



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Rapport triennal de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement »

PSL

Période
2021–2024



SOMMAIRE

I. Introduction	03
A. Contexte et objet des plans directeurs sectoriels (PDS)	03
B. Le plan directeur sectoriel « Logement » (PSL)	04
C. Recours	05
II. Les travaux de la commission de suivi PSL	06
Chiffres clés des « ZPH »	07
A. Synthèse de l'état de la mise en œuvre du PSL	08
B. Analyse des pratiques de mise en œuvre des ZPH	10
1. Observations concernant la mise en œuvre des objectifs du PSL	10
a. Occupation du sol destinée principalement à l'habitat	10
b. Développement urbanistique cohérent et durable	10
c. Surface dédiée au logement abordable	11
d. Compensation de la cession du logement abordable	11
2. Mises en œuvre à travers des comités de pilotage	12
III. CONCLUSIONS	13
Annexe 1 : Fiches signalétiques pour chaque zone	14
Annexe 2 : Règlement grand-ducal du 10 février 2021 concernant la composition et l'organisation de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement »	54



I. INTRODUCTION

A. Contexte et objet des plans directeurs sectoriels (PDS)

Les plans directeurs sectoriels (PDS) sont des règlements d'exécution de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire qui ont pour objet de recouvrir la politique d'aménagement du territoire telle que définie dans le Programme directeur d'aménagement du territoire. Dans ce cadre, quatre PDS « primaires » ayant pour objet de cadrer le développement territorial de façon durable à l'échelle nationale, ont été élaborés dans les domaines du logement, des zones d'activités économiques, des transports et de la protection des paysages. Ils correspondent ainsi aux quatre grands champs d'action de l'aménagement du territoire, à savoir : le développement urbain et rural, l'économie, les transports ainsi que l'environnement et les ressources naturelles.

Ces quatre PDS ont été respectivement rendu obligatoire par règlement grand-ducal du 10 février 2021. Pour chaque PDS, une commission de suivi, ayant pour mission d'assurer le suivi de la mise en œuvre du plan et de proposer, le cas échéant, des modifications, a été instituée.

Le présent rapport s'inscrit dans les missions précitées telles que disposées à l'article 14 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.



B. Le plan directeur sectoriel « Logement » (PSL)

Le PDS « logement » (PSL) réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations. Ces zones, pour lesquelles un droit de préemption est conféré à l'État et aux communes concernées pour l'achat de terrain foncier, serviront à la création de nouveaux logements, partiellement ou entièrement réalisés par des promoteurs publics, et dont un pourcentage élevé des constructions doit être dédié au **logement abordable*** (30% de la SCB dédié au logement).

La détermination de ces sites a été effectuée en considérant l'armature urbaine du PDAT 2003 structurée par les centres de développement et d'attraction (CDA) et en limitant l'impact sur l'environnement naturel. En effet la présence (où la possibilité de créer) une bonne offre en transports en commun et la présence (où la possibilité de créer) une bonne offre en équipements publics et en services de proximité sont essentielles pour permettre aux futurs habitants de limiter le plus possible le besoin d'une voiture individuelle.

*Logement abordable :

Un logement en location ou en vente est appelé abordable, s'il a pu bénéficier d'une participation financière du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire appelée « Aides à la pierre ».

L'objectif des zones prioritaires d'habitation (ZPH) pour la réalisation des projets destinés à titre principal aux habitations est la réservation de surfaces pour la production de logements en grand nombre tout en :

1. promouvant un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol et en ressources ;
2. favorisant la diversification et le rapprochement des fonctions urbaines ;
3. garantissant un développement urbanistique cohérent et durable pour chaque zone prioritaire d'habitation ;
4. promouvant la création de quartiers propices à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
5. promouvant le développement de logements à coût modéré dans un but d'atteindre une mixité sociale ;
6. garantissant un aménagement écologique des espaces publics et ouverts au public.

C. Recours

Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le PSL a fait l'objet de deux recours en annulation, qui ont abouti à deux jugements du 15 juin 2023, puis de deux requêtes d'appel, qui ont abouti à deux arrêts de la Cour administrative en date du 22 février 2024 déclarant les appels comme étant recevables mais déboutant en fin de compte les parties requérantes.

Dans les deux cas d'espèces, les parties requérantes étaient propriétaires de parcelles superposées de la zone prioritaire d'habitation (ZPH) « Zentrale Achse Nordstad » située au niveau de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre et de Diekirch.

Les moyens des parties requérantes en seconde instance concernaient en premier lieu la légalité externe (irrégularité de l'évaluation environnementale stratégique) puis en second lieu la constitutionnalité, voire la conventionnalité de certains dispositifs législatifs issus de la loi modifiée du

17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire (plus précisément, l'article 11, paragraphe 2, point 9 relatif aux servitudes imposées dans le cadre d'une ZPH et l'article 25, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} relatif au droit de préemption).

De plus, l'allégation en premier instance de l'absence d'une approche cohérente en ce qui concerne la délimitation de la ZPH et les parcelles la composant, entraînant une rupture de l'égalité devant la loi entre les propriétaires de ces derniers et les propriétaires des terrains avoisinant la ZPH en ce qu'ils se voient obligés d'affecter 30% de leur surface construite brute dédiée au logement à la création de logement abordable.



II. LES TRAVAUX DE LA COMMISSION DE SUIVI PSL

L'article 14 de la loi précitée du 17 avril 2018 dispose que la commission de suivi relative au PSL (ci-après, la « commission ») a pour mission de :

1. guider les communes et les destinataires d'un plan directeur sectoriel dans l'application de ce dernier ;
2. suivre l'évolution des besoins en surfaces de la politique sectorielle concernée et établir une base de données à l'aide d'un « système d'information géographique » (SIG) ;
3. proposer des modifications, une mise à jour du plan ou autres mesures adéquates ;
4. faire un rapport au moins tous les trois ans au ministre et aux ministres concernés par l'objet du plan.

Tel que prescrit par le règlement grand-ducal du 10 février 2021 concernant la composition et l'organisation de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement », cette commission interministérielle est co-présidée par un membre représentant respectivement le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions et le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Depuis l'entrée en vigueur des quatre PDS, la commission a régulièrement fait le point sur la mise en œuvre des différentes zones prioritaires d'habitation (ZPH) désignées et elle s'est réunie trois fois – à savoir le 14 juillet 2021, le 17 mai 2022, 28 novembre 2023, et le 14 mai 2024.

En parallèle, des échanges interministériels ont été menés dans le cadre desquels des sujets spécifiques comme ont été abordés. À titre d'exemple, le 27 octobre 2021, une réunion portant sur les pratiques de mise en œuvre des ZPH a eu lieu avec le ministère de l'Intérieur. Aussi, le 20 septembre 2022, les représentants du Département du logement et du Département de l'Aménagement du territoire se sont échangés avec le ministère de l'Éducation, de l'Enfance et de la Jeunesse ainsi qu'avec la CFUE sur le sujet des écoles et lycées au sein des zones prioritaires d'habitation.

Lors de l'analyse de la mise en œuvre des ZPH, certaines questions relatives aux pratiques de mise en œuvre des objectifs et des prescriptions du règlement grand-ducal précité du 10 février 2021 ont pu être observées.

Chiffres clés des « ZPH »

Le plan directeur sectoriel « logement » en chiffres

20

Nombre de sites « ZPH »

tels que définis par la partie graphique du plan directeur sectoriel « logement »

17

Communes concernées

Les ZPH Midfield et Zentrale Achse Nordstad se trouvent sur le territoire de deux communes.

37%

Terrain détenu par un acteur public

état, communes, FdL, SNHBM, FUAKE, ...

510 ha

Surface totale

1

Démarche trans-frontalière

Crassier Terres Rouges à Esch-sur-Alzette

5

Démarches par la commission de suivi PDSL

« ZPH » avec des réunions d'information publiques avec propriétaires fonciers

23 204

Logements projetés

selon les PAG en vigueur au moment de l'élaboration du présent rapport

2

« ZPH » avec des logements en construction

63%

Terrains en propriété privée

6

« ZPH » en phase de viabilisation

88%

Surface classée au niveau du PAG

classée en tant que zone urbanisée ou destinée à être urbanisée

8 643

Logements abordables projetés

nombre approximatif calculé sur base des coefficients de densité en vigueur

A. Synthèse de l'état de la mise en œuvre du PSL

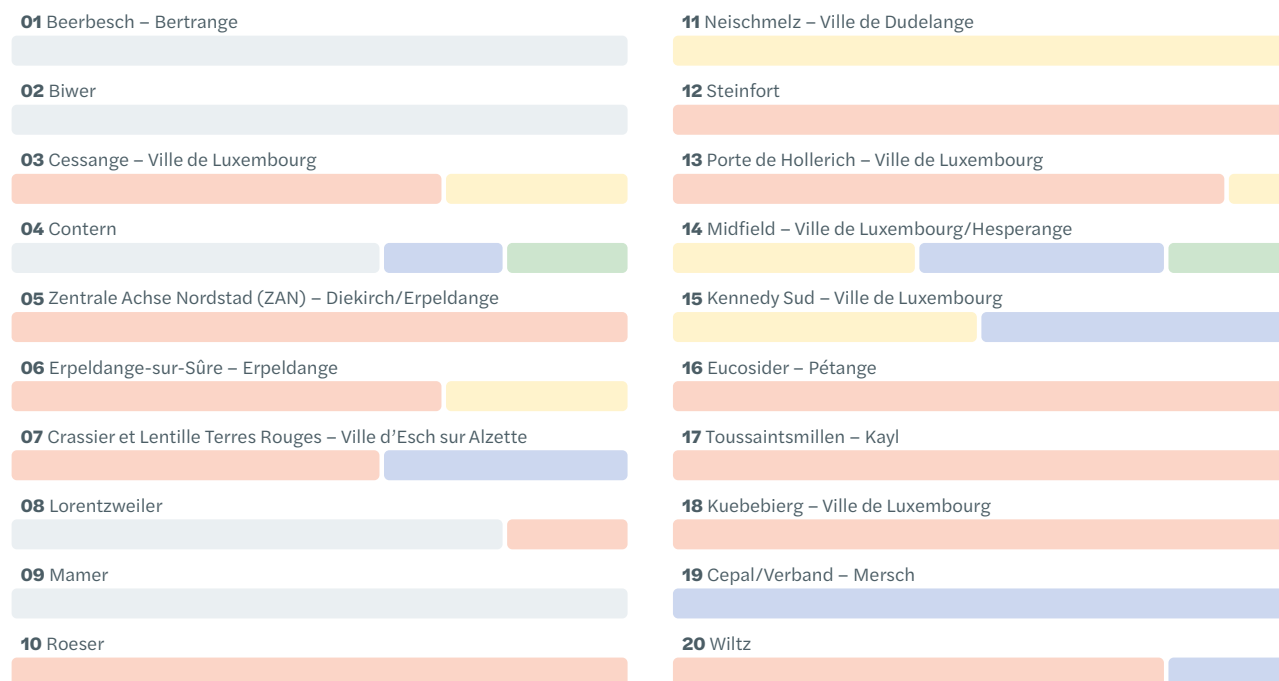
Comme susmentionné, le PSL réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations et dont un pourcentage élevé des constructions est dédié au logement abordable.

La détermination de ces sites a été effectuée surtout en fonction de la présence (où la possibilité de créer) d'une bonne offre en transports en commun et de la présence (où la possibilité de créer) d'une bonne offre en équipements publics et en services de proximité pour permettre aux futurs habitants de limiter le plus possible le besoin d'avoir recours à une voiture individuelle.

Au total, 20 zones prioritaires d'habitation (ZPH), correspondant à 481 ha – dont 425 ha classés dans le PAG respectif – ont été définies par le PSL.

Parmi ces 425 ha, 380 ha sont soumis à l'élaboration d'un PAP « NQ » – dont 119,5 ha superposés d'une zone d'aménagement différé au sens du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – et 118 ha font déjà l'objet d'un PAP approuvé.

