



Plan sectoriel

LOGEMENT

Document technique explicatif



2014

*Réalisation : Ministère du Développement durable et des Infrastructures,
Département de l'aménagement du territoire*

En collaboration avec le Ministère du Logement

*Editeur : Ministère du Développement durable et des Infrastructures,
Département de l'aménagement du territoire
4, Place de l'Europe
L-1499 Luxembourg*

Juillet 2014



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE	5
1. LES ENJEUX ET ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES DU PSL	8
1.1. Les documents de référence et enjeux du PSL	8
1.2. Des communes prioritaires et complémentaires	10
1.3. Les dispositions réglementaires du PSL visant à cadrer le développement de l'habitat.....	13
1.3.1. Les dispositions s'appliquant aussi bien aux communes prioritaires que complémentaires	13
1.3.2. Les dispositions spécifiques aux types de communes	14
1.4. Les zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat	22
1.5. Acquisition des terrains des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat.....	30
2. LE FIL DIRECTEUR POUR LES COMMUNES	31
2.1. Le cadre légal et réglementaire	31
2.2. Les délais de mise en conformité des PAG avec le PSL.....	32
2.3. L'intégration pratique du PSL dans les PAG et leurs études préparatoires	33
2.3.1. Le contexte et la méthode pour l'intégration du PSL dans les PAG	33
2.3.2. Les acteurs	36
2.3.3. Les mesures à prendre par les communes	36
2.3.3.1. Mesures concernant toutes les communes.....	36
2.3.3.2. Mesures concernant les communes prioritaires	41
2.3.3.3. Mesures concernant les communes complémentaires.....	41
2.3.4. Les projets d'envergure destinés à l'habitat.....	43
2.3.4.1. Procédure d'intégration dans le PAG.....	43
2.3.4.2. Les projets d'envergure pilotes.....	47
2.3.5. La mise à disposition des informations aux acteurs concernés.....	48
2.4. Le suivi du PSL	49
2.4.1. Généralités.....	49
2.4.2. La commission de suivi.....	49
2.4.3. La périodicité des rapports de suivi	49
ANNEXE - ZONES POUR PROJETS D'ENVERGURE DESTINÉS À L'HABITAT	50

INTRODUCTION GENERALE

Les études menées sur la situation du marché du logement ainsi que les analyses sur les dynamiques de développement urbain, ont révélé deux problèmes majeurs nécessitant l'adoption et la mise en application du plan directeur sectoriel « logement » (PSL).

Le premier constat porte sur l'observation des dynamiques spatiales du développement de l'habitat au Luxembourg, et montre leur inadéquation, en valeurs relatives surtout, avec les principes d'un développement durable du territoire soucieux de préserver la réserve foncière et de favoriser des modes de déplacements alternatifs à l'automobile. En effet, alors que le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire et le concept IVL avaient identifié des communes prioritaires pour le développement de l'urbanisation (les Centres de Développement et d'Attraction (CDA), ainsi que les centres complémentaires dans le cadre du scénario « résidants » de l'IVL), la croissance démographique au cours de la décennie passée a montré que les communes rurales, pour la majorité aussi appelées « complémentaires », continuent de se développer à un rythme supérieur à celui des communes prioritaires pour le développement de l'habitat en valeurs relatives, c'est-à-dire proportionnellement au poids qu'elles représentent par rapport à l'ensemble de la population du pays. Or, ces communes rurales sont souvent moins accessibles en termes de transport en commun et peu aptes à répondre aux demandes de la nouvelle population en termes d'offre de services. Ainsi, pour atteindre un autre objectif également d'importance fondamentale en termes de développement durable, à savoir une amélioration substantielle du partage modal en faveur des transports alternatifs à la voiture (transports en commun, mobilité douce), il faut s'appuyer sur un double processus de densification du tissu bâti dans les centres urbains et sur une augmentation de la mixité fonctionnelle pour mieux articuler les lieux de vie et de travail, ce qui n'est guère possible dans l'envergure nécessaire en milieu rural.

Le PSL doit ainsi permettre de mieux réguler dans l'espace le développement résidentiel, en constituant un outil réglementaire permettant de mettre en pratique les objectifs de la politique d'aménagement du territoire. Néanmoins, le PSL ne doit en aucun cas bloquer la production de logements mais il doit promouvoir la production de logements afin d'obtenir globalement une croissance renforcée. Dans le cadre des rééquilibrages prévus, le solde sera positif.

En effet, **le second constat** est celui d'une inadéquation entre l'offre et la demande, en ce qui concerne le nombre aussi bien que la taille et la typologie des logements.

Le Grand-Duché de Luxembourg a connu ces dernières décennies une croissance démographique très rapide, le plaçant en tête des pays de l'Union Européenne en valeurs relatives. En admettant que cette croissance démographique continue au rythme des dernières années, le pays atteindra une population totale dépassant les 700 000 habitants en 2030, année, qui constitue, en outre, l'horizon temporel couvert par le PSL. On constate que l'évolution démographique n'est pas en phase avec l'évolution économique du Grand-Duché, freinée par la crise. En effet, l'évolution démographique récente ainsi que la croissance du coût du logement sont élevées par rapport à la croissance économique. Ceci résulte du fait que la situation économique des régions limitrophes est toujours beaucoup moins favorable que celle du Grand-Duché. Cependant, il est peu probable que ce rythme de croissance démographique puisse être

maintenu avec la même intensité sur le long terme, alors qu'il semble fortement probable que l'évolution économique connaîtra à l'avenir une croissance moins forte en comparaison des deux dernières décennies, ce qui semble se confirmer par les chiffres actuels. C'est pourquoi, l'aménagement du territoire part plutôt d'une fourchette de croissance entre 650 000 et 700 000 habitants jusqu'en 2030.

Cependant, en dépit de cette croissance démographique très rapide qu'a connue le pays, la construction de logements reste nettement en-deçà des besoins nécessaires pour l'accueil des nouvelles populations. Les évaluations faites en 2007 dans le cadre de la « Wohnungsbedarfsprognose¹ » concernant les besoins en logement montraient que 3 400 unités d'habitation devraient annuellement être construites entre 2001 et 2021 pour répondre à une population estimée à 545 000 personnes à la fin de cette période. Or, non seulement ce rythme de construction n'a pas été tenu, mais, de plus, l'observation des tendances démographiques récentes semble montrer que la population sera supérieure à cette estimation de 545 000 habitants pour sensiblement dépasser l'hypothèse définie dans le cadre du scénario « résidents » de l'IVL », qui évalue à 561 000 habitants la population du Grand-Duché en 2020. L'écart se creuse donc entre l'offre et la demande, et impose des mesures fortes pour augmenter substantiellement le rythme de la construction. Ce constat préoccupant doit toutefois être relativisé par les chiffres de ces quatre dernières années, qui montrent une nette augmentation de la production de logements, qui a largement dépassée les 3 000 unités annuelles et qui semble pouvoir maintenir cette tendance au vu des développements résidentiels désormais amorcés dans plusieurs grandes communes urbaines, alors que ces communes ont mis du temps pour redynamiser leur marché du logement.

L'estimation des besoins en logements ne se fonde pas seulement sur les évolutions démographiques, mais également sur une autre variable influençant la demande, qui est celle de la réduction du nombre moyen de personnes par logements. En effet, alors que la taille moyenne des ménages était de 2,5 personnes en 2001, celle-ci pourrait être, selon les estimations faites dans le cadre de la « Wohnungsbedarfsprognose » précitée, de 2,3 en 2021. Ainsi, 850 logements devraient être annuellement construits pour absorber les besoins créés par la diminution du nombre moyen de personnes par logement, à effectif de population constant, c'est-à-dire sans prendre en compte la croissance démographique liée au solde migratoire ou naturel. Ce changement de structure des ménages n'occasionne pas seulement de nouveaux besoins quantitatifs en logements, mais également des besoins qualitatifs orientés vers des logements de plus petites tailles. Pourtant, la surface moyenne des logements continue à augmenter. Le risque d'un décrochage entre l'offre de logements et la demande est réel, surtout si les tendances de construction se poursuivent et que les logements de grande taille en situation de « sous-peuplement » ne sont pas remis sur le marché pour accueillir des familles plus nombreuses. Un dernier élément a également été considéré pour évaluer les besoins futurs : celui de la disparition, de la fusion, ou de la réaffectation d'anciens logements. Il n'existe pas de statistiques fiables sur ce point, mais les études antérieures posent l'hypothèse d'une perte de 6 800 logements entre 2001 et 2021, soit un besoin de créer 340 logements par an pour maintenir le parc de logements inchangé d'un point de vue quantitatif. Ces tendances plaident,

¹ Wohnungsbedarfprognose – 2001-2021, 2008. Auteur : bureau d'étude Stadtland ; Ordonnateur : Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement – Département du Logement.

au-delà de l'augmentation de la production de logements adaptés aux besoins, pour l'application de mesures visant la réaffectation des logements vacants ou de ceux dont l'affectation a été modifiée au profit du secteur tertiaire et pour la densification du tissu urbain, qui passera notamment par la réaffectation de friches en milieu urbain et périurbain ou d'autres potentiels surfaciques sous-utilisés, présents dans la trame urbaine.

Ces éléments combinés génèrent donc une situation de déficit en logements en milieu urbain surtout, responsable d'une envolée des prix du logement qui affecte principalement les ménages les plus modestes. La croissance des prix persiste ainsi malgré la crise économique. De plus, cette situation risque, à terme, d'enrayer l'attractivité et donc le dynamisme économique du pays. Il apparaît, pour toutes ces raisons, essentiel d'encourager la construction résidentielle afin de préserver non seulement les principes fondamentaux de cohésion sociale et territoriale, mais également de maintenir l'attractivité du Grand-Duché.

Pour toutes ces raisons, le plan directeur sectoriel « logement » poursuit les objectifs suivants :

- contribuer à un accroissement du nombre de logements dans les communes prioritaires ;
- limiter les extensions urbaines et progressivement le potentiel de croissance du nombre de logements dans les communes complémentaires ;
- promouvoir la concentration du développement de logements dans les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat en contribuant à une mixité des fonctions urbaines, notamment celles de l'habitat et du travail ;
- contribuer à la densification et au développement cohérent du tissu urbain en promouvant une urbanisation faiblement consommatrice du sol ;
- réserver des zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat reposant sur le principe de la mixité des fonctions urbaines.

Le présent document technique explicatif a pour objet d'explicitier l'approche globale retenue, en matière de développement de l'habitat pour atteindre les objectifs précités. Toutefois, si le PSL se restreint logiquement aux mesures qui rentrent dans les champs d'application de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire et du Programme directeur d'aménagement du territoire, il est cependant nécessaire de conjuguer ces mesures, à impact territorial, avec d'autres mesures contribuant à œuvrer en faveur d'un développement durable du logement en général, et dont un certain nombre sont décrites dans d'autres instruments, tels que le Pacte Logement ou la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent document technique explicatif du PSL expose ainsi le contexte, les enjeux et le sens des mesures présentes dans le règlement grand-ducal du PSL pour accroître la production de logements et en coordonner le pilotage territorial. Ces mesures ont pour objectif d'augmenter et d'organiser spatialement la construction résidentielle, afin de rectifier les dynamiques de développement, qui, à ce jour, sont insuffisamment conformes aux impératifs d'un développement durable du territoire.

1. LES ENJEUX ET ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES DU PSL

1.1. Les documents de référence et enjeux du PSL

La loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire a pour objectif d'assurer aux habitants du territoire national des conditions de vie optimales, par une mise en valeur de qualité et durable de ses régions, tout en respectant un certain équilibre structurel et économique entre elles. Il est également explicitement mentionné dans la loi que l'habitat doit participer au développement harmonieux des structures urbaines et rurales dans le respect du patrimoine culturel et naturel. Pour appliquer la politique d'aménagement du territoire, la loi a prévu l'élaboration du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), adopté le 27 mars 2003 par le Conseil de gouvernement.

Dans ce document de référence de la politique d'aménagement du territoire, il est fait explicitement référence à la nécessaire articulation entre la politique du logement et les autres politiques sectorielles, comme le transport ou l'environnement. Pour tendre vers une plus grande convergence en la matière, la stratégie de développement spatial IVL (*intergratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg*), présentée en 2004 et qui explicite le PDAT, a établi des hypothèses de croissance chiffrées de la population par commune, et défini des objectifs prioritaires pour le développement urbain, et notamment pour l'habitat. La « Stratégie globale pour une mobilité durable pour les résidents et les frontaliers » (MODU), finalisée en 2012, vise, quant à elle, une complémentarité entre les différents réseaux de transports en phase avec les objectifs d'aménagement du PDAT et de l'IVL.

Le PSL constitue l'outil réglementaire permettant la mise en œuvre de ces objectifs d'aménagement, tout en contribuant à une production accrue de logements. Il s'agit là d'un défi important pour l'avenir du pays, car les dernières décennies ont été marquées par des dynamiques de développement spatial insuffisamment compatibles avec les enjeux de durabilité, comme l'ont montré les derniers rapports de l'observatoire du développement spatial². Il est ainsi manifeste que l'urbanisation a eu tendance à se diffuser à l'ensemble du territoire national et même bien au-delà au, provoquant une dégradation de la qualité des paysages ainsi qu'une consommation excessive de la ressource foncière aux dépens, entre autres, de l'agriculture. Ce phénomène de périurbanisation, voire de rurbanisation a contribué à aggraver les problèmes de mobilité, en créant des besoins de déplacements accrus entre lieux d'habitat, lieux de travail, et lieux de détente ou de consommation.

² CEPS/INSTEAD, Suivi du développement territorial du Luxembourg à la lumière des objectifs IVL, *Rapport pour le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire*, 49 p., 2008.

CEPS/INSTEAD, Dynamiques de développement démographique et enjeux en matière d'aménagement du territoire, *Rapport pour le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire*, 60 p., 2011.

CEPS/INSTEAD, La centralité urbaine au Luxembourg (système des centres de développement et d'attraction), *Rapport pour le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire*, 29 p., 2011.

L'une des raisons expliquant les dynamiques de développement spatial observées est l'offre insuffisante de terrains disponibles rapidement pour l'habitat au sein des communes prioritaires pour l'habitat (voir point 1.1.), et, inversement, l'offre parfois trop abondante de ces terrains dans les communes complémentaires (voir point 1.1.). Les prix fonciers, moins élevés en milieu rural qu'en milieu urbain, participent également largement à ce phénomène prononcé d'urbanisation résidentielle des campagnes. Pourtant, l'attractivité économique des localisations résidentielles en milieu rural a été largement nuancée par de nombreuses études, qui ont montré que les coûts induits pour les ménages sont largement sous-estimés (multi-motorisation des ménages, augmentation du nombre et de la distance moyenne des déplacements).

Le PSL doit donc permettre de piloter territorialement la construction de logements. Il s'agit d'orienter la construction résidentielle vers les communes prioritaires pour le développement de l'habitat. En revanche, le développement de l'habitat sera plus restrictif dans les communes complémentaires. L'objectif est d'y tendre vers une limitation du développement de l'habitat, notamment par une restriction des extensions des périmètres d'agglomération (extensions urbaines), ainsi que par une limitation des mesures d'arrondissement de la forme urbaine (voir partie 1.3.1 et 2.4.3.1).

Le PSL poursuit ainsi un accroissement démographique plus poussé pour les communes prioritaires que pour les communes complémentaires, pour les raisons qui ont déjà été énumérées précédemment, en leur permettant, notamment, de désigner plus de surfaces destinées à l'habitat. De la sorte, la croissance estimée de 125 000 habitants jusqu'en 2030, pour le milieu de la fourchette retenue (voir introduction), par rapport aux 550.000 habitants actuels se répartira – si jamais les communes complémentaires connaîtront toutes une croissance démographique proche du seuil de 20 % sur 12 ans (voir plus loin dans le texte), donc de près de 30 % jusqu'en 2030 – pour 40 000 sur ces communes complémentaires et pour un peu plus de 80 000 sur les communes prioritaires. Toutefois il est fort probable que les mesures prévues dans le PSL au niveau des communes prioritaires permettront de faire pencher davantage la balance en faveur de ces dernières, suite à une offre potentielle nettement plus importante.

