



# Plan sectoriel LOGEMENT

Le plan sectoriel logement  
PSL



Plans sectoriels

LOGEMENT | PAYSAGES | TRANSPORTS  
ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

# La problématique du logement à Luxembourg

- 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

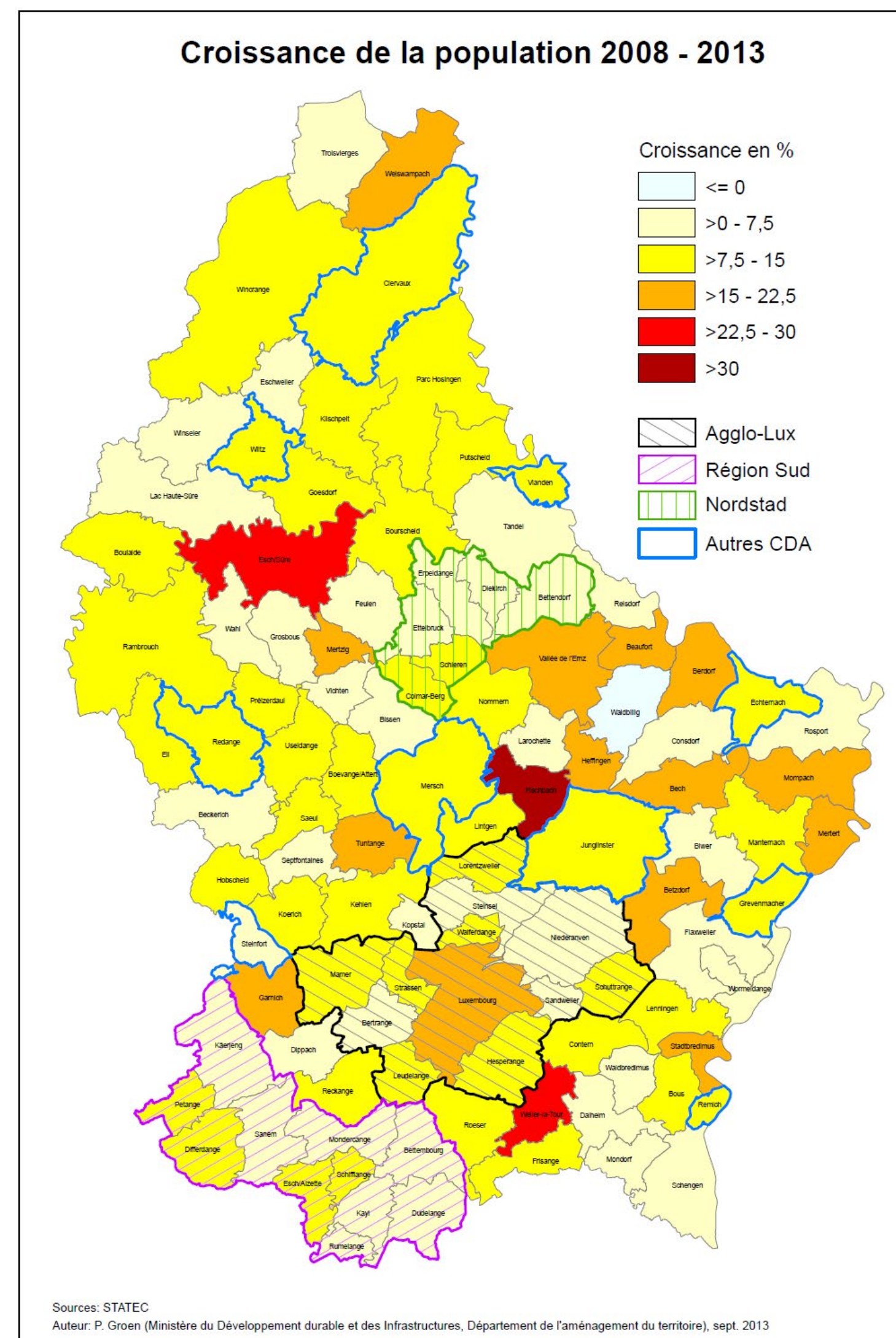


## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

# Une croissance démographique communale très inégalement répartie et non durable

- Croissance soutenue en milieu rural
- Croissance moindre dans les centres de développement et d'attraction urbains

Non compatible avec les principes d'un développement territorial durable



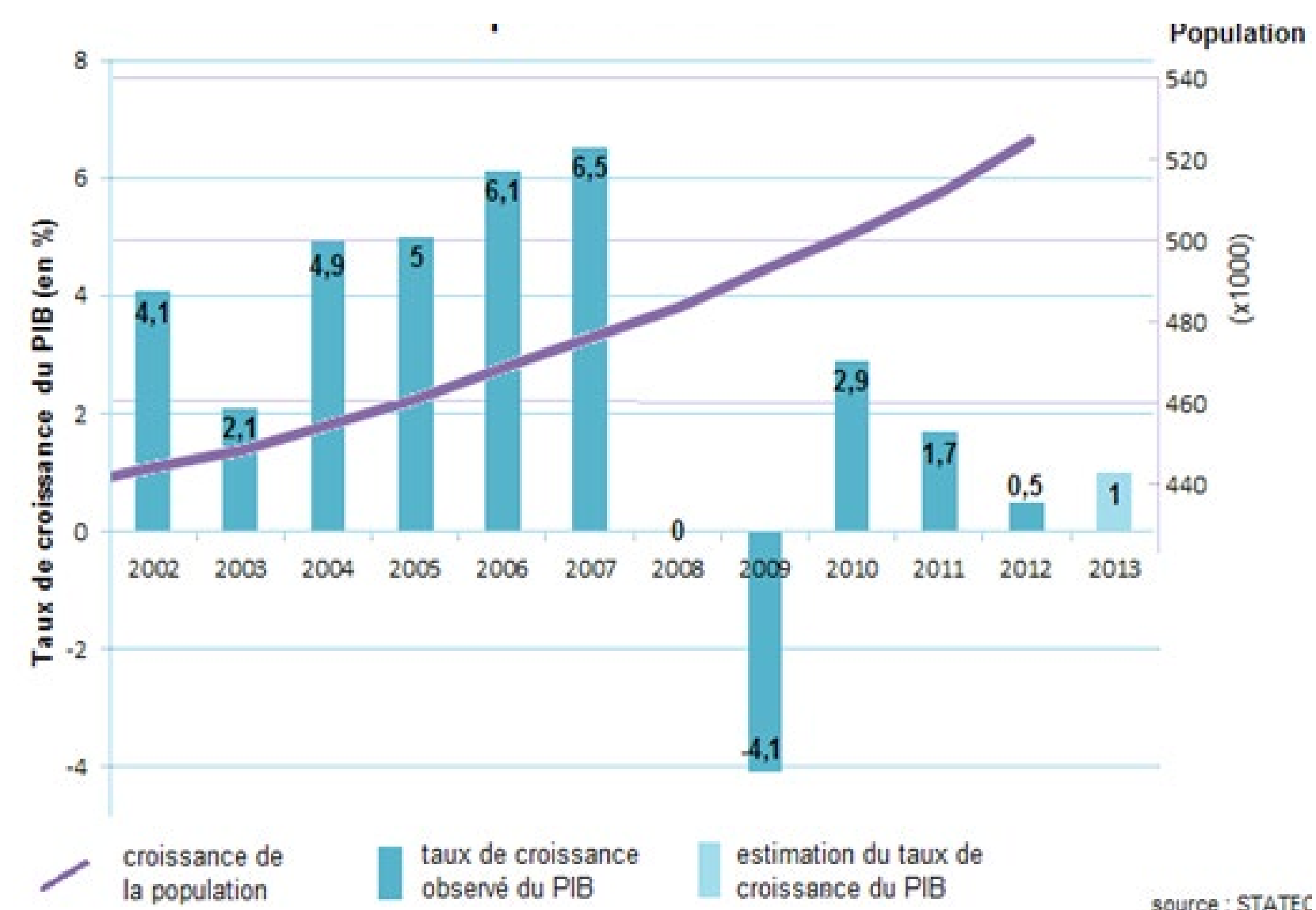
## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

