



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Présentation des projets de plans directeurs sectoriels



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



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

# Le plan sectoriel logement PSL

# Sommaire

**Considérations générales**

**Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



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

# Considérations générales

# Considérations générales

## La problématique du logement au Luxembourg

Les dynamiques de développement urbain et la situation du marché du logement présentent 2 problèmes majeurs:

- L'inadéquation des dynamiques spatiales du développement de l'habitat au Luxembourg avec les principes d'un développement durable du territoire
- L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement

# Considérations générales

## L'inadéquation des dynamiques spatiales du développement de l'habitat au Luxembourg avec les principes d'un développement durable du territoire

- Certaines communes rurales continuent de se développer à un rythme supérieur à celui des communes prioritaires pour le développement de l'habitat.
- Or, elles présentent:
  - une accessibilité faible en termes de transports en commun
  - une offre de services faible
  - une mixité fonctionnelle faible

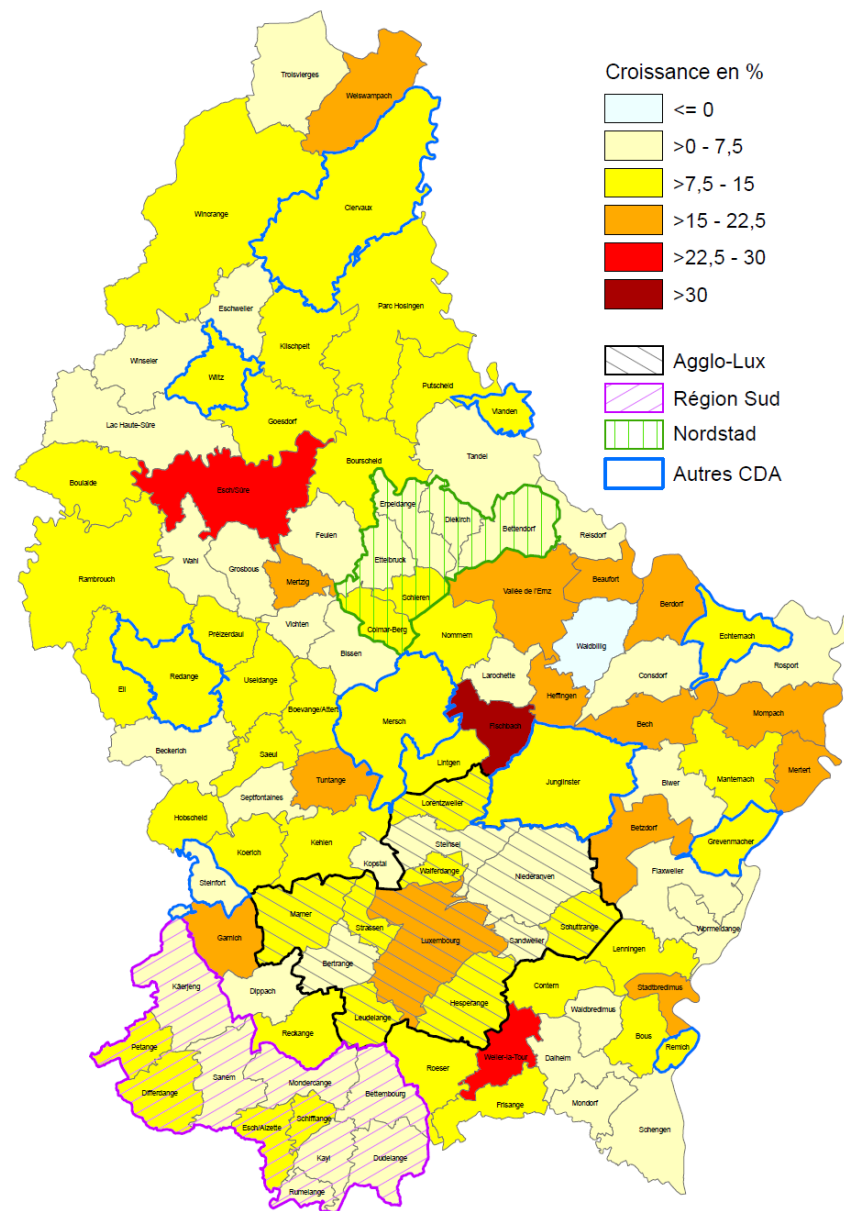


**Non compatible avec les principes d'un développement territorial durable**

# Considérations générales

Une croissance démographique communale très inégalement répartie et non durable

## Croissance de la population 2008 - 2013



Sources: STATEC

Auteur: P. Groen (Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Département de l'aménagement du territoire), sept. 2013