La fourchette de croissance précitée pourra, dans l'ensemble, être couverte, d'un côté, par la production annuelle du marché du logement qui est à même d'atteindre à l'avenir une moyenne de 3 500 nouveaux logements par an suite aux efforts en cours des communes, notamment urbaines, et aux mesures prévues par le PSL pour les communes prioritaires, et, de l'autre, par la production prévue par la main publique d'au moins 500 nouveaux logements par an jusqu'en 2030, voire au-delà dans les zones pour projets d'envergure destinés l'habitat (voir plus loin). Ainsi, en moyenne, 4 000 nouveaux logements pourront raisonnablement être construits par an jusqu'en 2030, ce qui permettra d'augmenter la population d'au moins 8 000 personnes par an. Cette croissance permettra ainsi d'atteindre 675 000 habitants jusqu'en 2030 c'est-à-dire la valeur centrale de la fourchette estimée.

1.2. Des communes prioritaires et complémentaires

Au Luxembourg, au total 43 communes sont considérées comme prioritaires pour le développement de l'habitat :

Bertrange	Diekirch	Ettelbruck	Leudelange	Merttert	Remich	Schuttrange
Bettembourg	Differdange	Grevenmacher	Lintgen	Mondercange	Rumelange	Steinfort
Bettendorf	Dudelange	Hesperange	Lorentzweiler	Mondorf	Sandweiler	Steinsel
Clervaux	Echternach	Junglinster	Luxembourg	Niederanven	Sanem	Strassen
Colmar-Berg	Erpeldange	Käerjeng	Mamer	Pétange	Schieren	Vianden
Contern	Esch/Alzette	Kayl	Mersch	Rédange	Schifflange	Walferdange
						Wiltz

Trente-neuf de ces communes, dites « IVL », ont été arrêtées dans le cadre du Pacte Logement et ont été retenues comme communes prioritaires du fait qu'elles :

- a) détiennent le statut de centre de développement et d'attraction (CDA). Il s'agit de Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Ettelbruck, Diekirch, Differdange, Dudelange, Mersch, Steinfort, Wiltz, Clervaux, Rédange, Junglinster, Grevenmacher, Remich, Vianden et Echternach.
- b) sont situées à proximité d'un CDA et sont directement agglomérées à ce CDA. Ces communes sont celles de Strassen, Bertrange, Mamer, Walferdange, Steinsel, Hesperange, Käerjeng, Niederanven, Sandweiler, Pétange, Sanem, Schifflange, Mondercange, Kayl, Rumelange, Bettembourg, Erpeldange, Schieren et Metert.
- c) font partie des communes-cœur de la Nordstad ainsi que celles de la vallée de l'Alzette, au nord de la capitale, qui sont deux zones stratégiques devant être prioritaires pour le développement de l'habitat. Il s'agit de Bettendorf, Colmar-Berg, Lorentzweiler, et Lintgen.

À cette liste s'ajoutent 4 communes, dont trois sont situées dans l'aire urbaine de la capitale (Schuttrange, Contern et Leudelange). Cette extension se justifie pour deux raisons.

La première raison est liée à l'incorporation de ces communes dans l'aire urbaine de la capitale. En effet, les communes de Contern, Schuttrange et Leudelange se situent à proximité de la capitale et même, pour les deux dernières, dans une certaine continuité physique avec l'agglomération de Luxembourg-Ville. De plus, elles appartiennent à des espaces ayant signé des conventions pour un développement intercommunal coordonné et intégratif avec le Gouvernement. Il convient donc de préserver la cohérence et l'unité de ces espaces de collaboration, qui auront un rôle majeur à jouer dans le développement territorial du Luxembourg dans les prochaines décennies autour du principal pôle urbain du pays.

La seconde raison est liée au fait que ces communes ont surtout vu se multiplier l'implantation d'entreprises au cours des dernières années, et il est important d'y développer également l'habitat, afin d'y rétablir une plus grande mixité des fonctions.

La quatrième commune qui vient s'ajouter comme commune prioritaire est celle de Mondorf, déjà identifiée dans l'IVL comme CDA potentiel à l'avenir. Le choix d'intégrer cette commune dans la liste des communes prioritaires est motivé par le fait que cette dernière a connu durant les dernières décennies un développement qui se confirme aujourd'hui. Par ailleurs, elle va accueillir un nouveau lycée et va connaître un agrandissement substantiel de sa zone d'activités économiques. Aussi a-t-elle été retenue pour l'implantation d'une zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat. Ces éléments en font une commune dont le développement doit être confirmé et renforcé.

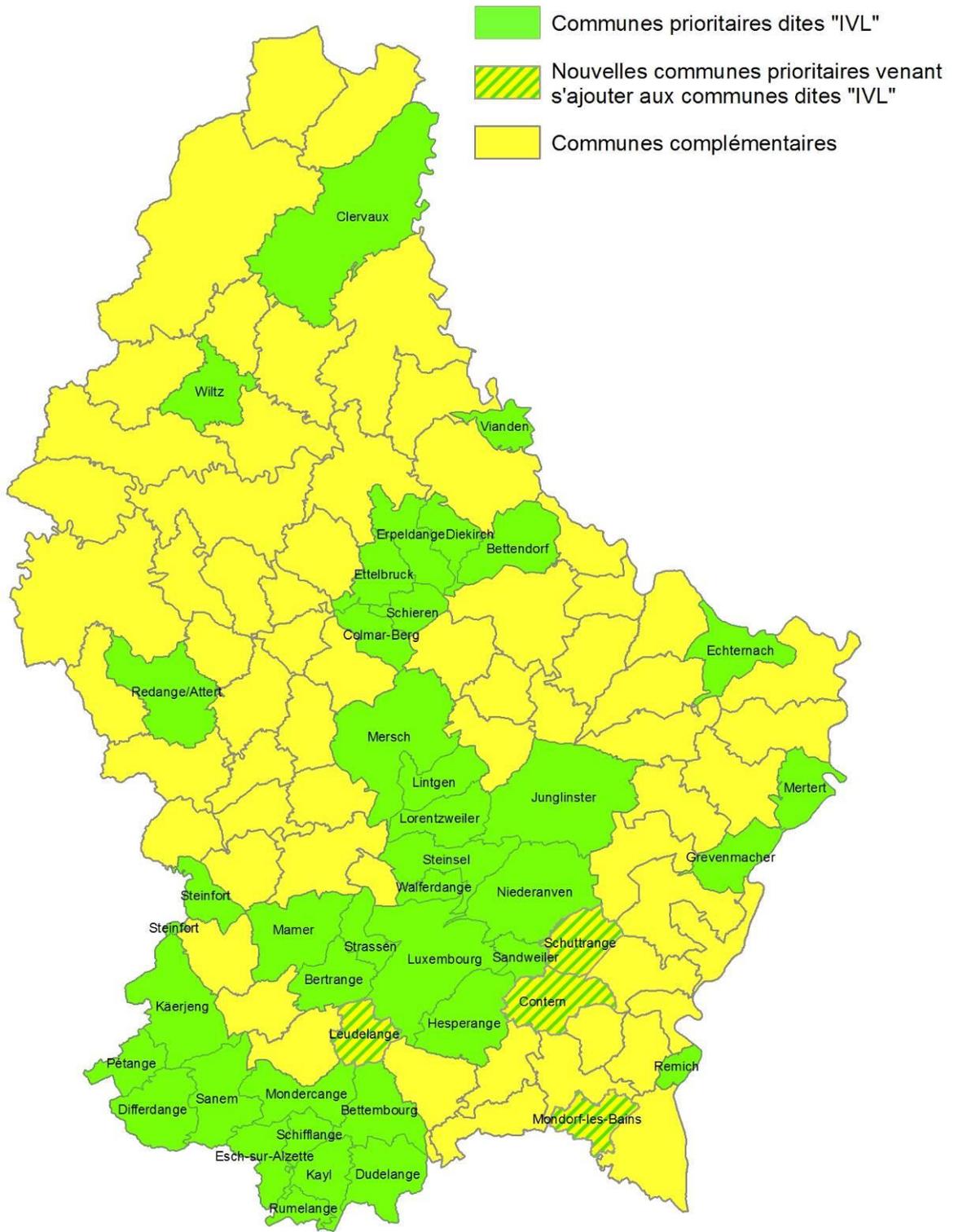
Afin de permettre un développement harmonieux des communes prioritaires dans le respect de l'impératif du développement durable, il faudra veiller à garantir :

- la présence d'un potentiel foncier suffisant pour l'habitat ;
- une bonne accessibilité à un CDA par les transports en commun ;
- une multifonctionnalité, organisée à l'échelle des quartiers, permettant d'assurer un accès facile de la population aux différentes fonctions urbaines (travail, habitat, services) ;
- un minimum de densité bâtie, afin d'optimiser la consommation de la ressource foncière.

Les 63 communes restantes sont classées en tant que communes complémentaires pour le développement de l'habitat en raison de leurs caractéristiques plus rurales, de leur urbanisation moins dense et, par conséquent, moins adaptée à un développement **important** de l'habitat dans la nécessaire mixité fonctionnelle, faiblement consommateur d'espace et peu générateur de mobilité individuelle motorisée.

Cet espace à caractère rural, faisant souvent partie de structures paysagères de grande qualité, se doit d'être protégé en proposant un développement de l'habitat raisonné, qui veille à garantir l'accueil d'activités compatibles avec « l'échelle » et les caractéristiques de ces communes.

Enfin convient-il de préciser, que de manière générale, seules les localités centrales, respectivement les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (voire partie 1.2.1) au sein des communes devront être développés significativement. En revanche, les localités non centrales et présentant encore un caractère moins urbain ou plus rural, devront connaître un développement moins intensif.



© Origine MDDI : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Copie et reproduction interdites



Carte 1 : Répartition des communes prioritaires et complémentaires sur le territoire grand-ducal

1.3. Les dispositions réglementaires du PSL visant à cadrer le développement de l'habitat

1.3.1. Les dispositions s'appliquant aussi bien aux communes prioritaires que complémentaires

Produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins de la population tout en respectant les impératifs d'un développement durable du territoire nécessite de respecter quelques principes généraux en matière d'urbanisme, même si les contextes spatiaux sont variés et que les seuils de densité doivent, bien sûr, différer entre les communes prioritaires et les communes complémentaires. Ainsi, les espaces densément peuplés, au bâti resserré et multifonctionnel, favorisent le développement des transports publics et encouragent la mobilité douce. Ils facilitent le maintien d'un commerce de proximité et d'une offre de qualité en services publics et privés, qui sont des éléments importants pour le cadre de vie. Une urbanisation ciblée et concentrée utilise de manière efficiente les ressources foncières et minimise les coûts pour les infrastructures techniques et sociales. Néanmoins, les conditions préalables à la construction de logements sont fortement variables à l'intérieur d'une même commune, ce qui nécessite de choisir les sites qui sont particulièrement bien adaptés selon des critères bien définis.

C'est pourquoi, le PSL prévoit que les communes déterminent chacune un **espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat** sur leur territoire dans le cadre de l'élaboration de l'étude préparatoire de leur plan d'aménagement général (PAG). Par « espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat », on comprend un pôle de développement particulièrement adapté pour la réalisation de nouveaux logements et d'une urbanisation mixte au sens de l'article 12 du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune. Cet espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat a pour objectif de renforcer une certaine centralité au sein d'une commune afin d'éviter que les effets d'étalement urbain et de développement tentaculaire (ou encore urbanisation en ruban), qui sont contraires à la logique d'un développement durable, ne se renforcent. La désignation de cet espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat, qui est constitué d'une localité, voire de plusieurs dans le cas où elles formeraient une seule entité spatiale urbanisée ou de plusieurs espaces dans le cas d'une structure communale polycentrique, doit répondre aux critères suivants (selon l'art. 8 du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire) :

- la localité doit regrouper une part significative de la population communale,
- posséder un certain degré de mixité des fonctions urbaines,
- posséder des équipements collectifs, notamment d'ordre socio-éducatif,
- posséder des services et commerces de proximité,
- et proposer une desserte minimale par les transports collectifs.

La croissance en ce qui concerne le nombre de logements résultant des prescriptions des articles 6 et 7 (voir plus loin) doit majoritairement être répartie dans le ou les espaces prioritaires d'urbanisation sauf si des raisons ayant trait à la configuration géographique (topographie par

exemple) ou des raisons d'ordre légal (protection de sites par exemple) le justifient. Un argumentaire en ce sens doit être développé dans l'étude préparatoire du projet d'aménagement général.

Le PSL rend, par ailleurs, possible de contribuer à remédier aux formes urbaines trop tentaculaires, liées au développement de l'urbanisation le long des axes routiers, respectivement aux lacunes dans le tissu urbain en procédant à des **mesures d'arrondissement du tissu urbain existant** (art. 9). Ces mesures visent à conférer une morphologie plus cohérente au périmètre bâti et ainsi à éviter les formes urbaines trop linéaires, respectivement trop lacunaires, incompatibles avec toute velléité de renforcer le caractère compact du tissu urbanisé. Ces mesures d'arrondissement de l'urbanisation qui sont également possibles à l'extérieur de l'espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat doivent s'inscrire dans le cadre de la stratégie d'aménagement telle que développée dans l'étude préparatoire.

Dans les espaces non prioritaires pour l'habitat, cet arrondissement ne doit cependant pas entraîner un accroissement du nombre de logements supérieur à 10 % du nombre total de logements de la localité. Pour les localités comptant moins de 20 logements, le seuil d'accroissement du nombre de logements est porté à 20 % du total.

Enfin, afin de ne pas induire les communes à procéder à des reclassements intempestifs de zones destinées à rester libres en zones destinées à être urbanisées pendant la **phase transitoire** (entre le début de la phase procédurale du projet de plan et la mise en conformité des PAG des communes), il est primordial - sous peine de priver le plan directeur sectoriel « logement » d'un de ses objectifs principaux (à savoir la densification ainsi que le développement cohérent du tissu urbain existant de façon prioritaire avant toute extension urbaine) - que la **limitation des extensions urbaines** soit respectée dès la phase du projet de plan. Ainsi, dès le dépôt du projet de plan directeur sectoriel « logement » à la commune et jusqu'à la mise en conformité, des extensions urbaines entraînant au total un potentiel de croissance du nombre de logements supérieur à 10% doivent parallèlement être accompagnées d'un reclassement d'une surface, identique à celle du dépassement, en zone destinée à rester libre.

Pour permettre de calculer ce potentiel de croissance du nombre de logements des PAG en vigueur avant la mise en conformité avec le PSL, une densité d'urbanisation hypothétique de 25 unités de logement par hectare brut dans les zones admettant l'habitation pour les communes prioritaires, et de 20 unités de logement par hectare brut dans les zones admettant l'habitation pour les communes complémentaires, est retenue. Si la zone n'admet pas l'habitat sur la totalité des surfaces, le calcul doit proportionnellement en tenir compte. Ces densités hypothétiques correspondent aux densités habituellement constatées les dernières années dans la pratique.

