

Avant-projet de règlement grand-ducal rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

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

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

Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;

Vu le règlement grand-ducal du [●] concernant le contenu des parties graphique et écrite du plan directeur sectoriel ;

Vu la fiche financière ;

Vu la décision du Gouvernement en conseil du 27 avril 2018 concernant la transmission du projet de plan directeur sectoriel « logement » aux collèges des bourgmestre et échevins des communes territorialement concernées et au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire ;

Vu l'évaluation environnementale stratégique élaborée sur base de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu les observations introduites dans le cadre de la procédure prévue à l'article 12 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu les avis émis par les communes concernées sur base de l'article 12 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'aménagement du territoire du [●] ;

Vu les avis de la Chambre de [●], de la Chambre des [●] et de la Chambre du [●] ;

L'avis de la Chambre de [●] ayant été demandé ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur rapport de Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures, de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Chapitre I^{er} - Dispositions générales, définitions et objectifs

Art. 1^{er}. Le présent règlement grand-ducal rend obligatoires la partie écrite et la partie graphique du plan directeur sectoriel « logement ».

Art. 2. Au sens du présent règlement grand-ducal, on entend par :

1. « zone prioritaire d'habitation » : zone superposée du plan directeur sectoriel « logement » délimitant au niveau d'une commune une partie de territoire réservée à la réalisation de projets destinés prioritairement à l'habitat ;
2. « projet destiné prioritairement à l'habitat » : tout projet modèle de développement d'une zone contribuant à l'augmentation de l'offre diversifiée de logements abordables qui est à développer de façon cohérente avec les structures urbaines existantes.

Art. 3. Font partie intégrante du présent règlement grand-ducal les annexes suivantes :

- Annexe 1 : liste des zones prioritaires d'habitation ;
- Annexe 2 : plans à l'échelle 1:2 500 indiquant des zones prioritaires d'habitation (ZPH) sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie ;
- Annexe 3 : plans à l'échelle 1:2 500 indiquant les terrains ou ensembles de terrains regroupés auxquels s'applique le droit de préemption sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie .

Art. 4. Le plan directeur sectoriel « logement » a, tout en veillant à une utilisation rationnelle du sol et à un développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national, pour objectifs de :

1. définir des terrains destinés à la création de logements par le biais de la réservation de surfaces pour la réalisation de projets destinés prioritairement à l'habitat ;
2. favoriser la création de logements à coût modéré et la mise en œuvre d'une mixité de types de logements ;
3. contribuer à un développement urbanistique concentrique ;
4. promouvoir la reconversion de friches industrielles en projets destinés prioritairement à l'habitat ;
5. établir des conventions de coopération territoriale Etat-communes ;
6. énumérer les finalités des projets destinés prioritairement à l'habitat.

Chapitre II – Finalités des projets destinés prioritairement à l’habitat

Art.5. Les projets destinés prioritairement à l’habitat doivent :

- promouvoir un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol et en ressources ;
- favoriser la diversification et le rapprochement des fonctions urbaines ;
- garantir un développement urbanistique cohérent et durable pour chaque zone prioritaire d’habitation ;
- promouvoir la création de quartiers propices à l’utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
- promouvoir le développement de logements à coût modéré dans un but d’atteindre une mixité sociale ;
- garantir un aménagement écologique des espaces publics et ouverts au public.

Chapitre III – Conventions de coopération territoriale Etat-communes

Art. 6. Des conventions de coopération entre l’Etat et des communes ou syndicats de communes au sens de l’article 26 de la loi du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire peuvent être conclues en vue d’un cofinancement pour la mise en œuvre de projets destinés prioritairement à l’habitat.

Chapitre IV – Mise en œuvre de la zone prioritaire d’habitation par les projets d’aménagement particulier « nouveau quartier »

Art. 7. A l’intérieur des zones prioritaires d’habitation qui sont énumérées à l’annexe 1 et représentées graphiquement à l’annexe 2, chaque projet d’aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute les zones de base définies aux articles 8 et 9, paragraphes 1 à 3 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune, doit dédier au moins 30 % de la surface construite brute :

- a) à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d’octroi des primes de construction ou d’acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement, et :
- b) à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de la loi précitée du 25 février 1979.

Chapitre V – Mise en œuvre de la zone prioritaire d’habitation par le plan d’aménagement général

Art. 8. (1) Les zones prioritaires d’habitation constituent des zones superposées au sens de l’article 20, paragraphe 2 de la loi du 17 avril 2018 concernant l’aménagement du territoire et reprises dans la partie graphique et la partie écrite des plans d’aménagement général des communes conformément à l’article 38 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune.

(2) A l'intérieur des zones prioritaires d'habitation, seule la désignation des zones de base définies aux articles 8 et 9, paragraphes 1 à 3 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est autorisée.

La désignation des zones de base définies aux articles 10, 21, 22, 23 et 27, points 5 et 6 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune peut être autorisée lorsqu'elle est en relation directe avec les besoins des zones d'habitation prioritaire.

La désignation des catégories de la zone de base définies à l'article 27 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune peut être autorisée afin de respecter des obligations découlant de la législation en matière d'environnement ainsi qu'en matière de patrimoine culturel et archéologique.

(3) A l'intérieur des zones prioritaires d'habitation, la désignation des zones superposées définies aux articles 28 à 35 et 37 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est autorisée.

Chapitre VI – Droit de préemption

Art. 9. Un droit de préemption suivant l'article 25 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire est conféré à l'Etat et aux communes territorialement concernées pour l'acquisition des terrains ou ensembles de terrains regroupés tels qu'indiqués dans l'annexe 3.

Chapitre VII – Dispositions finales

Art. 10. La partie graphique du plan directeur sectoriel « logement » reprise aux annexes 2 et 3 peut être consultée auprès du Ministère du Développement durable et des Infrastructures.

Seuls les plans originaux font foi. Les plans reproduits ou réduits n'ont qu'un caractère indicatif.

Art. 11. Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures, Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe 1 – Liste des zones prioritaires d’habitation (ZPH)

Commune(s)	Zone superposée	Surface (ha)
1. Bertrange	Beerbesch	7,3
2. Biwer	Biwer	9,7
3. Luxembourg	Cessange	61,3
4. Contern	Contern	15,8
5. Erpeldange-sur-Sûre / Diekirch	Zentrale Achse Nordstad (ZAN)	34,5
6. Erpeldange-sur-Sûre	Erpeldange-sur-Sûre	28,8
7. Esch-sur-Alzette	Crassier et Lentille Terres Rouges	42,5
8. Lorentzweiler	Lorentzweiler	14,2
9. Mamer	Mamer	8,6
10. Roeser	Roeser	21,3
11. Dudelange	Nei Schmelz	28,0
12. Steinfort	Steinfort	9,5
13. Luxembourg	Porte de Hollerich	48,3
14. Hesperange / Luxembourg	Midfield	9,4
15. Luxembourg	Kennedy Sud - Kirchberg	10,5
16. Pétange	Eurosider	10,4
17. Kayl	Toussaintsmillen	28,7
18. Luxembourg	Kuebebiërg - Kirchberg	58,0
19. Mersch	Cepal/Verband	23,8
20. Wiltz	Wunne mat der Wooltz	40,2

Annexe 2 – Plans à l'échelle 1:2 500 indiquant les zones prioritaires d'habitation (ZPH) sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie

Annexe 3 – Plans à l'échelle 1:2 500 indiquant les terrains ou ensembles de terrains regroupés auxquels s'applique le droit de préemption sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie