière en hectare suivant sa localisation et les contraintes y afférent

En annexe :

- **Cartes de synthèse des contraintes à la mise en œuvre des disponibilités foncières ;**
- **Cartes de synthèse des opportunités de mise en œuvre des disponibilités foncière.**