1.3.2. Les dispositions spécifiques aux types de communes

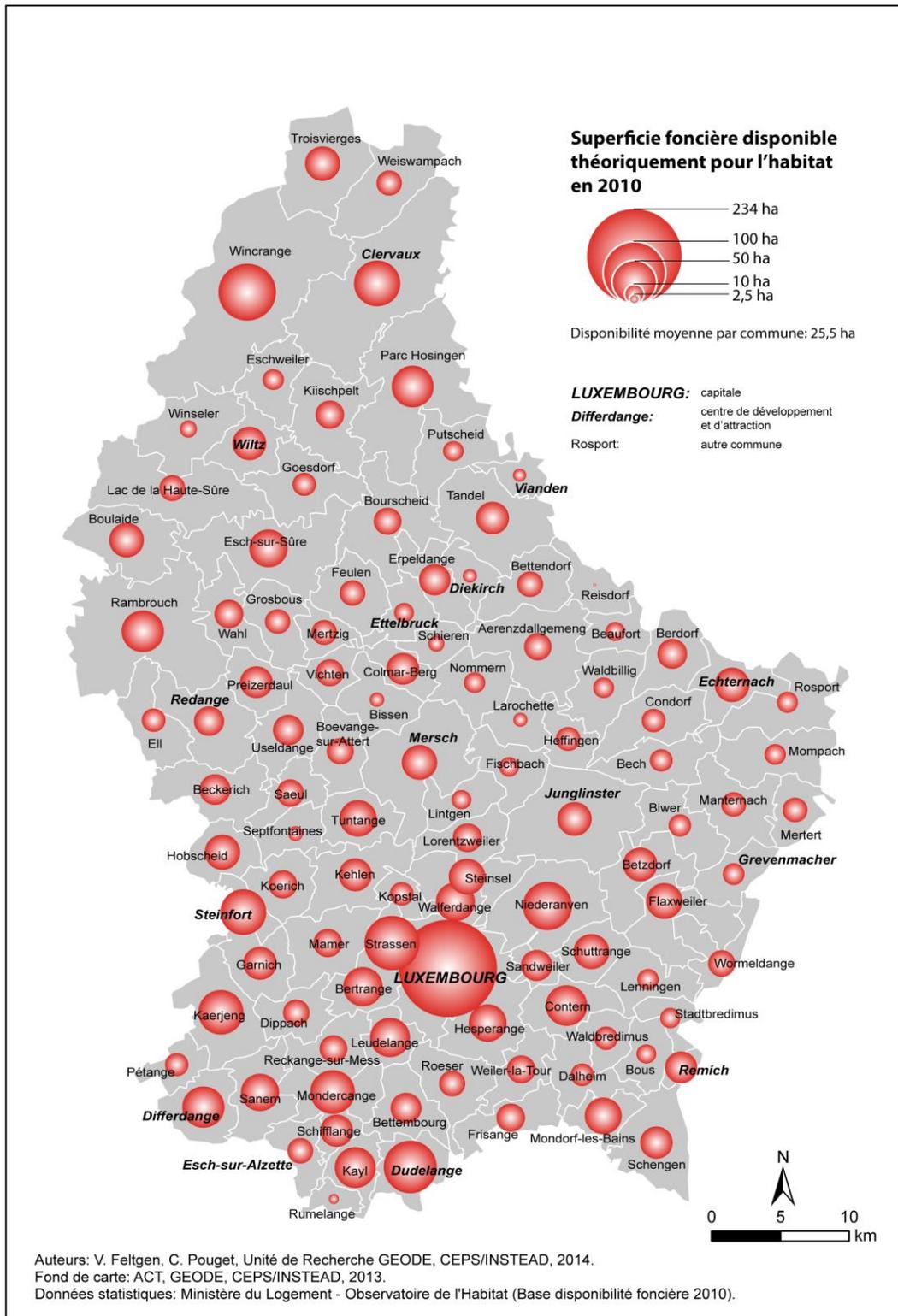
Une réparation actuelle du potentiel foncier appelant des dispositions spécifiques aux types de communes

Afin de tenir compte du caractère plus ou moins urbain des communes, il importe de trouver un équilibre entre la densité de construction de logements à respecter, d'une part, et la nécessité

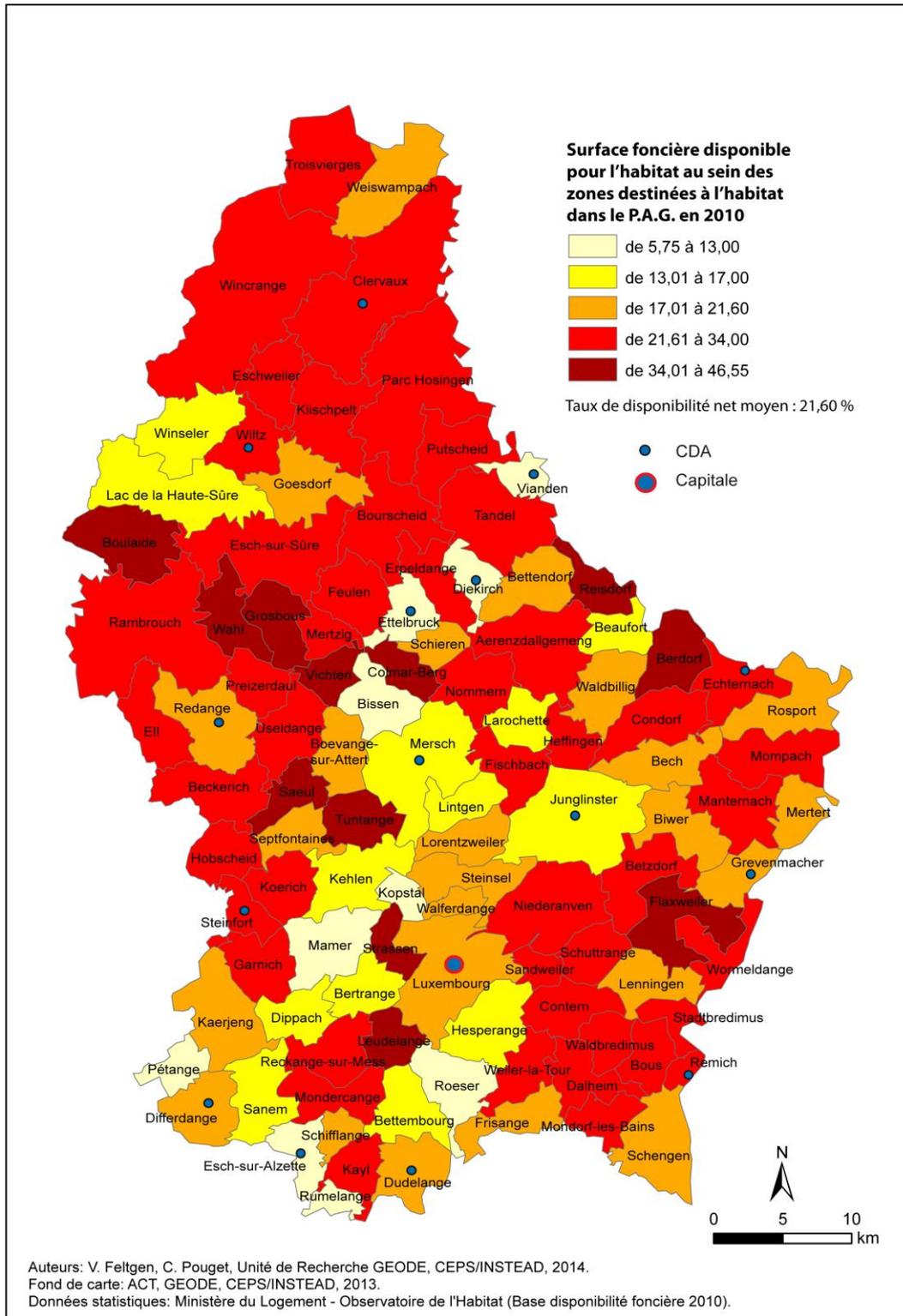
de préserver le caractère à dominante rurale de bon nombre de communes et de villages du pays, d'autre part.

Cet exercice déjà assez délicat en soi est encore rendu plus difficile par le fait que le potentiel foncier constructible pour l'habitat est réparti d'une manière peu conforme avec les objectifs de la politique d'aménagement du territoire. La stratégie IVL avait déjà identifié cette situation problématique en 2004, en montrant que certains centres de développement et d'attraction disposaient de nettement moins de surfaces disponibles pour l'habitat que des communes à « développement endogène » (correspondant pour beaucoup d'entre-elles à des communes complémentaires). La carte 2, qui présente les données pour 2010 confirme cette situation.

Lorsque ces données sont rapportées à l'ensemble des surfaces dévolues à l'habitat dans les périmètres d'agglomération (carte 3), il apparaît que de nombreuses communes complémentaires pourraient accroître de manière très importante leur surface bâtie résidentielle proportionnellement à l'existant, au péril de leur caractère rural et de l'équilibre entre l'offre de services et les besoins de la population.



Carte 2 : Potentiel foncier disponible pour l'habitat en 2010



Carte 3 : Part du potentiel foncier disponible dans l'ensemble des zones destinées à l'habitat par commune en 2010

En 2010, les valeurs absolues de surfaces foncières disponibles pour l'habitat étaient au total de quelque **1500** hectares dans les communes prioritaires pour l'habitat, et de quelque **1200** hectares pour les communes complémentaires, ce qui représente approximativement une surface carrée de 5,2 km sur 5,2 km, soit à peu près la surface bâtie de la Ville de Luxembourg (image 1).

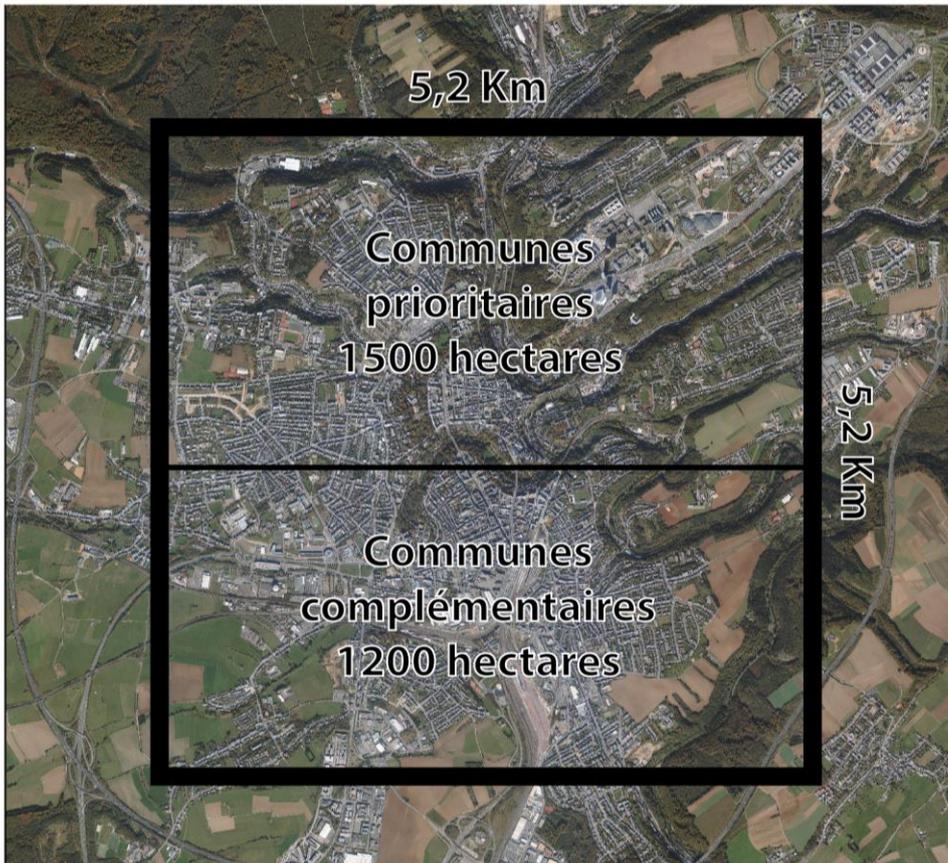


Image 1 : Représentation de la surface des terrains potentiellement constructibles pour l'habitat dans le pays, comparativement à la Ville de Luxembourg actuelle (en valeurs absolues)

La mobilisation pour la construction des surfaces disponibles étant souvent plus aisée et rapide, car notamment moins compliquée et complexe, dans les communes rurales, il est probable que ce soit dans les communes complémentaires que la consommation des hectares disponibles se fasse le plus rapidement, en l'absence de toute régulation.

C'est donc pour corriger en partie cette situation non compatible avec les orientations stratégiques du développement territorial luxembourgeois, que le PSL propose des mesures différenciées pour l'urbanisation entre les communes prioritaires et les communes complémentaires.

Dispositions s'appliquant aux communes prioritaires

Un seuil de densité d'au moins 25 unités de logement par hectare brut dans l'espace prioritaire d'urbanisation est ainsi défini au sein des communes prioritaires. Dans ces mêmes communes, mais en dehors des espaces prioritaires, la densité devra être comprise entre 15 et 25 unités de logement par hectare brut. Introduire une densité minimale est nécessaire pour répondre à l'objectif d'accroissement moyen annuel de la population, qui est de 1,5 à 2 % sur 12 ans, sans, pour autant, consommer trop de terrains.

Dès lors, les communes prioritaires doivent procéder, dans le cadre de la refonte complète (au sens du titre 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) ainsi que des révisions et mises à jour subséquentes (au sens des articles 8 et 9 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) de leur plan ou projet d'aménagement général, à la désignation de zones mixtes ou de zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » de manière à disposer d'un potentiel minimal de croissance du nombre de logements de 20% au moment des prédites refontes complètes, révisions et mises à jour. Ce potentiel de croissance du nombre de logements peut être inférieur au minimum précitée, si des raisons ayant trait à la configuration géographique des lieux ou des raisons d'ordre légal, social ou économique, voire des motivations dûment motivées dans l'étude préparatoire du plan ou projet d'aménagement général, le justifient.

Il importe de souligner que la mise en conformité des plans d'aménagement général des communes avec les mesures précitées doit être démontrée dans la fiche reprenant les « orientations fondamentales du projet d'aménagement général ».

Par ailleurs, il est important de préciser que la majorité des projets d'envergure destinés à l'habitat seront localisés dans les communes prioritaires. Il s'agit de surfaces considérables (au total, quelques 400 hectares dans les communes prioritaires) qui permettront d'augmenter significativement la contribution des communes prioritaires au développement de l'habitat.

Toutes ces dispositions devraient permettre de favoriser le développement de l'habitat dans les espaces qui sont déjà les plus urbanisés, et ainsi de limiter mécaniquement, la hausse des déplacements individuels en voiture, puisque l'offre en transports en commun est de bonne qualité dans ces espaces. Néanmoins, il est important de souligner que l'ensemble des mesures présentées ci-dessus ne vont pas à l'encontre de la production d'une offre de logements diversifiée, susceptible de répondre à des désirs d'habitat variés, ainsi qu'à des budgets de ménages différents. L'objectif est de préserver la ressource foncière et les paysages en encourageant une construction de logements dans les espaces les plus propices à l'accueil de nouvelles populations, tout en tenant compte des critères environnementaux.

Dispositions s'appliquant aux communes complémentaires

Dans les communes complémentaires, des seuils de densité maximaux ont été définis à côté des seuils minimaux, afin d'éviter le phénomène de densification excessive en milieu rural, incompatible avec la préservation de la structure du bâti traditionnel. Dans ces communes, des

densités entre 20 et 30 unités de logement par hectare brut devront être respectées au sein des espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat, et entre 15 et 25 unités de logement par hectare brut en dehors de ces espaces. Ces seuils maximum visent également à limiter la croissance démographique – on parle bien de démographie dans ce cas-ci – des communes complémentaires à hauteur de 10 % sur des périodes successives de 12 ans.

C'est en raison de ce souci de limitation de croissance démographique que les communes complémentaires ne peuvent désigner, dans le cadre de la refonte complète (au sens du titre 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) ainsi que des révisions et mises à jour subséquentes (au sens des articles 8 et 9 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) de leur plan ou projet d'aménagement général, des zones mixtes ou zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » leur permettant de disposer d'un potentiel de croissance du nombre de logements supérieur à 10 % sur douze ans à partir de la mise en conformité de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire. Les zones d'aménagement différé, les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » ainsi que les zones ou parties de zones entièrement viabilisées et couvertes par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne sont pas prises en compte. Lorsque le statut de la zone d'aménagement différé est levé, elle est prise en compte. A l'expiration de ce premier délai de douze ans, de nouveaux délais successifs de douze ans courent avec un potentiel de croissance maximal de 10 %.

Toutefois, les dispositions concernant les communes complémentaires s'appliquent en 3 étapes :

- 1) Pendant les 6 premières années suivant la mise en conformité, le potentiel de croissance du nombre de logements peut être supérieur à toutes limites, mais seulement si le PAG en vigueur avant cette mise en conformité a désigné des zones destinées à être urbanisées présentant un tel potentiel de croissance.
- 2) Après les 6 premières années suivant la mise en conformité, ce potentiel de croissance du nombre de logements ne peut dépasser les 20 %, mais seulement si le PAG en vigueur avant cette mise en conformité a désigné des zones destinées à être urbanisées présentant un tel potentiel de croissance.
Tout potentiel découlant de ces zones et dépassant le seuil de 20 % doit être classé en zone d'aménagement différé ou en toute autre zone non destinée à l'habitation. La même limitation vaut pour les mises à jour subséquentes jusqu'à ce que le potentiel de croissance réponde aux conditions du paragraphe (1).
- 3) Une fois cette limitation de 20 % maximum épuisée, le potentiel de croissance du nombre de logements ne peut être supérieur à 10 % sur douze ans. A partir de l'expiration du délai précité de douze ans, de nouveaux délais successifs courent avec un potentiel de croissance maximal de 10% par période de douze ans.

Des extensions urbaines sont possibles dans les communes complémentaires sous plusieurs conditions :

- Tout, d'abord, toute extension urbaine doit concerner la localité ou l'entité spatiale urbanisée constitutive de l'espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat.
- De plus, des extensions urbaines entraînant pour l'ensemble de la commune un potentiel total de croissance du nombre de logements supérieur à 10% sur douze ans doivent parallèlement être accompagnées d'un reclassement d'une surface d'un potentiel de croissance, identique à celui du dépassement, en zone d'aménagement différé ou en toute autre zone non destinée à l'habitation, sans préjudice de mesures d'arrondissement du tissu urbain existant (voir plus loin).
- Tous les fonds concernés par une extension urbaine et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent être superposés d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Ici encore, il importe de souligner que la mise en conformité des plans d'aménagement général des communes avec les mesures précitées doit être démontrée dans la fiche reprenant les « orientations fondamentales du projet d'aménagement général ».

1.4. Les zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat

Afin de palier à la problématique du marché du logement au Luxembourg – forte inadéquation entre l'offre et la demande ainsi que l'importance des prix des logements et du foncier –, le PSL désigne des zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat.

Par « projet d'envergure destiné à l'habitat », on comprend un projet modèle en vue du développement du logement et de la promotion de formes d'habitat durable. L'habitat durable est un habitat qui répond à des critères énergétiques forts, qui est intégré aux réseaux de transports en commun, qui intègre du domaine public et enfin, qui est proche de services publics. Pour toutes ces raisons, l'habitat durable est pensé en rapport avec le territoire dans lequel il se situe. Le logement durable repose sur les trois aspects du développement durable, à savoir l'aspect social, l'aspect économique et l'aspect écologique. Les aspects social et économique se caractérisent par l'accessibilité en fonction de la capacité financière de l'occupant et par l'adaptabilité et la salubrité du logement. L'aspect écologique correspond à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles non-renouvelables, la maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et la mise en œuvre de matériaux de construction écologiques. L'habitat durable a pour objet de proposer des logements dans un cadre de vie de qualité satisfaisant les besoins essentiels, tout en limitant son empreinte écologique en minimisant les impacts sur l'environnement. Il touche aux alentours et infrastructures environnantes, à l'implantation, aux modes de construction et d'assainissement des bâtiments existants, aux matériaux de construction et techniques utilisés ainsi qu'aux comportements et habitudes que génèrent les différents modes d'habitation.

En conséquence, les zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat sont prévues pour accueillir des projets de ce type. L'objectif premier de ces projets d'envergure destinés à l'habitat est la production de logements en grande quantité. La désignation d'une zone d'envergure dédiée prioritairement au logement permet de construire des logements plus rationnellement, plus rapidement et en plus grande quantité.

Les critères de sélection pour la détermination des zones lors de l'analyse au niveau national, en accord avec les objectifs du PSL, prévoient que :

- la grande majorité des zones pour projets d'envergure doivent se situer dans des communes-CDA et dans des communes prioritaires pour le développement de l'habitat ;
- les terrains constituant les zones pour projets d'envergure doivent, autant que possible, être classés en zone destinée à rester libre (zone verte) dans les PAG actuels, tout en restant en accord avec les contraintes à respecter concernant l'environnement humain et naturel ;
- les zones en question doivent être intégrées dans un espace disposant de moyens de transport en commun de qualité avec une capacité de desserte suffisante ;

- les terrains doivent être d'une taille conséquente, afin de permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation modèle à dominante logement avec un impact numérique sensible.

Du point de vue géographique et de manière générale, il s'imposait de répartir la majorité des zones pour projets d'envergure dans les régions Centre-Sud et Sud du pays plutôt que dans la partie nord. Il s'agit, en effet, des régions méridionales du pays, parmi lesquelles on retrouve l'essentiel des communes urbaines ayant connu ces dernières décennies une croissance démographique moins poussée, bien qu'elles regroupent le plus d'emplois. Inversement, dans les régions septentrionales, la croissance démographique s'est développée trop rapidement, entraînant avec elle notamment des problèmes de mobilité, de surconsommation foncière ainsi que de mitage spatial.

Dans ce contexte, deux remarques sont à faire concernant la partie nord du pays :

- Concernant la Nordstad, bien qu'elle soit un CDA et un espace conventionné à développer, aucun site d'une envergure suffisante pour répondre au critère de « zone pour projet d'envergure » n'a, à ce stade, pu y être identifié.
- Il en est de même pour les CDA de Clervaux et de Vianden.
- A Wiltz, en revanche, il n'existe pas de besoins supplémentaires en raison de la planification en cours de certains sites potentiels – anciennement des friches industrielles – pour des projets de logements.

En annexe 1, se trouve un tableau récapitulatif des sites retenus pour les zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat reprenant les différentes justifications qui découlent de l'analyse territoriale. L'annexe 2 reprend les communes et les différents sites avec leurs données structurelles.

Finalement, 25 sites, comptant au total quelques 470 ha bruts et dont quelque 400 hectares se situent dans les communes prioritaires, ont ainsi été retenus au niveau du PSL (voir carte 4).

La majorité de ces zones se situent dans des communes prioritaires compte tenu des qualités urbaines nécessaires (*cf. supra*) à l'implantation de projets modèles et d'envergure de logements ainsi que pour éviter la production massive de logements dans les communes à caractère rural. Néanmoins, certaines communes complémentaires, qui possèdent des sites de qualité avec une bonne connexion au réseau ferré, une proximité immédiate d'espaces agglomérés à mixité de fonctions ou alors qui possèdent un potentiel de développement de mixité de fonctions urbaines, peuvent accueillir de telles zones. Cependant, le classement de ce type de zone dans une commune complémentaire induira que la réalisation du projet d'envergure soit soumise à un phasage en accord avec la capacité de développement général de la commune.

Ainsi, grâce aux zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat, au total quelques 15.000 logements pourraient être créés pour environ 37.000 habitants sur une durée de 20 ans, permettant de la sorte de répondre à l'augmentation démographique projetée et à sa demande en logements.

Dans le cadre de la réalisation des projets d'envergure destinés à l'habitat les critères suivants sont à appliquer (art. 11 §4) :

- au moins 30 % des logements construits par zone pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat doivent être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à la vente ou à la location. Les modalités et les critères d'éligibilité et d'octroi des logements à coûts modéré sont à fixer par règlement grand-ducal. Les conditions et les prix de vente respectivement de location des logements à coût modéré sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- la production de logements locatifs sociaux pour des ménages à faible revenu ayant des difficultés à trouver un logement locatif approprié, financièrement abordable sur le marché privé, non subventionné, doit être assurée. Le nombre de ces logements à prévoir sera fonction des besoins locaux, respectivement régionaux- ceci notamment en tenant compte du nombre des demandes introduites à ce sujet auprès des communes respectives ;
- une urbanisation faiblement consommatrice du sol doit être assurée;
- une densité de logement d'au moins 20 unités de logement par hectare brut doit être assurée, sans préjudice des minima plus élevés résultant de l'article 10 du règlement grand-ducal du PSL ;
- la création de nouveaux types de logement doit être assurée. Le logement modulable et évolutif ainsi que le logement intégré comme typologies sont à promouvoir.
- Avant l'occupation des immeubles, une desserte minimale par les transports collectifs doit être assurée.

En plus des critères requis par le règlement grand-ducal, il est opportun de poursuivre les objectifs suivants :

- la promotion de l'efficacité et de l'amélioration de la performance énergétique, d'une part, et de l'utilisation des énergies renouvelables, d'autre part ;
- une urbanisation favorisant une faible circulation en voitures privées ;
- des quartiers d'habitation à circulation réduite ainsi que le logement et l'habitat durables visant à supprimer les barrières urbanistiques et architectoniques de l'espace physique et à garantir ainsi l'accès à l'ensemble des citoyens ;
- l'accessibilité à toute personne ayant un handicap physique, qu'il soit sensoriel ou moteur, permanent ou temporaire, respectivement une déficience intellectuelle ;
- une mixité des fonctions urbaines habitat, travail, approvisionnement et loisirs ;

Par le biais de projets pilotes, une réduction sensible du coût des logements est visée pour les projets à réaliser par les promoteurs publics. Une réduction non négligeable est également visée pour les projets à caractère privé.

Afin de garantir cette exemplarité, un cahier des charges devra définir en détail le caractère modèle de ces projets, en analysant ce qui s'est déjà fait au Grand-Duché dans le domaine, mais aussi dans les pays voisins. Cette tâche pourrait être réalisée par un groupe de travail regroupant divers acteurs dans le domaine de la création de projets d'envergure en matière de logement.

Vu le nombre important de projets d'envergure et l'envergure de certains d'entre eux, il ne sera pas possible de réaliser et de mener de front tous les projets en une seule fois et, de ce fait, un ensemble de **zones prioritaires pour projets d'envergure**, qui, de par leur situation et leurs caractéristiques (voir plus loin), doivent logiquement être développées en priorité, ont été identifiées.

Le foncier de certaines zones est déjà en possession des promoteurs publics (FDL, SNHBM, Fonds du Kirchberg), ou du moins, ces derniers possèdent des options sur les terrains. Ces zones seront à développer en priorité, car le coût des terrains n'impactera pas le budget de l'Etat, et elles permettront assez rapidement une production massive de logements.

À côté de ces sites, l'Etat cherchera également d'initier et de promouvoir le développement de zones prioritaires, dont le foncier reste encore à être acquis. Leur développement se déroulera parallèlement au développement des zones appartenant déjà aux promoteurs publics. Il s'agira d'initier ces projets, sachant qu'il ne faut donc pas s'attendre à ce que tous ces projets soient réalisés (c.à.d. les logements construits) d'ici 5 à 10 ans.

Vu qu'il importe d'acquérir l'expérience nécessaire, notamment en matière de modalités d'acquisition du foncier, de processus de fédération d'un ensemble de propriétaires autour d'un projet, de processus de planification intégrant tous les acteurs et partenaires potentiels, il est, à l'heure actuelle difficile d'avancer un timing précis pour la production de logements dans ces zones.

Afin d'acquérir cette expérience et d'accélérer le processus de création de nouveaux logements, le Gouvernement souhaite retenir parmi l'ensemble des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat définis comme prioritaires **des sites pilotes prioritaires**, dont les projets serviront de modèles et qui seront développées prioritairement par rapport à tous les autres et qui devront de par le savoir-faire acquis lors de leur réalisation servir de référence lors du développement des projets suivants. Pour cela, le Gouvernement prévoit d'élaborer des plans d'occupation du sol (POS) sur trois à quatre zones qui restent à être définies parmi les zones désignées comme prioritaires.

L'instrument du POS a l'avantage d'accélérer la procédure d'aménagement de la zone – mise en chantier parallèle des POS avec la mise en procédure du projet de plan directeur sectoriel « logement » – en permettant d'élaborer en une seule procédure, en concertation étroite avec les instances communales, une planification équivalent à la fois au niveau PAG et au niveau PAP,

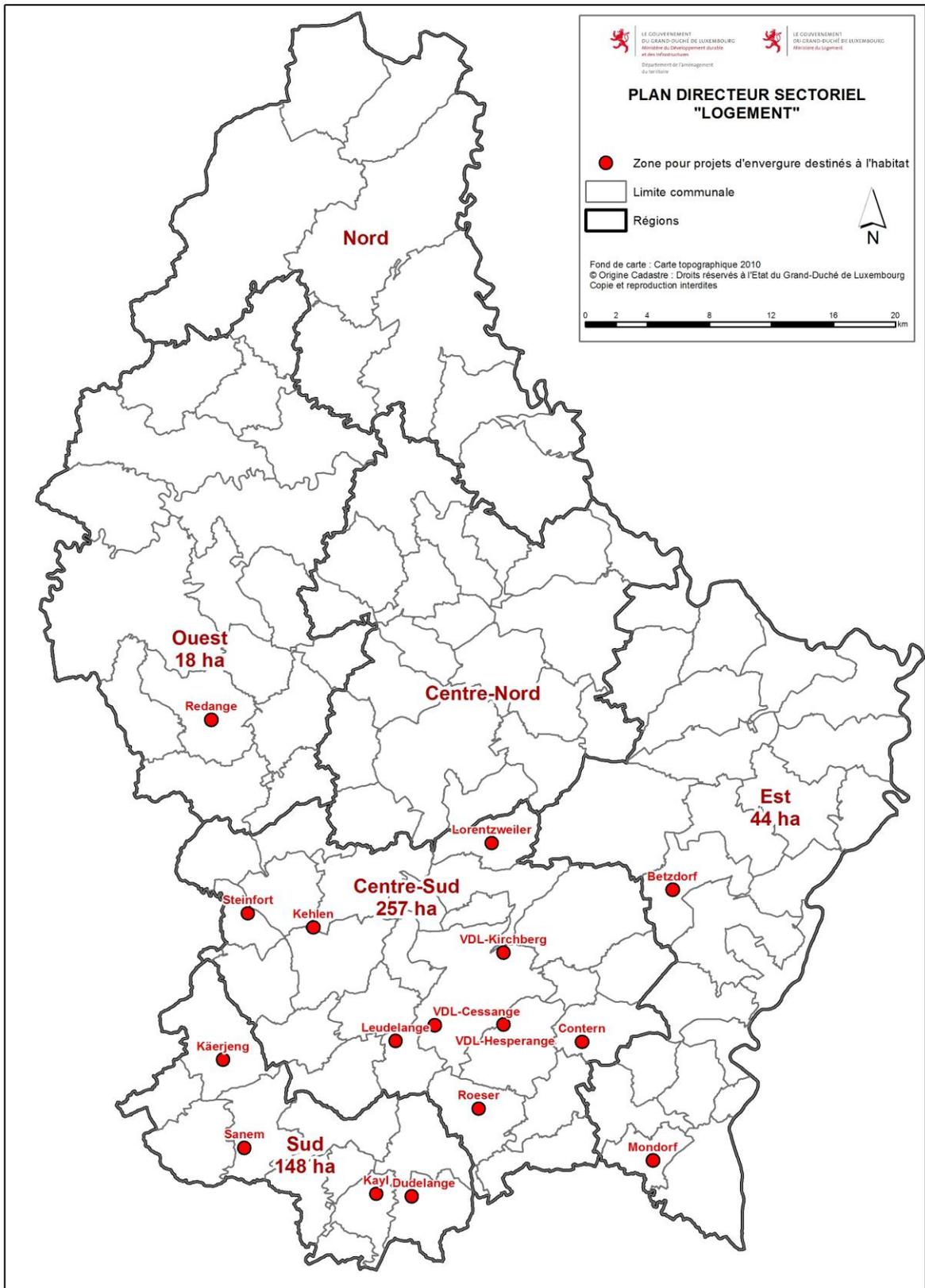
tout en bénéficiant du droit de préemption étatique sur les terrains concernés et des nouvelles dispositions anti-spéculation de gel des prix sur ces mêmes terrains. Une fois le projet d'envergure réalisé, le POS pourra être abrogé pour intégrer les nouveaux quartiers en tant que quartiers existants dans le PAG des communes respectives.

Les logements sur ces sites seront réalisés par la main publique, mais aussi par des promoteurs privés suivant un cahier des charges bien défini respectant les principes retenus par le PSL pour ces zones.

Ainsi, cette mesure permettra à l'Etat, dans un temps relativement court, de poursuivre la création d'un nombre important de logements en vue d'augmenter le parc de logements accessibles et locatifs, tout en pouvant de la sorte montrer l'exemple en termes de qualité d'urbanisation et de coopération avec les promoteurs privés dans l'optique de véritables projets pilotes.