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

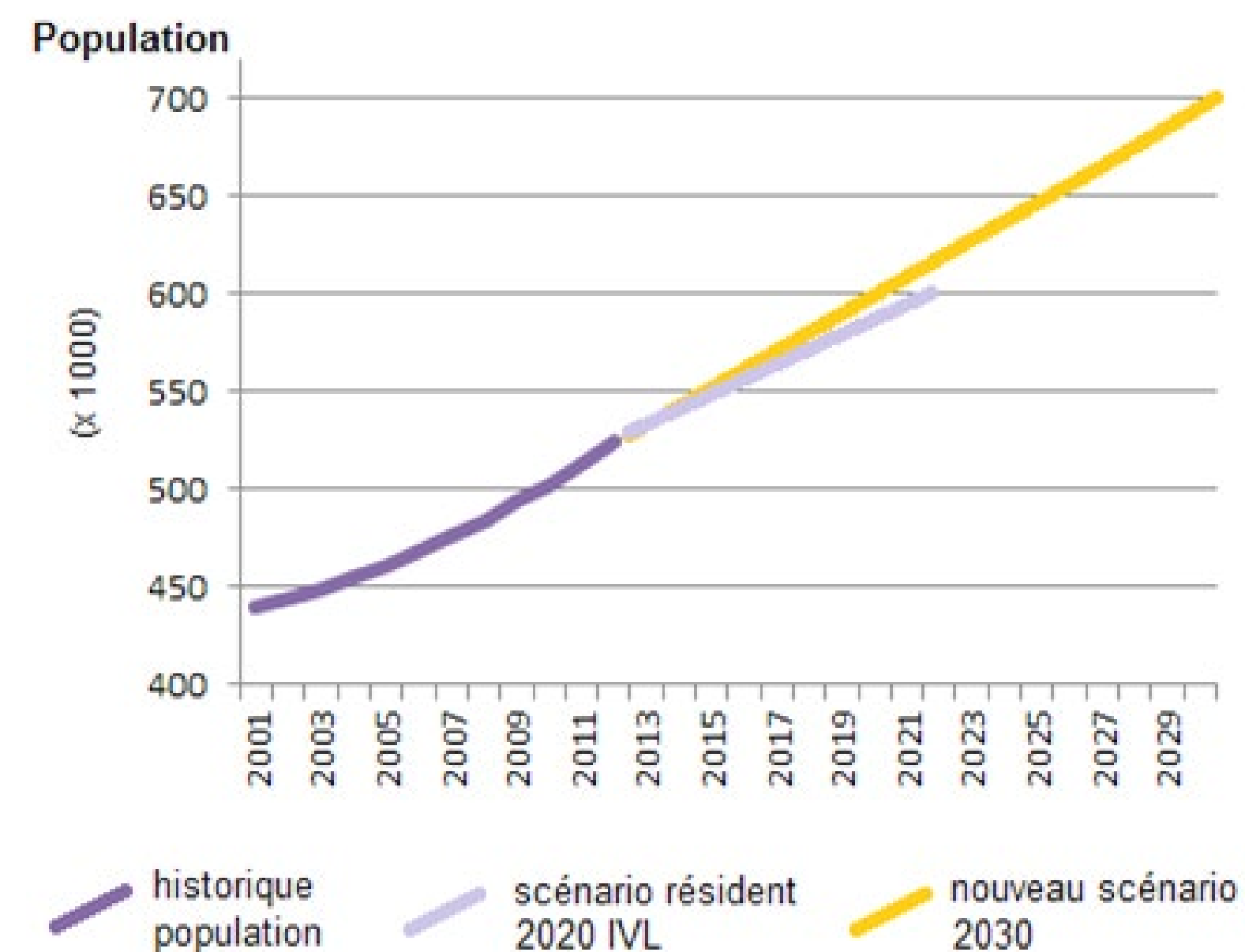
## Le développement démographique

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

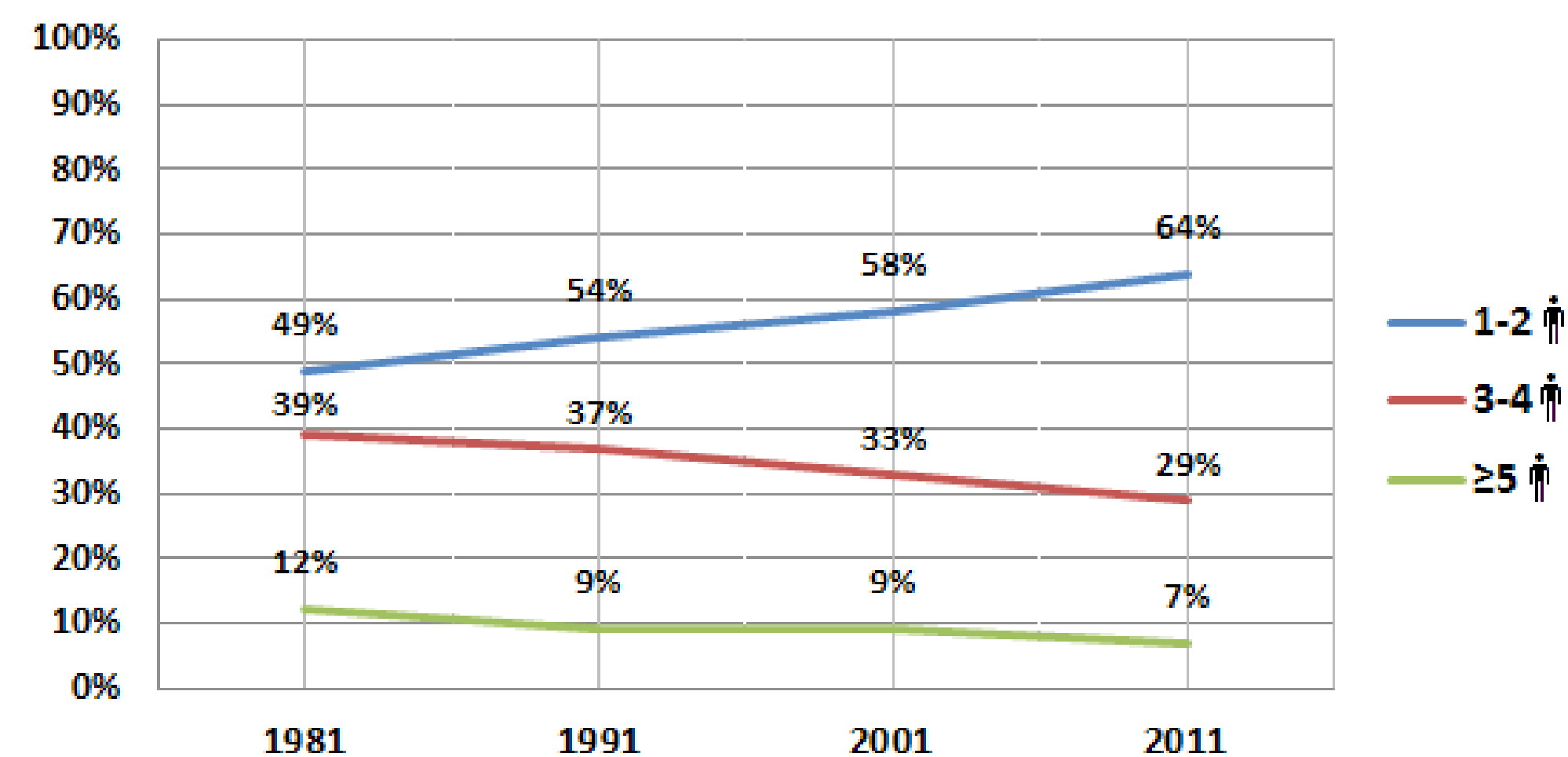
# L'inadéquation entre l'offre et la demande du marché du logement (2)