état des PAP NQ sur les Zones Prioritaires d'Habitation



Légende

Pas de planification
 Planification en cours
 PAP approuvé
 Infra. en exécution
 En construction



Propriétaire du foncier et mandats sur les Zones Prioritaires d'Habitation

01 Beerbesch – Bertrange

02 Biwer*

03 Cessange – Ville de Luxembourg

04 Contern

05 Zentrale Achse Nordstad (ZAN) – Diekirch/Erpeldange

NEG

06 Erpeldange-sur-Sûre – Erpeldange*

07 Crassier et Lentille Terres Rouges – Ville d'Esch sur Alzette

VdE

08 Lorentzweiler

09 Mamer

10 Roeser*

SNHBM

11 Neischmelz – Ville de Dudelange

FdL

12 Steinfort*

SNHBM/Commune

13 Porte de Hollerich – Ville de Luxembourg

VdL

14 Midfield – Ville de Luxembourg/Hesperange

15 Kennedy Sud – Ville de Luxembourg

16 Eucosider – Pétange

SNHBM

17 Toussaintsmillen – Kayl*

FdL

18 Kuebebiert – Ville de Luxembourg

FUAK

19 Cepal/Verband – Mersch

20 Wiltz

FdL

Légende

■ Domaine de l'Etat
 ■ Domaine communal
 ■ Fonds du Logement
 ■ SNHBM
 ■ FUAK
 ■ Privé

*démarche Commission de suivi PDSL avec réunions d'information publiques avec les propriétaires fonciers

B. Analyse des pratiques de mise en œuvre des ZPH

1. Observations concernant la mise en œuvre des objectifs du PSL

a. Occupation du sol destinée principalement à l'habitat

Par leur zonage dans le PAG certaines ZPH risquent de permettre le développement de PAP NQ qui dédient moins de la moitié de la surface construite brute de la ZPH à des fins d'habitation.

Ceci par exemple en prévoyant des zones mixtes qui ne réservent qu'une part minimale à des fins de logement, cette part réservée au logement pouvant encore être réduite au niveau du PAG par dérogation. En effet, les zones mixtes permettent également l'utilisation de la SCB à des fins autres que logement et activités commerciales (p.ex. terrains de foot).

Ou encore si une grande partie de la ZPH est désignée en tant que zone pour bâtiments et équipements publics [BEP] qui ne prévoit pas de part minimale dédiée au logement.

À l'intérieur des zones prioritaires d'habitation, seule la désignation des zones de base définies aux articles 8 et 9, paragraphes 1^{er} à 3 du règlement précité du 8 mars 2017 est autorisée. [HAB-1], [HAB-2], [MIX-v], [MIX-u] et [MIX-c].

La désignation des zones de base définies aux articles 10, 21, 22, 23 et 27, points 5 et 6, du règlement précité du 8 mars 2017 peut être autorisée lorsqu'elle est en relation directe avec les besoins des zones d'habitation prioritaire. [BEP], [REC], [SPEC], [JAR], [AGR], [FOR] et [VIT].

L'idée étant de promouvoir la construction de surfaces destinées à des fins de logement et des activités de service liés au logement sans exclure la réalisation de

bâtiments et équipements public tels que les écoles primaires qui servent directement au quartier et sont nécessaires pour accommoder une telle augmentation de la population.

La commission remarque pourtant que des établissements scolaires comme des lycées ou des écoles internationales sont prévus à l'intérieur de certaines ZPH, principalement à cause de la disponibilité de terrains en main publique dans ces zones. Or ces établissements scolaires ne servent pas seulement le quartier mais possèdent une attraction régionale, voire nationale.

Pour assurer davantage une mise en œuvre adéquate de l'objectif du PSL de réserver des terrains prioritairement pour la création de logements dans les ZPH, il convient dès lors :

- D'assurer p.ex. qu'au moins la moitié de la SCB se trouvant à l'intérieur de zones mixtes d'une ZPH soit dédiée à des fins d'habitations,
- De privilégier la création de projets multifonctionnels combinant les différentes fonctions au niveau du bâtiment (p.ex. lycée et logement) ;
- De ne pas hypothéquer les surfaces se trouvant dans des ZPH par des équipements publics sans relation directe avec le quartier qui ne peuvent pas être combinés avec la fonction logement au niveau du bâtiment.

b. Développement urbanistique cohérent et durable

Afin de faciliter la mise en œuvre des ZPH, le développement se fait souvent par l'élaboration de plusieurs PAP NQ. Or, cette démarche risque de donner lieu à un développement incohérent de la ZPH, ce qui peut nuire,

le cas échéant, à la qualité et la cohérence urbanistique d'un projet d'ensemble ou au concept de développement (type master plan) ainsi qu'empêcher la création de connexions écologiques propices voire la réalisation des concepts cohérents de mobilité active.

D'une manière générale on doit constater que les données structurelles nécessaires pour développer les sites PSL font défaut. On ne dispose pas de chiffres clés pour évaluer les surfaces nécessaires à réserver pour les besoins publics (écoles, parkings etc), mais aussi pour les besoins d'un quartier en général, tel que les surfaces commerciales nécessaires, le nombre d'emplois etc. Il existe des modèles à l'étranger et une réflexion approfondie à ce sujet s'impose dans le futur proche.

c. Surface dédiée au logement abordable

La délimitation des zones soumises à un PAP NQ tels que définies au niveau du PAG peuvent différer de la délimitation de la ZPH. Ce qui peut se traduire par des projets qui englobent à la fois des terrains situés dans le périmètre d'une ZPH ainsi que des terrains se trouvant à l'extérieur de cette ZPH.

Des particularités comme les rapports de propriété ou des projets de développement de l'administration communale compétente peuvent générer de tels projets hybrides.

Dans ces cas, les calculs concernant la part à dédier au logement abordable et aux contreparties compensatoires pour les fonds concernés peuvent s'avérer très complexes.

Un PAP NQ permet aussi de transposer la constructibilité, en termes de fonctions et de mixité, librement à l'intérieur d'une même zone de base tel que définie par

le PAG. Ceci permet la réalisation de concepts d'urbanisation plus complexes avec différentes densités de construction au sein d'un même projet ainsi que des espaces libres comme des espaces verts. Cette liberté de transposer la constructibilité

à l'intérieur d'un même PAP NQ permet aussi d'extraire la constructibilité qui est liée aux contraintes des ZPH tel que la nécessité de réserver pour le logement abordable au moins 30 % de la surface construite totale dédiée au logement.

d. Compensation de la cession du logement abordable

Les PAP NQ se trouvant à l'intérieur d'une ZPH qui prévoient la création de plus de 25 unités de logement ont l'obligation de dédier au moins 30 % de la surface construite brute réservée au logement à réserver au logement abordable, ce qui est une part supérieure à celle prévue par l'article 29bis de l'ACDU instauré par le pacte logement 2.0. Alors que l'article 29 bis para. (5) al. 2. de la loi ACDU, admet une contrepartie à la cession de fonds réservées au logement abordable, la cession supplémentaire, due au taux plus élevé ordonné par une ZPH (30 % au lieu de 15–20 %), est soumise à des négociations d'une contrepartie supplémentaire entre l'autorité communale et l'initiateur du projet. Cette cession supplémentaire n'est donc pas couverte par un outil automatique, et peut dès lors prendre la forme d'une augmentation supplémentaire du potentiel constructible, via modification ponctuelle des coefficients du degré d'utilisation du sol au niveau du PAG, ou d'une indemnité financière.

2. Mises en œuvre à travers des comités de pilotage

Certains membres de la commission de suivi du PDSL font partie de comités de pilotage pour le développement de certaines ZPH comme p. ex. la ZPH de Roeser, de Kayl et de Steinfort. Le développement de ces ZPH a été initié par les communes concernées, qui ont invité les représentants des ministères concernées pour faciliter l'échange d'informations et accélérer le développement et la mise en œuvre du projet.

Ce comité de pilotage a ainsi assisté à des échanges avec les propriétaires privés et ces réunions ont permis au comité d'acquisition de se présenter et d'exposer aux propriétaires les avantages et les procédures pour une éventuelle vente de leurs terrains à l'état au cas où ils ne seraient pas intéressés de participer au développement du projet.

Pour accélérer le développement des ZPH avec des projets cohérents, une convention cadre entre l'État, la ou les communes concernées ainsi qu'un développeur public peut être signée.

La convention cadre en vue du développement de la zone prioritaire d'habitation a pour objet de déterminer le cadre permettant d'accompagner les différentes phases du projet de développement urbain de la ZPH, allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les parties entendent par la présente définir et s'engager à prendre toutes mesures utiles pour :

1. établir un modèle de gouvernance permettant à la fois de baliser le processus de prises de décision et de piloter la planification du site ;
2. répartir les responsabilités et les tâches incombant aux différentes parties ;
3. déterminer les modalités de financement des frais des études et des infrastructures.

De telles conventions ont été signées entre l'État, la SNHBM et les communes de Roeser, Steinfort et Kayl pour le développement des ZPH se trouvant sur leurs territoires respectifs.

III. CONCLUSIONS

À la suite des observations faites, les membres de la commission de suivi PSL proposent de **systematiser l'établissement d'une gouvernance territoriale adaptée** pour initier et suivre la mise en œuvre des ZPH en instaurant des comités de pilotage qui permettent d'inclure tous les acteurs concernés et de considérer adéquatement les spécificités de chaque ZPH et ainsi de répondre aux défis rencontrés de façon concertée.

Ils sont également d'avis qu'il convient d'examiner si lors d'une mise à jour du RGD PSL, il serait utile :

- **d'apprécier si les délimitations des ZPH nécessitent d'être actualisées ;**
- **de préciser davantage le terme « prioritaire »** en définissant davantage les critères auxquelles le zonage du PAG doit répondre pour garantir qu'une majeure partie de la SCB de la ZPH soit dédiée au logement et assurer la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations ;
- de promouvoir davantage l'objectif de la multifonctionnalité du PDAT en **permettant des équipements publics sans relation directe avec le quartier** dans les ZPH **sous réserve qu'ils peuvent être combinés avec la fonction logement** au niveau du bâtiment.

En outre, la commission de suivi conseille :

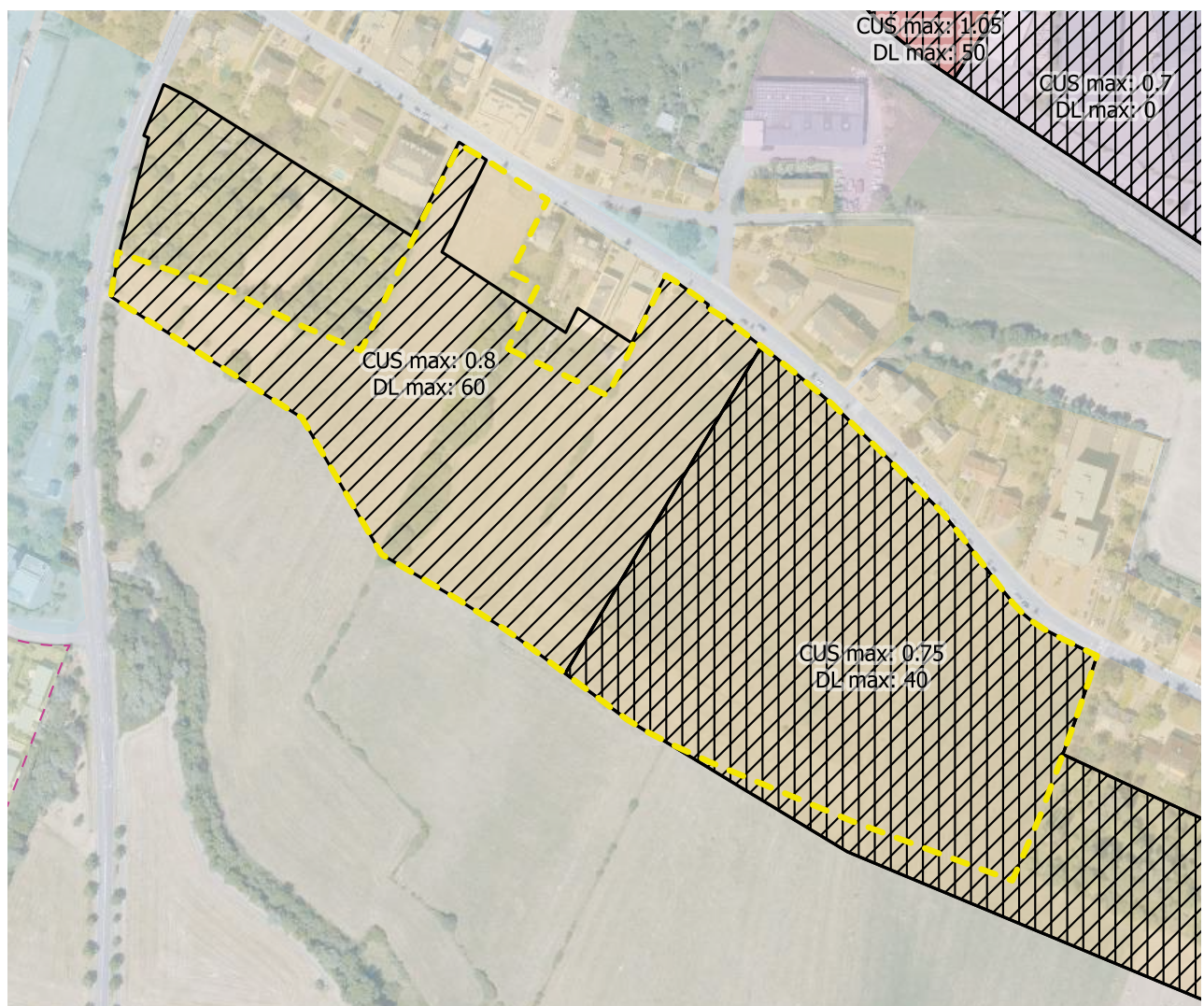
- de considérer le recours systématique à l'établissement préalable d'un **plan directeur** sur base d'une consultation rémunérée et sur base d'une participation citoyenne pour garantir la mise en œuvre d'un développement cohérent et durable pour chaque ZPH ;
- de considérer le recours plus systématique à une **société de développement** pour la mise en œuvre des projets d'habitations sur les ZPH ;