Compte tenu de tout ce qui a été exposé, il importe de souligner que les chiffres annoncés préconisent **une production moyenne annuelle d'au moins 500 logements par an**, en grande partie par la main publique, rien que dans les zones pour projets d'envergure jusqu'à l'horizon 2030, respectivement sur une période de 20 ans à partir de l'entrée en vigueur du PSL, ce qui correspond à un objectif certainement ambitieux, mais nécessaire.

Les promoteurs publics, présentant une capacité de production actuelle bien en-dessous de ce chiffre, ne seront pas à même, d'atteindre un rythme de croisière de plus de 500 logement par an d'ici 2020. En tout état de cause, les chiffres avancés de 15.000 logements sur 20 ans (750 logements par an) constituent une valeur maximale théorique, dont l'atteinte nécessite de faire également appel à des promoteurs privés pour le développement de ces projets de logement. Le savoir-faire acquis sur les sites pilotes permettra de définir des conditions cadre et donc de permettre à inclure plus facilement des partenariats privés dans le développement des futures zones et permettra ainsi, grâce à la capacité de production en logements du secteur immobilier privé, combiné aux efforts des promoteurs publics, de répondre aux objectifs numériques du PSL en création de logements.



Carte 4 : Sites retenus pour l'implantation de zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

Classement des zones pour projets d'envergure selon la priorité de développement

Les critères de sélection concernant le classement par priorité de développement des zones portent essentiellement sur la situation de la zone au sein de la trame urbaine, notamment en termes de bassin d'emploi, de mobilité, d'accessibilité aux services mais aussi de renforcement régional, de proximité des frontières et de hiérarchie urbaine ainsi que de critères intrinsèques à la zone (morcellement du foncier [nombre de propriétaires fonciers], taille de la zone, ...).

Parmi les 13 zones prioritaires retenues (voir deux premiers tableaux ci-dessous), un choix de trois à quatre projets sera effectué en commun accord avec les communes concernées afin d'y réaliser rapidement des projets pilotes prioritaires. L'expérience acquise lors des procédures, de la planification, des modalités de collaboration entre acteurs et de la réalisation seront utilisées pour organiser et réaliser de manière optimisée les futurs projets d'envergure.

Zones prioritaires						
	Commune	Site	Nom de la ZPE	Surface (ha)	Promoteurs publics (SNHBM/FDL)	Remarques
1	Kayl	Kayl	Toussaintsmillen	70,12		Site de premier choix car situé à proximité immédiate de Esch/Alzette et Schifflange et frontière française; bonne connexion via TEC; proximité des services et écoles
2	Mondorf	Mondorf	Fletschenaker	27,18		Commune dont le développement doit être encouragé; proximité frontière française; implantation d'un lycée; agrandissement substantiel de la zone d'activités économiques
3	Luxembourg	Cessange	Béchel	25,16		Les zones de Cessange correspondent à une des plus grande réserves en terrains destinés au logement de la Ville de Luxembourg. Une urbanisation permettra de densifier la structure de ce quartier de la ville.
4	Roeser	Berchem	Fennecken	21,56		Roeser dispose d'un site d'une grande qualité, en comparaison avec toute la partie centrale de la région Sud, pour l'implantation d'une ZPE. Le site dispose d'une excellente accessibilité, notamment via les TEC vers la Ville de Luxembourg
5	Contern	Contern	An de Steng	20,20		La commune de Contern fait partie de l'espace conventionné "AirRegion" à proximité de la Ville de Luxembourg et elle connaît une situation de déséquilibre entre logement et emploi. Le développement de la zone permettra de répondre à cette problématique.
6	Redange	Redange	Fréin	18,12		Bon site; proximité services ; commune CDA abrite un lycée; renforcement de la Région ouest
7	Leudelange	Schléiwenhaff	Ouest	14,04		Bon site car proximité immédiate de la Ville de Luxembourg; espace conventionné à développer; bonne accessibilité TEC
8	Luxembourg	Bonnevoie	Groussuecht	4,75		Le site est situé en marge du quartier le plus peuplé de la capitale et directement adjacent à un quartier de la commune de Hespérange. Des services de proximité sont présents à proximité dans les deux communes. La proximité d'un foyer pour personnes âgées et d'un complexe scolaire constitue un atout.
			TOTAL	201,13		

Zones prioritaires – promoteurs publics						
Zones d'ores et déjà en planification ou totalement ou partiellement par les promoteurs publics et qui seront à développer parallèlement aux zones prioritaires						
	Commune	Site	Nom de la ZPE	Surface (ha)	Promoteurs publics (SNHBM/FDL)	Remarques
1	Luxembourg	Kirchberg	Op der Schleed	63,38	✓ (Fonds du Kirchberg)	Aux portes du centre-ville de la capitale et de son bassin d'emploi, le site dispose d'une excellente accessibilité par les TEC et d'une proximité immédiate de services et d'écoles ainsi que des institutions européennes et se prête parfaitement à la création d'un quartier résidentiel. De plus, les terrains appartenant déjà à un promoteur public (Fonds du Kirchberg), son développement devrait pouvoir se faire assez rapidement.
2	Kehlen	Olm	Siegelsriech	27,11	✓	La localité d'Olm est limitrophe à celle de Capellen et ces deux possèdent un certain nombre de services. Le foncier de la ZPE de Kehlen appartient quasi intégralement à un promoteur public.
3	Käerjeng	Hautcharage	Pépelt	17,04	✓	Bon site ; proche de la frontière belge et française ; zones d'activités économiques à proximité immédiate ; proximité services
4	Luxembourg	Cessange	Erzepond	10,78	✓	Les zones de Cessange correspondent à une des plus grandes réserves en terrains destinés au logement de la Ville de Luxembourg. Une urbanisation permettra de densifier la structure de ce quartier de la ville.
5	Contern	Contern	Huergaarden	6,77	✓	La commune de Contern fait partie de l'espace conventionné "AirRegioun" à proximité de la Ville de Luxembourg; elle connaît une situation de déséquilibre entre logement et emploi. Le développement de la zone permettra de répondre à cette problématique.
			TOTAL	125,08		

Zones secondaires – (Zones non prioritaires qui seront développées ultérieurement)					
	Commune	Site	Nom de la ZPE	Surface (ha)	Promoteurs publics (SNHBM/FDL)
1	Sanem	Soleuvre	Scheierhaff	38,21	
2	Dudelange	Dudelange	Budersberg	23,01	
3	Lorentzweiler	Lorentzweiler	Iermëssen	14,24	
4	Leudelange	Schleiwenhaff	Est	13,61	
5	Hesperange	Bonnevoie	Uelzecherbiërg	10,43	
6	Betzdorf	Roodt-sur-Syre	Haard	9,46	
7	Contern	Contern	Soud	8,46	
8	Hesperange	Bonnevoie	Kappbiërg	6,87	
9	Contern	Contern	Bricherpad	6,00	✓
10	Betzdorf	Roodt-sur-Syre	Sauerwiss	3,95	
11	Betzdorf	Roodt-sur-Syre	Stronk	3,05	✓
12	Steinfort	Steinfort	Houlzheck	3,39	✓
			TOTAL	140,68	

1.5. Acquisition des terrains des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

L'Etat aura, en principe, la possibilité d'acquérir les terrains des zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat.

Pour ce faire, l'Etat dispose d'un droit de préemption pour les terrains nécessaires à la réalisation des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (art.13 du règlement grand-ducal du PSL, suivant l'article 21 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire).

Par ailleurs, il est autorisé à recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels (art. 20 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire). Dans ce cas de figure, un an précédant le moment où le projet de PSL entre en procédure, le prix des terrains constituant les zones pour projets d'envergure est gelé, à la valeur affichée à cette date, afin d'éviter toute spéculation autour de ces derniers.

L'Etat pourra donc, en principe, devenir propriétaire du foncier mais ne pourra, en pratique, pas jouer le rôle de promoteur. Il pourra faire appel à des promoteurs tant publics et privés avec, notamment, les promoteurs publics tels le Fonds du logement (FDL) ou encore la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).

2. LE FIL DIRECTEUR POUR LES COMMUNES

En référence à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ainsi qu'au projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSL, la présente partie décrit les obligations découlant des dispositions réglementaires du PSL, présentées dans la première partie, vis-à-vis des plans d'aménagement communaux, dans l'optique de permettre aux communes de se conformer aux prescriptions du PSL.

2.1. Le cadre légal et réglementaire

Le plan directeur sectoriel comporte une partie écrite et une partie graphique. La partie écrite contient des prescriptions. La partie graphique complète et visualise la partie écrite.

Les effets d'un plan directeur sectoriel sur les plans d'aménagement communaux sont précisés à l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Au vu des dispositions de cet article, il s'agit donc de préciser son application pratique au niveau du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particuliers (PAG et PAP) compte tenu des prescriptions du règlement grand-ducal du PSL.

À noter que, dans l'état actuel, le PSL ne contient pas de recommandations, mais qu'il n'est pas exclu qu'il puisse en comporter dans le futur.

Les prescriptions sont des dispositions obligatoires. Les communes sont obligées de s'y conformer au niveau de leurs plans d'aménagement général, ainsi qu'au niveau de l'adoption de leurs plans d'aménagement particulier. Les prescriptions peuvent avoir les effets suivants :

- Certaines prescriptions s'appliquent à partir du jour où le projet de plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal ;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir de la mise en conformité;
- Certaines prescriptions ont un effet transitoire à partir du jour où le projet de plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale jusqu'à la mise en conformité. Ces prescriptions n'exigent, le cas échéant, qu'une adaptation partielle des plans d'aménagement communaux ;
- D'autres prescriptions ont un effet transitoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal, jusqu'à la mise en conformité. Ces prescriptions n'exigent, le cas échéant, qu'une adaptation partielle des plans d'aménagement communaux.

Le projet de plan directeur sectoriel précise dans son article 16 le moment à partir duquel les prescriptions sortent leurs effets. Ainsi :

Seules les prescriptions des articles 2 (définitions), 5 (subdivision du territoire en communes prioritaires et complémentaires) et 11, paragraphe (1) (réservation des surfaces des sites des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat), sont directement applicables à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel «logement».

En ce qui concerne les extensions urbaines, une prescription transitoire entre en vigueur à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « logement » jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet de plan d'aménagement général comme explicité à la fin de la partie 1.3.1. (dispositions s'appliquant aussi bien aux communes prioritaires que complémentaires).

La prescription de l'article 12 (droit de préemption en ce qui concerne les terrains des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat) a un effet obligatoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel « logement » est déclaré obligatoire.

Finalement les prescriptions des articles 6 à 10 et 11, paragraphes (2) à (5) n'ont d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions du plan directeur sectoriel « logement ». Il s'agit des dispositions spécifiques aux communes prioritaires (art. 6), respectivement complémentaires (art. 7), des dispositions concernant les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (art. 8), de celles concernant la répartition du potentiel de logements (art. 9) et de la densité de logements (art. 10) et, enfin, des dispositions « actives » concernant les zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (art. 11, sauf paragraphe 1).

2.2. Les délais de mise en conformité des PAG avec le PSL

Pour rappel, l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire dispose (au moment de la rédaction encore le projet de loi n°6694):

« (5) Si un plan ou projet de plan d'aménagement général d'une commune s'avère incompatible avec les prescriptions d'un plan directeur sectoriel, la commune est tenue de procéder à une mise en conformité du plan ou projet de plan d'aménagement général à ces dispositions dans un délai de 4 ans à partir du moment où le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Une mise en conformité est une adaptation intégrale du plan ou projet de plan d'aménagement général à toutes les prescriptions d'un plan directeur sectoriel. Le cas échéant, lors d'une modification de son plan d'aménagement général endéans le délai de 4 ans prévu à l'alinéa précédent, la commune doit préciser s'il s'agit d'une mise en conformité intégrale. Dans le cas contraire, elle ne doit s'adapter qu'aux prescriptions applicables avant la mise en conformité.

(6) A défaut pour les communes de se conformer dans le délai imparti aux obligations prévues au paragraphe précédent, aucune modification du plan ou projet d'aménagement général ne peut être adoptée et aucune nouvelle procédure d'un plan ou projet de plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne peut plus être entamée, jusqu'à la mise en conformité.

(7) À partir du jour où le projet d'un plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale, conformément à l'article 9, toute modification du plan ou projet d'aménagement général, toute nouvelle adoption d'un plan d'aménagement particulier, ainsi que tout morcellement des terrains sont interdits, en tant qu'ils seraient contraires aux prescriptions applicables du plan ou projet de plan. Cette interdiction est levée si le plan n'est pas déclaré obligatoire dans les quatre années à partir du dépôt susmentionné.

(8) Par dérogation aux paragraphes (5) et (7), au cas où le vote du conseil communal sur le projet d'aménagement général, tel que prévu à l'article 10 de la loi précitée du 19 juillet 2004, intervient avant l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel ou avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel, la commune peut achever sa procédure d'adoption du plan d'aménagement général, à condition de respecter les prescriptions directement applicables avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal précité.

(9) À partir du jour du dépôt visé au paragraphe (7), aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions applicables du plan ou projet de plan directeur sectoriel. »

2.3. L'intégration pratique du PSL dans les PAG et leurs études préparatoires

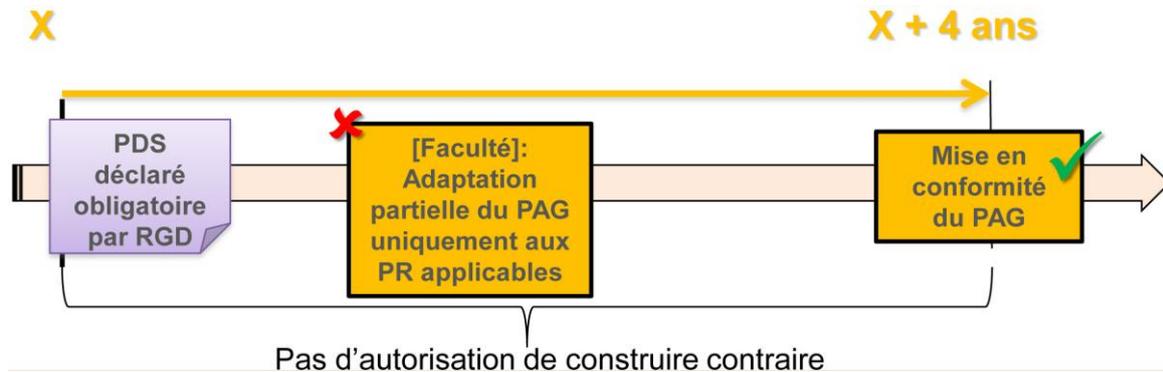
2.3.1. Le contexte et la méthode pour l'intégration du PSL dans les PAG

Quatre cas de figure peuvent se présenter lors de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSL :

Cas 1 - La commune n'a pas encore procédé à une mise en conformité de son PAG au moment de l'entrée en vigueur du RGD déclarant obligatoire le PDS

La commune dispose de 4 ans pour se conformer au PDS à partir du RGD déclaré obligatoire. Jusque-là, la commune peut procéder à plusieurs modifications de son PAG endéans le délai de 4 ans, sans nécessairement s'adapter à l'intégralité des prescriptions du PDS. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une mise en conformité, mais d'une adaptation partielle. La commune doit uniquement être conforme à l'intégralité des prescriptions à l'échéance du délai de 4 ans. Tout changement de destination du sol est interdit s'il est contraire aux prescriptions en vigueur du PDS. Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme à ces prescriptions.

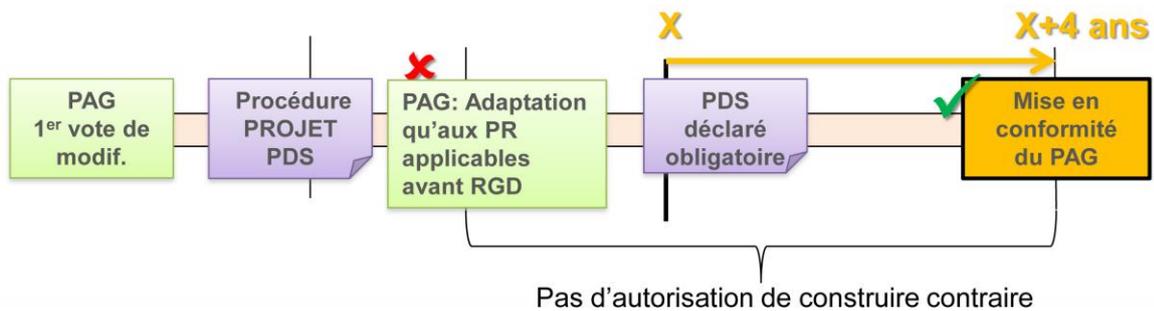
Justification: Nouveau (futur) article 19 §(5) de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire, tel qu'il sera modifié par le projet de loi y relatif (n° 6694).