## L'évolution de la structure des ménages

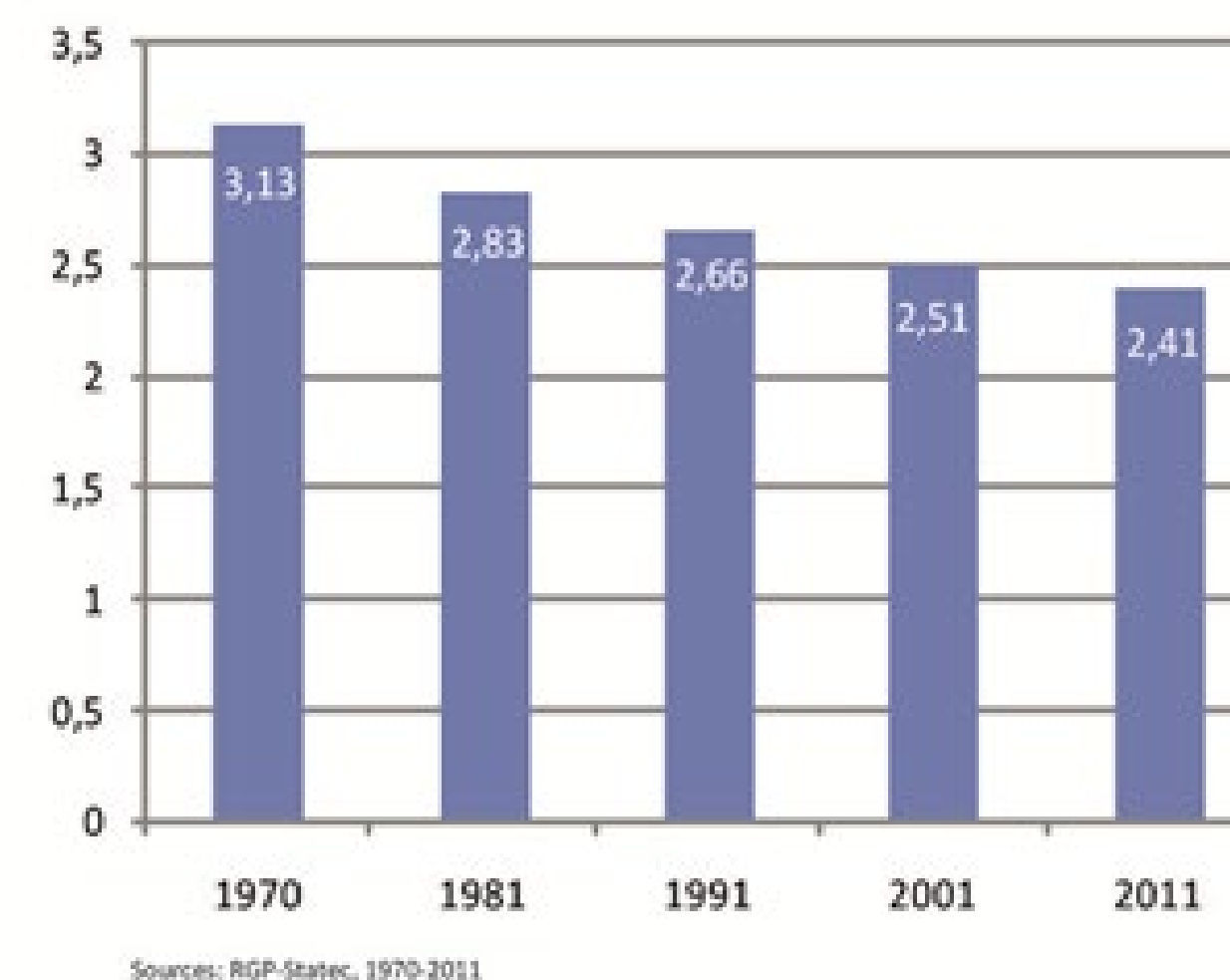
La typologie de l'offre en logements n'est plus adaptée.

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



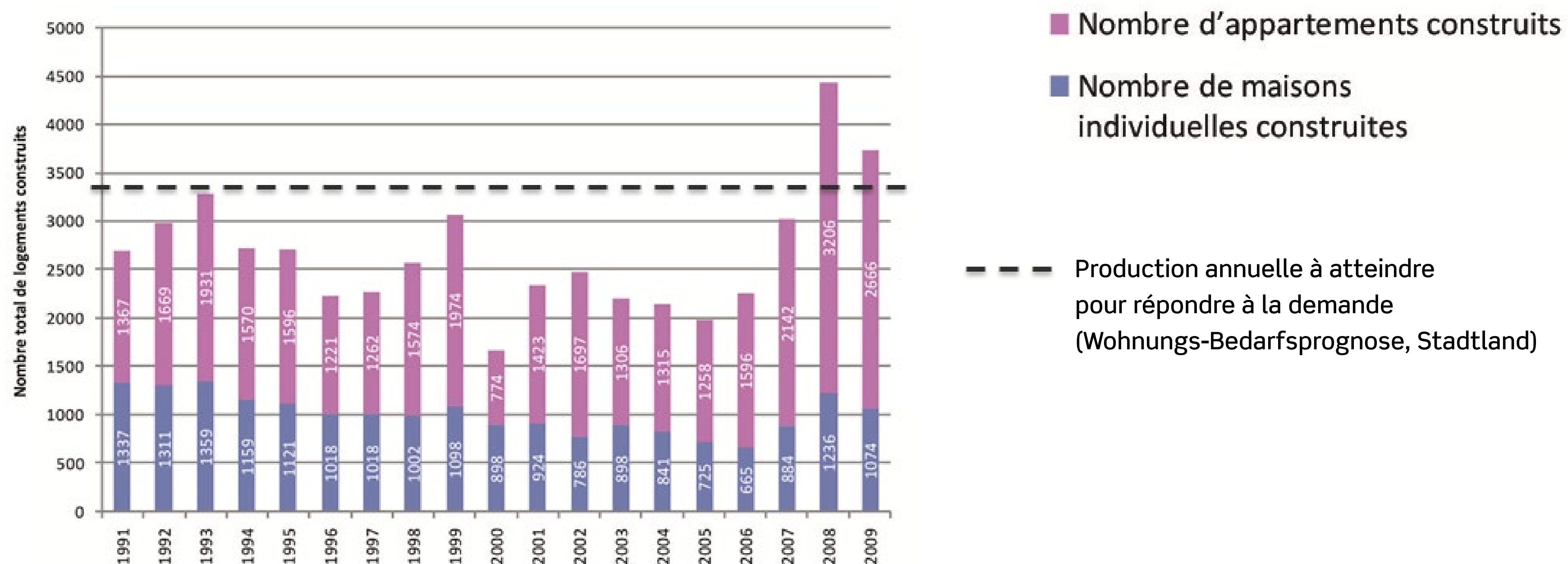
## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

# 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: STATEC, 2012

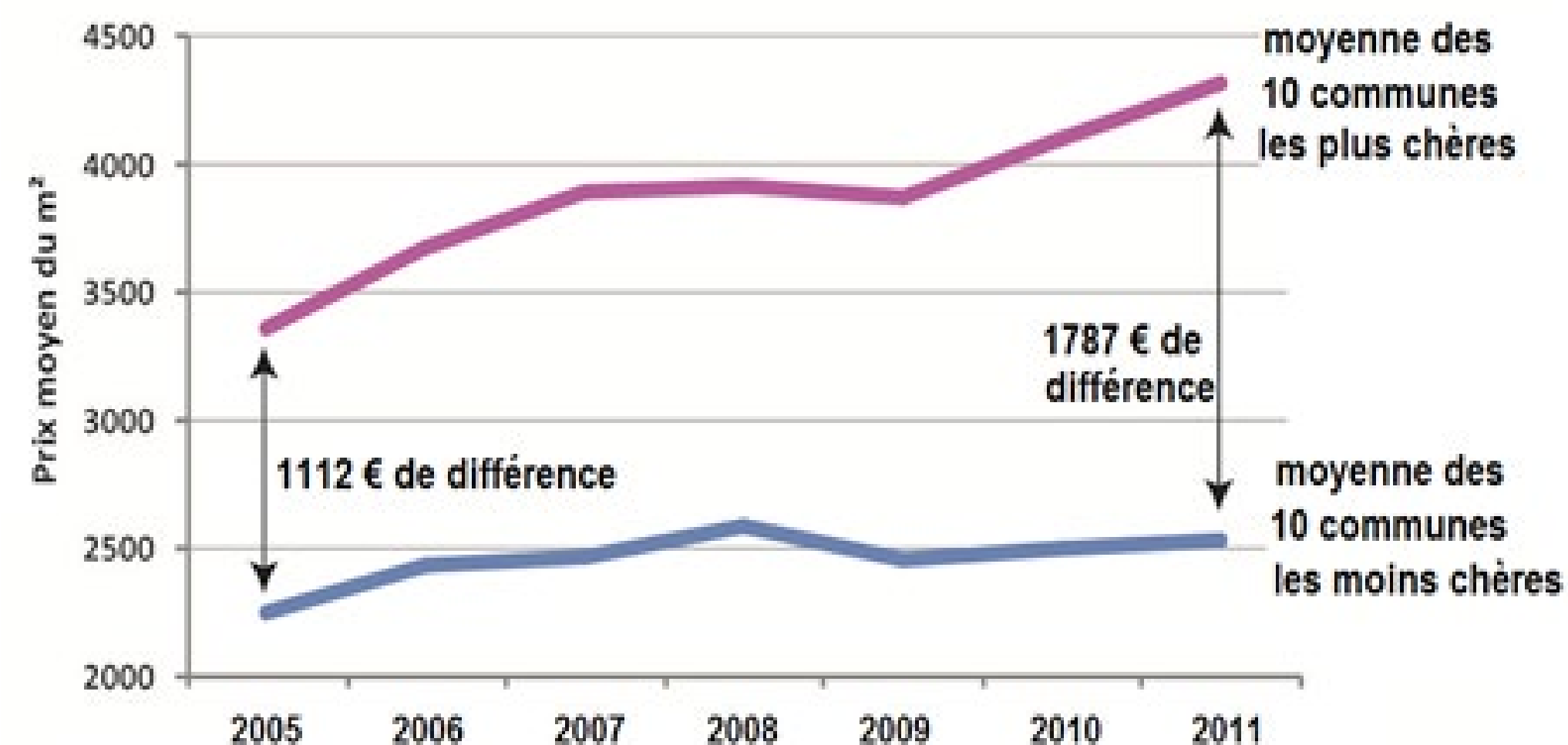
## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

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

## Le coût des logements

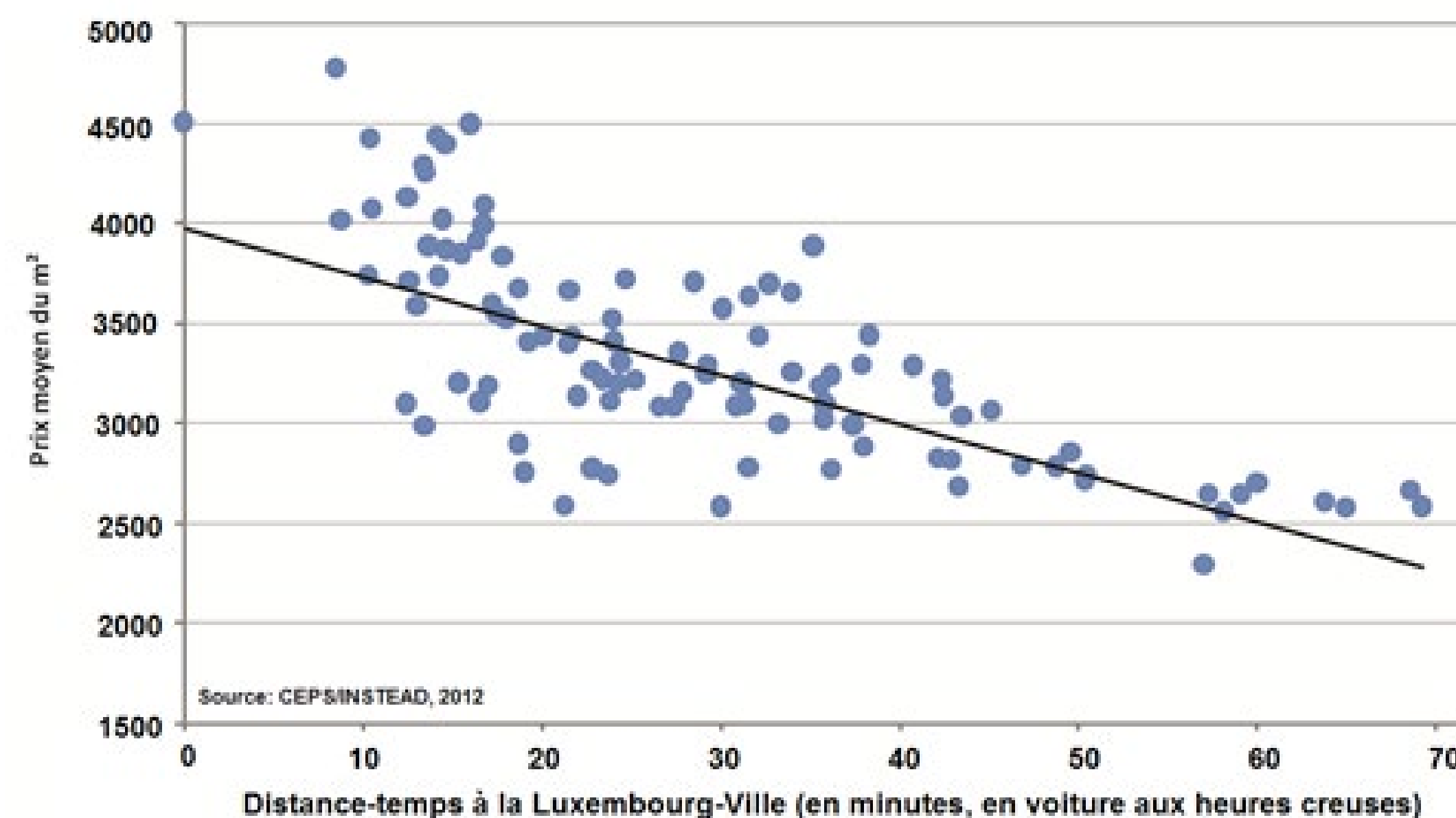
Il a atteint des niveaux critiques dans les espaces urbains et surtout dans l'agglomération de la ville de Luxembourg, notamment pour les types de logements familiaux.