- de considérer le recours à l'instrument du **POS** en concertation étroite avec la commune qui permettrait d'encadrer de façon plus cohérente le développement des ZPH et de cette façon d'assurer la mise en œuvre plus adéquate des objectifs du PSL ;
- d'introduire un **cadastre volumétrique** pour faire face à la question de la gestion des immeubles accueillant de multiple fonctions (p.ex. lycée et logements) ;
- de considérer l'adaptation de la législation relative :
 - au **système de compensation** automatique, tel que prévu à l'art. 29bis Loi ACDU, et supplémentaire prévu par l'article 11, paragraphe 2, point 9°, littéra b) de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, alors que cet article est un facteur de « ralentissement », voire de blocage des procédures d'adoption des PAP NQ ;
 - au **droit de préemption ;**
 - au **cadastre volumétrique.**

Finalement, pour promouvoir une mise en œuvre des objectifs du PSL en ligne avec les objectifs, les concepts (concept de la ville du quart d'heure p.ex.) et les mesures du nouveau PDAT 2023, les membres de la commission de suivi PSL proposent d'élaborer **un guide précisant davantage les recommandations relatives à la multifonctionnalité, aux densités et aux mixités adaptées aux différents contextes urbains.**

01

Bertrange Beerbesch



0 90 180 100m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

57,98 ha

Surface totale de la ZPH

5690 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

40,08 ha

Surface de terrain en main publique

48 %

Part couverte par une ZAD

90 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

1 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

 PSL ZPH

 PAP approuvé

 Zone d'aménagement différé

 Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

 HAB-1 zone d'habitation 1

 HAB-2 zone d'habitation 2

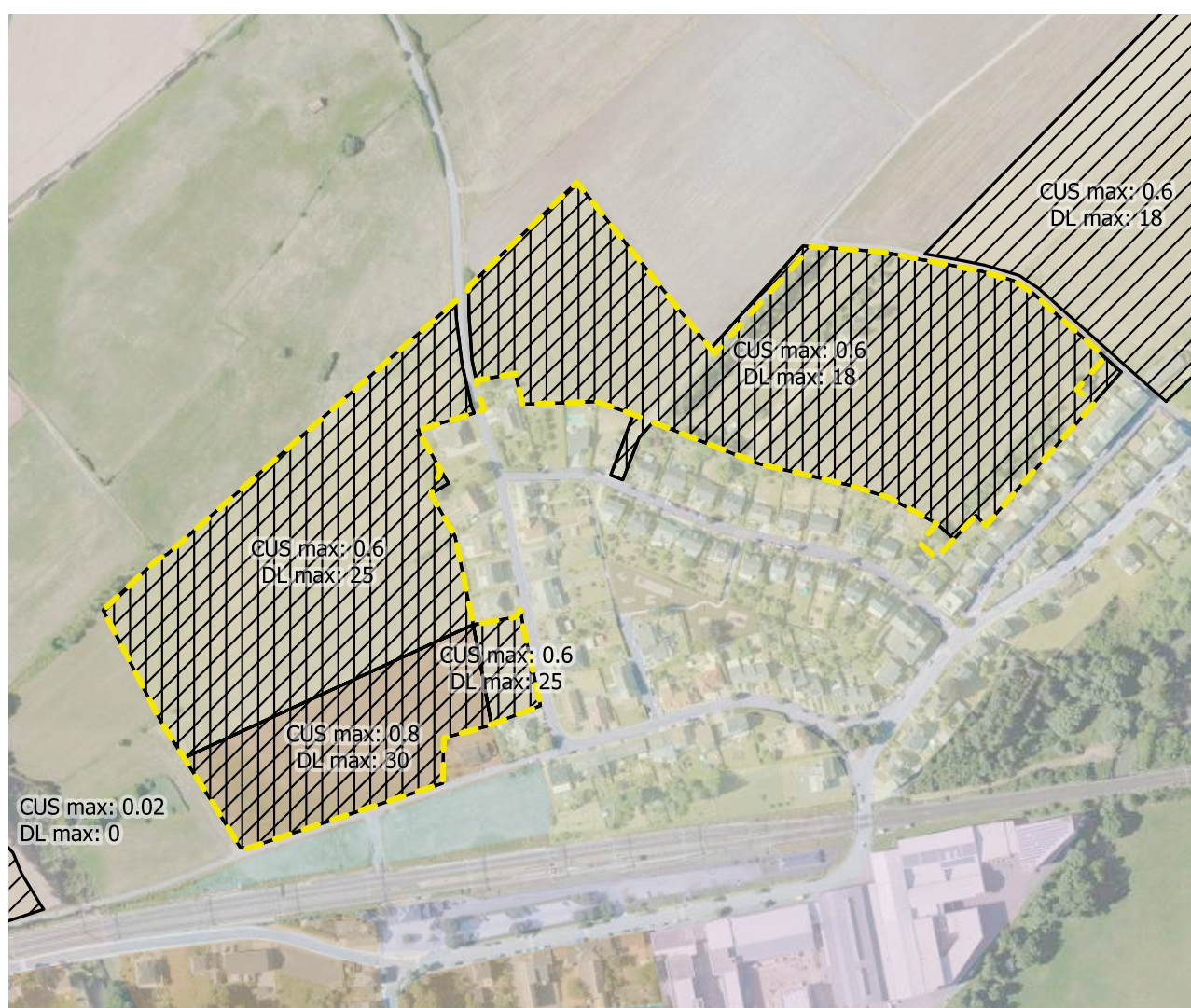
 MIX-u zone mixte urbaine

 BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

 ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

02

Biwer Biwer



0 35 70 140 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

9,06 ha

Surface totale de la ZPH

199 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

0,07 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

99 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

MIX-v zone mixte villageoise

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

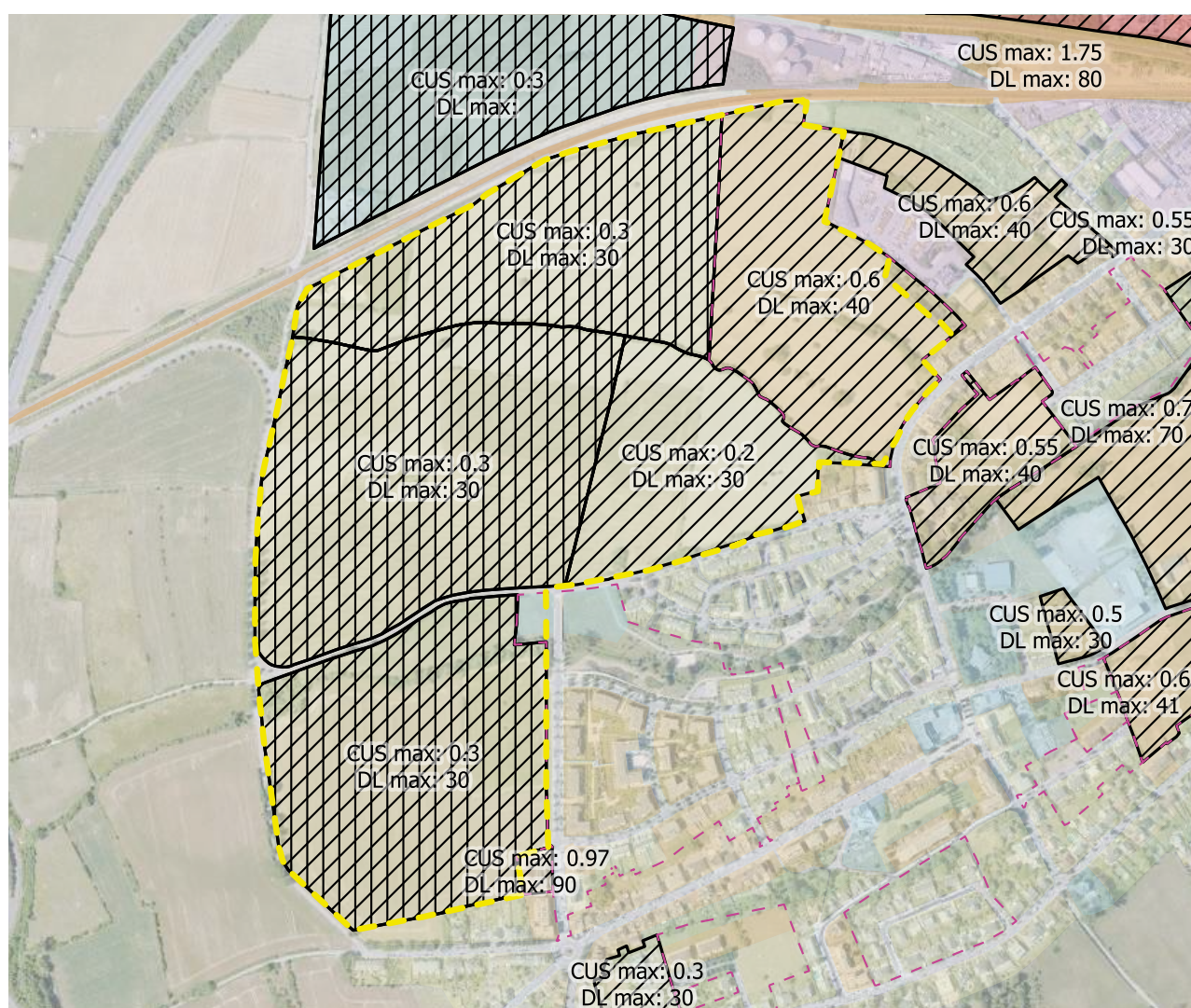
GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