Cas 2 – La commune a déjà pris le 1^{er} vote de modification du PAG avant l'entrée en procédure du PDS

La commune peut achever sa procédure d'adoption du PAG, à condition de respecter les prescriptions directement applicables avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel. Dans ce cas, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions en vigueur du plan ou projet de plan directeur sectoriel.

Justification: Nouveau (futur) article 19 §(8) de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire, tel qu'il sera modifié par le projet de loi y relatif (n° 6694).

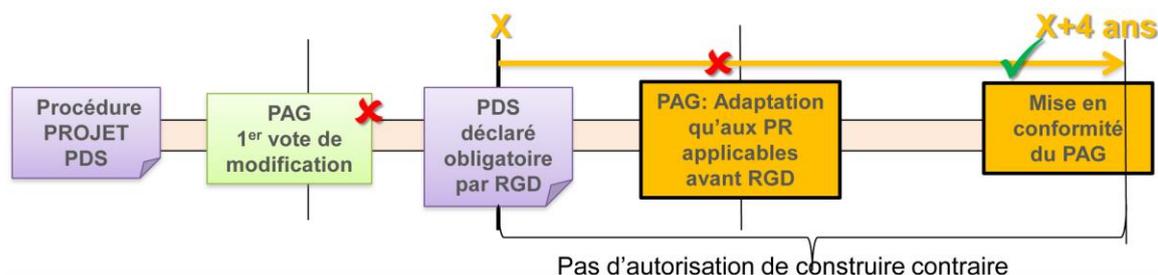


Cas 3 – La commune a déjà pris le 1^{er} vote de modification du PAG avant l'entrée en vigueur du RGD déclarant obligatoire le PDS

Les obligations sont identiques à celles mentionnées sub.2.

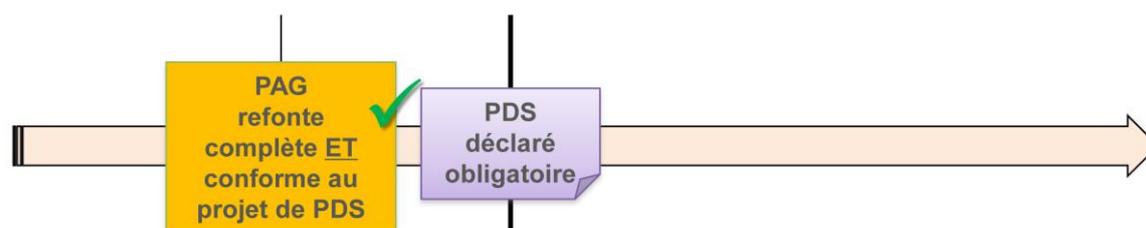
(Pour mémoire: La commune peut achever sa procédure d'adoption du PAG, à condition de respecter les prescriptions directement applicables avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel. Dans ce cas, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions en vigueur du plan ou projet de plan directeur sectoriel.)

Justification: Nouveau (futur) article 19 §(8) de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire, tel qu'il sera modifié par le projet de loi y relatif (n°6694).



Cas 4 – La commune s’est déjà mise en conformité avec le projet de PDS avant l’entrée en vigueur du RGD déclarant obligatoire le PDS

La commune n’a aucune obligation d’action si le PDS déclaré obligatoire ne comporte pas de nouvelles prescriptions auxquelles la commune devrait se conformer.



Les cas 1 et 4 correspondent aux situations recommandées. Par contre, les cas 2 et 3 mènent à des situations moins claires, notamment pour les tiers.

Par conséquent, il est fortement recommandé aux communes de recourir de préférence aux procédés tels que décrits sub. 1 et 4 .

Dans tous les cas, la mise en conformité avec le règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSL impliquera la modification du nouveau PAG en vigueur dans les délais impartis précités.

L'article 18bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 permet aux communes de recourir à une procédure allégée : Les articles 10 à 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (qui définissent la procédure d'adoption du PAG) ne sont pas applicables aux modifications apportées au PAG si ces modifications ont pour objet de mettre celui-ci en concordance avec les plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires.

La mise en concordance fait l'objet d'une délibération du conseil communal qui est soumise à l'approbation du ministre.

Avant de statuer, le ministre prend l'avis de la commission d'aménagement en vue de vérifier la conformité et la compatibilité de la décision du conseil communal avec les plans sectoriels déclarés obligatoires. La commission émet son avis dans les deux mois de la réception du dossier complet ayant fait l'objet de la délibération du conseil communal. Le ministre décide de l'approbation de la délibération dans les deux mois suivant la réception de cet avis.

Afin d'être en mesure de démontrer la mise en conformité du PAG avec les PDS, il y a lieu d'utiliser la fiche « Orientations fondamentales du projet d'aménagement général » telle qu'annexée au RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune, tel qu'il sera amendé par le Ministère de l'Intérieur.

2.3.2. Les acteurs

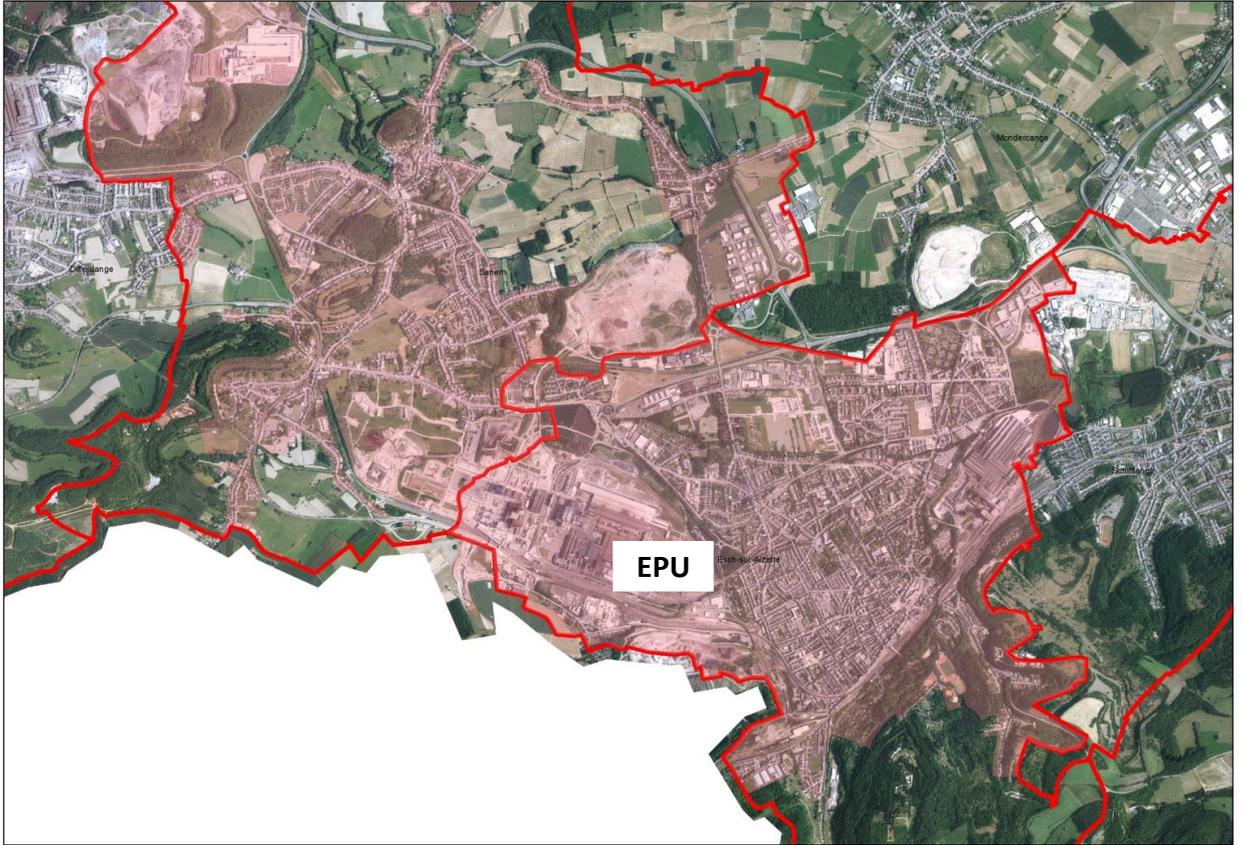
Il incombe aux autorités communales, par le biais de prestataires externes qui ont pour mission la révision des PAG, d'incorporer les éléments à caractère réglementaire du PSL dans les différents volets de l'étude préparatoire et, le cas échéant, dans les parties écrites et graphiques des PAG.

2.3.3. Les mesures à prendre par les communes

2.3.3.1. Mesures concernant toutes les communes

Dans le cadre de l'étude préparatoire, toutes les communes devront désigner en principe un seul **espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat**, qui peut être composé d'une ou de plusieurs localités, à condition que ces dernières forment une seule entité spatiale urbanisée. Lors de la désignation de l'espace prioritaire, il faudra veiller à prendre en compte les conditions cumulatives des caractéristiques présentées par le paragraphe 3 de l'article 8 du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSL, à savoir que la localité ou l'entité spatiale urbanisée rassemble :

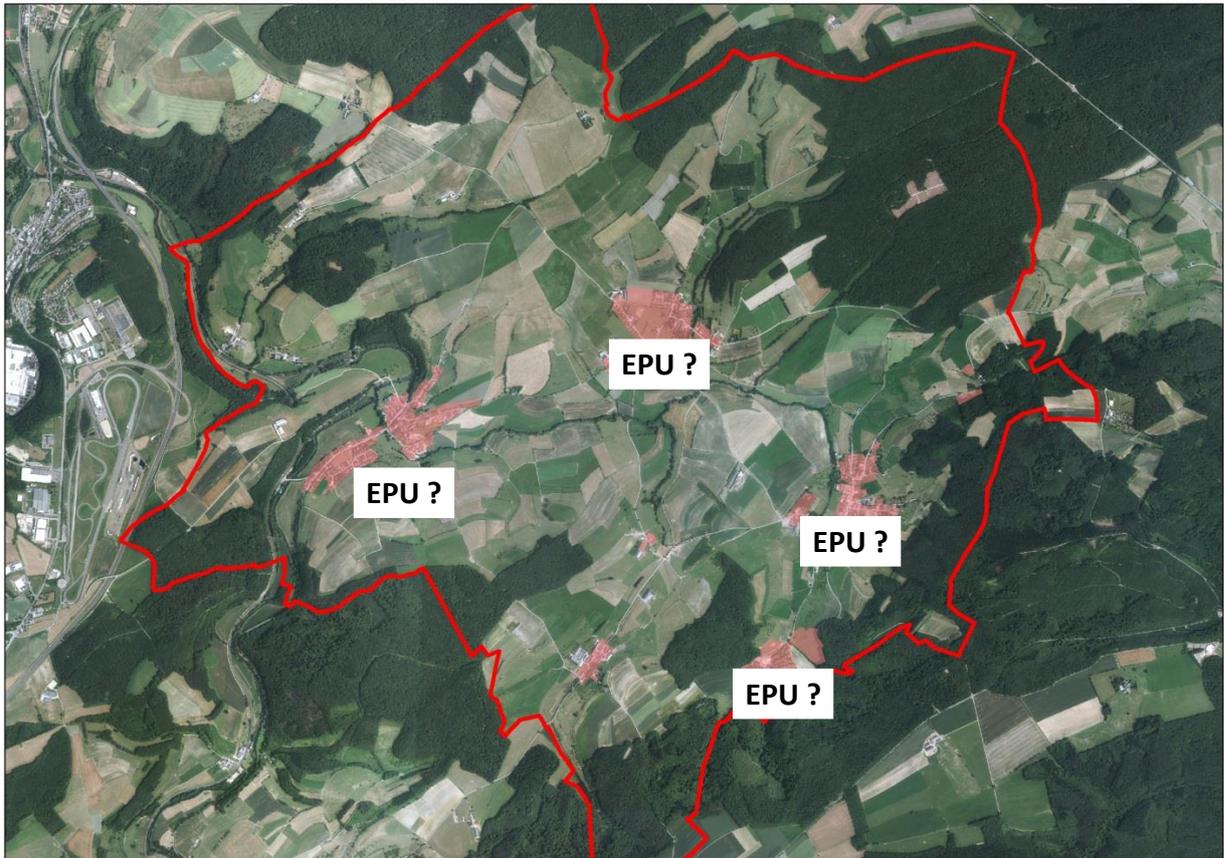
- une part significative de la population communale ;
- un certain degré de mixité des fonctions urbaines ;
- des équipements collectifs, notamment d'ordre socio-éducatif ;
- des services et commerces de proximité ;
- un certain degré de desserte par les transports collectifs.



Aussi, si la commune ne dispose pas d'une localité ou entité spatiale urbanisée répondant à tous les critères, elle doit néanmoins désigner un espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat répondant au mieux aux caractéristiques précitées en faisant le nécessaire afin que cet espace prioritaire d'urbanisation réponde de l'ensemble des caractéristiques dans le futur.

De même, si la commune présente des caractéristiques ou particularités de sorte à ce qu'une structure polycentrique permette d'assurer un meilleur développement spatial durable, plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation peuvent être désignés.

Bien entendu, le potentiel de logements résultant de la croissance du nombre de logements (voir 2.3.3.2 et 2.3.3.3) doit majoritairement être réparti dans le ou les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat.



La mise en œuvre de nouvelles zones mixtes et zones d'habitation soumises à un PAP « nouveau quartier » dans les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat doit garantir :

- des jonctions physiques et fonctionnelles avec le tissu urbain existant ;
- des connexions aisées avec les équipements collectifs, les services, les commerces ainsi que les transports collectifs.

Afin que l'urbanisation poursuivie se concrétise prioritairement dans ces espaces, les fonds désignés espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat doivent être superposés à concurrence d'au moins 50 % d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens de l'article 30 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

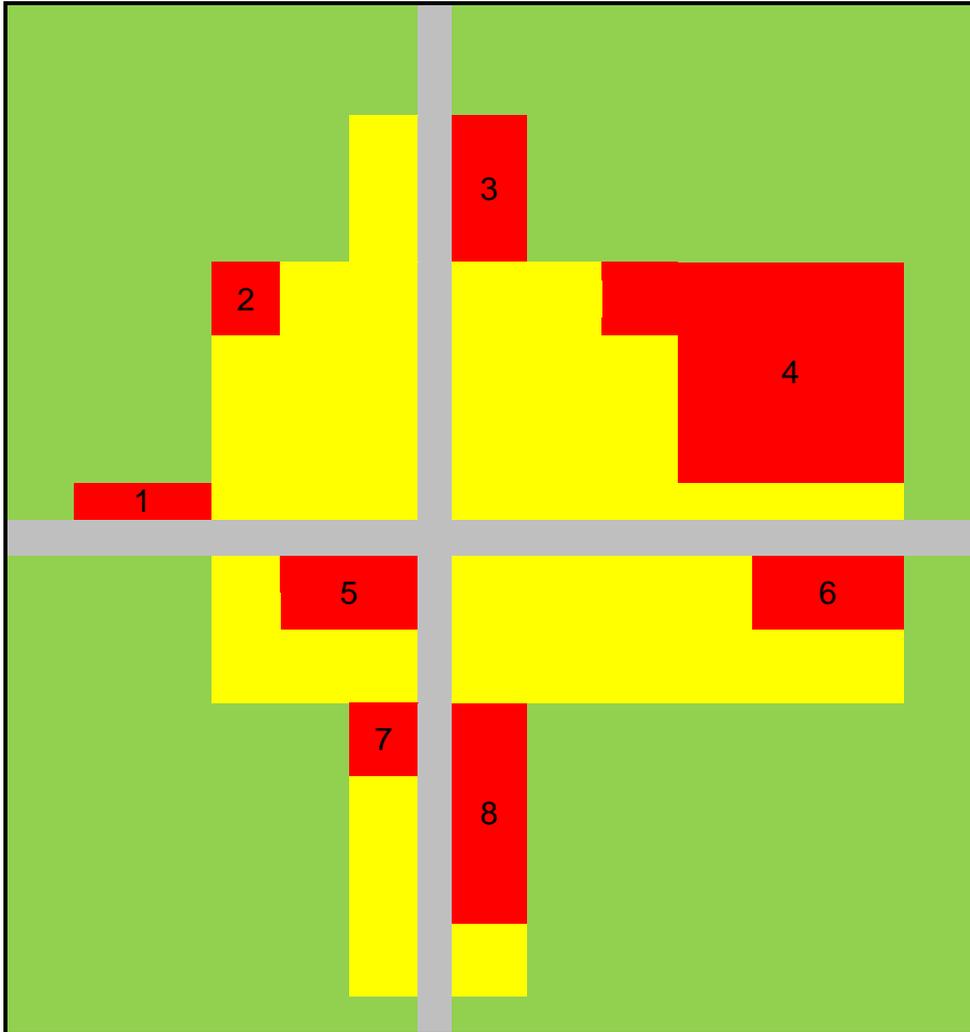
Des mesures **d'arrondissement et de restructuration du tissu urbain existant** sont envisageables en dehors des espaces prioritaires sous condition de ne pas dépasser un potentiel de croissance de 10 % du nombre de logements de la localité (ou 20 % si la localité comporte moins de 20 logements). Ces mesures locales de faible envergure permettent aux localités hors espace prioritaire de poursuivre un développement raisonné ainsi que la densification ou le réaménagement de la trame urbaine.

Aussi, avant de désigner de nouvelles surfaces, les communes veilleront, dans la mesure du possible, à densifier le tissu urbain existant en utilisant des lacunes ou des friches non

urbanisées présentes dans les zones urbanisées. L'identification de ces surfaces et de leurs potentiels sera à accomplir lors de la réalisation de l'étude préparatoire.

Au sujet du calcul pour déterminer le besoin en nouvelles surfaces pour l'habitat afin d'atteindre les seuils du potentiel de croissance du nombre de logements définis par le PSL, le nombre de ménages demeurant au moment de la mise en conformité du PAG pendant l'étude préparatoire selon l'inventaire du bureau de la population sera utilisé comme référence. Pour le calcul, ne seront pas prises en compte, les zones d'aménagement différé (sauf si le statut est levé), les zones soumises à un PAP « quartier existant », les zones ou parties de zones couvertes par un PAP « nouveau quartier » dûment approuvé et complètement urbanisé ainsi que les zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat. Pour ce qui est de la relation entre logement et population, on considère au niveau national un taux moyen de 2,3 individus par logement, soit un ménage.

Mesures d'arrondissement - exemples



1	Développement tentaculaire	NON
2	Arrondissement de faible envergure du périmètre d'agglomération	OUI
3	Développement tentaculaire existant avec extension de faible envergure parallèle	OUI, si l'envergure reste modeste, légitime pour rentabiliser les infrastructures
4	Arrondissement	NON, envergure disproportionnée, il s'agit d'une extension de périmètre d'envergure par rapport au bâti existant, ayant un impact important sur les données structurelles de la localité ou de la commune
5	Remplissage d'une lacune dans le tissu urbain	OUI
6	Remplissage d'une lacune dans le tissu urbain	OUI
7	Remplissage d'une lacune dans le tissu urbain	OUI
8	Remplissage d'une lacune dans le tissu urbain	En principe légitime, mais à analyser selon l'envergure

2.3.3.2. Mesures concernant les communes prioritaires

L'article 6 du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSL impose la désignation de zones mixtes et de zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » permettant un potentiel de croissance du nombre de logements d'au moins 20 %. Cette croissance du nombre de logements peut être inférieure à la valeur précitée, si des raisons ayant trait à la configuration géographique des lieux ou des raisons d'ordre légal, social ou économique, dûment motivées dans l'étude préparatoire du plan ou projet d'aménagement général, le justifient.

A noter que toute augmentation du nombre potentiel de logements doit être majoritairement répartie dans ces espaces prioritaires (art. 9 §1). En dehors des espaces prioritaires, seules des mesures d'arrondissement et de restructuration du tissu urbain existant, soumises à condition, sont envisageables. La mise en conformité avec les prescriptions doit être démontrée dans le rapport de présentation du plan ou projet d'aménagement général.

Pour ce qui est du calcul du potentiel de croissance, les zones d'aménagement différé, les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » ainsi que les zones ou parties de zones entièrement viabilisées et couvertes par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne sont pas prises en compte. Lorsque le statut de la zone d'aménagement différé est levé, elle est alors prise en compte.

Concernant les densités de logement, les valeurs moyennes d'au minimum 25 unités de logement par hectare brut dans l'espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat et entre 15 et 25 unités de logement par hectare brut en dehors de ces espaces devront être intégrées dans la partie écrite du PAG. En ce qui concerne les zones mixtes et les zones d'habitation soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », il peut être dérogé aux densités moyennes précitées (art. 10) si, d'après l'étude préparatoire, les caractéristiques ou les particularités de la localité l'exigent.

2.3.3.3. Mesures concernant les communes complémentaires

Au cours de ces dernières deux décennies, certaines communes rurales ont connu un développement extrêmement dynamique, sinon excessif, notamment en comparaison à une grande partie des communes urbaines. C'est pourquoi, le PSL impose notamment une limitation du potentiel de croissance démographique à travers la limitation de celui de la croissance du nombre de logements aux communes complémentaires, qui, pour bon nombre d'entre elles, ont réservé un pourcentage trop important de leur territoire communal pour le développement de l'habitat.

Afin de ne pas imposer une transition trop brutale concernant la réglementation de croissance en logements des communes complémentaires et de ne pas trop pénaliser les communes qui ont par le passé désigné trop de superficies urbanisables dans leur PAG, mais aussi celles qui ont

eu une approche plus raisonnée de l'usage de leur sol, ainsi que pour éviter que les communes ne puissent effectuer des abus à l'avenir, le pilotage de la désignation de nouvelles surfaces pour l'habitat, qui passe par la désignation de seuils maximaux du potentiel de croissance, sera diminué en trois phases. (Voir partie 1.3.1. « dispositions s'appliquant aux communes complémentaires)

2.3.4. Les projets d'envergure destinés à l'habitat

Au niveau de la partie graphique du PAG, la commune est tenue, sur base des superficies et représentations graphiques définies en annexe du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire, d'y inscrire les zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat.

Il n'est pas autorisé de superposer les terrains des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat de zones d'aménagement différé, cette mesure étant contraire au zonage prévu par le plan sectoriel, mais aussi à l'approche de la zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat, puisque l'objectif est d'y développer du logement à court et moyen terme, alors que la zone d'aménagement différé est définie comme « une réserve foncière destinée à être urbanisée à long terme ».

La commune concernée par une zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat n'est pas obligée, par dérogation aux articles 6 et 7 du PSL, de comptabiliser le potentiel de croissance résultant des zones pour projets d'envergure dans son potentiel de croissance (tel que défini à l'article 6, respectivement 7, du PSL), ceci pour éviter à une commune de voir bloqué son potentiel de développement par les seules zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (vu l'envergure que ces dernières peuvent avoir). Néanmoins, une commune désirant privilégier le développement de terrains compris dans une zone pour projets d'envergure destinés à l'habitat peut, de facto, les comptabiliser dans son potentiel de croissance, dans le respect de ce dernier.

Il convient encore de préciser qu'avant toute occupation des immeubles des projets d'envergure destinés à l'habitat, une desserte minimale par les transports collectifs des zones pour la réalisation de ces projets doit être assurée (art. 11 §5 du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire). Il incombe donc à la commune et à l'Etat d'organiser une telle desserte par les transports en commun des zones pour projets d'envergure. Cette desserte doit être fonctionnelle au moment de la finalisation des premiers logements sur le site.

2.3.4.1. Procédure d'intégration dans le PAG.

a. Intégration dans l'étude préparatoire

Les zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat devraient être incorporées et prises en compte dès l'étude préparatoire, comme le mentionne le paragraphe (1) de l'article 3 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire. Aussi, l'article premier du même règlement dispose que « l'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées ».

Les critères qualitatifs essentiels voulus pour les projets d'envergure destinés à l'habitat doivent ainsi être intégrés à l'étude préparatoire, notamment lors du développement de la stratégie et de sa mise en œuvre.

Le concept de mobilité doit prévoir les mesures requises concernant l'obligation d'assurer une desserte minimale par les transports collectifs.

Finalement, il convient de tenir compte, dans l'étude préparatoire, de tous les éléments, infrastructures et mesures accompagnatrices requises par le développement d'un nouveau quartier d'envergure. Comme tous ces éléments ne sont pas exclusivement générés par le PAG respectivement les PAPs, il importe de prévoir les moyens pour assurer leur mise en œuvre.

b. Le schéma directeur

Pour chaque projet d'envergure à intégrer dans un PAG, un schéma directeur est à élaborer, vu qu'il s'agit d'une zone à développer par le biais d'un ou de plusieurs PAP's.

Le schéma directeur détermine les orientations servant à définir et à délimiter les zones du projet d'aménagement général à développer et à élaborer les projets d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Il est important, notamment pour des zones de grande envergure par rapport à la taille de la commune ou de la localité, de définir un phasage de réalisation réaliste et adapté à une croissance raisonnée de la commune. Certains projets d'envergure disposent de superficies considérables, ce qui induit que la réalisation du projet sur l'ensemble de la zone ne pourra pas se faire d'un seul tenant.

Par ailleurs, des critères de densités et des critères veillant à garantir une mixité fonctionnelle et encourageant la mobilité douce et les transports en communs ainsi qu'une réservation à hauteur minimale de 30 % pour logements à coûts modérés et un pourcentage conséquent pour les logements locatifs pour ménages à faible revenu devront être intégrés. Il est recommandé de ne pas concentrer en une localisation précise les logements à coûts modérés et locatifs afin de garantir une mixité sociale à l'intérieur des nouveaux quartiers.

Tous les critères préconisés pour les projets d'envergure par le règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire sont à intégrer dans le schéma directeur respectivement sont à préciser dans la mesure du possible.

Le schéma directeur prédéfinit les types de zones (habitat, mixte) à intégrer dans la partie graphique du PAG.

Pour simplifier la tâche, il est possible d'élaborer lors d'une première étape un schéma directeur « minimal » qui assure notamment les connexions fonctionnelles et préconise des données structurelles estimées de manière élémentaire. Lors de l'élaboration du projet urbanistique, le schéma directeur pourra être précisé.

Les communes pourront tenir compte et se fonder sur les expériences acquises lors de l'élaboration des projets sur les sites pilotes, en ce qui concerne la planification de leurs zones pour projets d'envergure, et ainsi les intégrer dans le schéma directeur.

Les acteurs étatiques concernés par le PSL pourront accompagner les communes et leurs bureaux dans cette démarche.

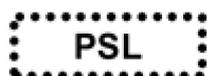
c. Intégration dans la partie écrite et graphique du PAG

L'intégration dans la partie graphique du PAG se fera sur base des superficies reprises à l'annexe cartographique (1/50.000) également disponibles en tant que données géoréférencées sur le « SIG géoportail Aménagement ».

Lors de la désignation précise de la zone dans la partie graphique, un écart de 10 % par rapport aux superficies reprises à l'annexe 3 du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire est admissible, notamment pour permettre une adaptation logique au parcellaire cadastral et à des réalités topographiques, techniques et autres. Il est possible de s'écarter de ce cadre préconisé pour des adaptations dues à des raisons environnementales découlant de la législation en matière de protection de la nature.

Suivant le schéma directeur, une zone ou différentes zones définissant le mode d'utilisation du sol pourront constituer l'ensemble du projet d'envergure. Il peut s'agir de zones d'habitation ou de zones mixtes, en fonction des particularités du site et de la commune. Ces différentes zones auront été définies lors de l'élaboration du schéma directeur.

La désignation définitive de la zone se fera par le biais de la légende-type d'une zone superposée telle que définie à l'annexe 5 du règlement grand-ducal déclarant le PSL obligatoire (« zone ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques à l'aménagement du territoire »), à savoir « Zone pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat. Ci-après la légende en question.



PSL: Zone pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat

Il est important que la distinction entre les zones PSL et les autres zones d'urbanisation soit claire et différenciable pour l'administré à cause des droits de préemption, voire d'expropriation conférés à l'Etat sur les terrains de ces zones du PSL.

Dans la partie écrite du PAG relative aux zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat, les critères correspondant à ces zones définis par le PSL seront notifiés et précisés le cas échéant.

d. Evaluation environnementale stratégique (EES)

Pour les projets d'envergure, une EES a été réalisée au niveau du PSL. Cette EES a été élaborée dans une perspective correspondant à l'échelle de ces plans, à savoir une perspective à l'échelle du territoire national.

Lors de l'intégration dans le PAG, les éléments de la EES réalisée pour le PSL sont à disposition des communes. A partir de ces données, les communes sont tenues de détailler leur EES en relation avec une perspective locale correspondante au PAG.

e. Du plan d'aménagement particulier à la réalisation

Ces étapes ne font pas l'objet de la mise en conformité du PAG, mais il convient d'esquisser la démarche y relative.

- L'élaboration des projets urbanistiques ainsi que les négociations avec les propriétaires concernés se dérouleront sous responsabilité des acteurs étatiques (groupes de travail, promoteurs publics,...) en étroite concertation avec les autorités communales. Ces travaux sont financés par les acteurs étatiques. La quote-part des éventuels développeurs privés associés au projet est préfinancée par les acteurs étatiques.

- La procédure en relation avec le plan d'aménagement particulier peut être effectuée soit sous tutelle d'un des promoteurs publics ou sous tutelle de la commune. Les modalités sont à convenir le moment venu.

- La convention prévue par l'article 36 de la loi relative à l'aménagement communal et du développement urbain entre l'initiateur du projet (promoteur public et éventuellement l'Etat) et le collège des bourgmestres et échevins peut régler les éléments tels que l'éventuel cofinancement avec, en plus des infrastructures directement liés aux projets, les infrastructures requises par le développement démographique supplémentaire généré par les projets d'envergure. Il est recommandé d'élaborer un projet de convention suite aux premières négociations Etat-Commune. Les éventuels développeurs privés associés au projet seront à joindre à la convention définitive.

2.3.4.2. Les projets d'envergure pilotes

Certaines zones pour projets d'envergures seront désignées par les acteurs, étatiques en concertation étroite avec les communes concernées, comme sites pilotes. Ces projets pilotes représenteront un important élément de la mise en œuvre concrète du PSL, en initiant une des mesures phares du PSL, qui est la création en grand nombre de nouveaux logements.

Pour ces dernières, des plans d'occupation du sol (POS) selon la Loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire- Art. 11 seront réalisés en étroite collaboration avec les communes dès la mise en procédure du PSL.

Il est prévu que ces POS posséderont une précision dans leurs parties graphique et écrite comparable à celle d'un PAP. L'outil POS permettra ainsi à l'Etat et à la commune, grâce à son niveau équivalent à la fois au PAG et au PAP, de gagner du temps, par une procédure allégée, jusqu'à la délivrance des autorisations de bâtir par la commune en comparaison à une procédure classique PAG-PAP. Le POS pourra à terme être intégré dans le PAG en tant que « quartier existant ». Le POS sera abrogé à ce moment.

Pour garantir un maximum d'efficacité et pour générer une réelle plus-value, ces POS auront comme objectif :

- de constituer la base pour l'élaboration du projet d'exécution des infrastructures
- d'être la base pour l'élaboration de la convention entre la commune et les promoteur(s), respectivement l'Etat ;
- de fonctionner comme partie écrite et graphique permettant aux communes concernées de donner des permis de construire pour les logements et autres fonctions.