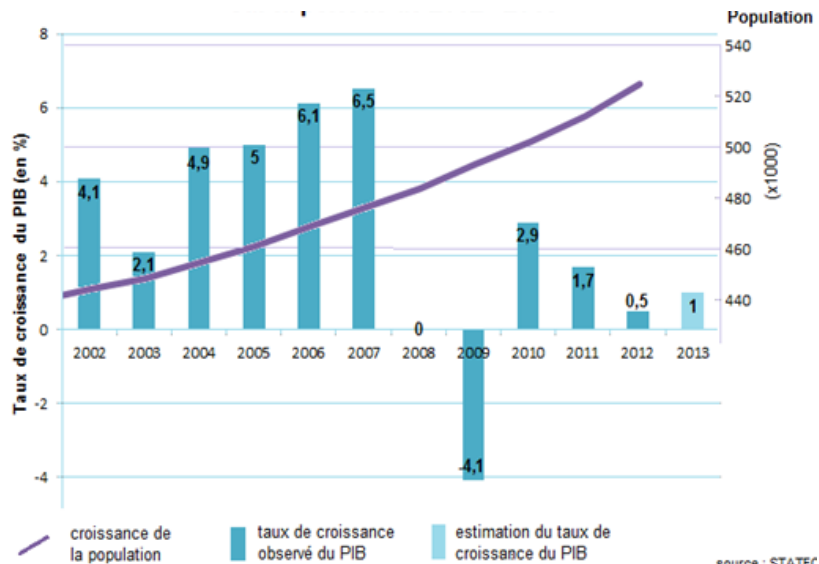
# Considérations générales

## L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement (1)

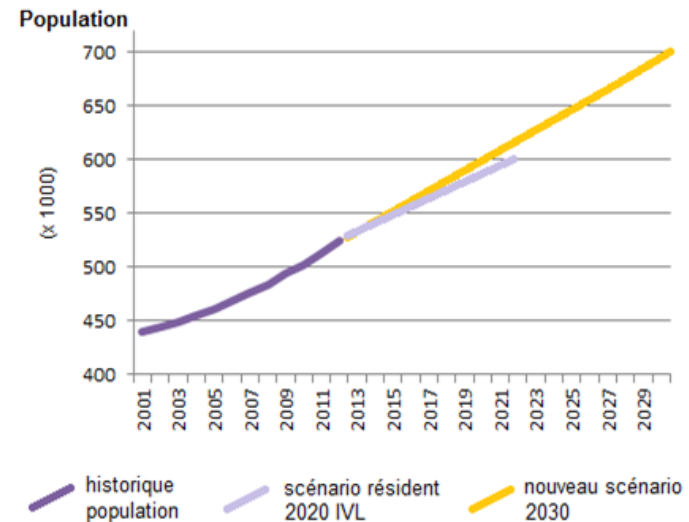
### Le développement démographique

En dépit d'une croissance économique en baisse, le développement démographique continue de croître à un rythme soutenu

Croissance respectives de la population et du PIB sur la période de 2002-2013



Scénarios d'évolution de la population suivant les données structurales à l'horizon 2020 et 2030





# Considérations générales

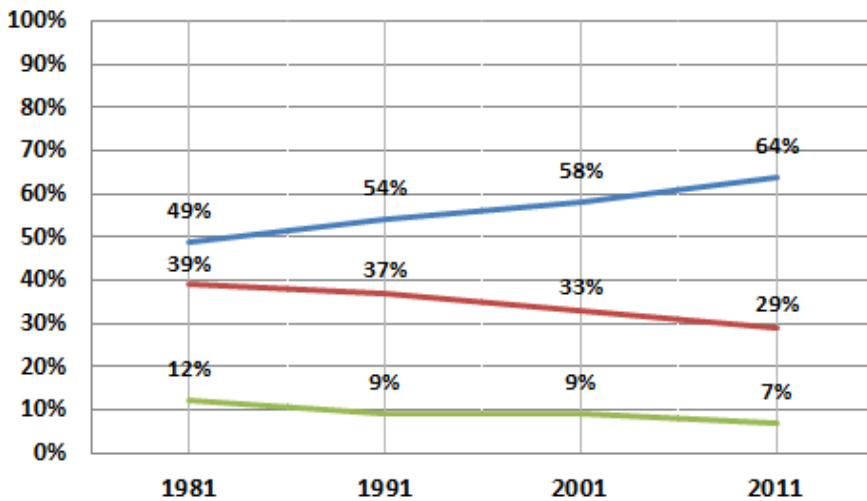
## L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement (2)

### L'évolution de la structure des ménages

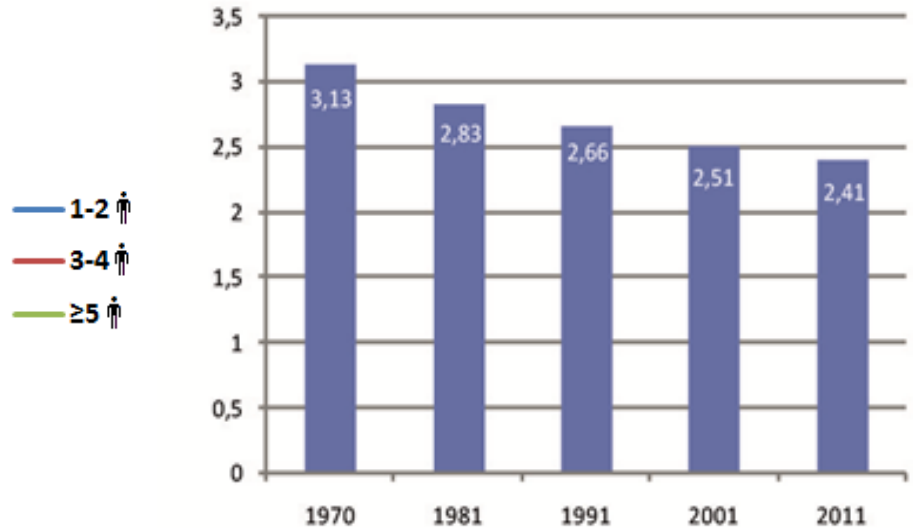
La typologie de l'offre en logements n'est plus adaptée.

La taille des ménages s'est réduite au fil du temps et la superficie moyenne de surface habitable par personne augmente.

#### Évolution de la structure des ménages



#### Nombre moyen de personnes par logement



Sources: RGP-Statoc, 1970-2011

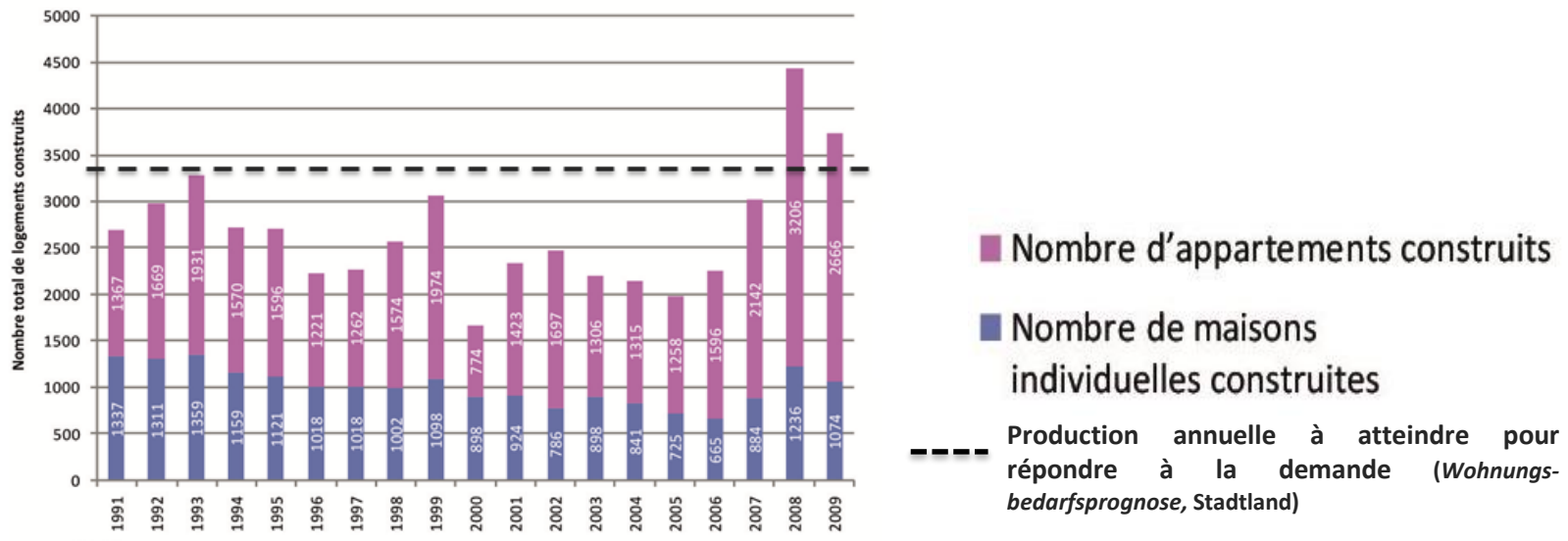
# Considérations générales

## L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement (3)

### Le déséquilibre entre l'offre et la demande

La production de nouveaux logements au cours des 20 dernières années n'a pas été suffisante pour répondre à la demande

### Évolution de la construction de maisons et d'appartements



sources: STATTEC, 2012

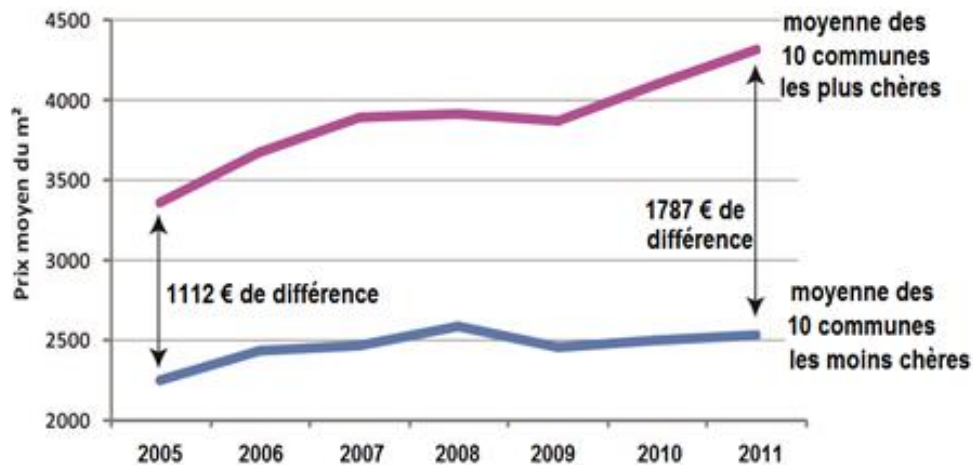
# Considérations générales

## L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement (4)

### Le coût des logements

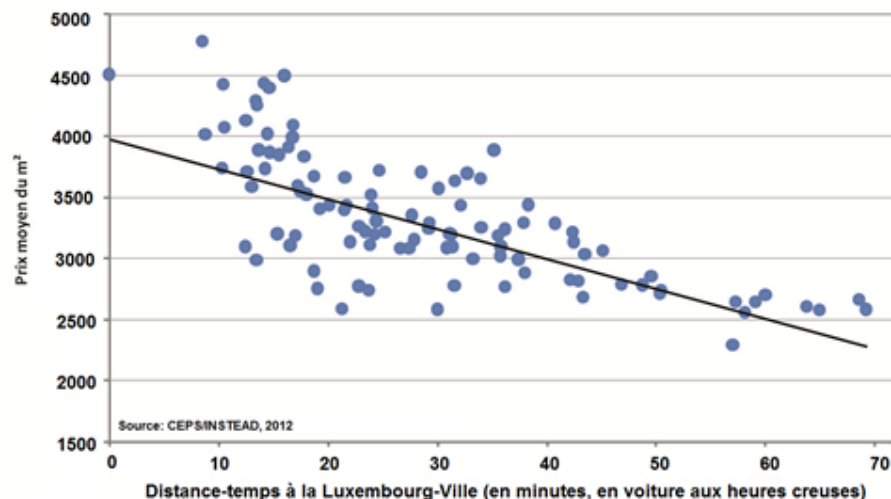
Il a atteint des niveaux critiques dans les espaces urbains et surtout dans l'agglomération de la ville de Luxembourg, notamment pour les types de logements familiaux

Evolution comparée €/m<sup>2</sup> des maisons annoncées dans les communes les plus chères et moins chères du pays



Source: CEPS/INSTEAD

Diminution €/m<sup>2</sup> des maisons annoncées avec l'éloignement à Luxembourg-Ville



Source: CEPS/INSTEAD, 2012



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



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

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Les objectifs du PSL (art.4)

- Contribuer à l'augmentation 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 le développement de logements dans les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat et contribuer ainsi à une mixité des fonctions habitat et travail
- Contribuer à la densification et au développement cohérent du tissu urbain
- Réserver des zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Division du territoire (art. 5 et commentaire des articles)

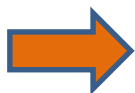


- **43 communes prioritaires :**

- Communes ayant le statut de CDA ou un potentiel équivalent
- Communes à proximité et étant directement agglomérées à un CDA
- Communes faisant partie des espaces conventionnés (Nordstad, Uelzechtdall, DICI, AirRegion)

- **63 communes complémentaires :**

- Communes avec un caractère rural à préserver
- Communes devant accueillir des activités, y compris résidentielles, compatibles avec leur échelle

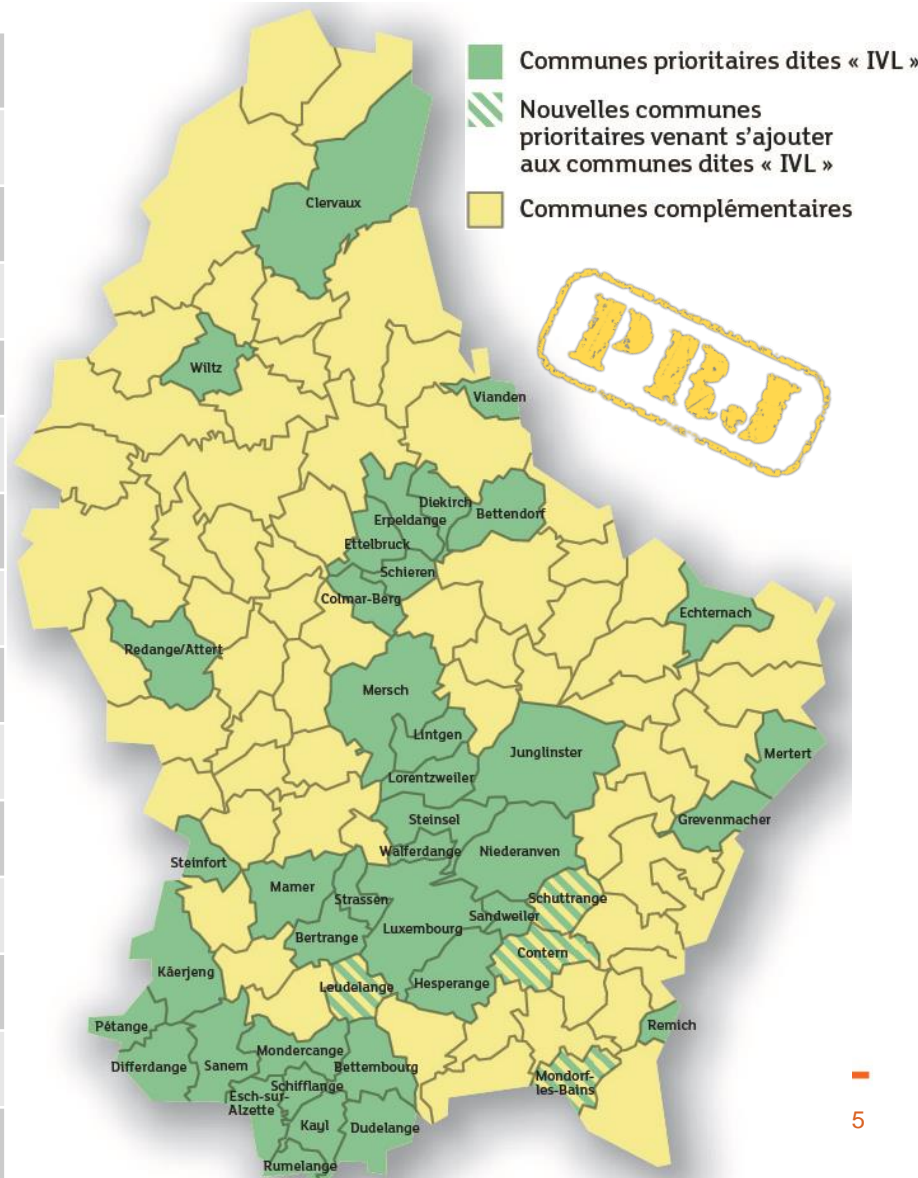


**Prescription est applicable dès l'entrée en procédure du projet de PSL**

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## 43 communes prioritaires (Annexe 1)

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



## Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (Art. 8.)



### « Siedlungsschwerpunkte »

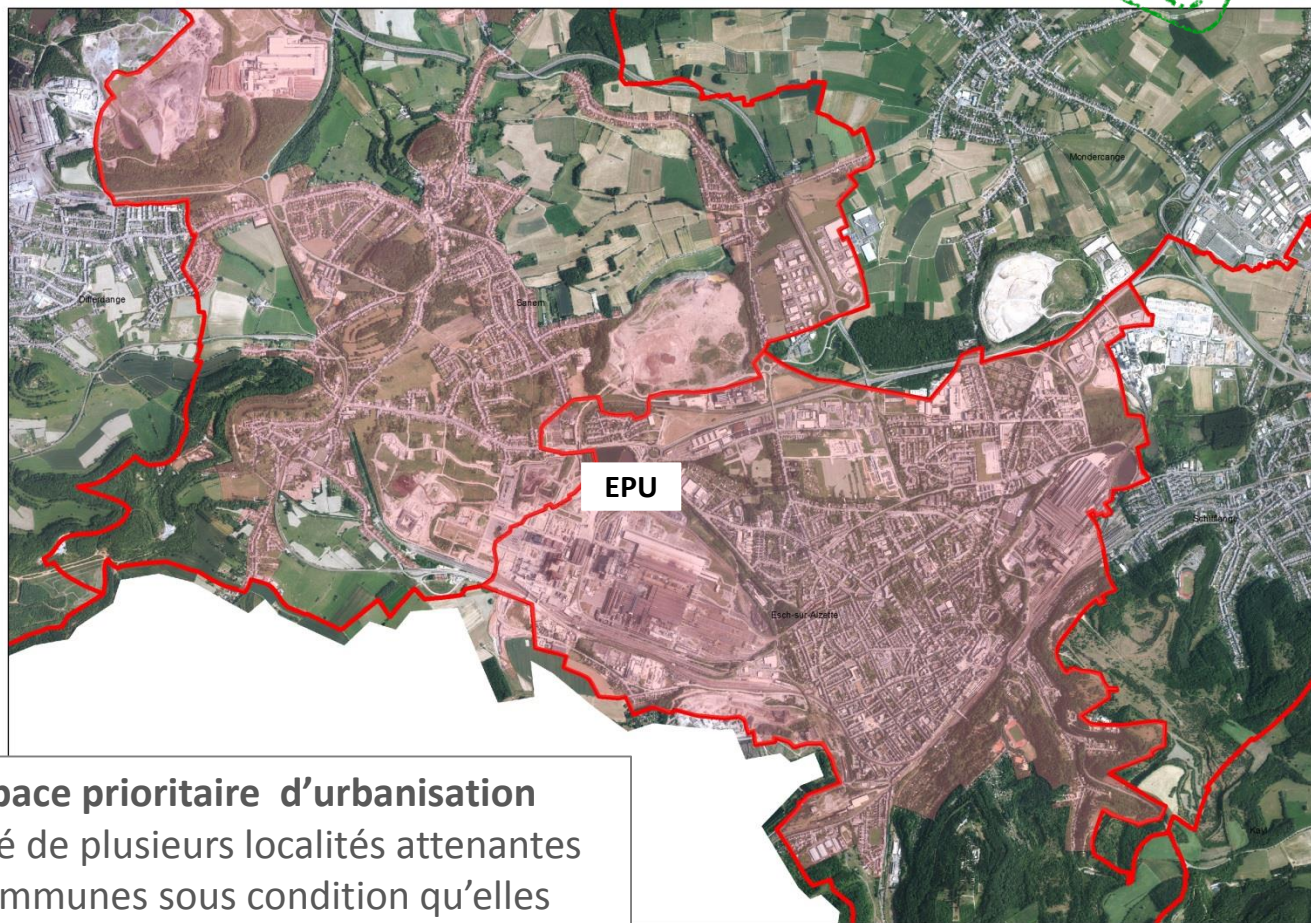
**Objectifs:** Renforcer la centralité dans les communes et limiter l'étalement urbain et le développement tentaculaire.

- en principe, **une seule localité** en tant qu'**espace prioritaire d'urbanisation (EPU)**;
- les fonds de cet espace doivent être superposés à concurrence d'au moins **50% d'une zone d'urbanisation prioritaire** au sens du RGD PAG (ACDU).
- dans les EPU, la **mise en œuvre des PAP «nouveau quartier»** doit garantir:
  - des jonctions physiques et fonctionnelles avec le tissu urbain existant;
  - des connexions aisées avec les équipements collectifs, les services, les commerces et les TEC.



# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (Art. 8.)



Exceptionnellement **l'espace prioritaire d'urbanisation (EPU)** peut être constitué de plusieurs localités attenantes d'une ou de plusieurs communes sous condition qu'elles forment une **entité spatiale urbanisée**.

## Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (Art. 8.)

### Caractéristiques :

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

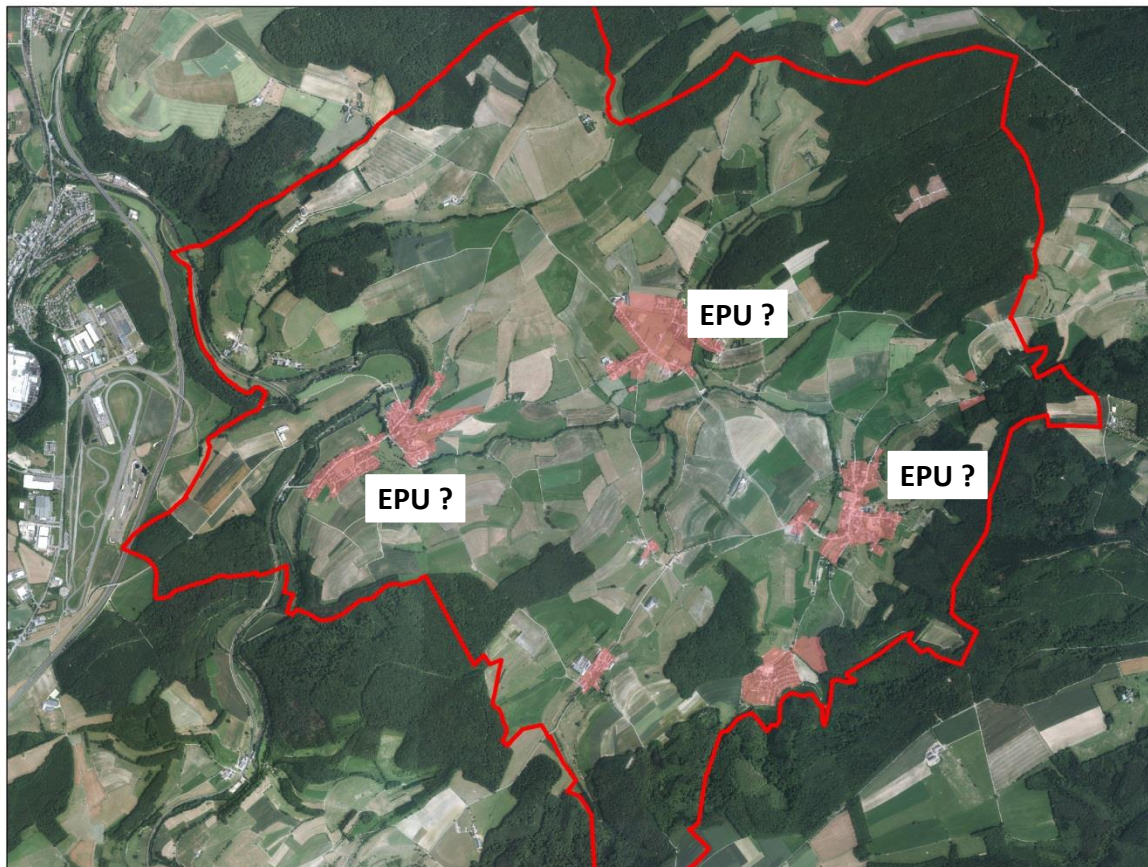


### Prescription dérogatoire:

Si l'ensemble de ces critères cumulatifs ne peut être rempli, la commune devra désigner un EPU répondant au mieux aux critères précitées. (art 8.3)

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat (Art. 8.)



Exceptionnellement **plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation (EPU)** peuvent être désignés, si les particularités locales l'exigent.

Dans ce cas, la **structure polycentrique** est à justifier au niveau de l'étude préparatoire du PAG.



## Répartition du potentiel de logements (Art. 9.)

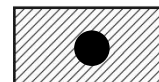
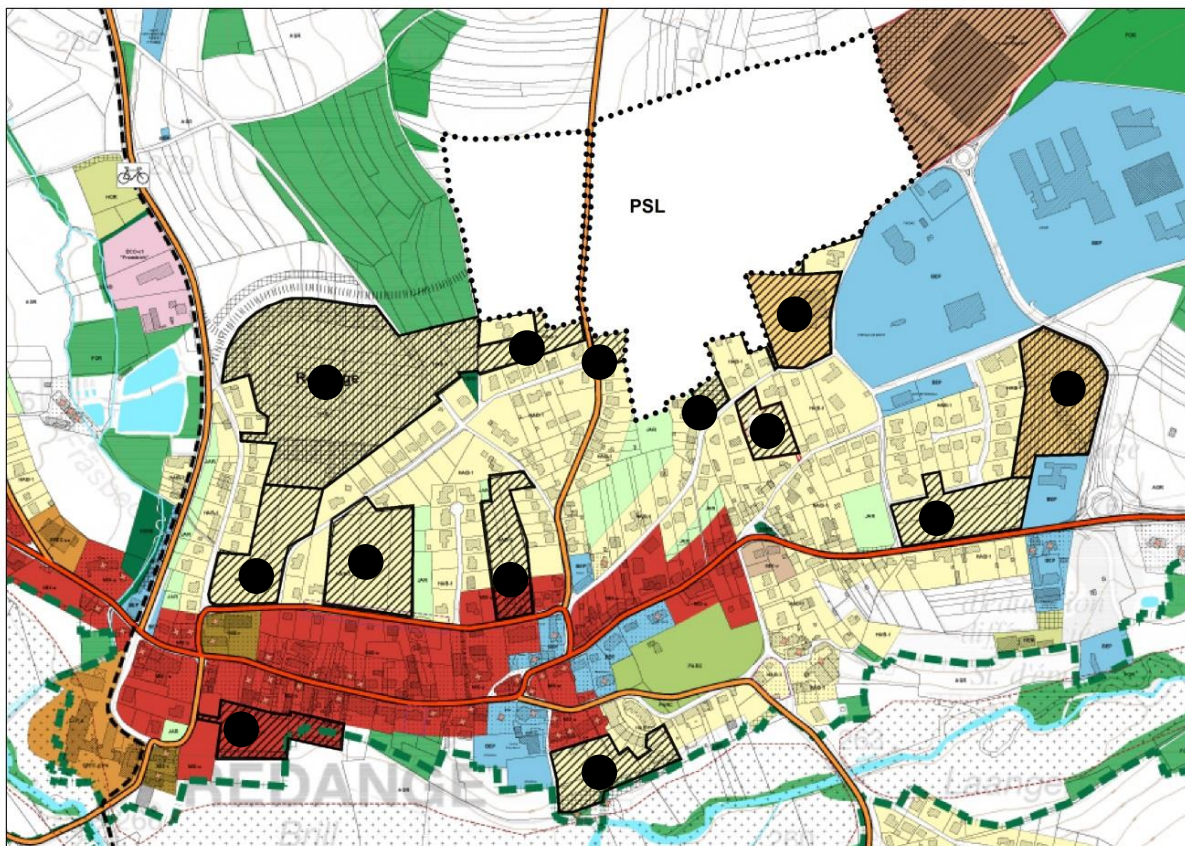
Le **potentiel de logement doit majoritairement être réparti dans l'espace prioritaire d'urbanisation (EPU)**, sauf si des raisons ayant trait à la configuration géographique des lieux ou des raisons d'ordre légal le justifient.

Dans les **espaces non prioritaires pour l'habitat (ENPU)**:

- seules des mesures d'arrondissement du tissu urbain existant sont possibles sans qu'une croissance du nombre de logements supérieure à 10% dans cette localité ne puisse en résulter;
- Pour les localités comprenant 20 logements ou moins, cette croissance maximale du nombre de logements est portée à 20%.

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Calcul du potentiel de croissance du nombre de logements (Art.6 et Art.7)



**PAP NQ**

Seules les zones mixtes ou zones d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier sont prises en compte.\*



**PSL**

Zone d'envergure pour la réalisation de projets destinés à l'habitat .  
**Les zones d'envergure ne sont pas obligatoirement comptabilisées dans le calcul** pour le potentiel de croissance du nombre de logement!  
(Art.11)

**\*Les zones d'aménagement différé ZAD, les zones soumises à un PAP quartier existant et les zones ou parties de zones entièrement viabilisées et couvertes par un PAP NQ ne sont pas prises en compte pour le calcul!**

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Calcul du potentiel de croissance dans les communes prioritaires (Art.6)



Après la mise en conformité avec le PSL, le PAG d'une commune prioritaire doit désigner des zones mixtes ou zones d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier présentant un **potentiel de croissance d'au moins 20 % des ménages existants.**

*Exemple de calcul du potentiel de croissance de la commune prioritaire de Redange:*

**20% des 1156 ménages** existants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'entrée en procédure du PAG (1 ménage = 1 logement).



**Potentiel de croissance d'au moins 232 logements jusqu'à la mise à jour subséquente du PAG.**

### **Prescription dérogatoire:**

Un potentiel de croissance < 20% est possible si la configuration géographique ou des raisons d'ordre légal, social ou économique dûment motivées dans l'EP du PAG le justifient.

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG



## Calcul du potentiel de croissance dans les communes complémentaires (Art.7)

Après la mise en conformité le PAG d'une commune complémentaire doit désigner des zones mixtes ou zones d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier présentant un **potentiel de croissance  $\leq 10\%$  sur 12 ans des ménages existants**.

*Exemple de calcul du potentiel de croissance de la commune complémentaire de Nommern:*

**10% des 429 ménages** existants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'entrée en procédure du PAG (1 ménage = 1 logement).



**Potentiel de croissance de 43 logements sur 12 ans renouvelable tous les 12 ans.**

### Prescriptions dérogatoires:

**MEC**

Un potentiel de croissance  $> 10\%$  est possible pendant les 6 années suivant la mise en conformité avec le PSL, si le PAG en vigueur avant la mise en conformité présente un tel potentiel.

**MEC +6 ans**

Après les 6 premières années suivant la mise en conformité, le potentiel de croissance doit être  $\leq 20\%$  des ménages existants. Les surfaces excédentaires étant reclassées en ZAD ou toute autre zone non destinée à l'habitation.

**Mises à jour subséquentes**

La même limitation vaut pour les mises à jour subséquentes du PAG jusqu'à ce que le potentiel est  $\leq 10\%$  sur 12 ans.

## Extensions urbaines dans les communes complémentaires (Art. 7(3)):



- Toute extension urbaine doit concerner la localité ou l'entité spatiale urbanisée de **l'espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat (EPU)**.
- Les extensions urbaines entraînant pour l'ensemble de la commune un potentiel total de croissance du nombre de logements **> 10% sur 12 ans** doivent **parallèlement être accompagnées d'un reclassement** d'une surface d'un potentiel de croissance identique à celui du dépassement en ZAD ou toute autre zone non destinée à l'habitation, sans préjudice des mesures d'arrondissement\*.

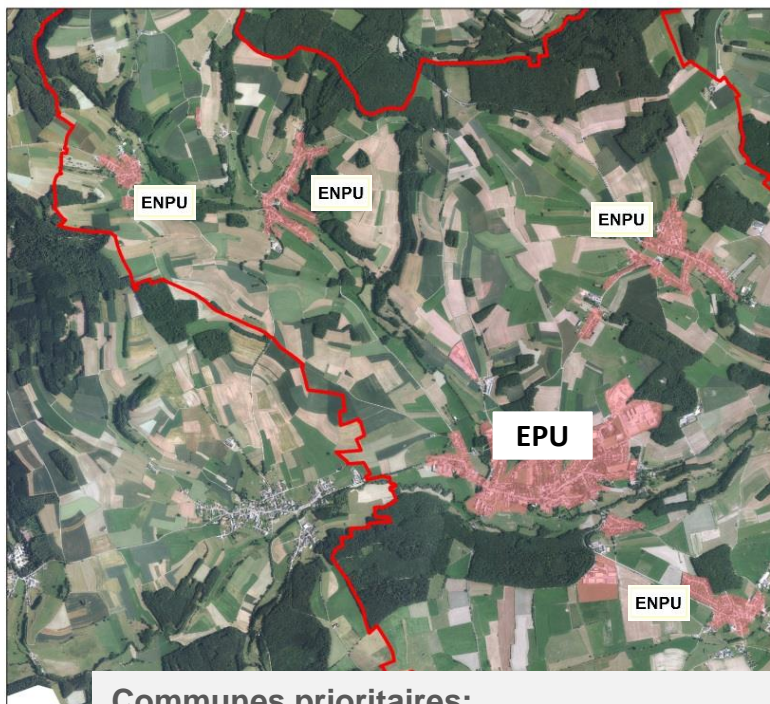
\*Mesures d'arrondissement du tissu urbain existant: mesure urbanistique, de faible envergure, destinée à remédier à une situation d'expansion tentaculaire et à remplir des lacunes dans le tissu urbain.(Art.2.12))



# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

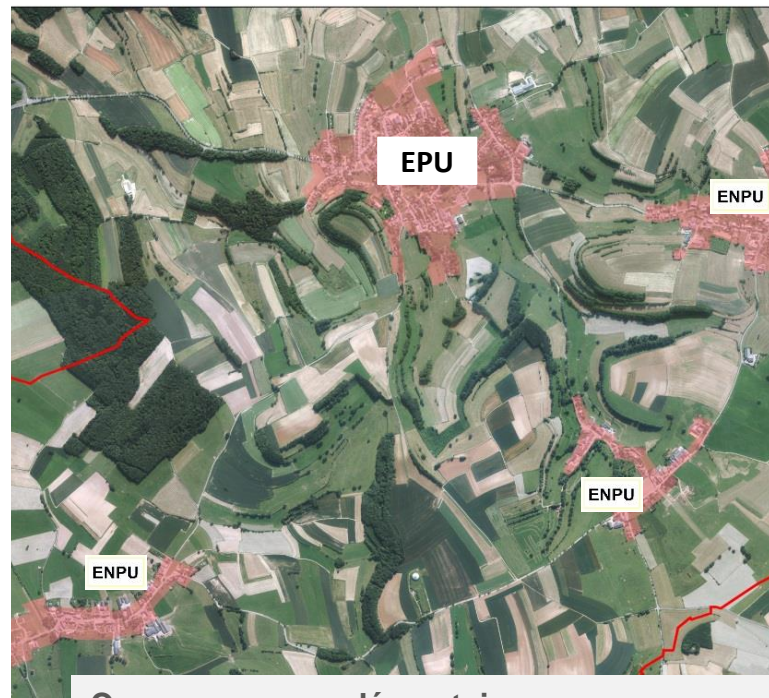
## Densité de logement (Art.10):

MEC



### Communes prioritaires:

- Minimum **25 unités log/ha brut** dans l'espace prioritaire d'urbanisation (EPU)
- Entre **15 et 25 unités log/ha brut** dans un espace non prioritaire pour l'habitat (ENPU)



### Communes complémentaires:

- Entre **20 et 30 unités log/ha brut** dans l'espace prioritaire d'urbanisation (EPU)
- Entre **15 et 25 unités log/ha brut** dans un espace non prioritaire d'urbanisation (ENPU)

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Prescription transitoire relative aux extensions urbaines (art. 16 (2))



A partir du moment de l'entrée en procédure du projet de PSL jusqu'à la mise en conformité du PAG, des extensions urbaines entraînant pour l'ensemble de la commune un **potentiel total de croissance du nombre de logements > 10%** engendre un **reclassement d'une surface d'un potentiel identique** en ZAD ou toute autre zone non destinée à l'habitation sans préjudice des mesures d'arrondissement. (art.16.2)

Pour les besoins de ce calcul des **densités d'urbanisation hypothétiques** sont à appliquer:

- Communes prioritaires: Valeur  $\geq$  **25 unites log/ha brut**
- Communes complémentaires: Valeur  $\geq$  **20 unites log/ha brut**

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (art. 11)

Par «**projet d'envergure destiné à l'habitat**», on comprend un projet modèle en vue du développement du logement et de la promotion de nouvelles formes d'habitat durable.

### Objectif:

une production rationnelle et rapide de logements durables en grande quantité et un blocage du prix du foncier afin d'éviter toute spéculation

PRJ

- Prescription à effet défensif directement applicable, sans que les prescriptions des articles 8 à 10 ne soient applicables (art 11.1)

MEC

- Ne sont pas obligatoirement comptabilisées dans le calcul pour le potentiel de croissance du nombre de logement selon les articles 6 et 7 (art 11.2)
- Ne sont pas superposables d'une ZAD (art 11.2)
- Désignation des zones par zones superposées dans le PAG (annexe 5, art. 11.2)
- Ecart possible du tracé à hauteur de 10% par rapport à l'annexe 3 (art 11.2)
- Ecart possible du tracé pour des raisons environnementales (art 11.3)

BCD

- Un **droit de préemption** est conféré à l'État pour les terrains concernés.( art 12.)

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (art. 11)



**Critères pour la réalisation de ces zones (art 11.4) :**

- Min 30% de logements à coût modéré
- Réalisation de logements locatifs sociaux en fonction des besoins locaux ou régionaux
- Urbanisation faiblement consommatrice du sol avec min. 20 log/ha brut sans préjudice des minima de l'article 10
- Nouveaux types de logements doivent être créés: logements modulables et évolutifs et le logement intégré (Einliegerwohnung)

Une desserte minimale par les transports collectifs est à garantir avant l'occupation des immeubles (art 11.5)

# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

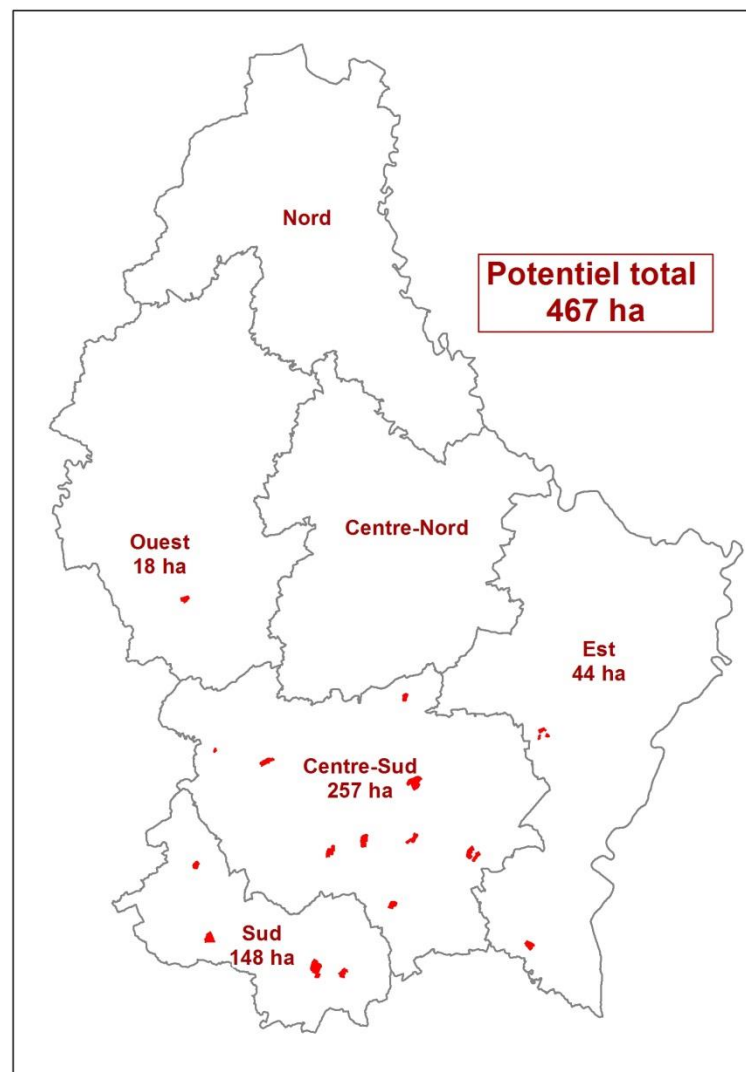
## Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (annexe 2,3)

± 375ha dans les communes prioritaires

± 92 ha dans les communes complémentaires

Sur une période de 20 ans environ:

- Création de quelque 15 000 logements
- Pour environ 37 250 habitants



# Le PSL, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat (art. 11)

## Projets pilotes et plans d'occupation du sol (POS)

### Objectif:

Mise en œuvre rapide au moyen de POS et sous forme de projets pilotes de plusieurs zones prioritaires pour projets d'envergure destinés à l'habitat

Sont visés: des sites d'une superficie totale de 90 ha pour plus de 2 000 logements

### Démarche proposée:

- Le gouvernement détermine les zones à développer sous forme de projets pilotes
- Entrer en discussion avec les communes concernées en vue d'un accord
- Mise en procédure du projet de plan directeur sectoriel « logement »
- Parallèlement, mise en chantier des POS en coopération étroite avec les communes concernées
- Achat des terrains par l'État (droit de préemption, expropriation pour cause d'utilité publique)
- Réalisation de projets pilotes exemplaires par les promoteurs publics et privés suivant un cahier des charges bien défini



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**Merci pour votre attention.**