03

Ville de Luxembourg Cessange



0 80 160 320m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

61,30 ha

Surface totale de la ZPH

1 913 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

8,34 ha

Surface de terrain en main publique

70 %

Part couverte par une ZAD

99 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

17 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

SPEC zone spéciale

JAR zone de jardins familiaux

04

Contern

Contern



0 65 130 260 m

Auteur : DATer 2024
 Orthophoto 2023
 Extrait du PAG approuvé 03/2024

15,20 ha

Surface totale de la ZPH

210 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

8,31 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

41 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

45 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

 PSL ZPH

 PAP approuvé

 Zone d'aménagement différé

 Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

 HAB-1 zone d'habitation 1

 HAB-2 zone d'habitation 2

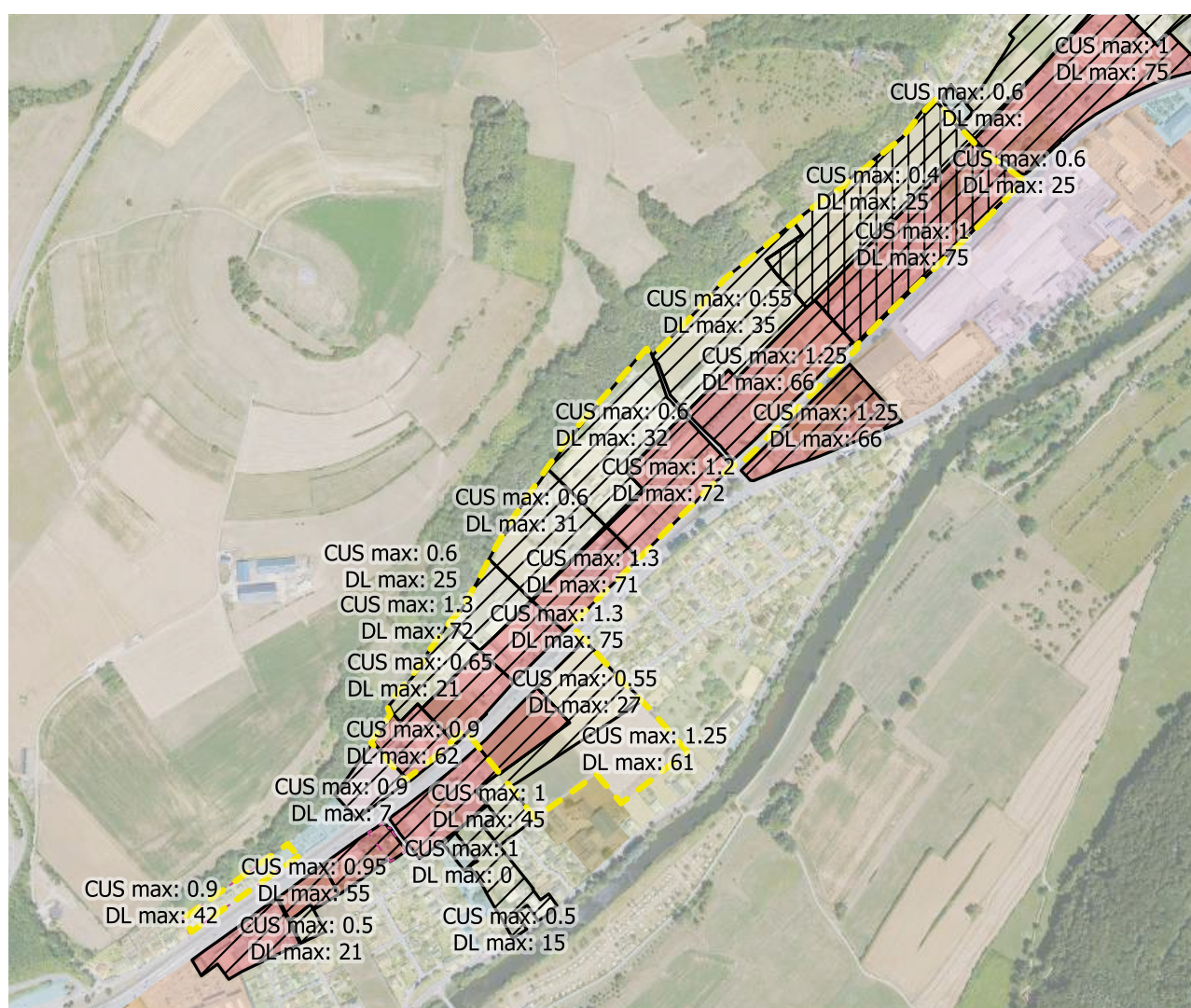
 MIX-v zone mixte villageoise

 BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

 JAR zone de jardins familiaux

05

Diekirch / Erpeldange Zentrale Achse Nordstad



0 90 180 360 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

32,78 ha

Surface totale de la ZPH

1 374 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

4,41 ha

Surface de terrain en main publique

23 %

Part couverte par une ZAD

100/86 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

1 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

MIX-u zone mixte urbaine

MIX-r zone mixte rurale

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2

COM zone commerciale

SPEC zone spéciale

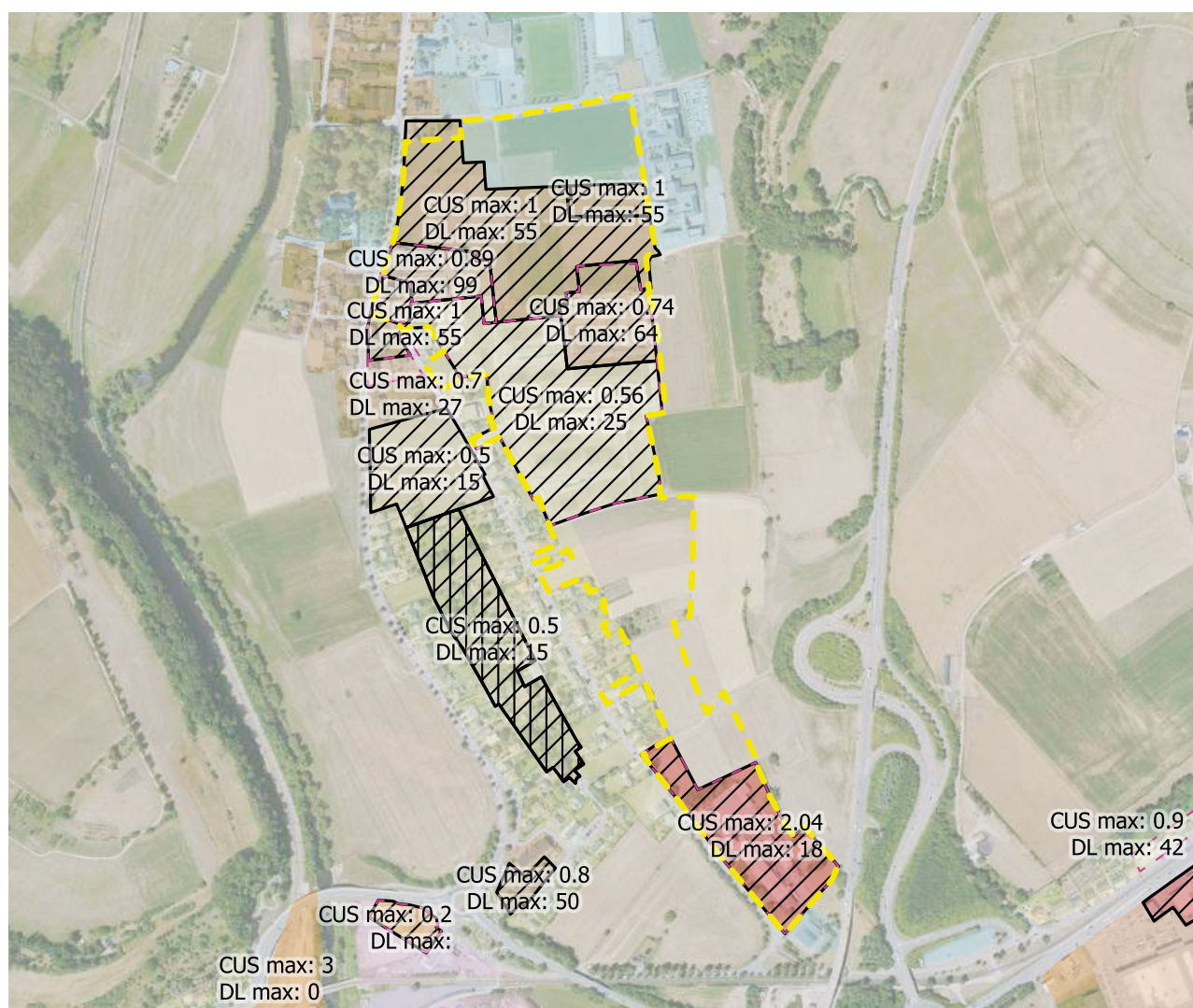
GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

06

Erpeldange Erpeldange-sur-Sûre



0 80 160 320m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

23,88 ha

Surface totale de la ZPH

683 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

4,01 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

82 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

80 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

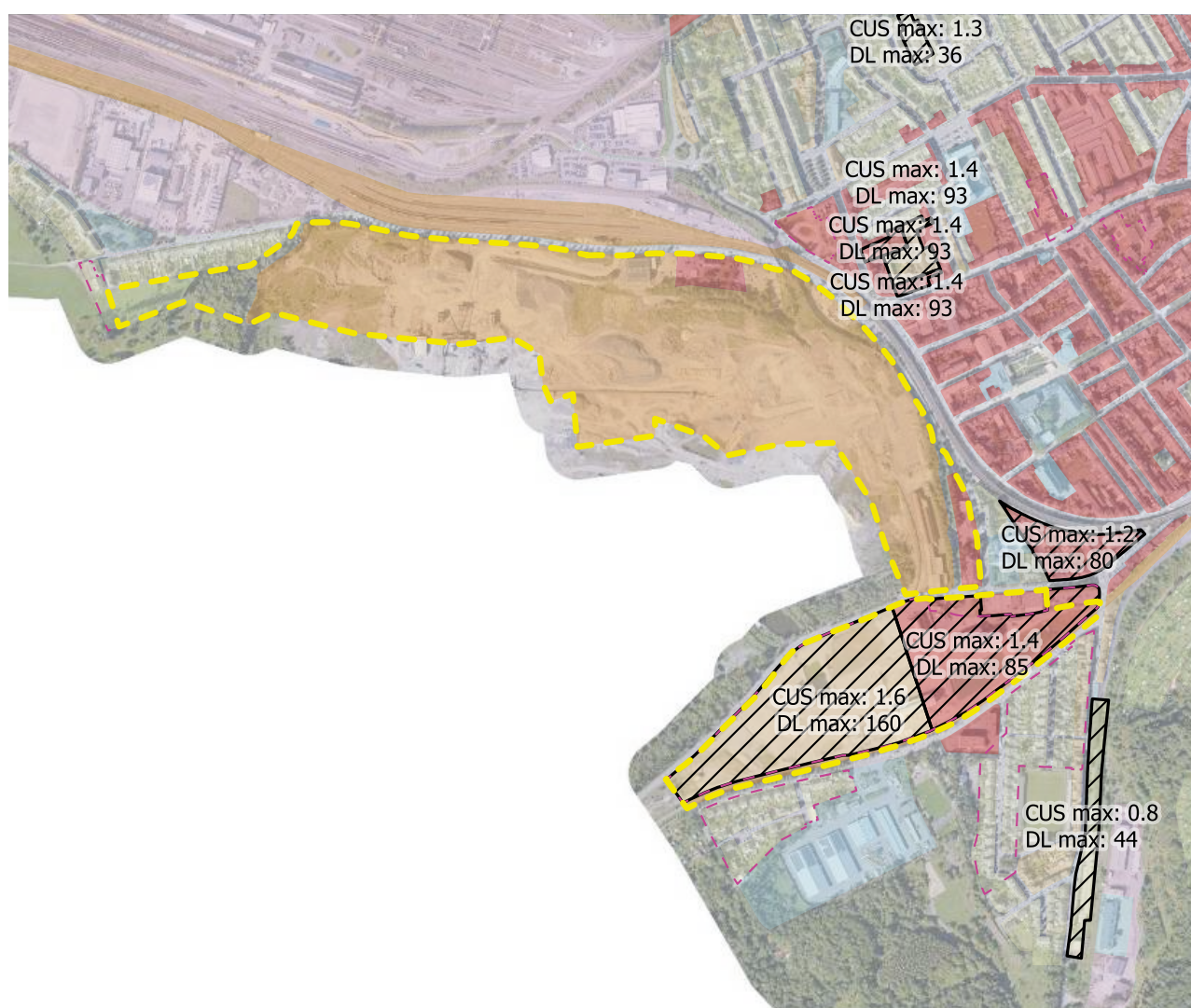
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	zone d'habitation 1
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	zone de bâtiments et d'équipements publics
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
COM	zone commerciale
SPEC	zone spéciale
GARE	zone de gares ferroviaires et routières
REC	zone de sport et de loisir