Extrait de la Loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire- Art. 11 :

*(1) Un **plan d'occupation du sol** porte sur l'aménagement d'une aire déterminée, définie à l'échelle cadastrale, en y conférant une **affectation précise et détaillée**, en interdisant des affectations déterminées ou en soumettant celles-ci à des conditions particulières. Il indique les zones et arrête les charges et les servitudes grevant les propriétés et les **contraintes d'aménagement** de ces zones en conformité avec les objectifs de la présente loi.*

Le plan d'occupation du sol doit être conforme aux orientations du programme directeur ainsi qu'aux prescriptions des plans directeurs sectoriels.

*(2) Le plan d'occupation du sol doit contenir **des indications quant au mode et au degré d'utilisation du sol ainsi que l'intégration dans le tissu urbain existant** des terrains ou ensembles de terrains qui en font l'objet, tout en fixant, le cas échéant, les **prescriptions urbanistiques** servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements existants à préserver.*

...

2.3.5. La mise à disposition des informations aux acteurs concernés

Les informations relatives aux zones à réserver pour les projets d'envergure destinés à l'habitat seront mises à disposition par le ministère à tous les acteurs concernés, notamment aux communes et aux bureaux en charge de la révision et/ou de la modification des PAG.

Sont disponibles, par ailleurs, sur le site du ministère ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions le règlement grand-ducal du PSL, le présent document technique explicatif, ainsi que l'ensemble des cartes et plans relatifs aux projets d'envergure faisant partie intégrante du PSL.

Le site comprend également une application cartographique interactive de type « Internet Map Server » avec l'ensemble des projets d'envergure du PSL.

Les informations du PSL seront consultables sous forme de fichiers numériques géoréférencés sous les formats *Shapefile* (pour les applications et logiciels SIG) et *DXF* (pour les applications et logiciels CAD).

Pour les communes déjà équipées d'un système d'informations géographiques (SIG), les fichiers numériques relatifs aux projets PSL peuvent être mis à disposition et superposés « de façon digitale » au PAG numérique.

Le suivi de l'intégration du PSL dans les PAG

La Commission d'aménagement est directement concernée par les avis et par les décisions ministérielles relatives aux révisions et modifications des PAG et des PAP, notamment en ce qui concerne les aspects relatifs au PSL.

Dès lors, le suivi de la mise en conformité avec les prescriptions du PSL dans les PAG communaux se fera par l'intermédiaire de cet organe en complément aux travaux menés par la commission de suivi interministérielle du PSL, afin de veiller à la mise en œuvre des objectifs du PSL.

2.4. Le suivi du PSL

2.4.1. Généralités

Le document technique explicatif du PSL et le règlement grand-ducal afférent constituent un ensemble cohérent d'objectifs du PSL, dont la mise en pratique ne sera pas immédiate. Dès lors, il importe de garantir la cohérence du PSL à moyen et long terme en définissant le mécanisme de contrôle continu.

2.4.2. La commission de suivi

La commission de suivi est composée de sept membres, et admet :

- deux représentants du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions ;
- deux représentants du ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant les Finances dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions ;

Un des représentants du ministre ayant le Logement dans ses attributions préside la commission. La vice-présidence est assumée par le représentant du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, qui est appelé à remplacer le président en cas d'absence de celui-ci.

2.4.3. La périodicité des rapports de suivi

La commission se réunit au moins deux fois par an et devra établir au moins un rapport tous les 3 ans.

De plus et parallèlement aux rapports élaborés au moins tous les 3 ans, il sera parfois nécessaire d'établir, sur demande du Conseil de Gouvernement, des notes de suivi moins globales, mais plus ciblées sur les problèmes induits par les évolutions territoriales et politiques.

Annexe - Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

A travers cette annexe seront exposées les motivations, selon l'analyse territoriale, qui ont conduit à la désignation des sites pour zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (ZPE).

Comme déjà exposé au point 1.4. du document, les régions Centre-Sud et Sud du pays se prêtent mieux à l'accueil projets d'envergure que la partie nord du pays. C'est également dans ces deux régions qu'ont été trouvés les sites les plus propices à l'accueil de ces zones (voir carte 4).

Concernant la région Nord, quelques remarques sont à faire sur les sites qui auraient pu zones pour projets d'envergure :

- Au sujet de la Nordstad, bien qu'elle soit un CDA important et un espace conventionné à développer, aucun site d'une envergure suffisante pour répondre au critère de « zone pour projets d'envergure » n'a à ce stade pu être identifié.
- Il en est de même pour les CDA de Clervaux et de Vianden.
- A Wiltz, en revanche, des projets de logements sont déjà poursuivis sur une ancienne friche industrielle et c'est pour cette raison qu'il n'était pas nécessaire d'en planifier d'avantage.

La région Sud a, pour des besoins spatio-fonctionnels, été subdivisée en trois sous-parties, à savoir ; la vallée de la Chiers, l'agglomération d'Esch-sur-Alzette et l'agglomération de Dudelange, dans lesquelles les meilleurs sites ont été prospectés et finalement retenus. Cette région en développement continu, limitrophe aux frontières belge et française et proche des importants bassins d'emploi nationaux, notamment celui d'Esch sur Alzette, qui connaît un développement considérable et qui va accueillir, entre autres, une université, plusieurs centres nationaux de recherche public et des services et administrations de l'Etat, présente tous les critères pour l'accueil des ZPE.

La région Centre-Sud, qui correspond en grande partie à l'agglomération de la Ville de Luxembourg, connaît le problème de posséder sensiblement plus d'emplois que de logements. C'est aussi une région économiquement très forte et en perpétuel développement, et c'est pourquoi il est nécessaire de créer suffisamment de logements afin de répondre à la problématique ainsi qu'à la demande, sachant que les prix du foncier et des logements y ont atteint des niveaux exorbitants.

Concernant la région Ouest, à l'exception de Wiltz (voir plus haut), seul le CDA de Rédange possède les qualités requises pour accueillir une ZPE. De plus, la désignation d'une ZPE dans cette localité permettra de renforcer et de développer le statut de CDA de Rédange dans cette région.

Dans la région Est, encore largement à dominante rurale, les terrains les plus propices à accueillir des ZPE se trouvent dans la commune de Mondorf, qui connaît un développement certain, lequel, au vu des caractéristiques de la commune, est à renforcer.

Le tableau qui suit reprend les motivations locales, suivant les considérations régionales, qui ont justifié le choix des différents sites pour la désignation de ZPE.

Site	Commune	Surf.tot (.ha)	Classement PAG	Typologie commune	Justification
Betzdorf	Betzdorf	16,46	zone verte / zone de réserves	complémentaire	Le site de Roodt/Syre est le seul site d'une certaine qualité pour l'accueil de ZPE dans la région est de la Ville de Luxembourg. Par ailleurs, les ZPE désignées disposent d'une bonne accessibilité aux TEC et se trouvent à proximité de services. Aucune alternative de qualité similaire à ce site n'a été repérée dans la région et n'a donc pas été approfondie.
Contern	Contern	41,43	zone verte	prioritaire	La commune de Contern fait partie de l'espace conventionné "AirRegion" à proximité de la Ville de Luxembourg, qui connaît une situation de déséquilibre entre logement et emploi et qui est un espace à développer. La désignation de ZPE permettra de répondre à la problématique, d'appuyer le développement de la commune ainsi que de densifier le tissu urbain diffus de la localité. En outre, de toutes les communes limitrophes à la partie est de la Ville de Luxembourg, le site présente les terrains de meilleure qualité et c'est pourquoi aucun autre site n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Dudelange	Dudelange	23,01	zone d'habitation / zone de réserves	prioritaire	La commune de Dudelange avec son CDA fait partie de la partie est de la région Sud et présente des terrains de qualité pour l'implantation de ZPE. On y dispose d'une très bonne accessibilité par les TEC et de services. Par ailleurs, la proximité des ZPE avec les grandes zones d'activités économiques présentes dans le nord de la commune pourrait contribuer à réduire le trafic dans la région en rapprochant lieu de travail et lieu d'habitation. Une des zones permettra, en outre, de densifier la structure urbaine éparsée dans la partie ouest de la localité et l'autre est développée par un promoteur public sur une ancienne friche industrielle. A noter que la majorité de ces surfaces est déjà classée en tant que zones d'habitation ou de réserves au PAG. En considération de tous ces éléments, aucune alternative n'a été repérée et n'a par conséquent fait l'objet d'une étude approfondie.
Käerjeng	Käerjeng	17,04	zone de réserves / zone verte	prioritaire	La ZPE de Käerjeng fait partie des sites de premier choix identifiés dans la partie Ouest de la région Sud pour la réalisation de zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat. Elle est située sur une conséquente surface vacante au milieu d'un quartier et permettra ainsi de densifier la structure urbaine de la localité. A noter qu'une partie des terrains appartient déjà à un promoteur public. Aussi, la majorité des terrains est classée au PAG en tant que zone de réserves. Aucune alternative avec des qualités identiques n'a été identifiée dans cette région et n'a par conséquent fait l'objet d'une étude approfondie.
Kayl	Kayl	70,12	zone verte	prioritaire	Le site de Kayl était déjà identifié dans l'IVL comme site de premier choix pour le développement de l'habitat. Il est situé à proximité immédiate de Dudelange et d'Esch/Alzette - cette dernière connaissant un développement important et accueillant de nombreux services ainsi qu'un pôle de recherche (université, CRP) - et dispose d'une bonne accessibilité via les TEC (rail). La ZPE présente l'unique ensemble d'envergure de superficies attenantes qui ne sont pas flanquées de restrictions écologiques lourdes dans la région. La ZPE permettra un développement conséquent de la localité tout en préservant les espaces paysagers et coupures vertes en direction de Dudelange et Schifflange. Compte tenu de tous ces critères, aucune alternative n'a été repérée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Kehlen	Kehlen	27,11	zone verte	complémentaire	La localité d'Olm est limitrophe à celle de Capellen et ces deux possèdent un certain nombre de services. La ZPE permettra d'arrondir la structure urbaine de la double localité et de développer cette zone d'habitat en évitant tout possible morcellement de l'espace. Le foncier de la ZPE de Kehlen appartient à un promoteur public. Aucune alternative n'a été identifiée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Leudelange	Leudelange	27,65	zone d'habitations / zone verte / zones de réserves	prioritaire	La commune de Leudelange fait partie de l'espace conventionné "DICI", qui est un espace à développer. Située à proximité de la Ville de Luxembourg et disposant d'une bonne accessibilité par les TEC, la ZPE retenue permettra en outre de densifier l'actuelle structure urbaine en bande de la localité et de réaliser la jonction entre la gare et l'actuelle zone d'habitation. De plus, la ZPE permettra de répondre à la problématique de l'agglomération de la Ville de Luxembourg, qui connaît, tout comme la commune de Leudelange, une situation fortement inégalitaire entre le nombre d'emplois et le nombre de logements. Une grande partie des terrains est déjà classée en tant que zones d'habitations ou de réserves au PAG. Aucune alternative valable n'a été repérée dans cette partie de l'agglomération et n'a donc fait l'objet d'une étude approfondie.
Lorentzweiler	Lorentzweiler	14,24	zone de réserves	prioritaire	La commune de Lorentzweiler fait partie de l'espace conventionné "Uelzechtall", déjà identifié par l'IVL comme espace à développer pour le logement. A proximité de la Ville de Luxembourg, le site dispose d'une excellente accessibilité par les TEC et permettra de combler un vaste terrain vague. L'ensemble des terrains est classé en tant que zone de réserves au PAG. Lorentzweiler correspond au meilleur site répondant aux critères pour une ZPE dans la vallée de l'Alzette.

Site	Commune	Surf. tot (.ha)	Classement PAG	Typologie commune	Justification
Luxembourg-Cessange	Luxembourg	35,94	zone de réserves	prioritaire	Les zones de Cessange forment à une des plus grande réserves en terrains destinés au logement de la Ville de Luxembourg. Les ZPE planifiées doivent offrir un nombre de logements capable de répondre à la demande due à la croissante démographie de la Ville de Luxembourg et du pays et permettront de densifier la structure de ce quartier de la ville. La commune de Luxembourg connaît toujours une situation fortement inégalitaire entre le nombre d'emplois et le nombre de logements. La désignation de ces ZPE doit permettre de réduire l'écart. L'ensemble des terrains est classé en tant que zone de réserves au PAG. Compte tenu des bonnes qualités des ZPE et de leur taille, aucune alternative n'a été repérée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Luxembourg (Bonnevoie) - Hesperange	Luxembourg et Hesperange	22,05	zone verte / zone de réserves	prioritaire	Le site est situé en marge du quartier le plus peuplé de la Ville de Luxembourg, Bonnevoie. La commune de Luxembourg connaît une situation fortement inégalitaire entre le nombre d'emplois et le nombre de logements. La désignation de ces ZPE doit permettre de réduire l'écart. En comparaison des qualités du site, aucune alternative valable n'a été repérée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Luxembourg-Kirchberg	Luxembourg	63,38	zone de réserves	prioritaire	Ce site de choix, aux portes du centre-ville de la capitale et de son bassin d'emploi, dispose d'une excellente accessibilité par les TEC et d'une proximité immédiate de services et d'écoles et des institutions européennes et se prête parfaitement à la création d'un quartier résidentiel. De plus, les terrains appartenant déjà à un promoteur public (Fonds du Kirchberg), son développement devrait se faire assez rapidement. La commune de Luxembourg connaît une situation fortement inégalitaire entre le nombre d'emplois et le nombre de logements. La désignation de cette ZPE doit permettre de réduire l'écart. A noter que l'ensemble des terrains est classé en zone de réserves au PAG. Au vu de la grande qualité du site, aucune alternative n'a été repérée de ce côté de la Ville de Luxembourg et n'a donc fait l'objet d'une étude approfondie.
Mondorf	Mondorf	27,18	zone verte	prioritaire	La commune de Mondorf a été identifiée comme "potentiel CDA à développer dans le futur" par l'IVL. En plus de disposer de services à la personne, elle va accueillir un lycée et sa zone d'activités à caractère régional va connaître un agrandissement substantiel. Ces caractéristiques ainsi que sa proximité avec la frontière française en font une localité à développer comme centre d'attraction de la région Est et ceci, entre autres, grâce à une zone pour projet d'envergure destiné à l'habitat. Par ailleurs, la commune correspond au meilleur site dans toute la région frontalière du sud-est du pays pour le développement de l'habitat en regard de l'accroissement du nombre de frontaliers.
Rédange	Rédange	18,12	zone verte	prioritaire	La commune de Rédange, qui est un CDA en milieu rural à développer et à renforcer dans le futur, est la seule dans toute la moitié nord du pays qui se prête à l'accueil d'une ZPE. Par ailleurs, la localité de Rédange dispose d'un certain nombre services et accueille un lycée. L'implantation d'une ZPE contribuera à renforcer cette polarité dans la région Ouest. Au vu des qualités du site, aucune alternative n'a été identifiée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Roeser	Roeser	21,56	zone verte	complémentaire	Malgré le fait que Roeser soit classée comme commune complémentaire, elle dispose d'un site d'une grande qualité, en comparaison avec toute la partie centrale de la région Sud, pour l'implantation d'une ZPE. Le site dispose d'une excellente accessibilité, notamment via les TEC (vers la Ville de Luxembourg), et la zone identifiée, permettra de densifier la structure urbaine de la localité. Au vu de la qualité du site, aucune alternative valable n'a été repérée et n'a fait l'objet d'une étude approfondie.
Sanem	Sanem	38,21	zone verte	prioritaire	Identifiée comme site de qualité pour le développement de l'habitat, la ZPE de Soleuvre est située à proximité de Differdange et d'Esch/Alzette (limitrophe à Belval) ainsi que de la frontière française. Elle dispose d'une très bonne accessibilité par les TEC et permettra une densification de la structure urbaine. Aucune alternative aux qualités comparables n'a été identifiée et n'a par conséquent fait l'objet d'une étude approfondie.
Steinfort	Steinfort	3,39	zone publique	prioritaire	Le CDA Steinfort dispose d'un certain nombre de services et se doit d'être renforcé à la limite ouest de la région Centre-Sud. Par ailleurs, le foncier de la ZPE de Steinfort appartient à un promoteur public. Aucune alternative valable n'y a été identifiée et n'a donc fait l'objet d'une étude approfondie.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'aménagement du territoire



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Plan Directeur Sectoriel Logement Document technique explicatif