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 PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### Les objectifs du PSL

- Augmenter le 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

#### 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, AirRegioun)

#### 63 communes complémentaires :

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

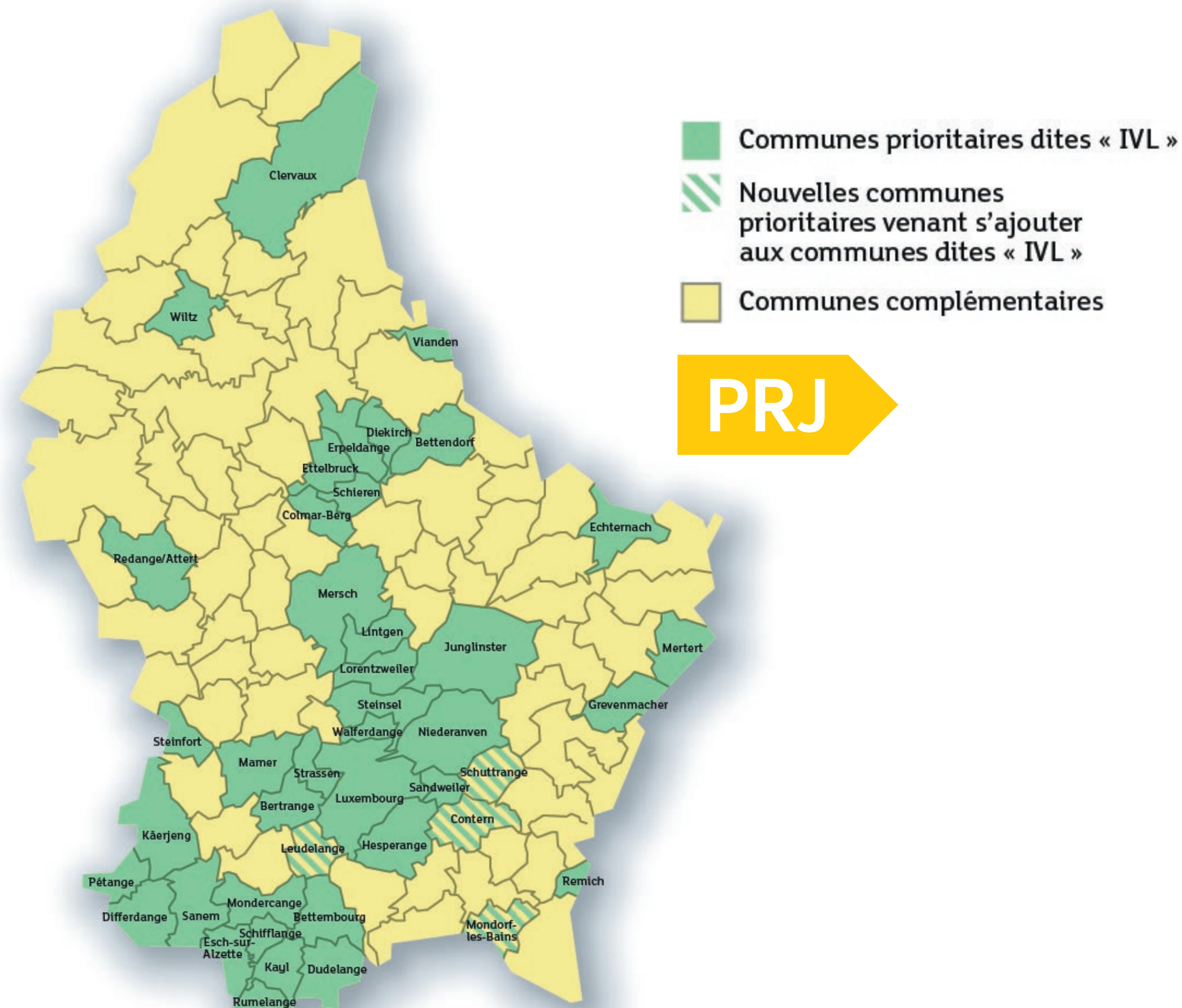
Prescription applicable dès l'entrée en procédure du projet de PSL



## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### 43 communes prioritaires

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	





## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat

« 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).

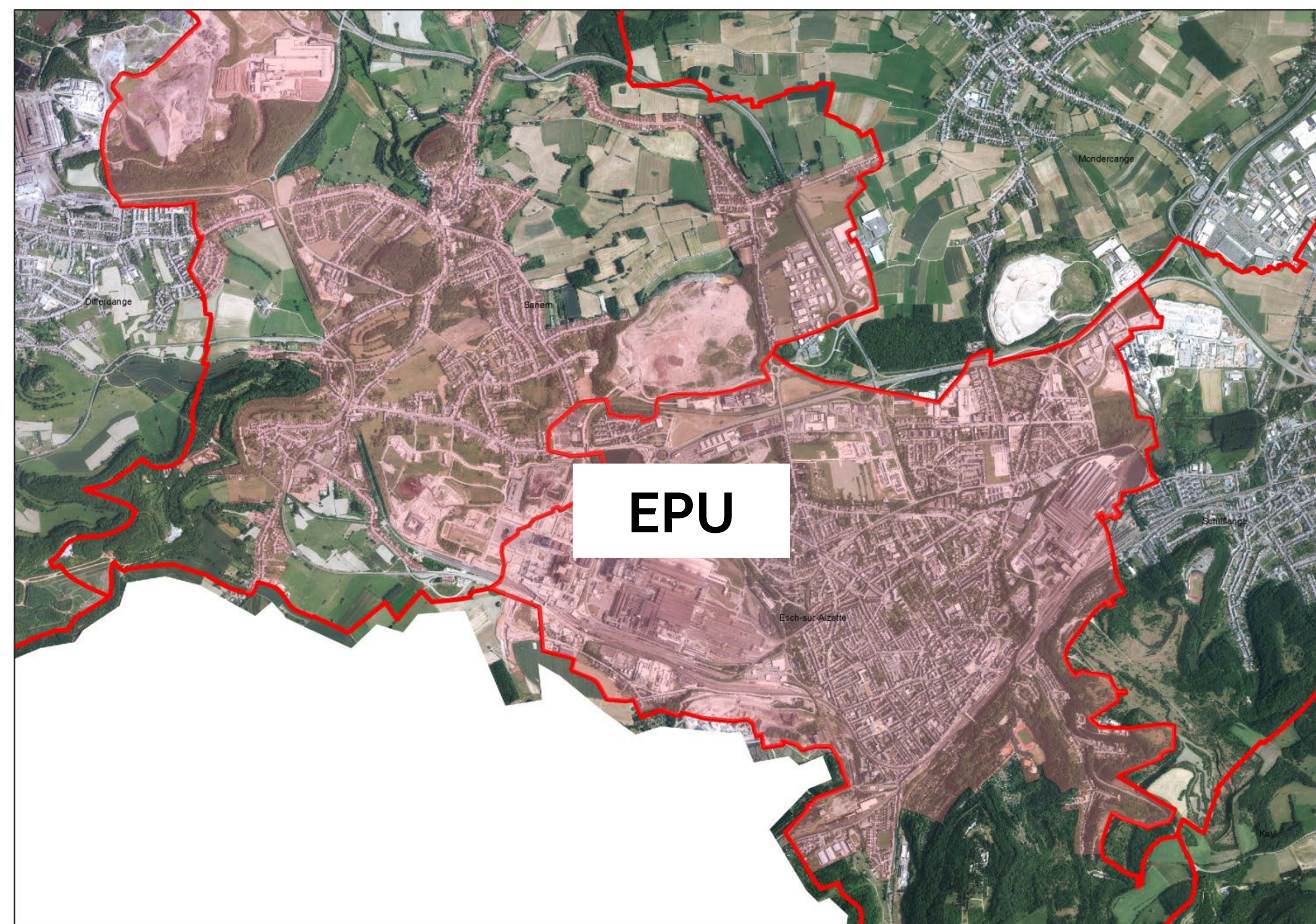


## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat

MEC

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**.





## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat



### 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.



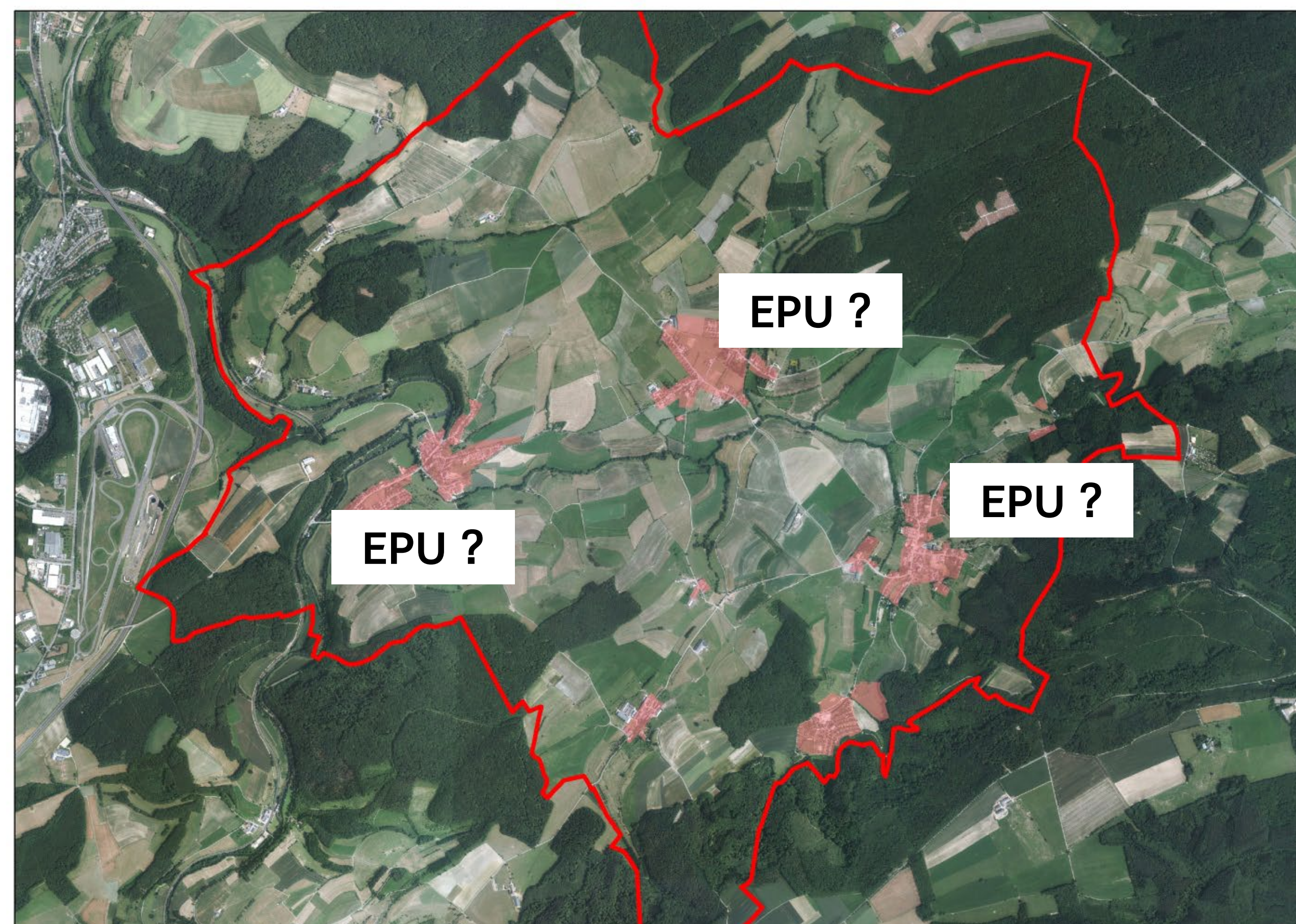
## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### Espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat

MEC

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.





## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Répartition du potentiel de logements

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%.

MEC

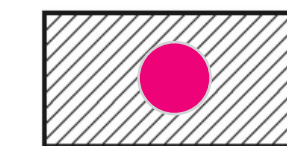
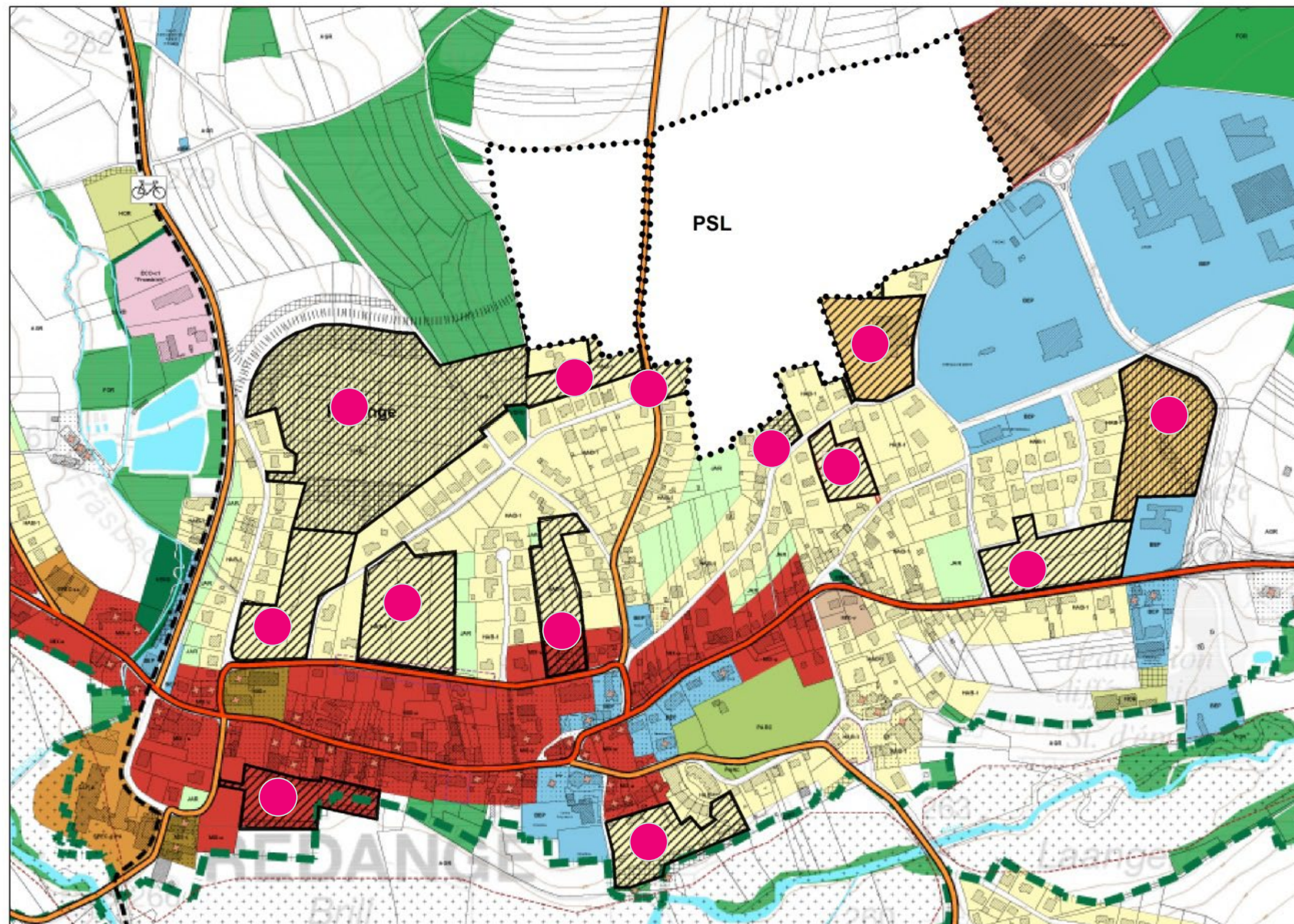




## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Calcul du potentiel de croissance du nombre de logements

**MEC**



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



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 !*





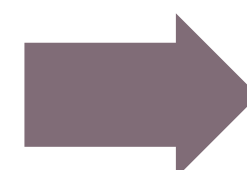
## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Calcul du potentiel de croissance dans les communes prioritaires

Après la mise en conformité avec le PSL, le PAG d'une commune prioritaire doit désigner des zones mixtes ou zones d'habitation soumises 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.

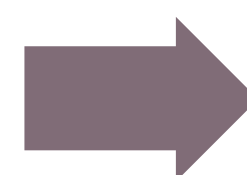
## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Calcul du potentiel de croissance dans les communes complémentaires

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.

## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### Extensions urbaines dans les communes complémentaires :

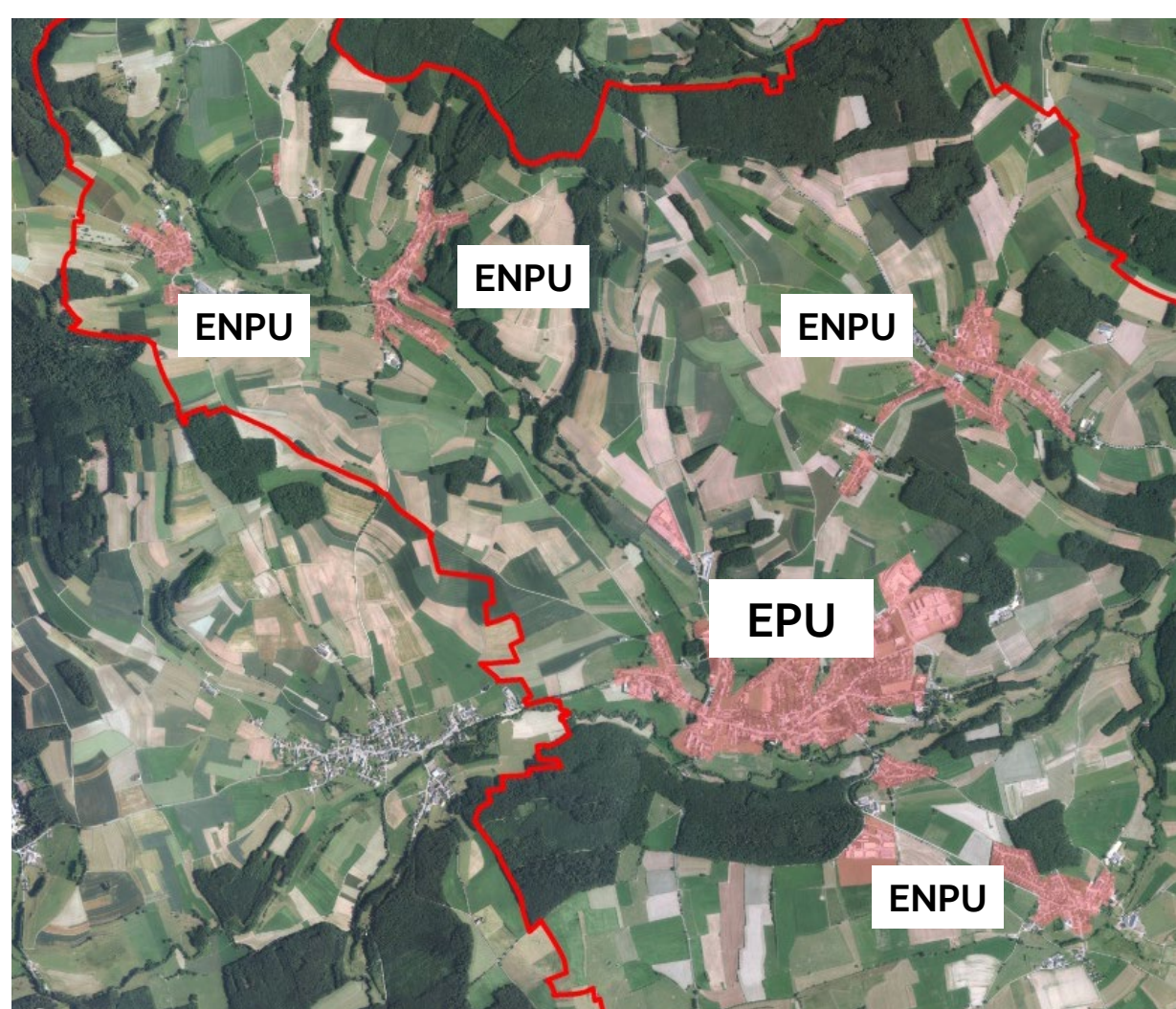
MEC

- 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.

## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

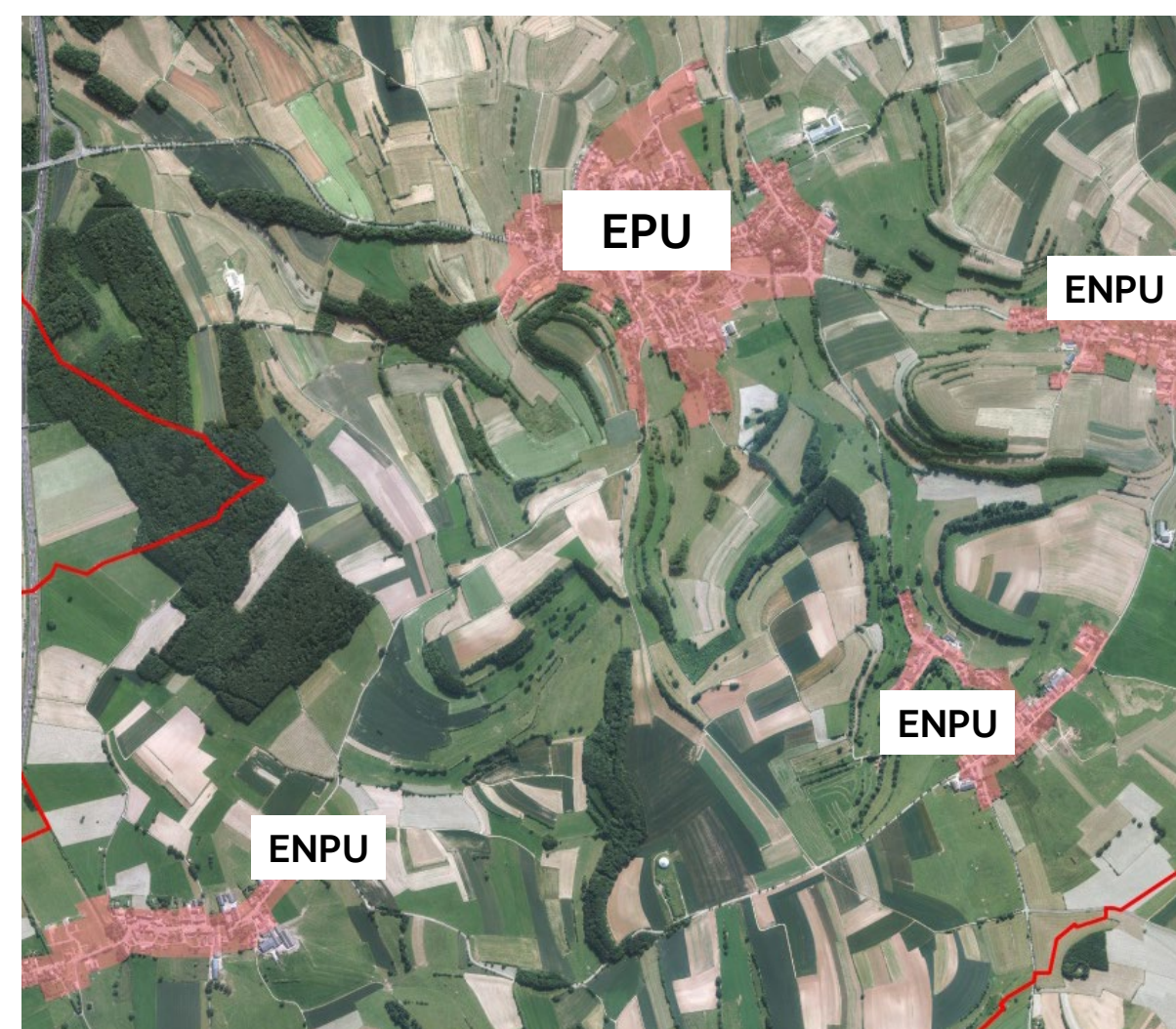
### Densité de logement :

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

TRANS PRJ

À 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.

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

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

## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

### Zones pour 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 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

**MEC**

Ne sont pas obligatoirement comptabilisées dans le calcul pour le potentiel de croissance du nombre de logement

Ne sont pas superposables d'une ZAD

Désignation des zones par zones superposées dans le PAG

Écart possible du tracé à hauteur de 10 % par rapport à l'annexe 3

Écart possible du tracé pour des raisons environnementales

**RGD**

Un **droit de préemption** est conféré à l'État pour les terrains concernés.



## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

# Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat



### Critères pour la réalisation de ces zones :

- 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





## LE PSL, SES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES ET LA MISE EN CONFORMITÉ DES PAG

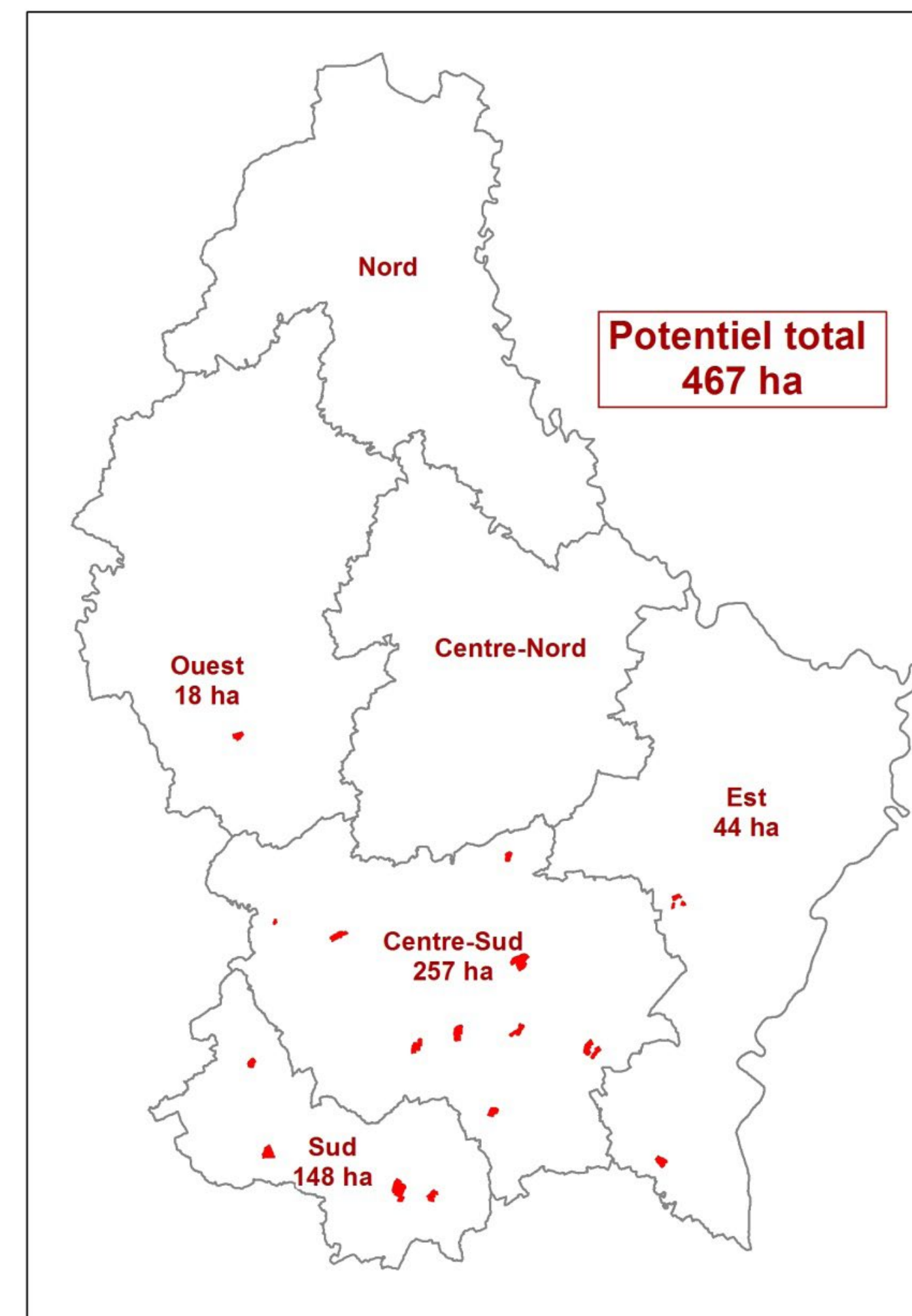
### Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

± 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

## 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 des 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