07

Ville d'Esch sur Alzette

Terres Rouges



0 95 190 380 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

42,48 ha

Surface totale de la ZPH

1 413 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

2,46 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

97 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

25 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2

SPEC zone spéciale

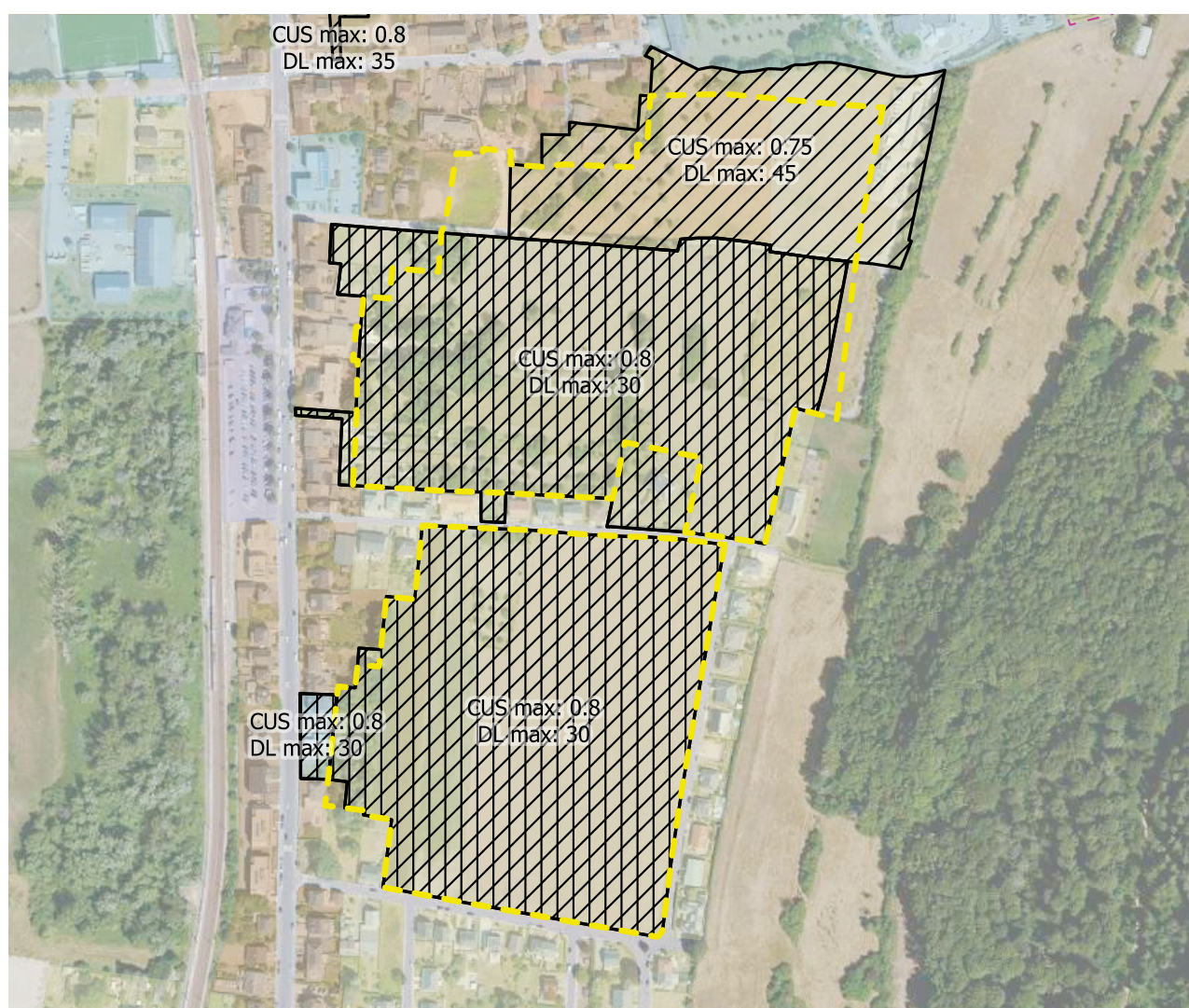
GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

08

Lorentzweiler Lorentzweiler



0 40 80 160m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

14,20 ha

Surface totale de la ZPH

446 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

0,71 ha

Surface de terrain en main publique

82 %

Part couverte par une ZAD

99 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-v zone mixte villageoise

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

09

Mamer

Mamer



0 30 60 120 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

8,59 ha

Surface totale de la ZPH

0 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

0,08 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

0 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

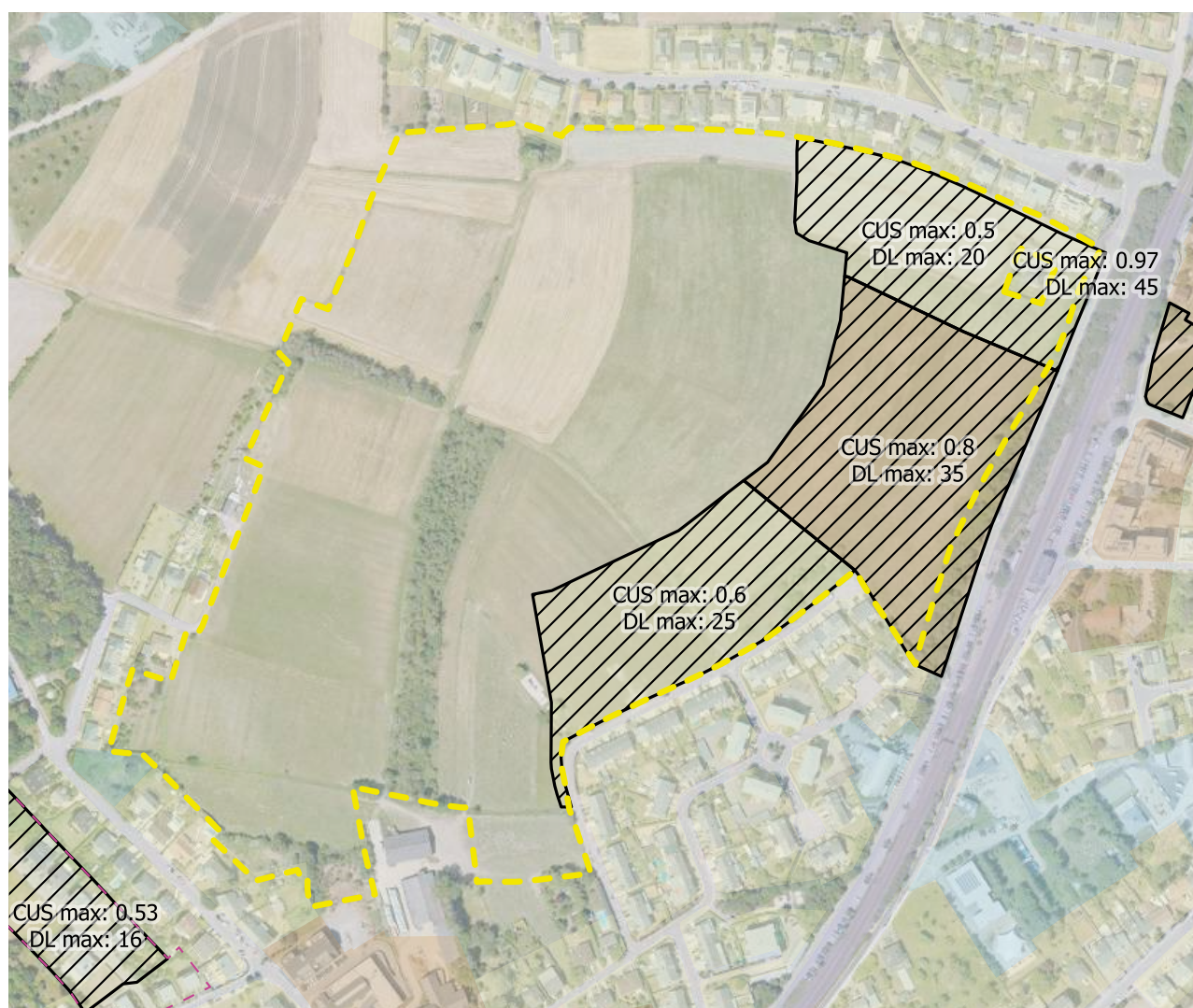
HAB-2 zone d'habitation 2

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

GARE zone de gares ferroviaires et routières

10

Roeser Hieschterbiérg



0 37.5 75 150 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

21,31 ha

Surface totale de la ZPH

169 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

4,35 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

29 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

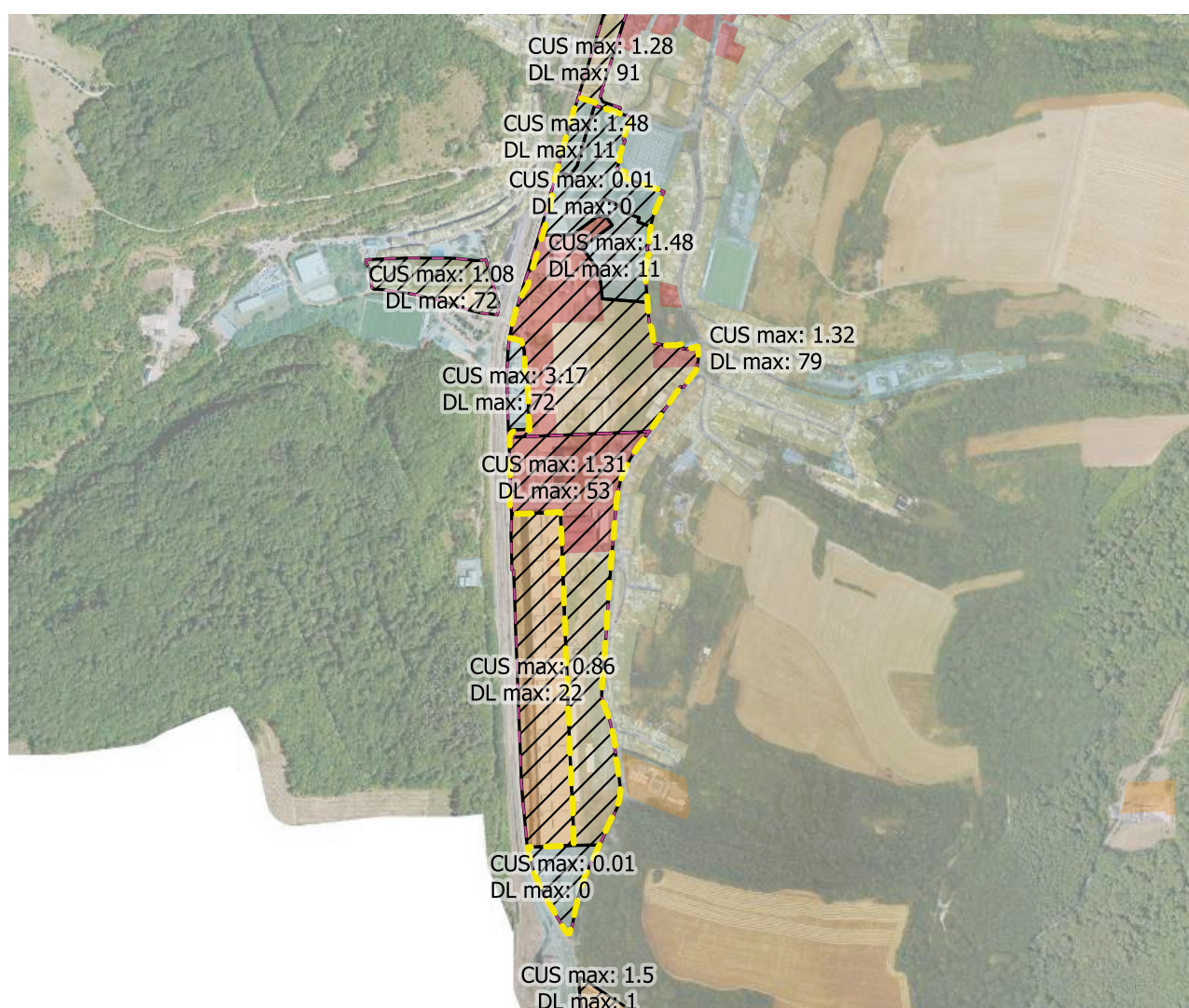
MIX-v zone mixte villageoise

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

GARE zone de gares ferroviaires et routières

11

Ville de Dudelange Nei Schmelz



0 105 210 420 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

22,48 ha

Surface totale de la ZPH

1 096 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

22,48 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

100 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

100 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

SPEC zone spéciale

GARE zone de gares ferroviaires et routières

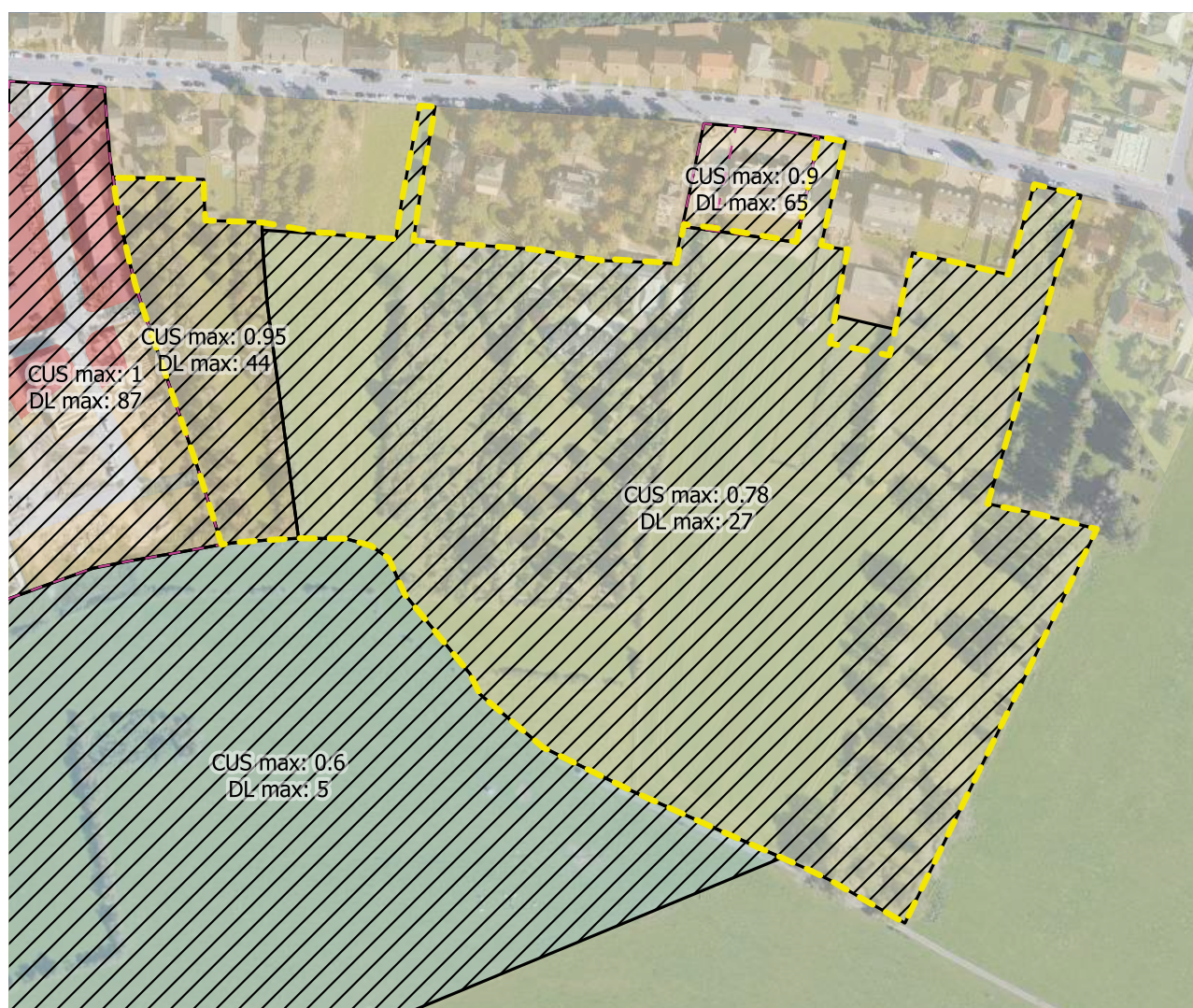
REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

12

Steinfort

Steinfort



0 25 50 100m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

9,53 ha

Surface totale de la ZPH

271 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

0,17 ha

Surface de terrain en main publique

0%

Part couverte par une ZAD

100%

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0%

Part soumise par un PAP NQ approuvé

 PSL ZPH

 PAP approuvé

 Zone d'aménagement différé

 Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

 HAB-1 zone d'habitation 1

 HAB-2 zone d'habitation 2

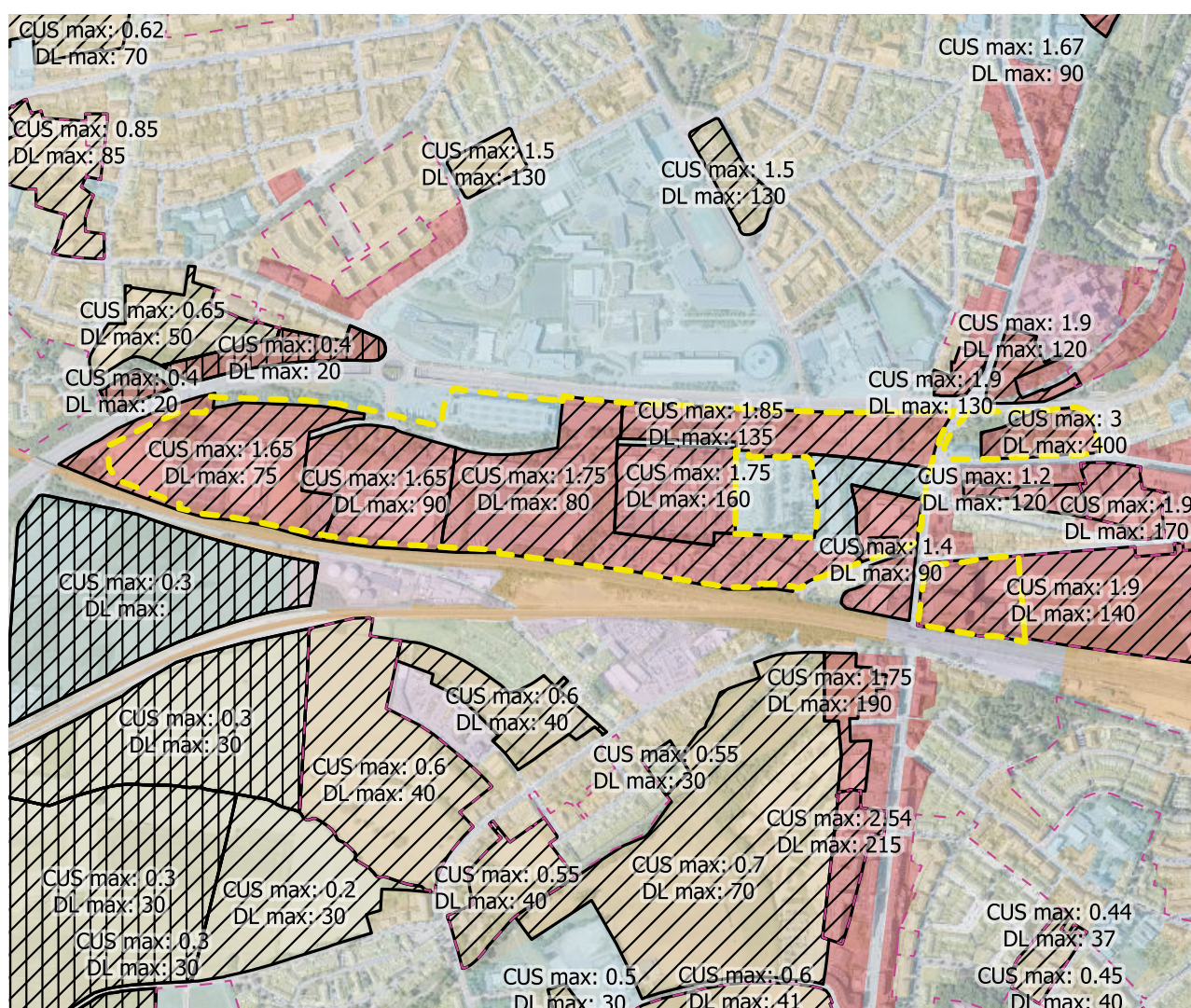
 MIX-u zone mixte urbaine

 BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

 JAR zone de jardins familiaux

13

Ville de Luxembourg Porte de Hollerich



0 105 210 420m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

41,66 ha

Surface totale de la ZPH

4 204 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

28,61 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

99 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

12 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-c zone mixte urbaine centrale

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

SPEC zone spéciale

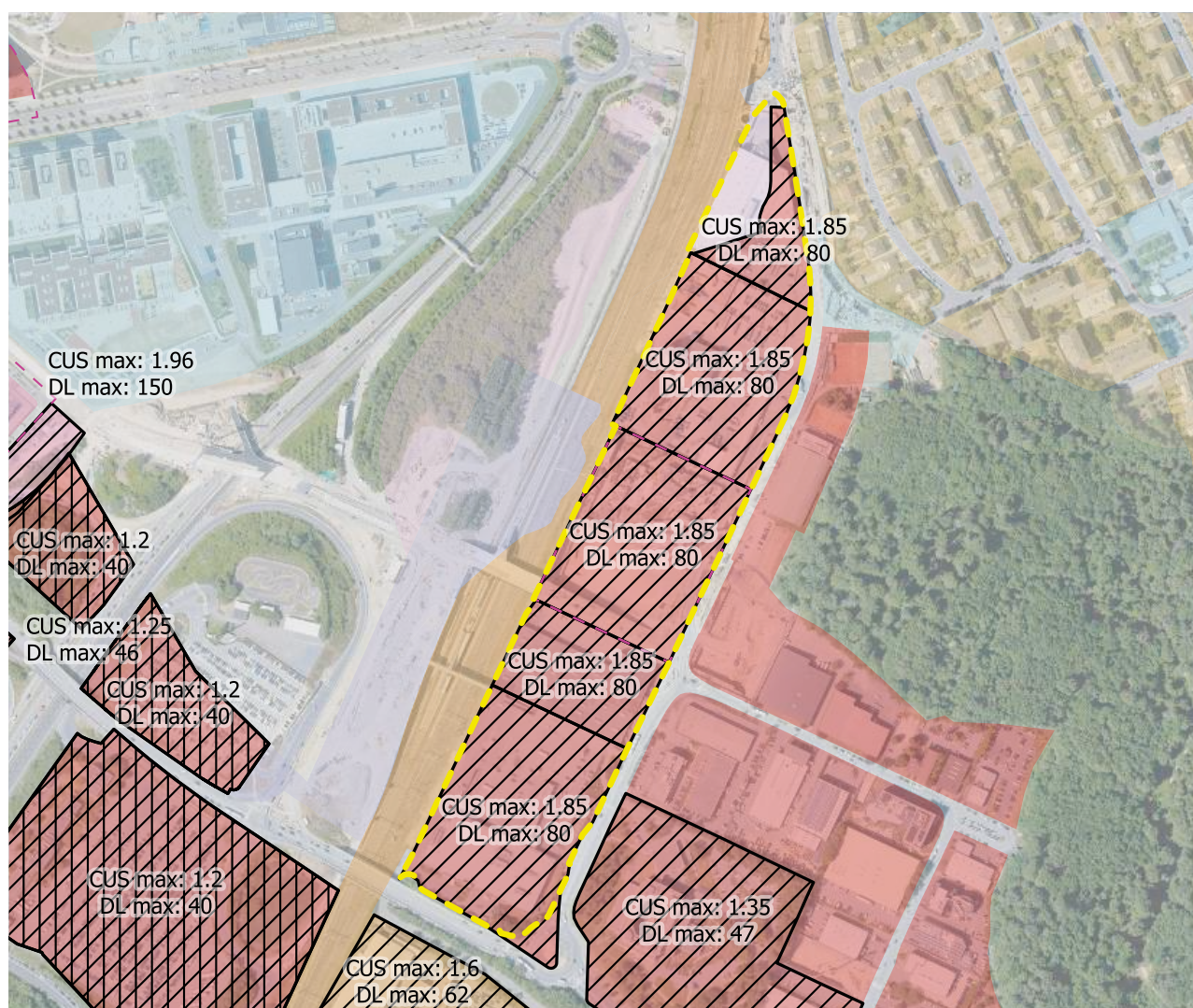
GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

14

Vdl/Hesperange Midfield



0 50 100 200m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

9,44 ha

Surface totale de la ZPH

715 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

0,70 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

100 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

49 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-c zone mixte urbaine centrale

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

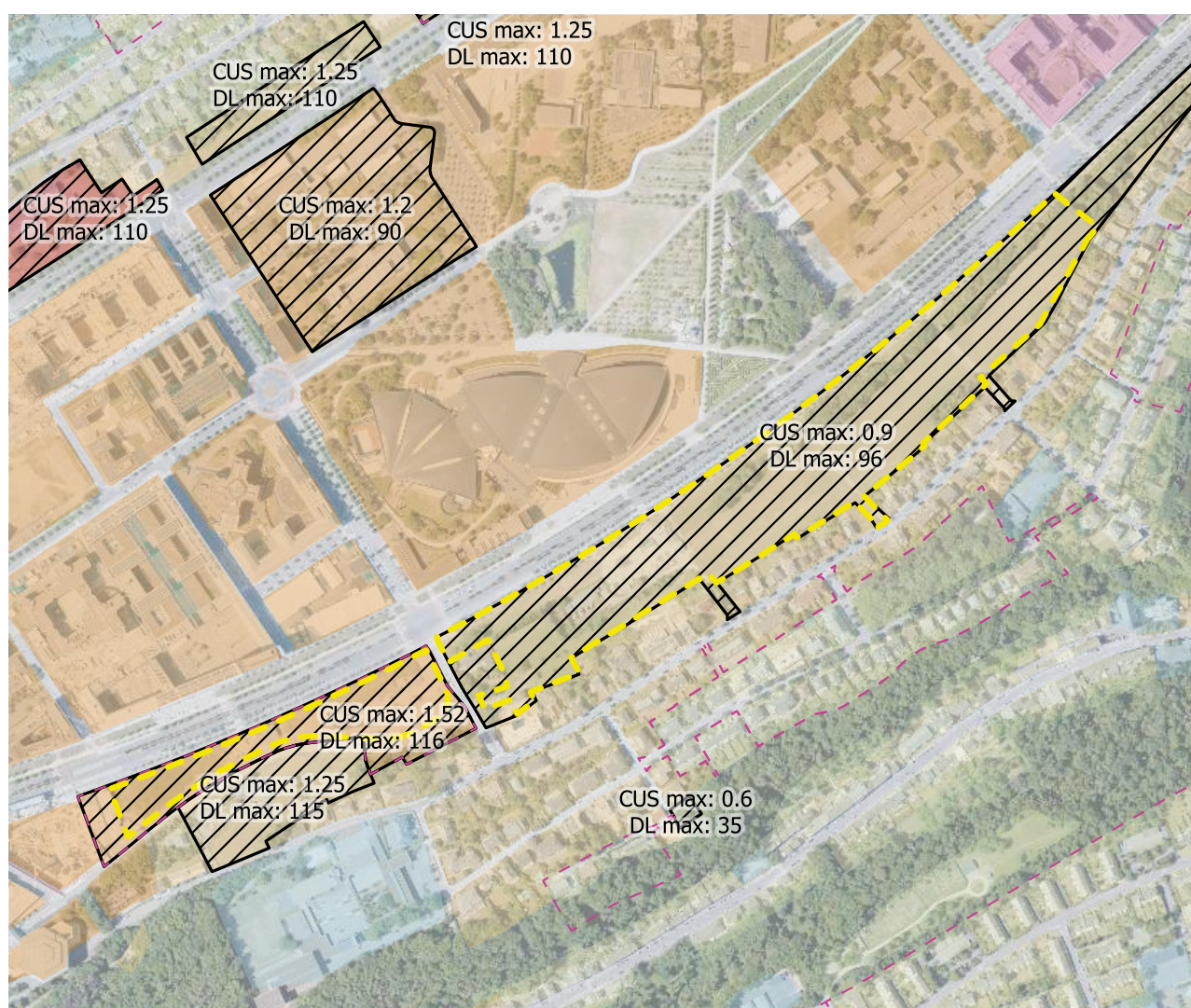
SPEC zone spéciale

GARE zone de gares ferroviaires et routières

REC zone de sport et de loisir

15

Ville de Luxembourg Kirchberg – Kennedy Sud



0 62.5 125 250m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

9,92 ha
Surface totale de la ZPH

984 log.
Nombre maximum
de logements selon PAG

9,28 ha
Surface de terrain en main publique

0 %
Part couverte par une ZAD

100 %
Part classée en zone destinée
à être urbanisée

17 %
Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-c zone mixte urbaine centrale

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

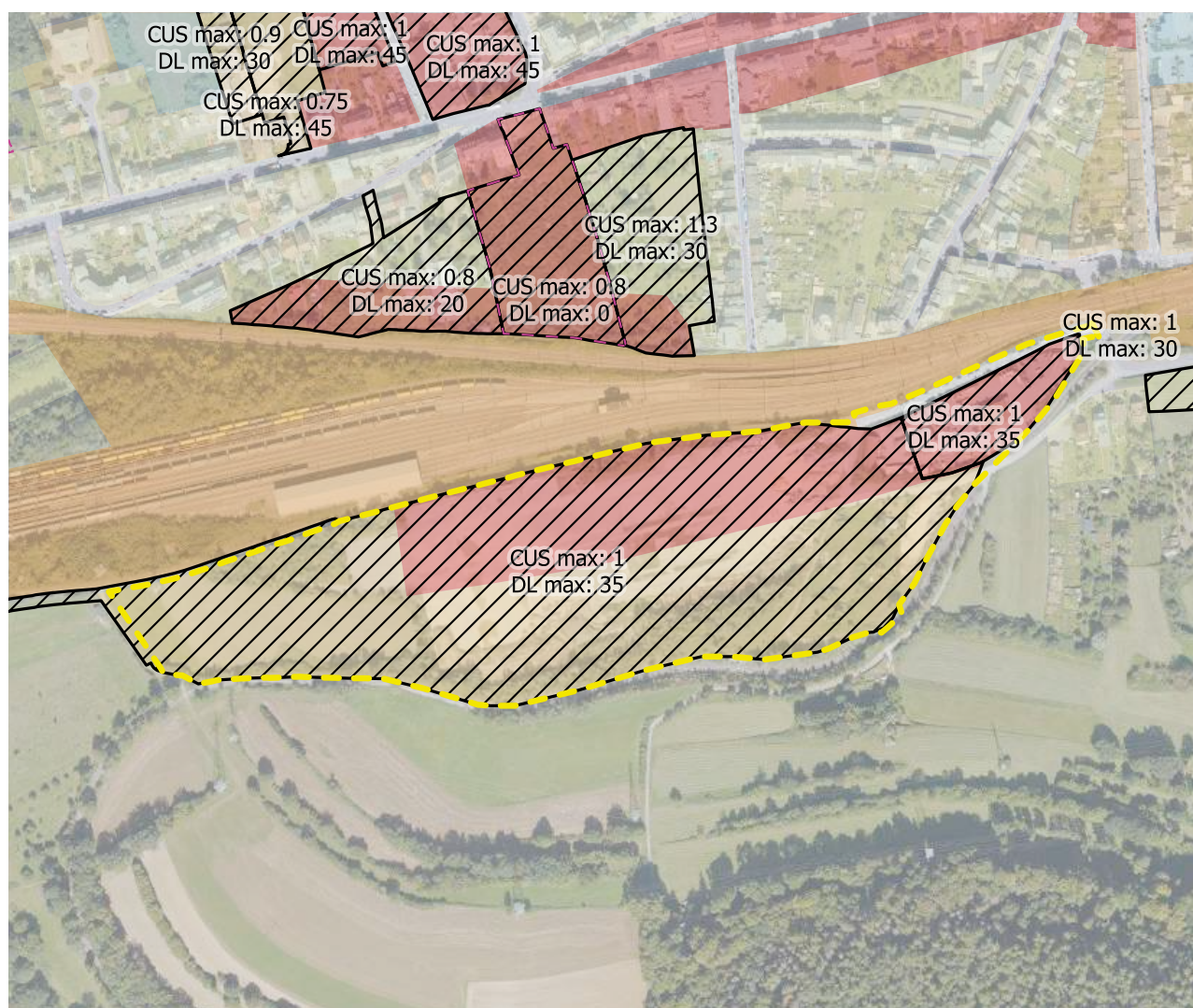
SPEC zone spéciale

REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

16

Pétange Eucosider



0 45 90 180m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

10,41 ha

Surface totale de la ZPH

355 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

8,54 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

98 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

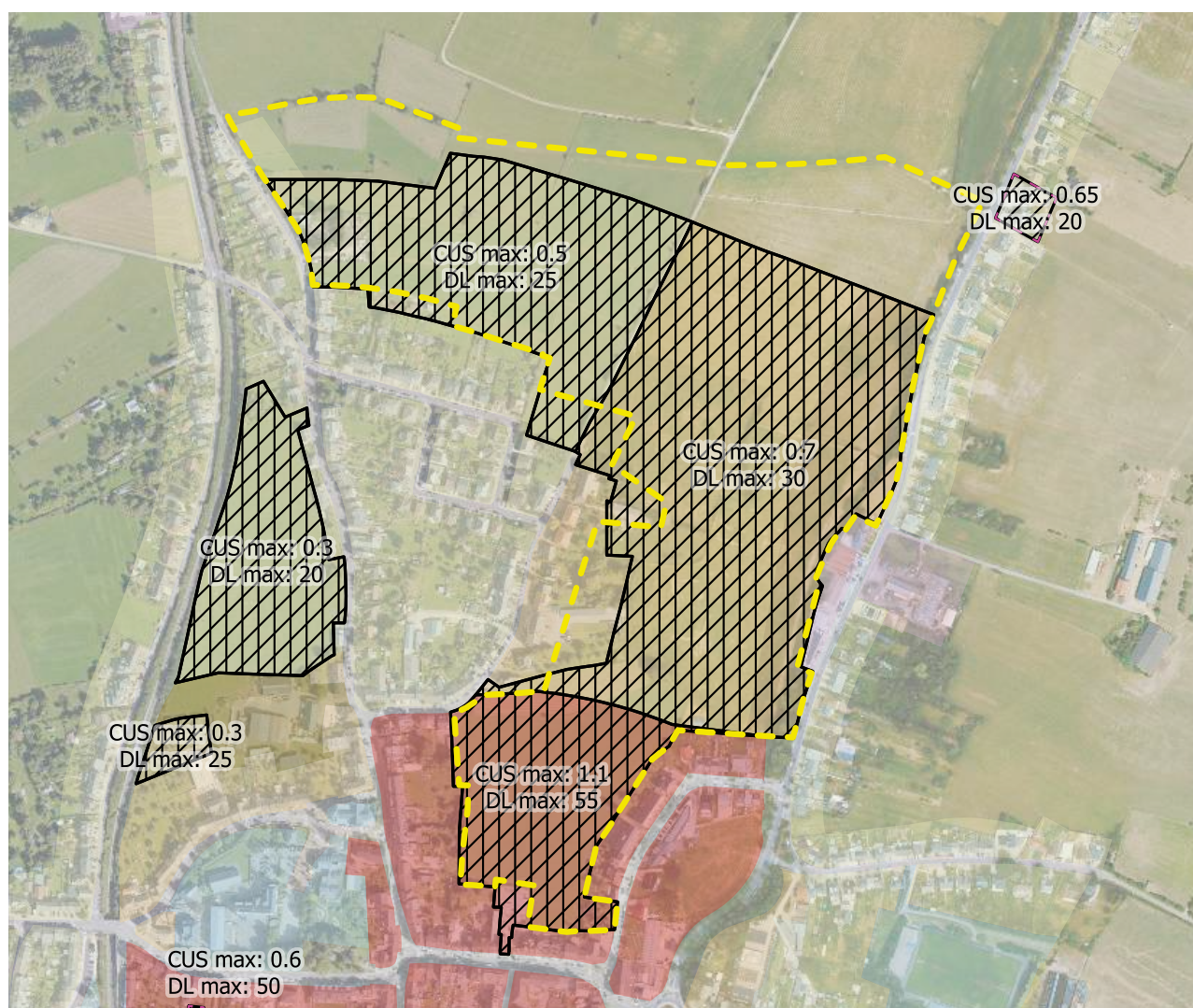
BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

SPEC zone spéciale

JAR zone de jardins familiaux

17

Kayl Toussaintsmillen



0 60 120 240m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

28,21 ha

Surface totale de la ZPH

719 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

2,80 ha

Surface de terrain en main publique

78%

Part couverte par une ZAD

81%

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

0%

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

MIX-v zone mixte villageoise

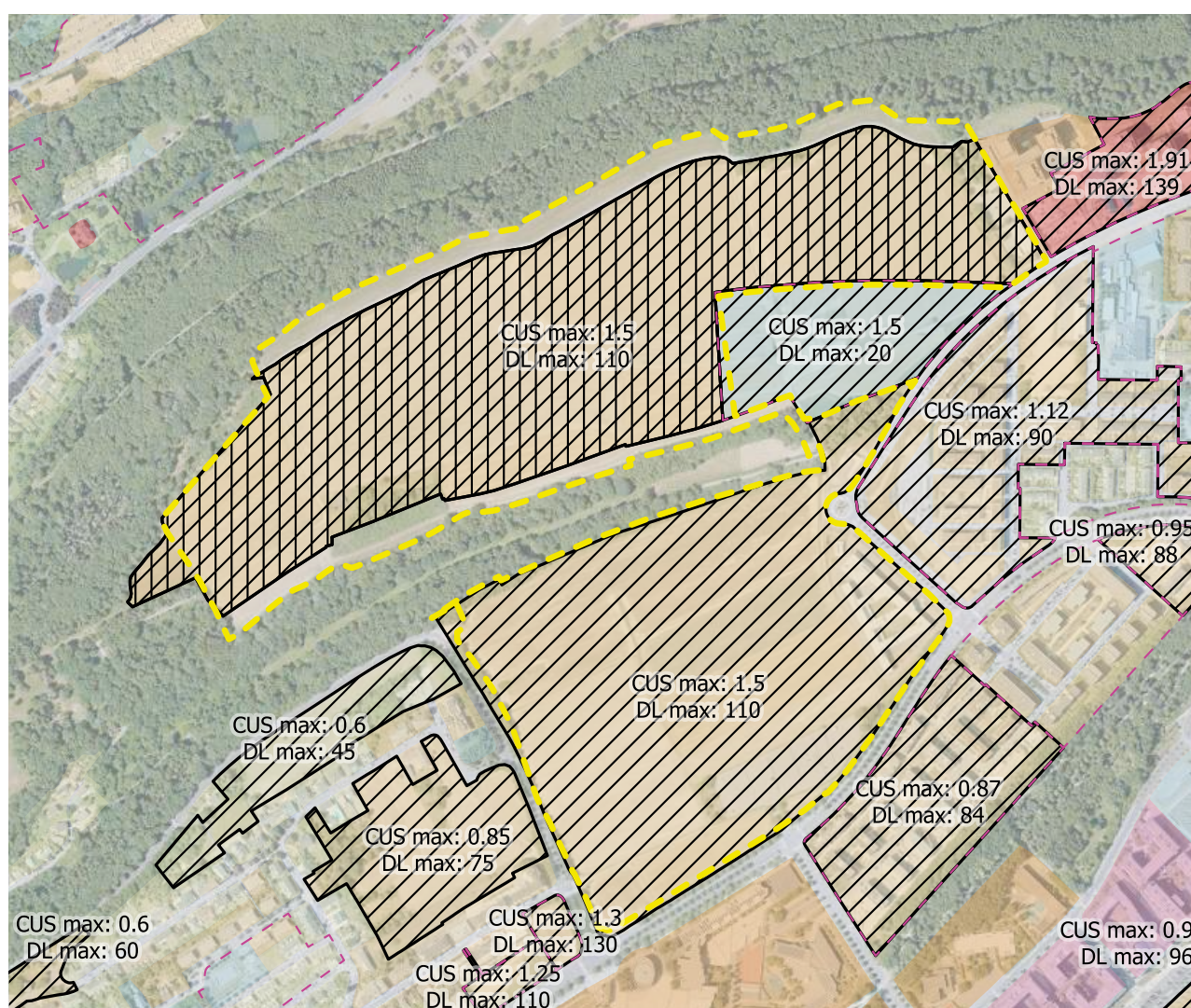
MIX-r zone mixte rurale

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

18

Ville de Luxembourg Kuebebiërg



0 75 150 300m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

57,98 ha

Surface totale de la ZPH

5 690 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

40,08 ha

Surface de terrain en main publique

48 %

Part couverte par une ZAD

90 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

1 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-c zone mixte urbaine centrale

MIX-u zone mixte urbaine

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

SPEC zone spéciale

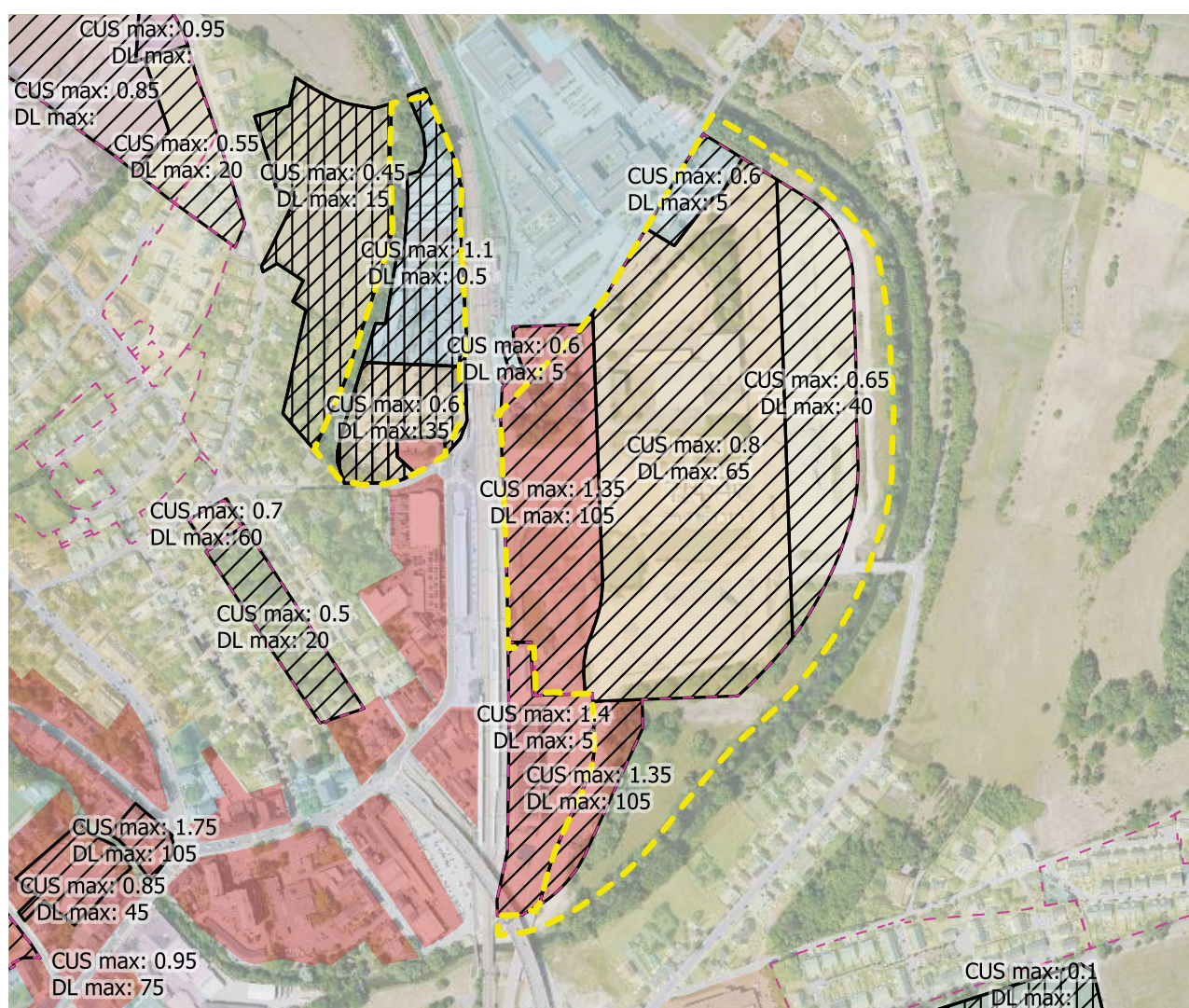
REC zone de sport et de loisir

JAR zone de jardins familiaux

19

Mersch

Cepal/Verband



0 55 110 220m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

23,04 ha

Surface totale de la ZPH

1 111 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

3,72 ha

Surface de terrain en main publique

16 %

Part couverte par une ZAD

97 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

68 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

MIX-v zone mixte villageoise

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

ECO-r zone d'activités économiques régionale

COM zone commerciale

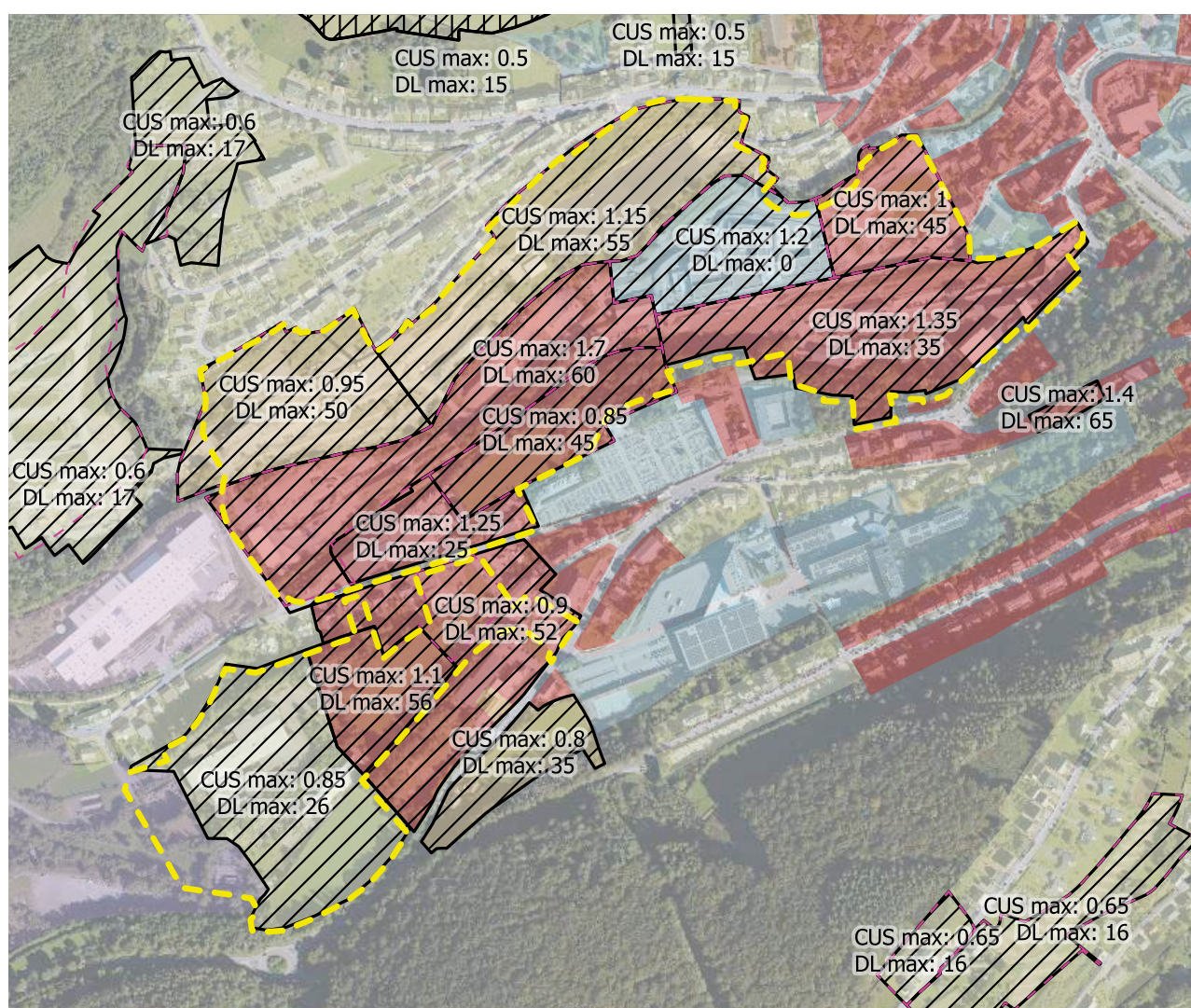
GARE zone de gares ferroviaires et routières

JAR zone de jardins familiaux

20

Wiltz

Wunne mat der Wooltz



0 65 130 260 m

Auteur : DATer 2024
Orthophoto 2023
Extrait du PAG approuvé 03/2024

32,98 ha

Surface totale de la ZPH

1 307 log.

Nombre maximum
de logements selon PAG

30,55 ha

Surface de terrain en main publique

0 %

Part couverte par une ZAD

99 %

Part classée en zone destinée
à être urbanisée

67 %

Part soumise par un PAP NQ approuvé

PSL ZPH

PAP approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone soumise à un PAP « NQ »

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

MIX-u zone mixte urbaine

MIX-v zone mixte villageoise

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

ECO-n zone d'activités économiques nationale

SPEC zone spéciale

Journal Officiel du Grand-Duché du Luxembourg

MÉMORIAL A – N° 143 du 25 février 2021

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 concernant la composition et l'organisation de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement ».

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu les avis de la Chambre des Métiers du 10 octobre 2019, de la Chambre de Commerce du 9 décembre 2019 et du Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises du 23 août 2019 ;

Les avis de la Chambre d'agriculture, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics et de la Chambre des salariés ayant également été demandés ;

Notre Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Aménagement du territoire et de Notre Ministre du Logement et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

Il est institué une commission de suivi, désignée ci-après la « commission », chargée d'assurer le suivi de la mise en oeuvre du plan directeur sectoriel « logement », conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Art. 2.

1. La composition de la commission, qui inclut neuf membres effectifs, est arrêtée comme suit :

- 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 l'Économie dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant les Transports dans ses attributions ;
- un représentant du ministre ayant les Finances dans ses attributions.

Pour chaque membre effectif, un membre suppléant est désigné. En cas d'empêchement, le membre effectif est remplacé par son membre suppléant.

2. Les représentants, membres effectifs et leurs suppléants, sont nommés par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, ci-après désigné le « ministre », sur proposition du ministre du ressort concerné.

3. Les membres de la commission, effectifs et suppléants, sont nommés pour une durée de cinq années. En cas de fin anticipée d'un mandat, le nouveau titulaire, nommé selon les modalités établies au paragraphe 2, termine le mandat du membre qu'il remplace.

Art. 3.

1. La présidence de la commission est assurée par deux co-présidents.

Le ministre désigne un co-président parmi les membres effectifs le représentant et un autre co-président, sur proposition du ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les membres effectifs le représentant.

2. Les réunions de la commission ont lieu au moins deux fois par an sur convocation des deux co-présidents. L'ordre du jour est fixé par les deux co-présidents. Les débats ainsi que les travaux sont dirigés, en alternance, par l'un des deux co-présidents.

Art. 4.

La commission est assistée d'un secrétariat administratif exercé par un fonctionnaire ou employé du ministère ayant l'Aménagement du territoire dans ses compétences. Il est désigné par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses compétences. Il est entre autres chargé de la convocation des réunions, de l'expédition de la convocation des réunions, de la préparation des documents de séance ainsi que de la rédaction des rapports.

Art. 5.

Sur désignation des deux co-présidents, la commission peut avoir recours à des experts externes ou se faire assister par des représentants d'autres ministères et administrations de l'État.

Art. 6.

Notre ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions et Notre ministre ayant le Logement dans ses attributions, sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire