LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Plan sectoriel
LOGEMENT

Le plan sectoriel logement
PSL

Plans sectoriels
LOGEMENT | PAYSAGES | TRANSPORTS
ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Lëtzebuerg besser plangen

Sommaire

Mise en conformité des PAG avec le PSL – exemples pratiques

- Potentiel de croissance du nombre de logements
- Répartition du potentiel du nombre de logements
- Densité de logement
- Zones pour projets d’envergure destinés à l’habitat

Sommaire

Mise en conformité des PAG avec le PSL – exemples pratiques

- **Potentiel de croissance du nombre de logements**
- Répartition du potentiel du nombre de logements
- Densité de logement
- Zones pour projets d’envergure destinés à l’habitat

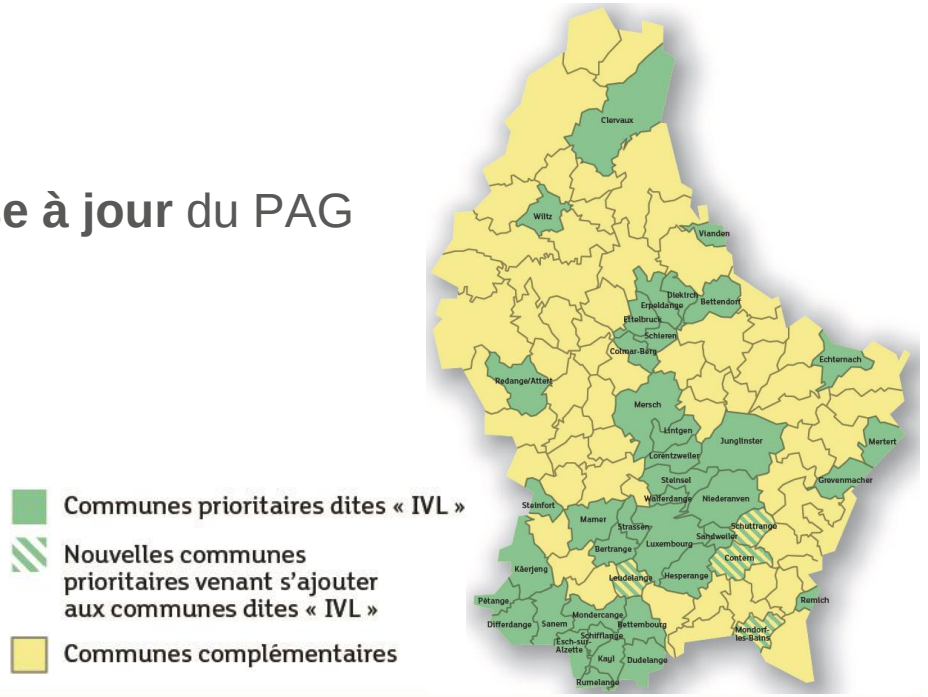
Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance du nombre de logements

Dans les **communes <u>prioritaires</u>**,
les <u>zones mixtes</u> et les <u>zones d'habitation</u> soumises à un <u>PAP NQ</u>
doivent disposer d'un potentiel de croissance du nombre de logements :

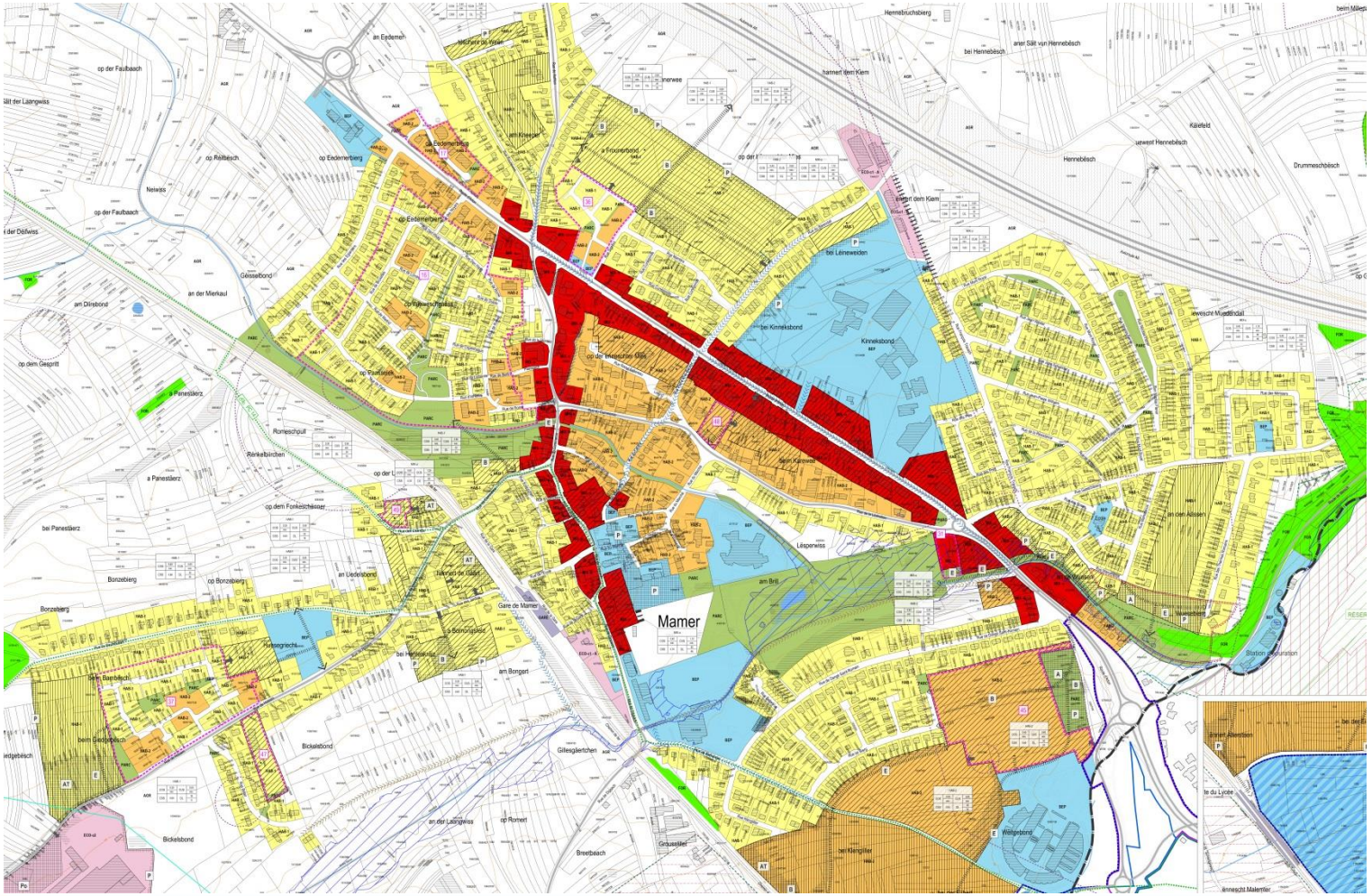
- de **minimum 20%**

- lors de toute **mise en conformité** et **mise à jour** du PAG



Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*

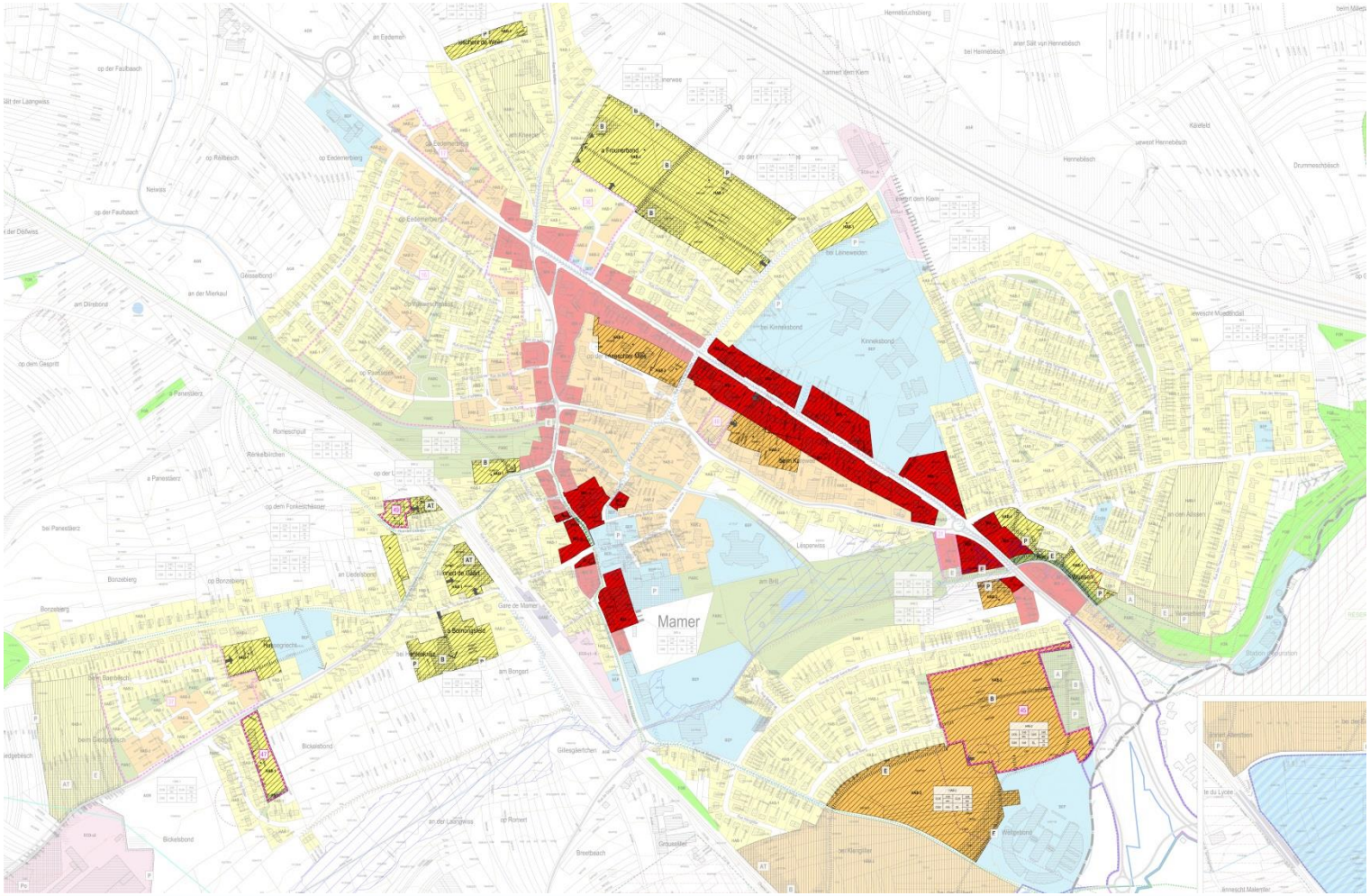


Mamer

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*



Mamer

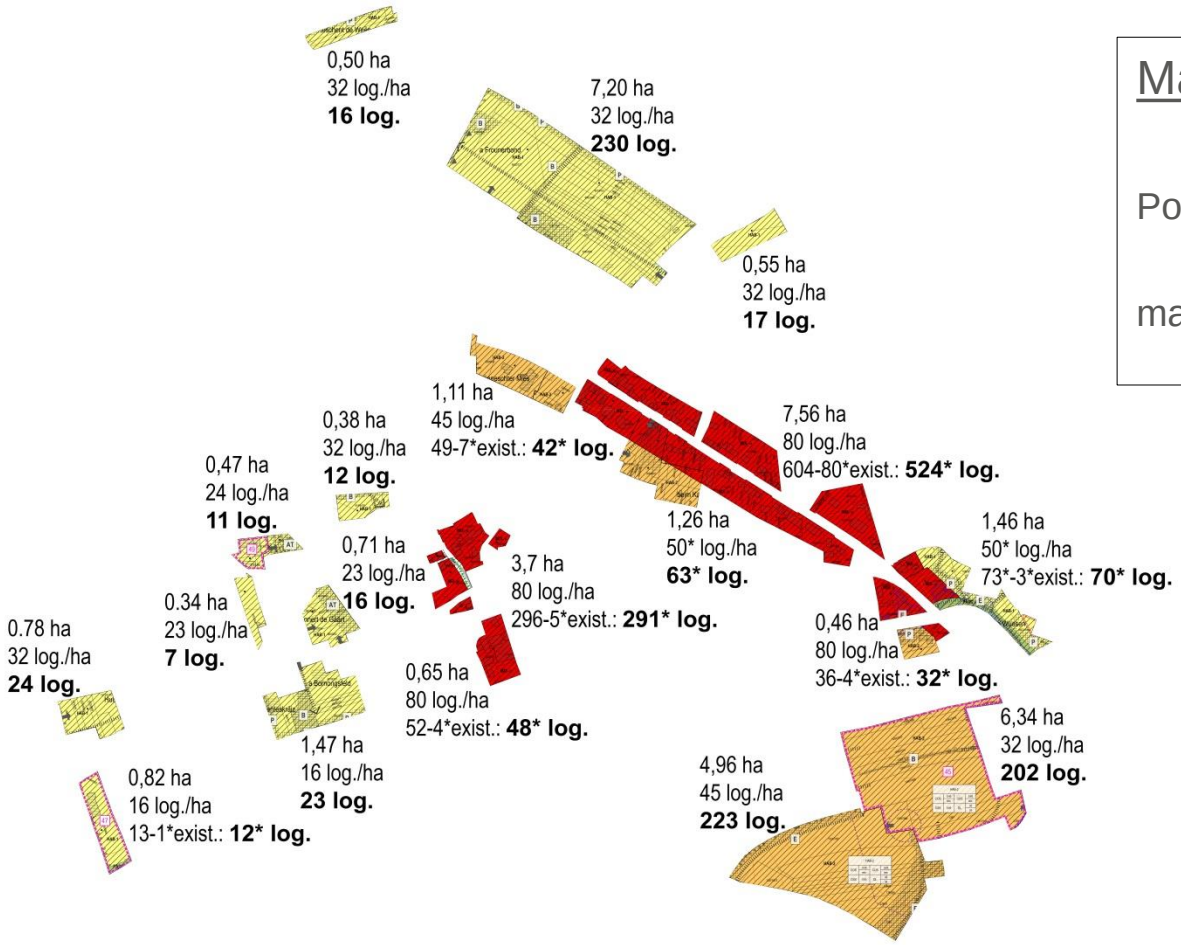
Zones soumises à PAP NQ

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

PAP NQ = plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*



Mamer

Potentiel dans les PAP NQ:

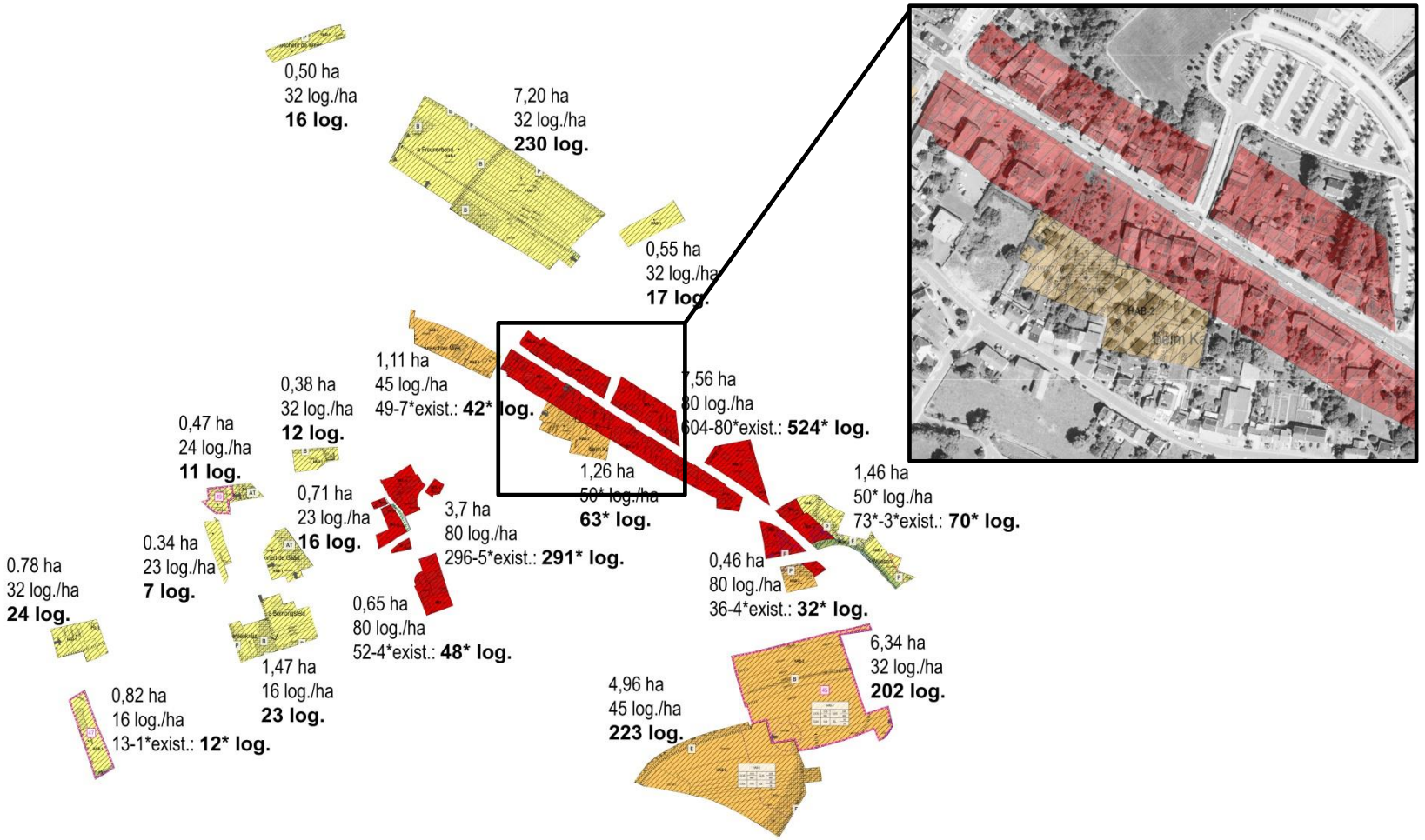
maximum **1863* logements**

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*

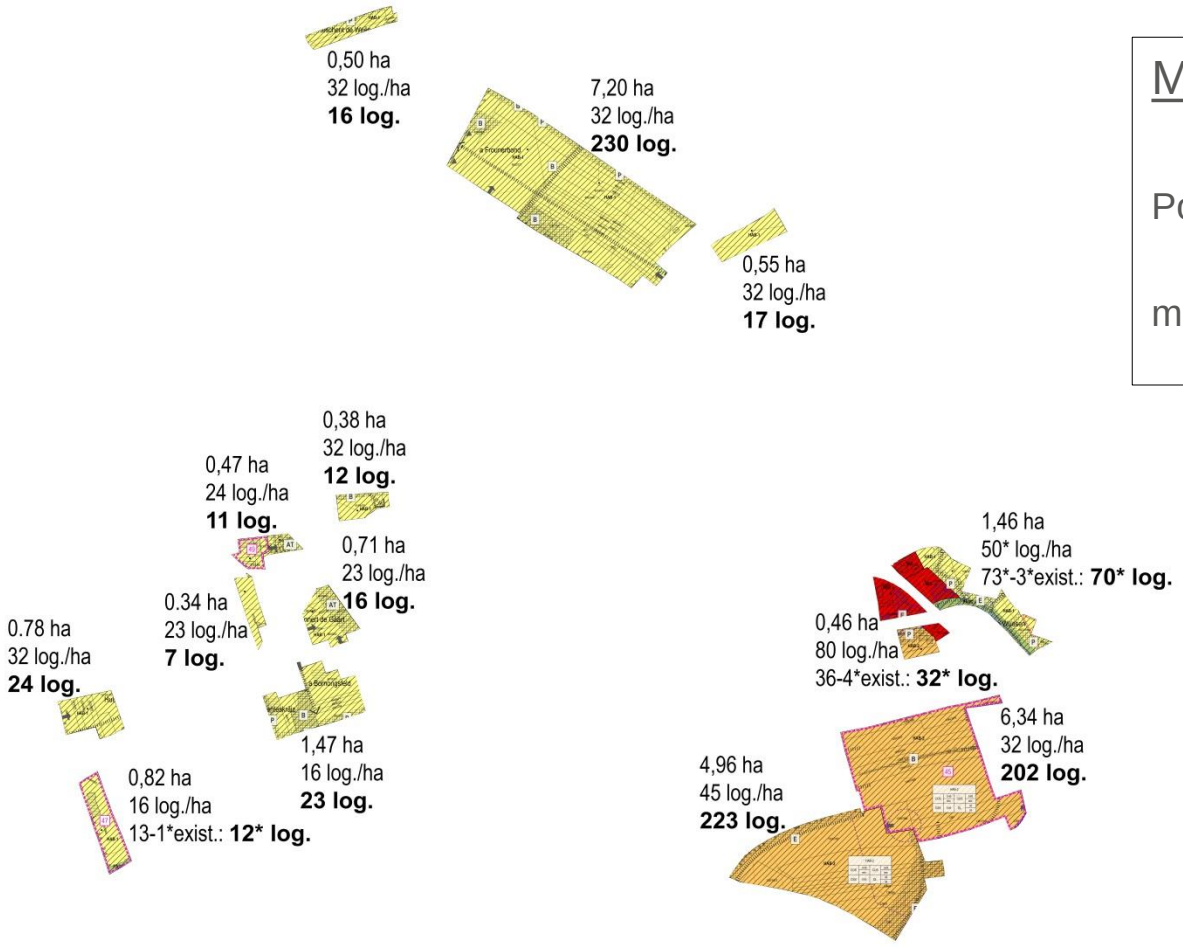


Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*



Mamer

Potentiel dans les PAP NQ:

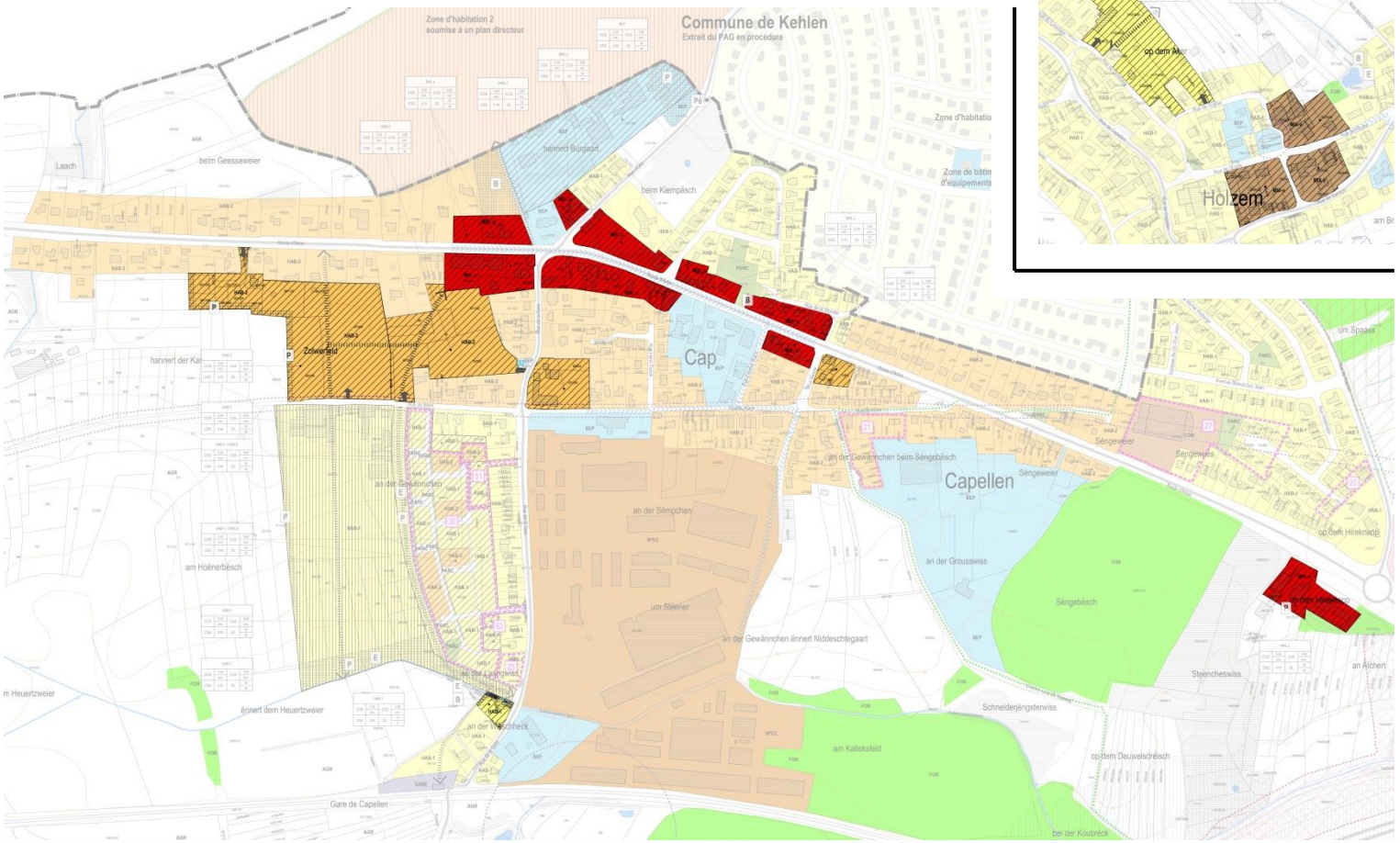
maximum **895* logements**

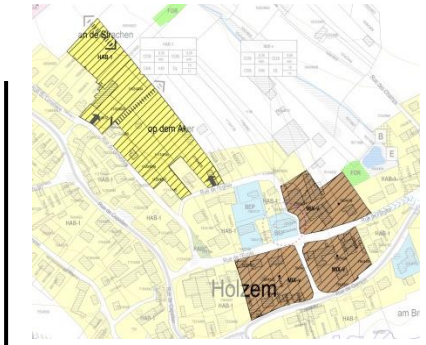
Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*





Holzem

Zones soumises à PAP NQ

Capellen

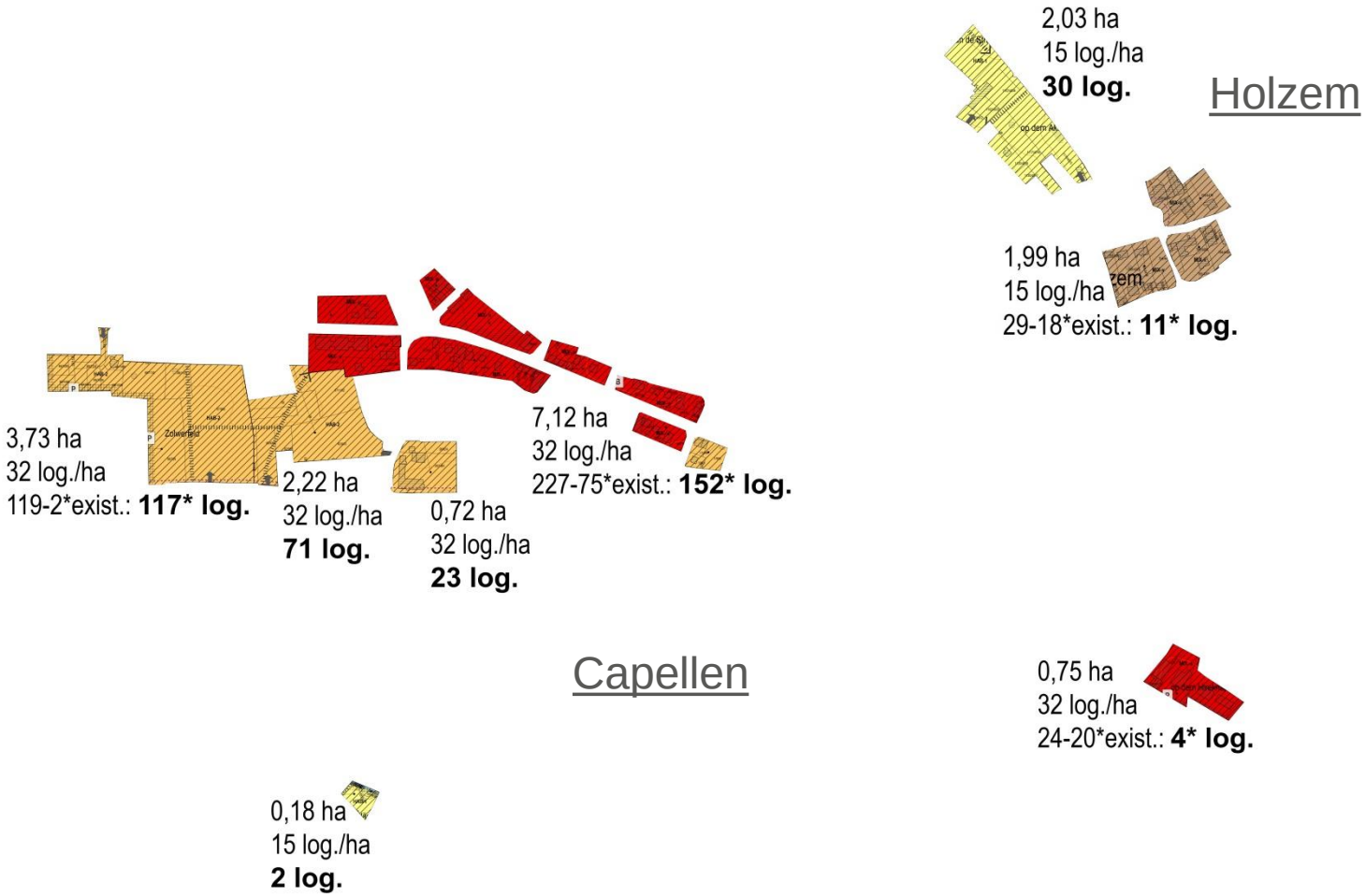
Zones soumises à PAP NQ

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

PAP NQ = plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*



Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

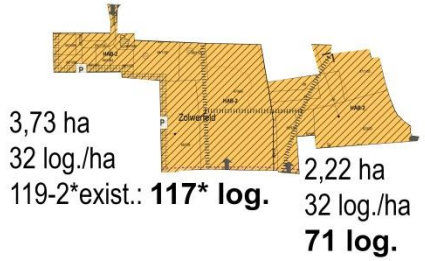
Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes prioritaires *(art.6)*

Capellen

Potentiel dans les PAP NQ:

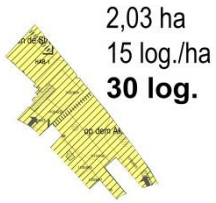
maximum **190* logements**



Holzem

Potentiel dans les PAP NQ:

maximum **30* logements**



Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans la commune de Mamer

Potentiel* en nombre de logements dans le PAG en vigueur :

- Mamer : 895 logements
- Capellen : 190 logements
- Holzem : 30 logements
- **TOTAL : 1’115 logements**

Obligation selon le PSL de disposer d’un potentiel de croissance de **20%** :

- Nombre de ménages actuel : 3’136 ménages
- **Potentiel de croissance obligatoire : 627 logements**

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer (*) estimation sans PAP NQ sis dans le tissu urbain existant

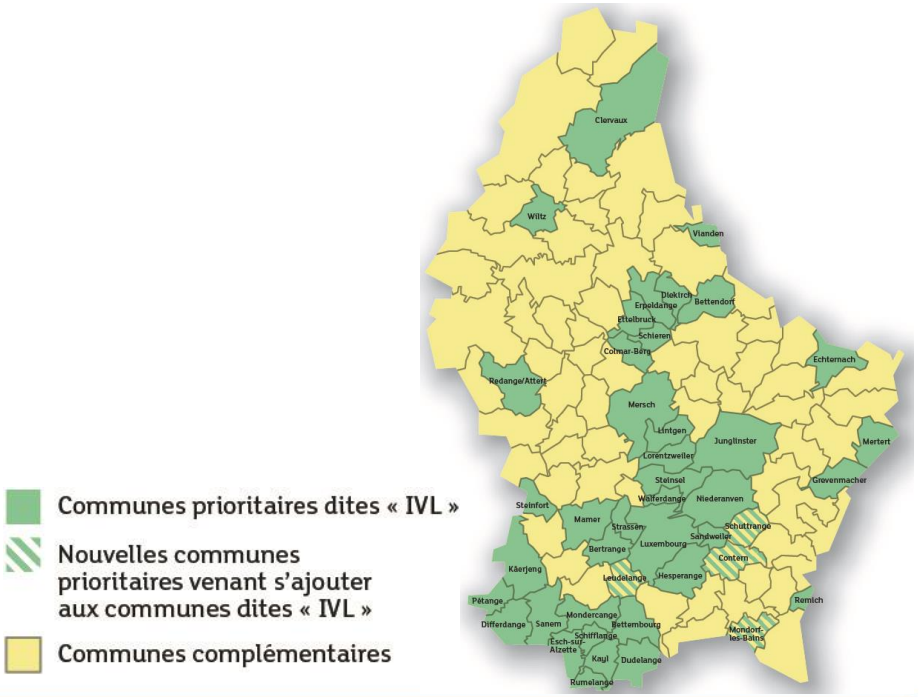
Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance du nombre de logements

Dans les **communes complémentaires**,
les zones mixtes et les zones d'habitation soumises à un PAP NQ
ne peuvent disposer d'un potentiel de croissance supérieur à :

- **10%**

- pour une période de **12 ans**

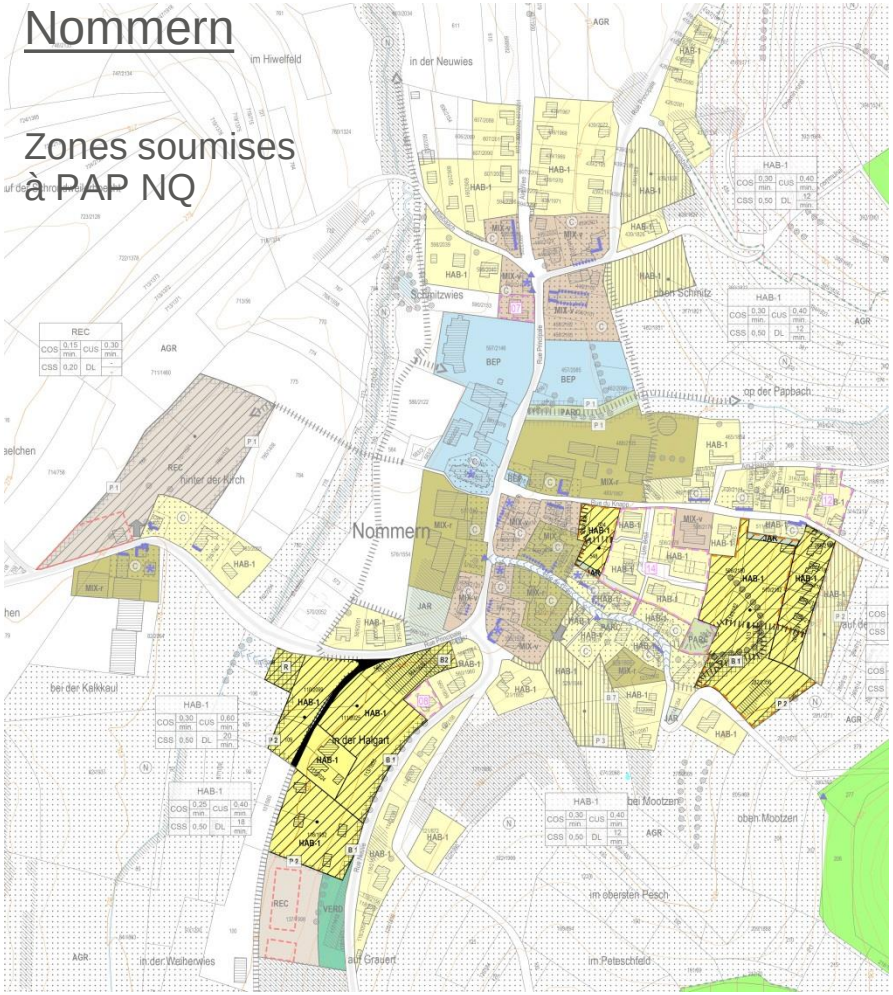


Mise en conformité du PAG

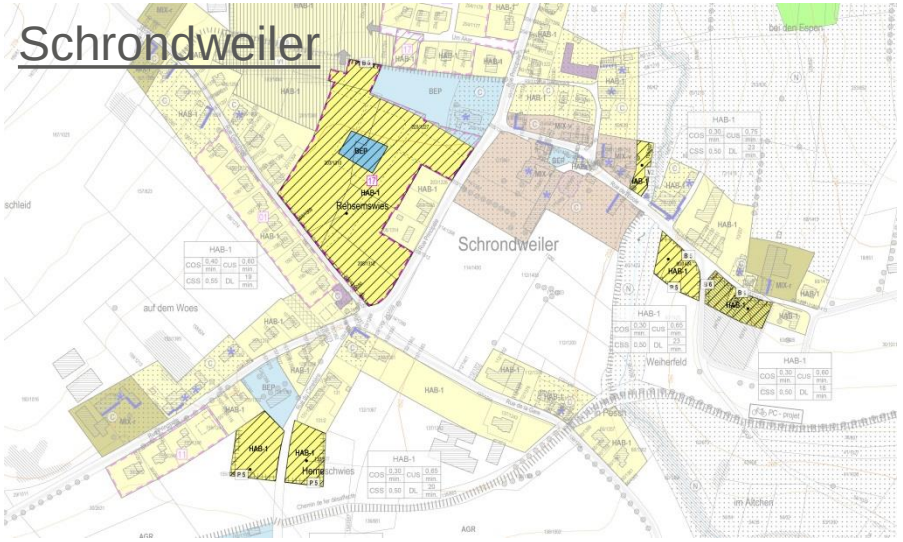
Potentiel de croissance dans les communes complémentaires *(art.7)*

Nommern

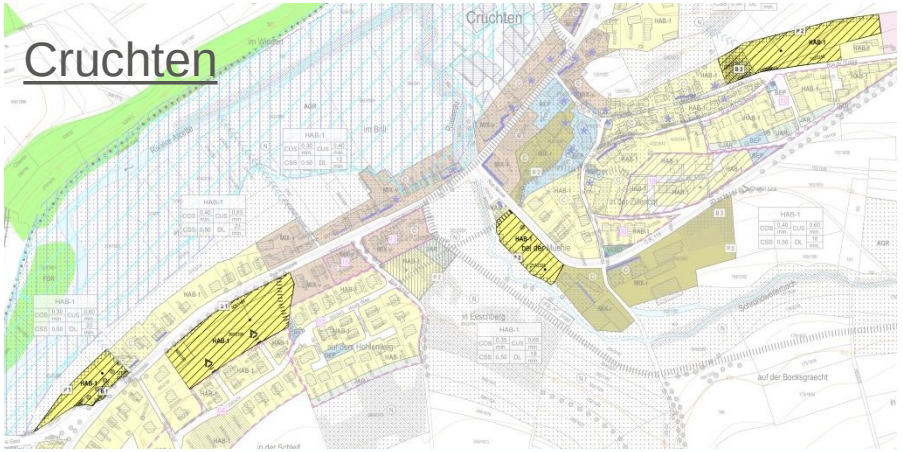
Zones soumises à PAP NQ



Schrondweiler



Cruchten

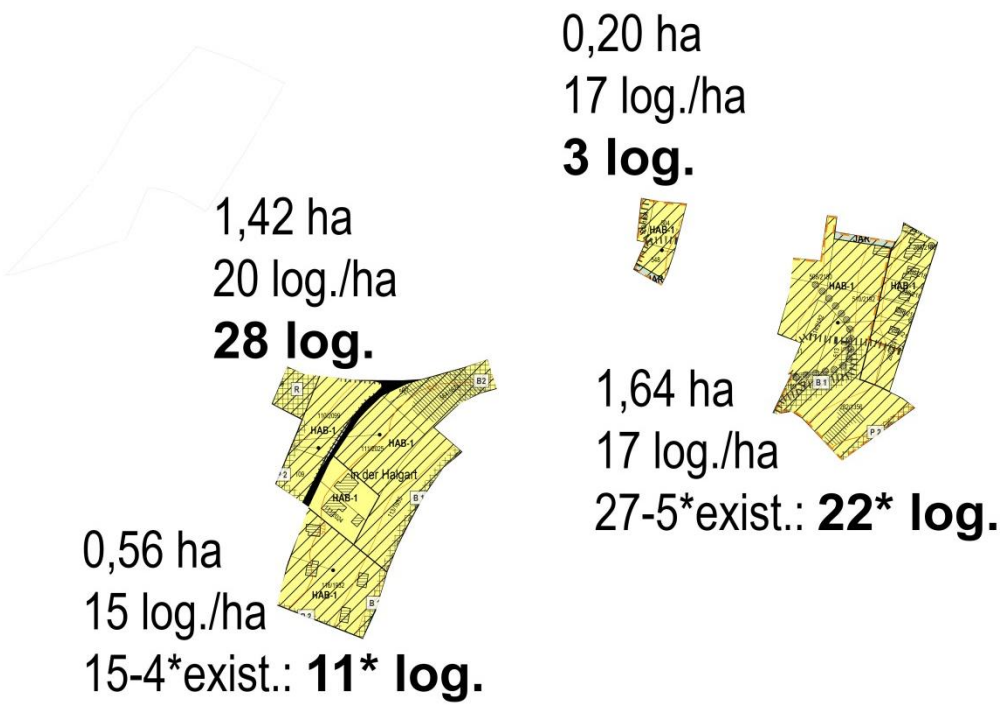


Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Nommern

PAP NQ = plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes complémentaires *(art.7)*



Nommern

Potentiel dans les PAP NQ:

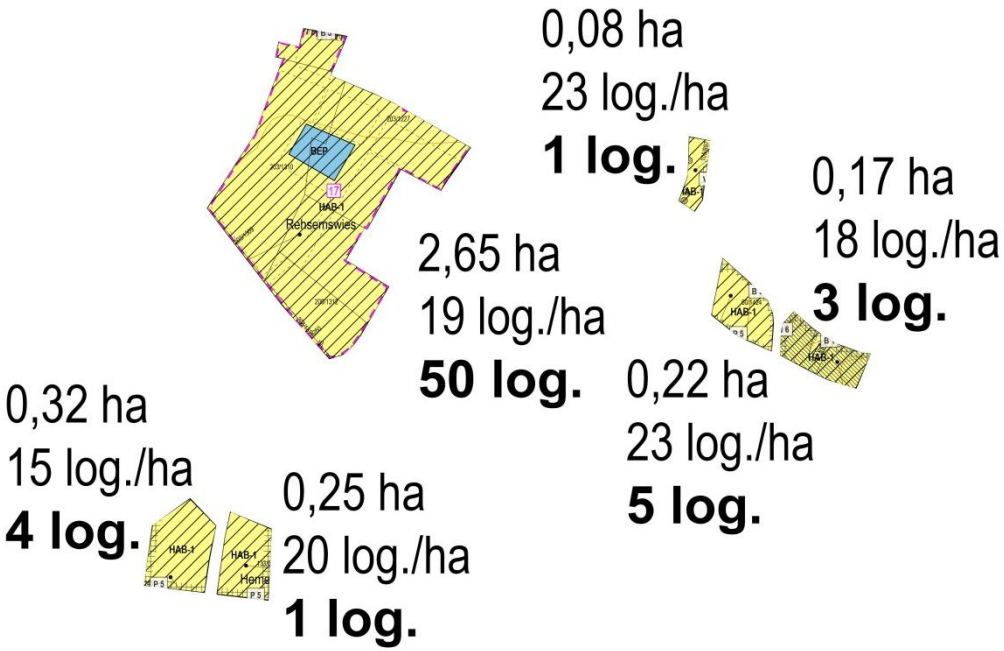
maximum **64* logements**

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes complémentaires *(art.7)*



Schrondweiler

Potentiel dans les PAP NQ:

maximum **64 logements**

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes complémentaires *(art.7)*

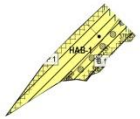
0,78 ha
22 log./ha
17 log.

Cruchten

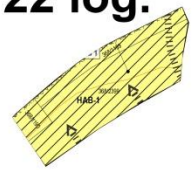
Potentiel dans les PAP NQ:

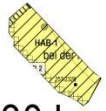
maximum **51 logements**

0,35 ha
20 log./ha
7 log.



0,98 ha
23 log./ha
22 log.





0,30 ha
18 log./ha
5 log.

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Mamer

(*) valeur basée sur une estimation

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans la commune de Nommern

Potentiel en nombre de logements dans le PAG en vigueur :

- Nommern : 64 logements
- Schrondweiler : 64 logements
- Cruchten : 51 logements
- **TOTAL : 179 logements**

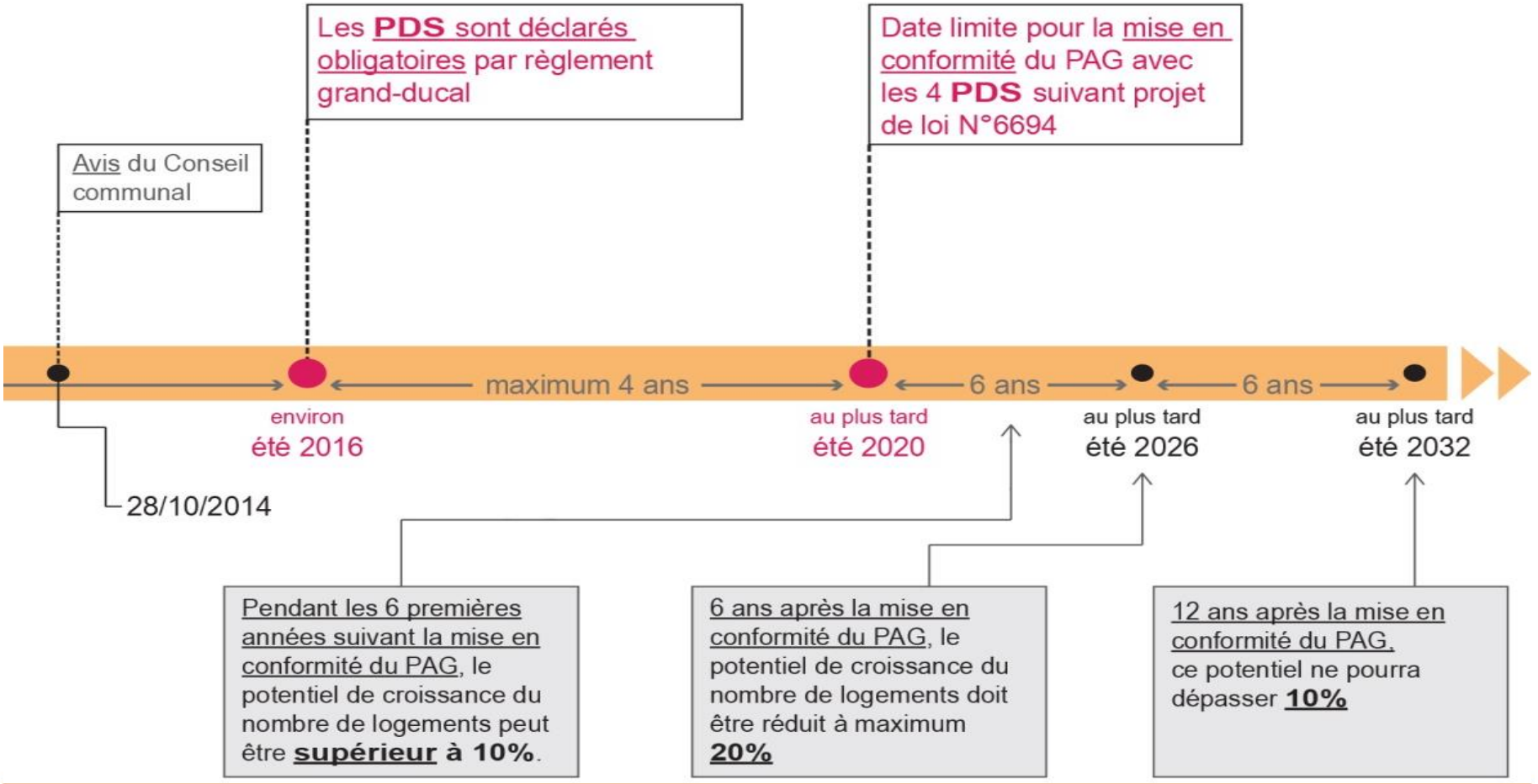
Limitation selon le PSL du potentiel de croissance à maximum **10%** :

- Nombre de ménages actuel : 427 ménages
- **Potentiel de croissance autorisé : 42 logements**

Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes complémentaires

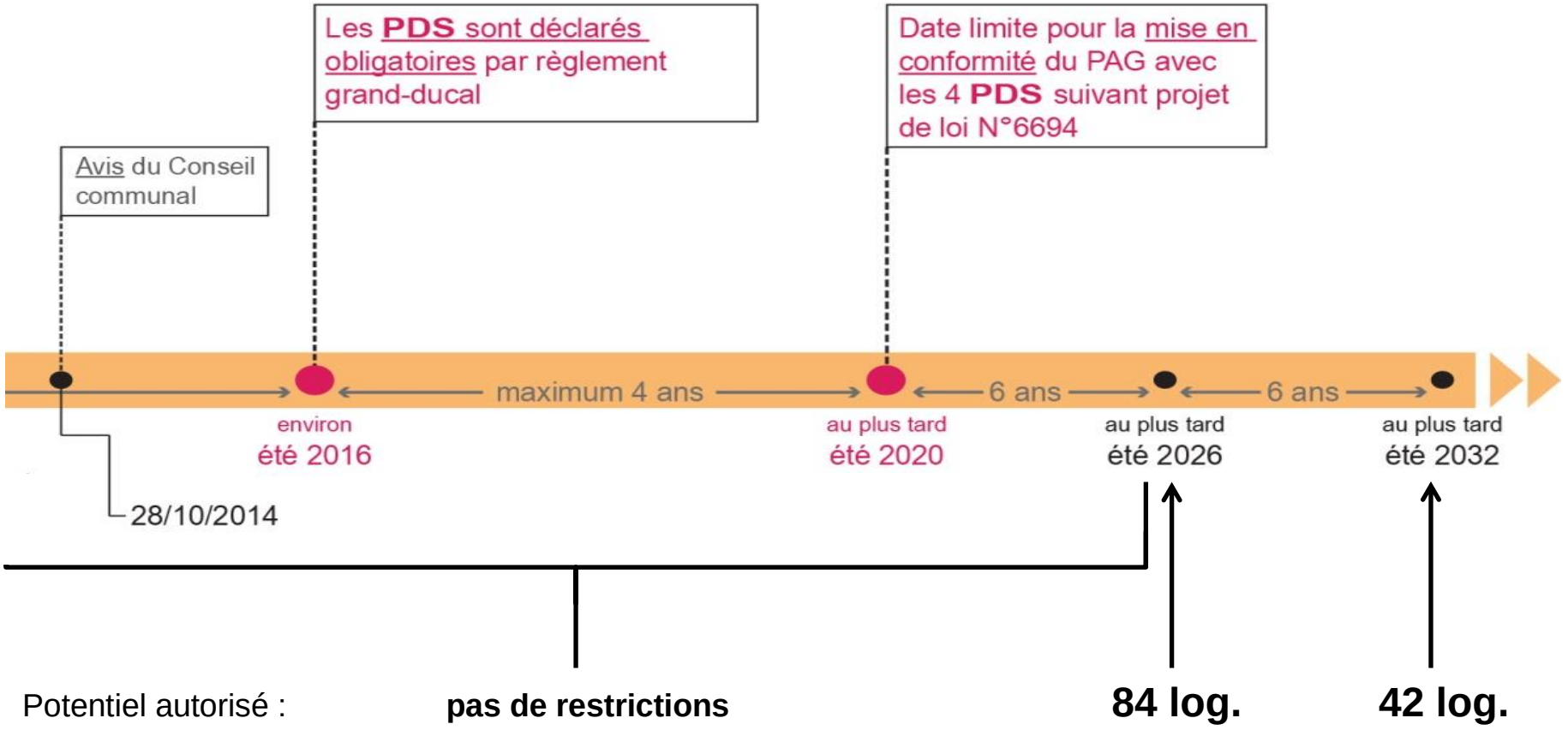
Dispositions dérogatoires



Mise en conformité du PAG

Potentiel de croissance dans les communes complémentaires

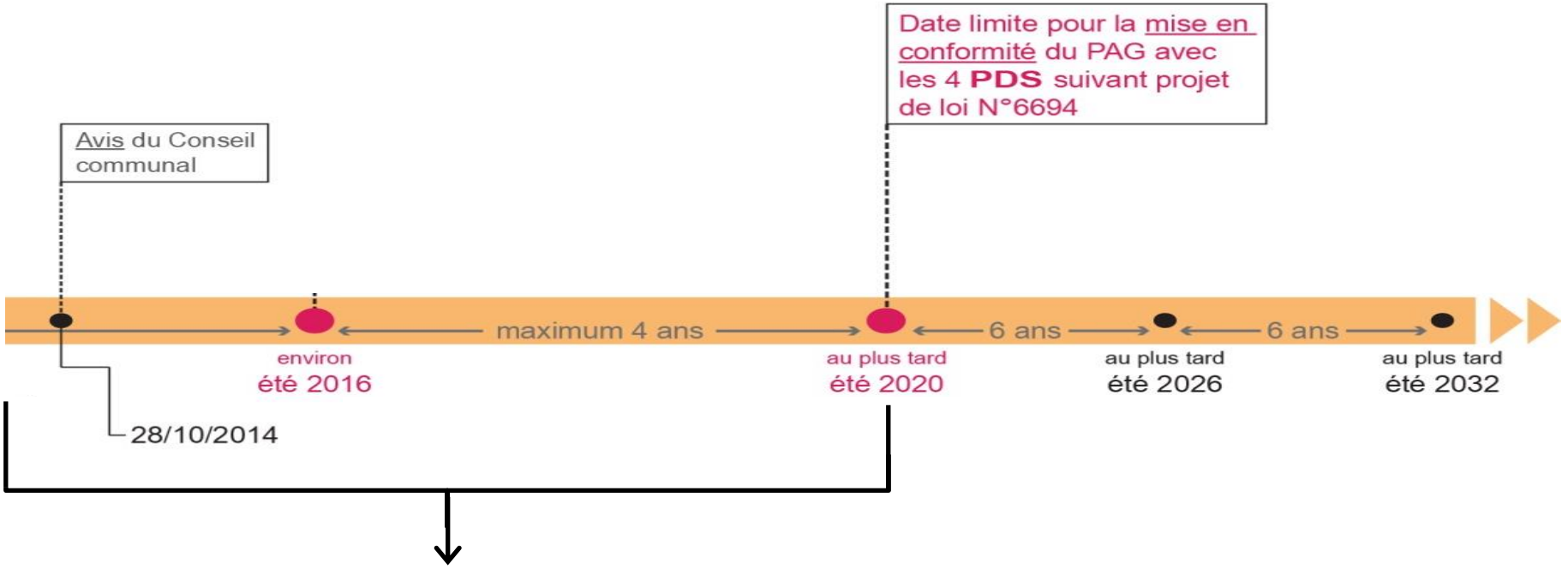
Dispositions dérogatoires – Exemple de Nommern



Mise en conformité du PAG

Extensions urbaines avant la mise en conformité du PAG

Communes complémentaires & communes prioritaires



Jusqu'à la mise en conformité du PAG :

- le **potentiel total** de l'ensemble des extensions urbaines ne peut pas dépasser **10%,**
- les extensions urbaines entraînant un potentiel supérieur à 10% doivent être accompagnées d'un reclassement d'une surface générant un potentiel correspondant à ce dépassement.

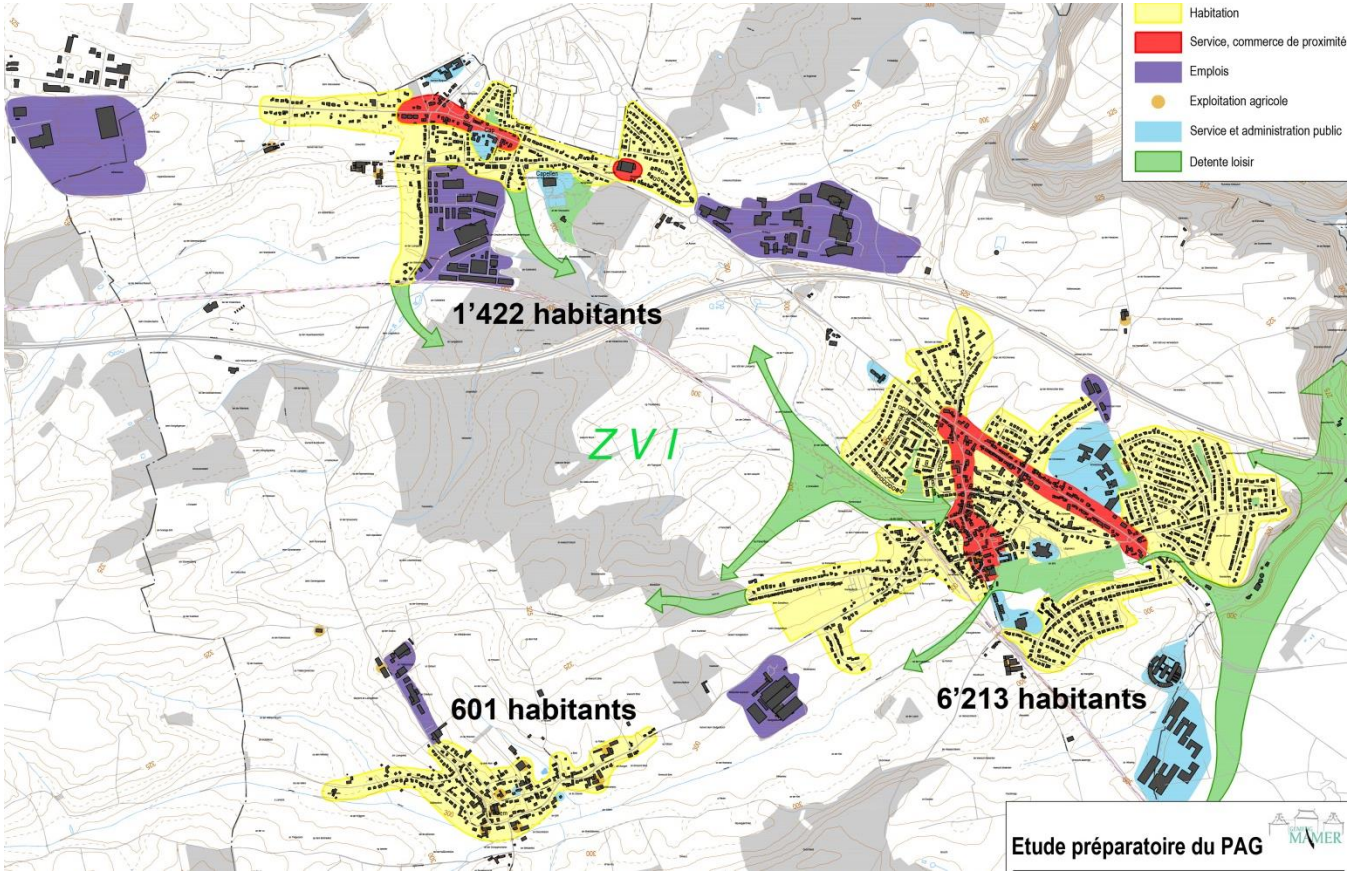
Sommaire

Mise en conformité des PAG avec le PSL – exemples pratiques

- Potentiel de croissance du nombre de logements
- **Répartition du potentiel du nombre de logements**
- Densité de logement
- Zones pour projets d’envergure destinés à l’habitat

Mise en conformité du PAG

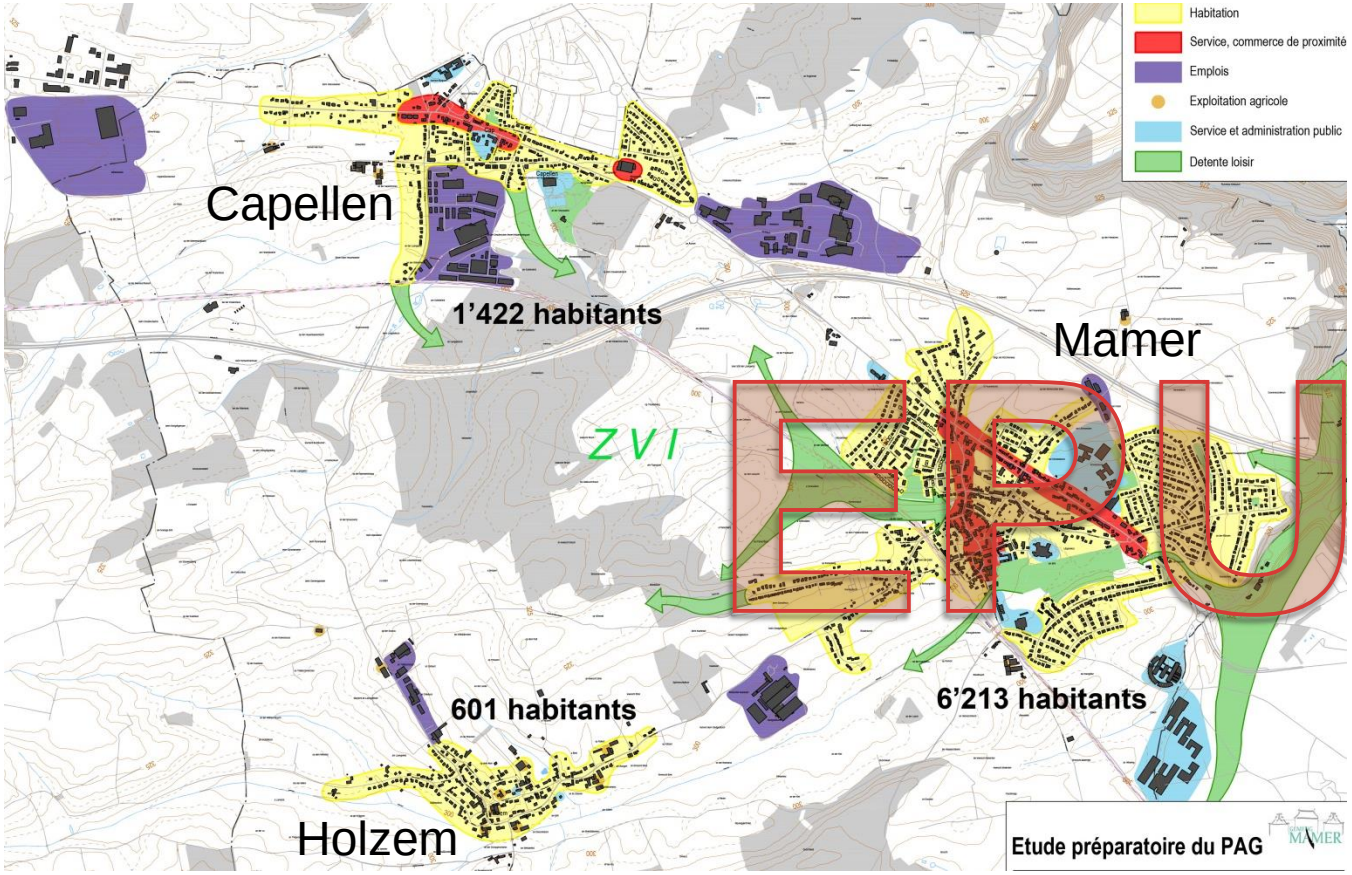
Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat [EPU] *(art.8)*



Exemple: Commune de Mamer

Mise en conformité du PAG

Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat [EPU] *(art.8)*

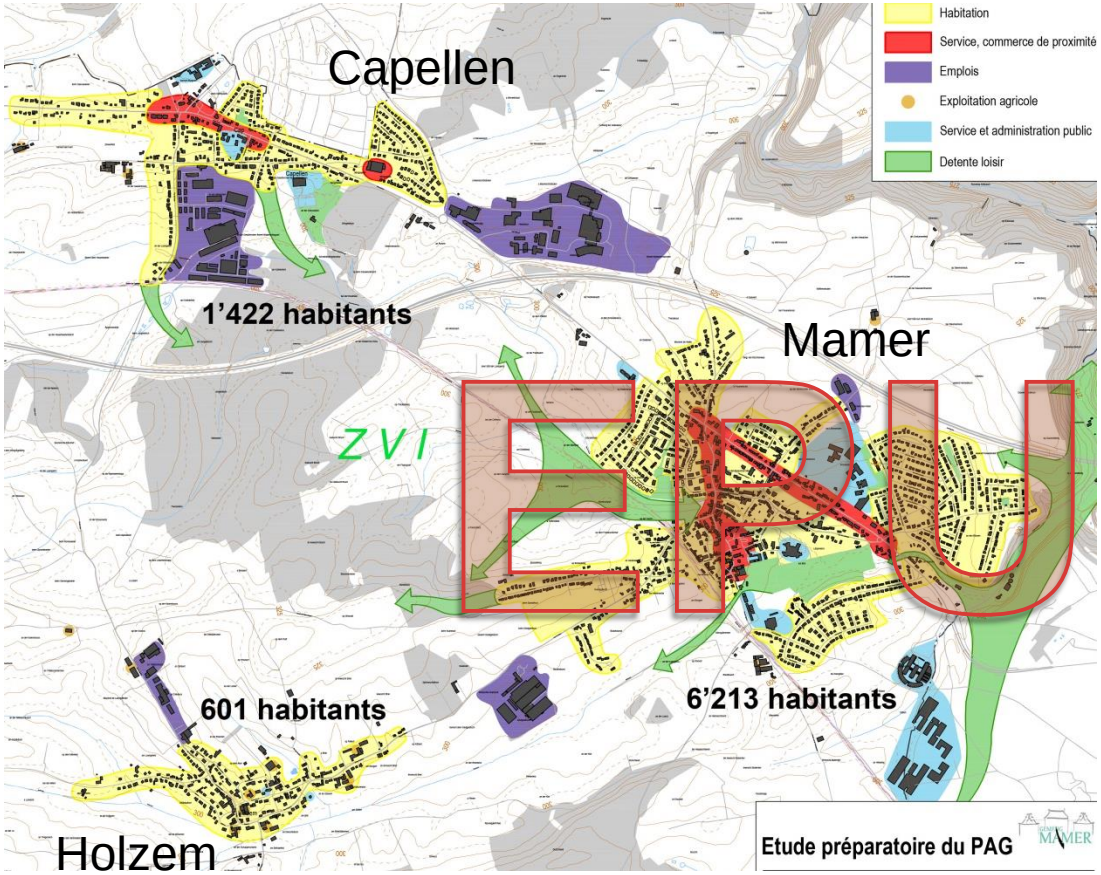


EPU est à définir dans **l'étude préparatoire,** au niveau du **concept de développement urbain.**

Exemple: Commune de Mamer

Mise en conformité du PAG

Répartition du potentiel de logements *(art.9)*



Selon le PSL, la **majorité** des potentiels en logements doit être répartie dans le ou les **EPU.**

Mamer : 895 logements
80% [EPU]

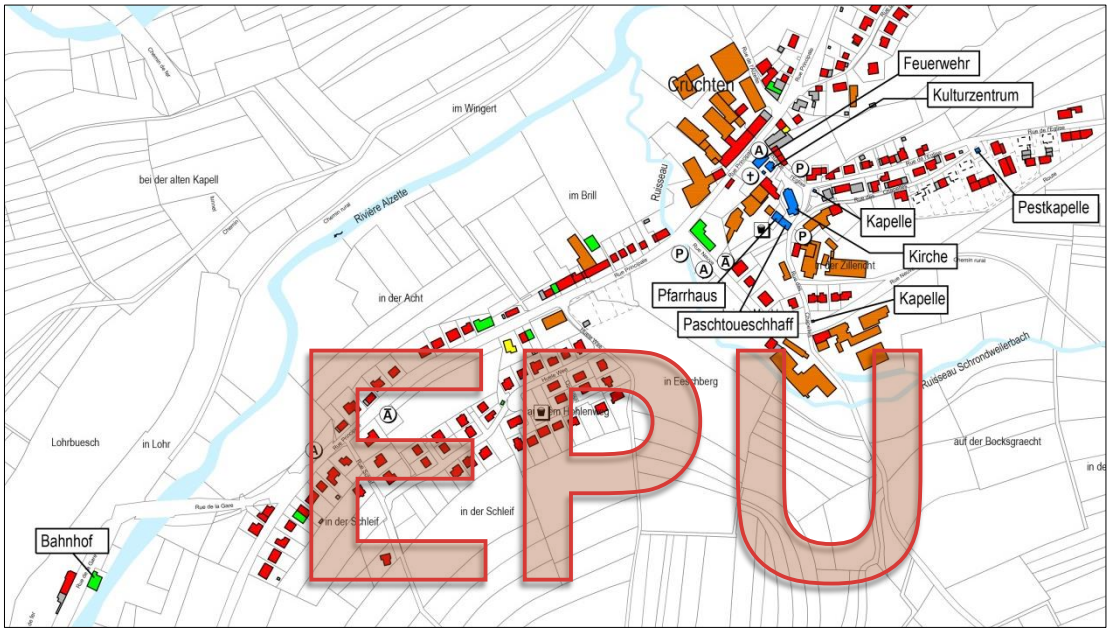
Capellen : 190 logements
17%

Holzem : 30 logements
3%

Exemple: Commune de Mamer

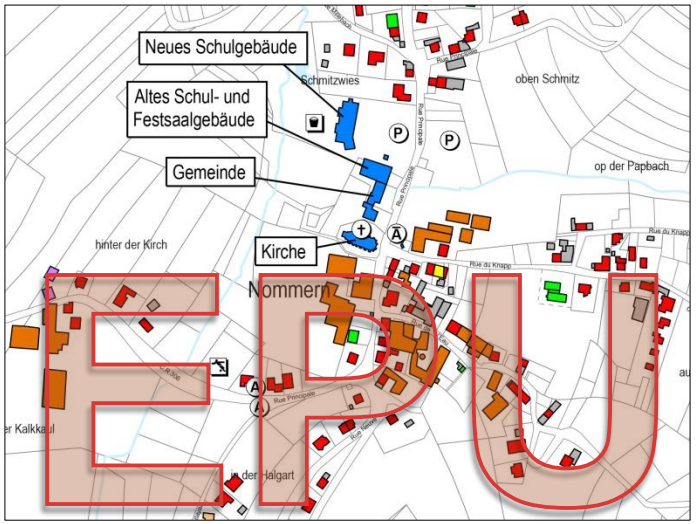
Mise en conformité du PAG

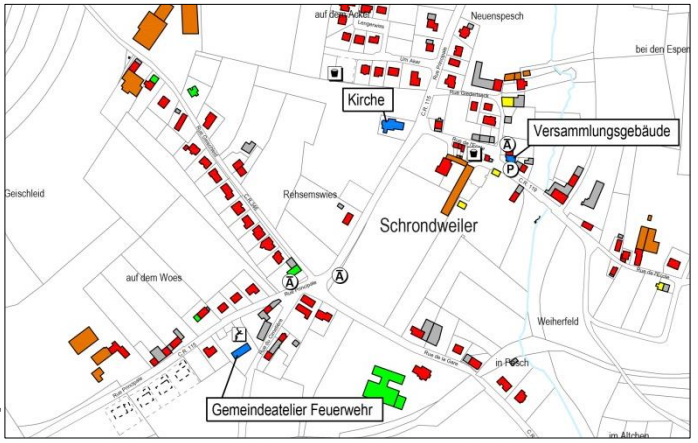
Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat [EPU] *(art.8)*



Cruchten

Nommern



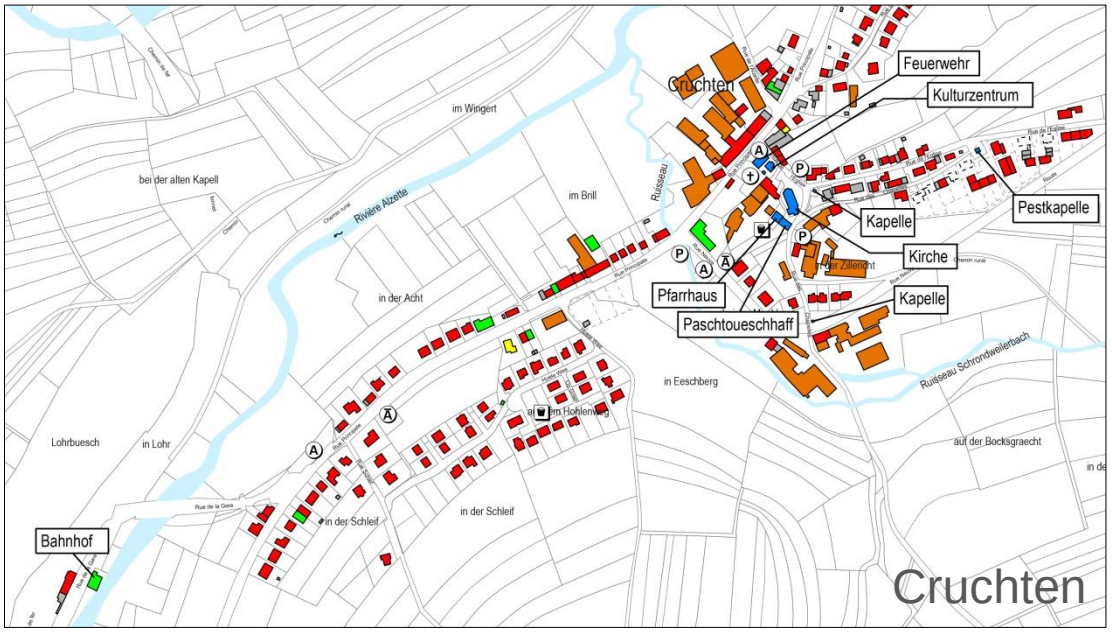


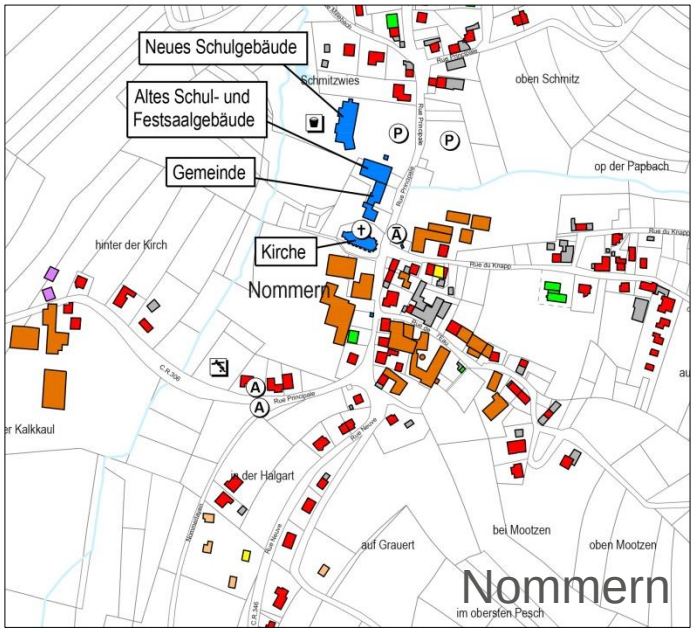
Schrondweiler

Exemple: Commune de Nommern

Mise en conformité du PAG

Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat [EPU] *(art.8)*





Nommern :	64 logements	Schrondweiler :	64 logements
Cruchten :	51 logements	Glabach :	0 logements
Total EPU :	115 logements **(64%)**	Total :	64 logements (36%)

Exemple: Commune de Nommern

Sommaire

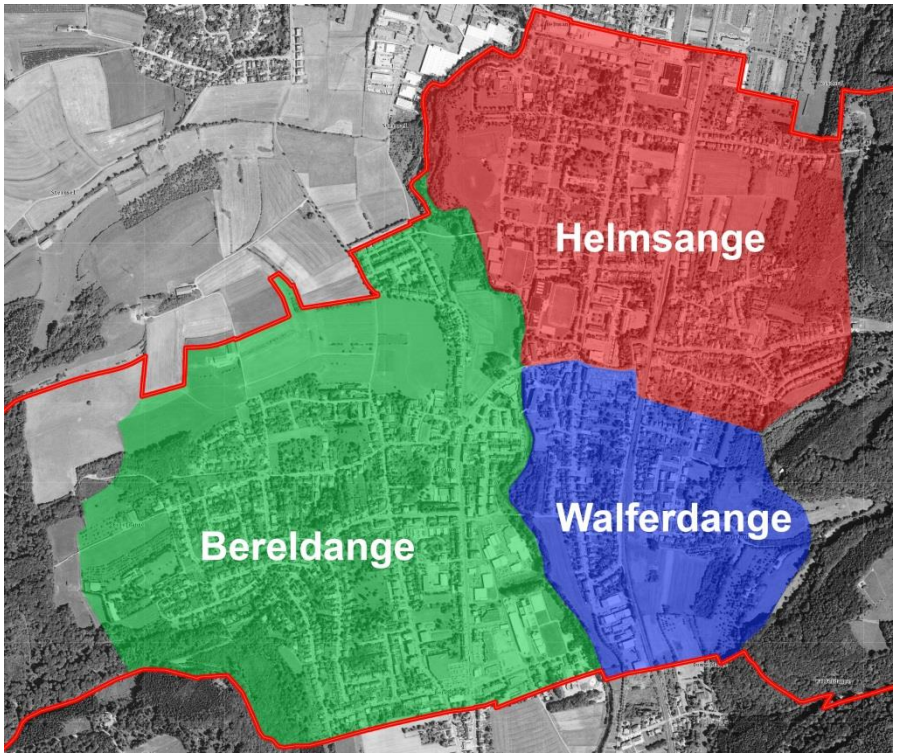
Mise en conformité des PAG avec le PSL – exemples pratiques

- Potentiel de croissance du nombre de logements
- Répartition du potentiel du nombre de logements
- **Densité de logement**
- Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

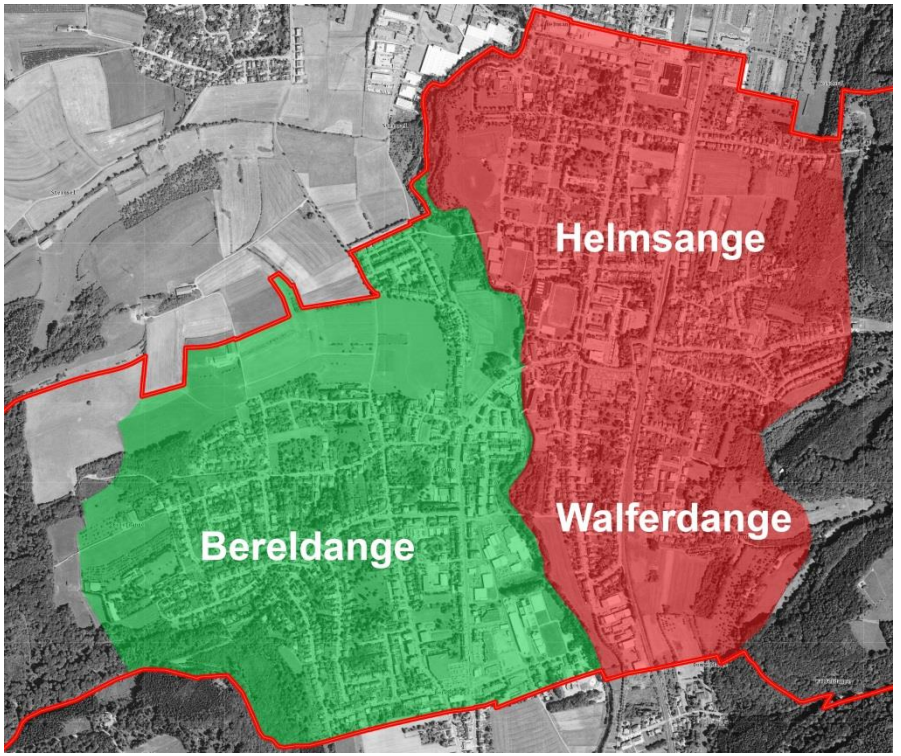
Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Densité **moyenne** de logement **par localité** ou par **entité spatiale urbanisée**



Répartition par localité



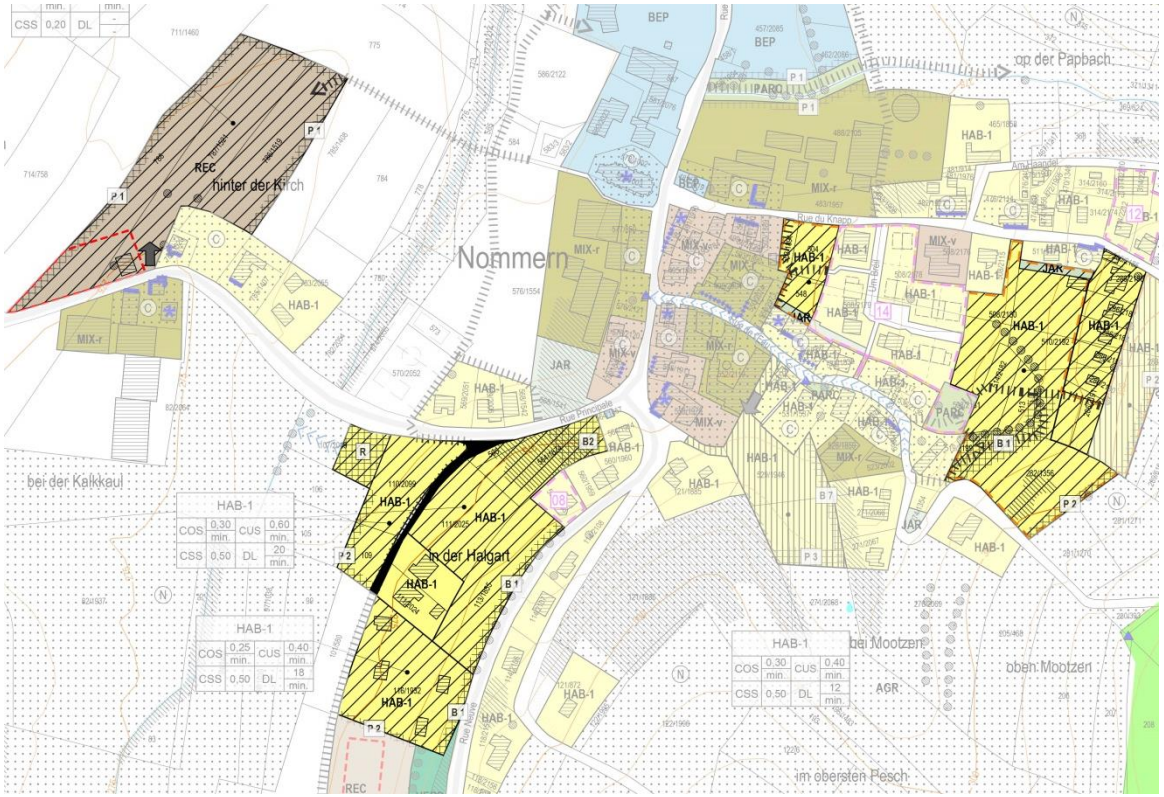
Répartition par entité spatiale

Exemple: Commune de Walferdange

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Densité de logement fixée pour les **zones d'habitations et les zones mixtes** soumises à un **PAP NQ**



1,42 ha
20 log./ha
28 log.

0,56 ha
15 log./ha
15-4*exist.: **11* log.**

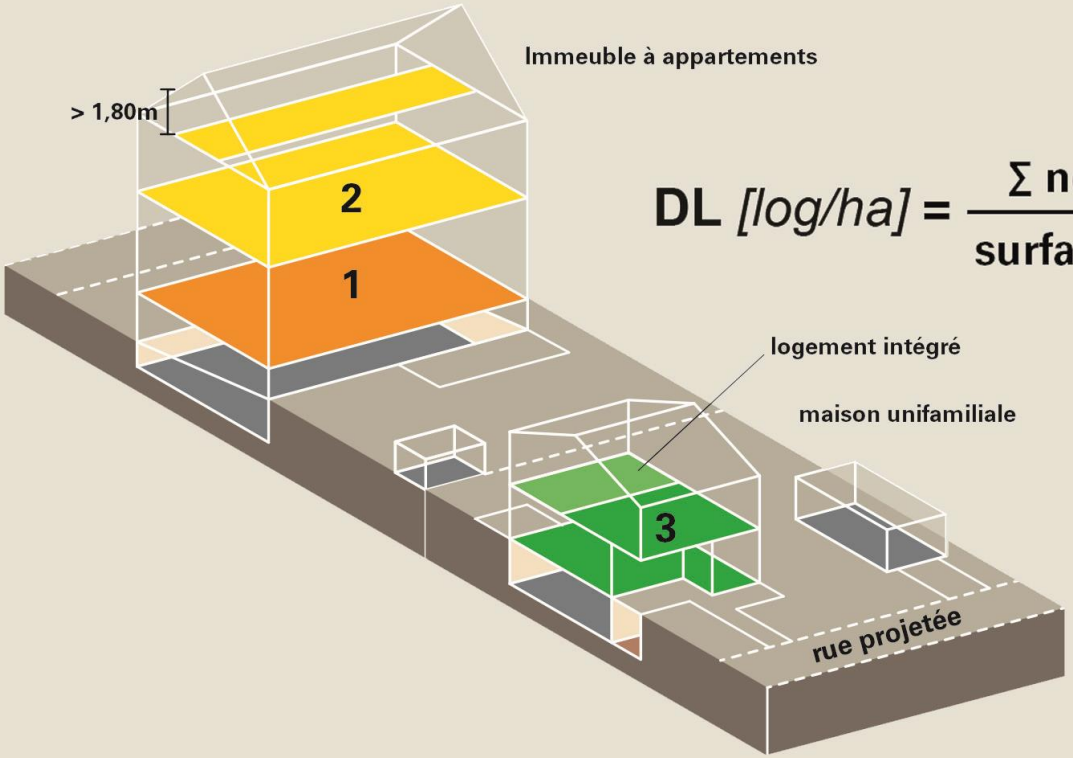
0,20 ha
17 log./ha
3 log.

1,64 ha
17 log./ha
27-5*exist.: **22* log.**

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Mode de calcul



$$DL\ [log/ha] = \frac{\Sigma \text{ nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Critères suivant PSL

$$\text{DL } [log/ha] = \frac{\Sigma \text{ nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$

- Dans les communes prioritaires pour le développement d'habitat :

- en dehors des EPU

- dans les EPU

- Dans les communes complémentaires pour le développement d'habitat :

- en dehors des EPU

- dans les EPU

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Recommandations pour la mise en conformité

$$DL\ [log/ha] = \frac{\Sigma\ \text{nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$

- Dans les communes prioritaires pour le développement d'habitat :

- en dehors des EPU — 10 | 15 - 25 | 100
- dans les EPU — 10 | 25 - 50 | 100
- dans les EPU qui se caractérisent par une centralité d'importance nationale — 10 | 40 - 80 | 100

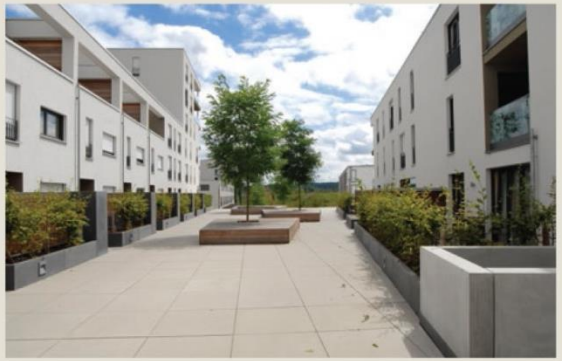
- Dans les communes complémentaires pour le développement d'habitat :

- en dehors des EPU — 10 | 15 - 25 | 100
- dans les EPU — 10 | 20 - 30 | 100

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Belval Nord



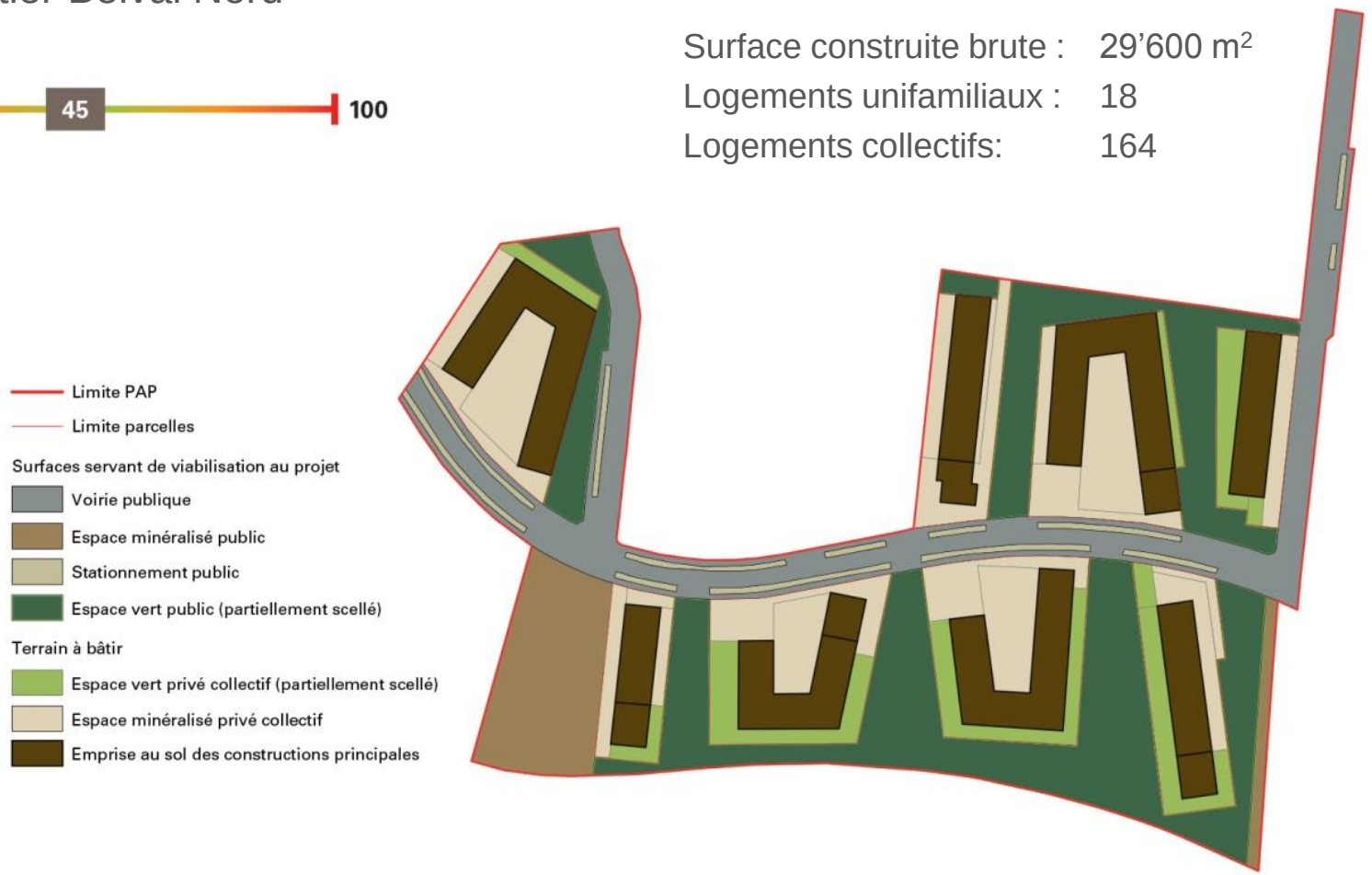
Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Belval Nord

DL : 10 — 45 — 100

Surface construite brute : 29’600 m^2
Logements unifamiliaux : 18
Logements collectifs: 164



Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Carmel

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Carmel

DL : 10 — 49 — 100

Surface construite brute : 76’900 m^2
Logements unifamiliaux : 190
Logements collectifs: 622

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Frommes

Mise en conformité du PAG

Densité de logement *(art.10)*

Exemple – Quartier Frommes

DL : 10 — 23 — 100

Surface construite brute : 103’000 m²
Logements unifamiliaux : 419
Logements collectifs: 84

Sommaire

Mise en conformité des PAG avec le PSL – exemples pratiques

- Potentiel de croissance du nombre de logements
- Répartition du potentiel du nombre de logements
- Densité de logement
- **Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat**

Mise en conformité du PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat

Rédange - Fréin

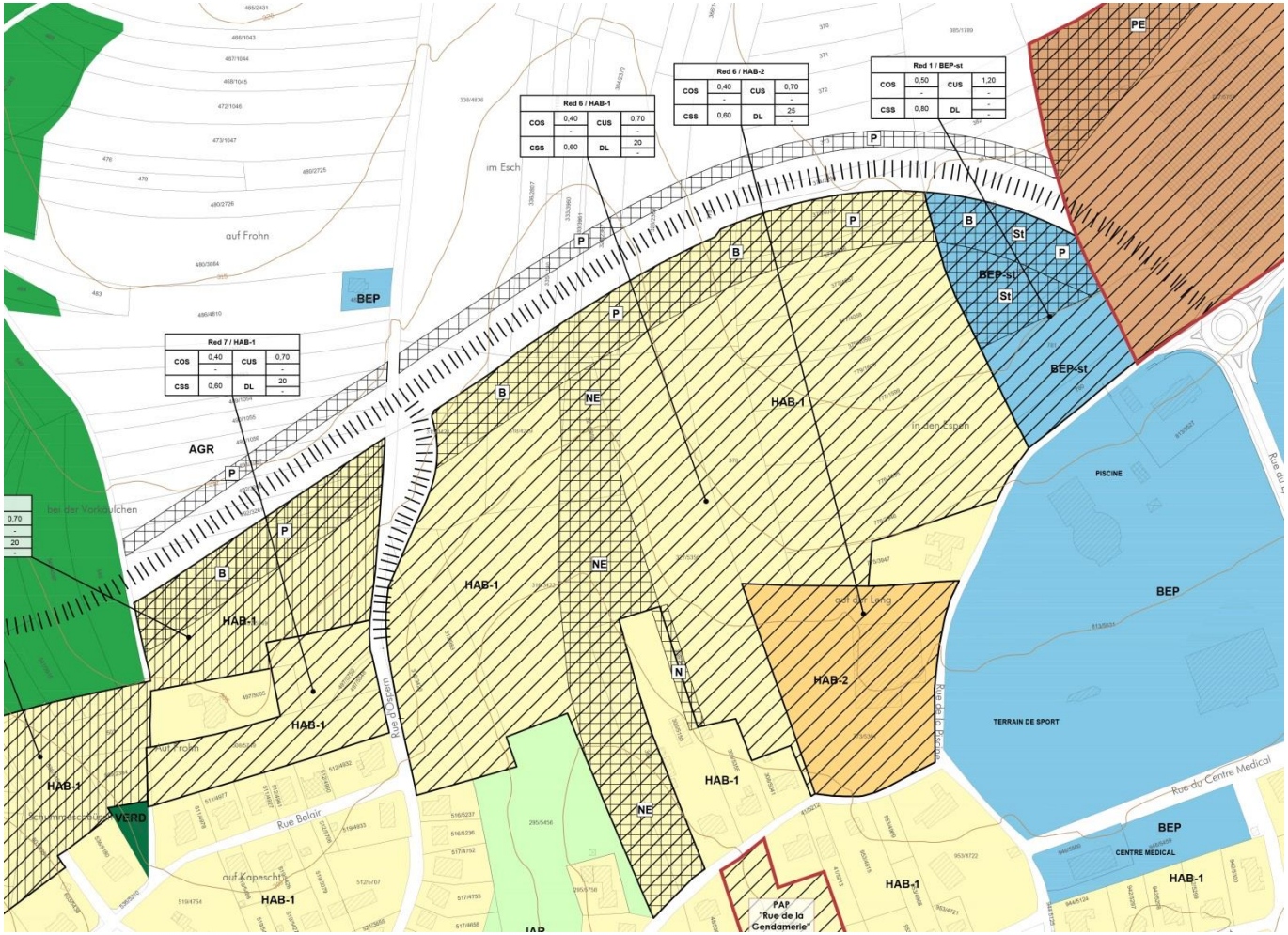
Projet d'envergure

Surface brute : 18,12 ha

Exemple: Commune de Rédange

Mise en conformité du PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat



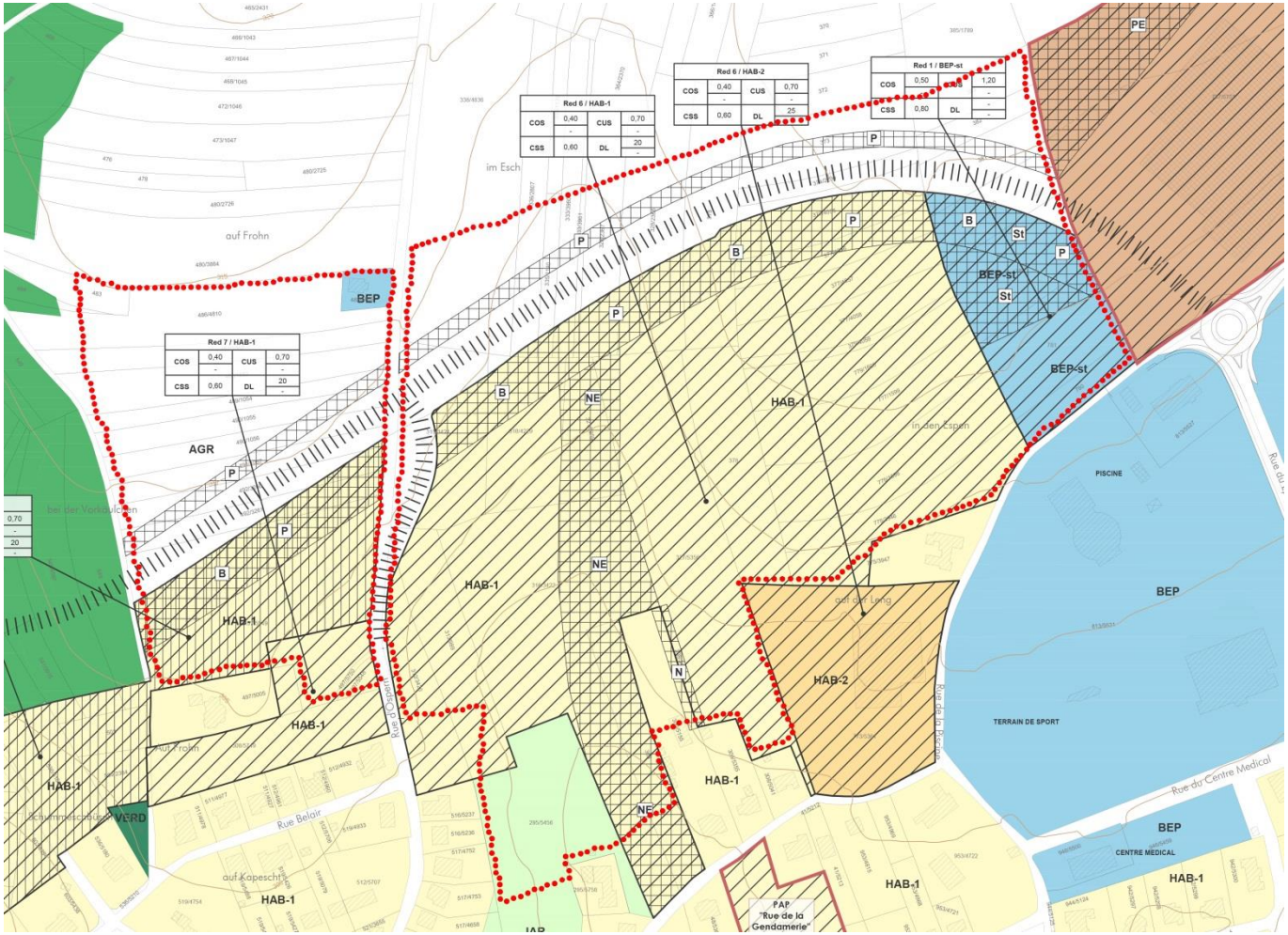
Rédange

Extrait du PAG (2011)

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Rédange

Mise en conformité du PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat



Rédange

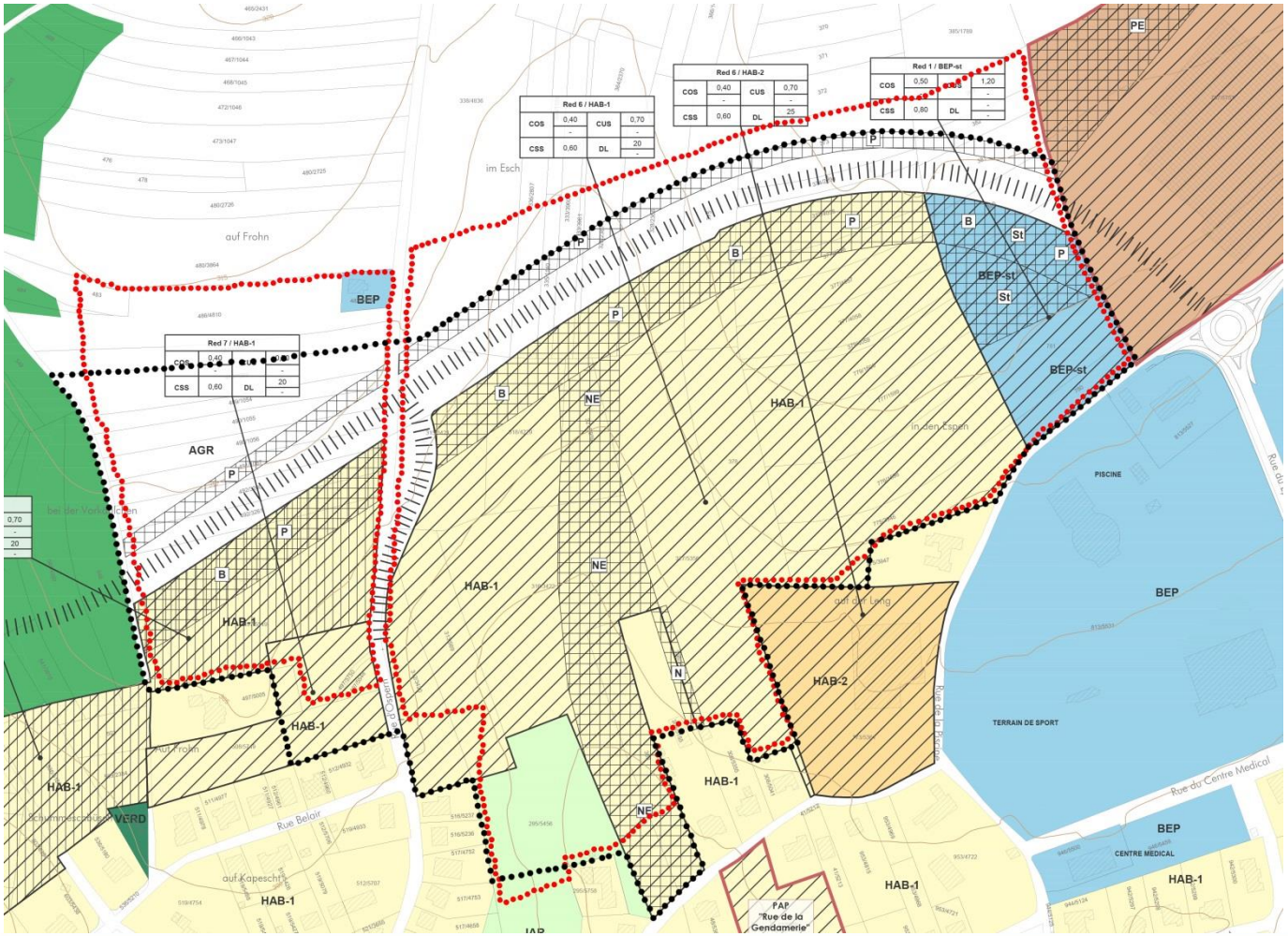
Illustration du projet d'envergure dans la partie graphique du PAG

délimitation du projet d'envergure selon PSL

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Rédange

Mise en conformité du PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat



Rédange

Transposition du projet d'envergure dans le PAG

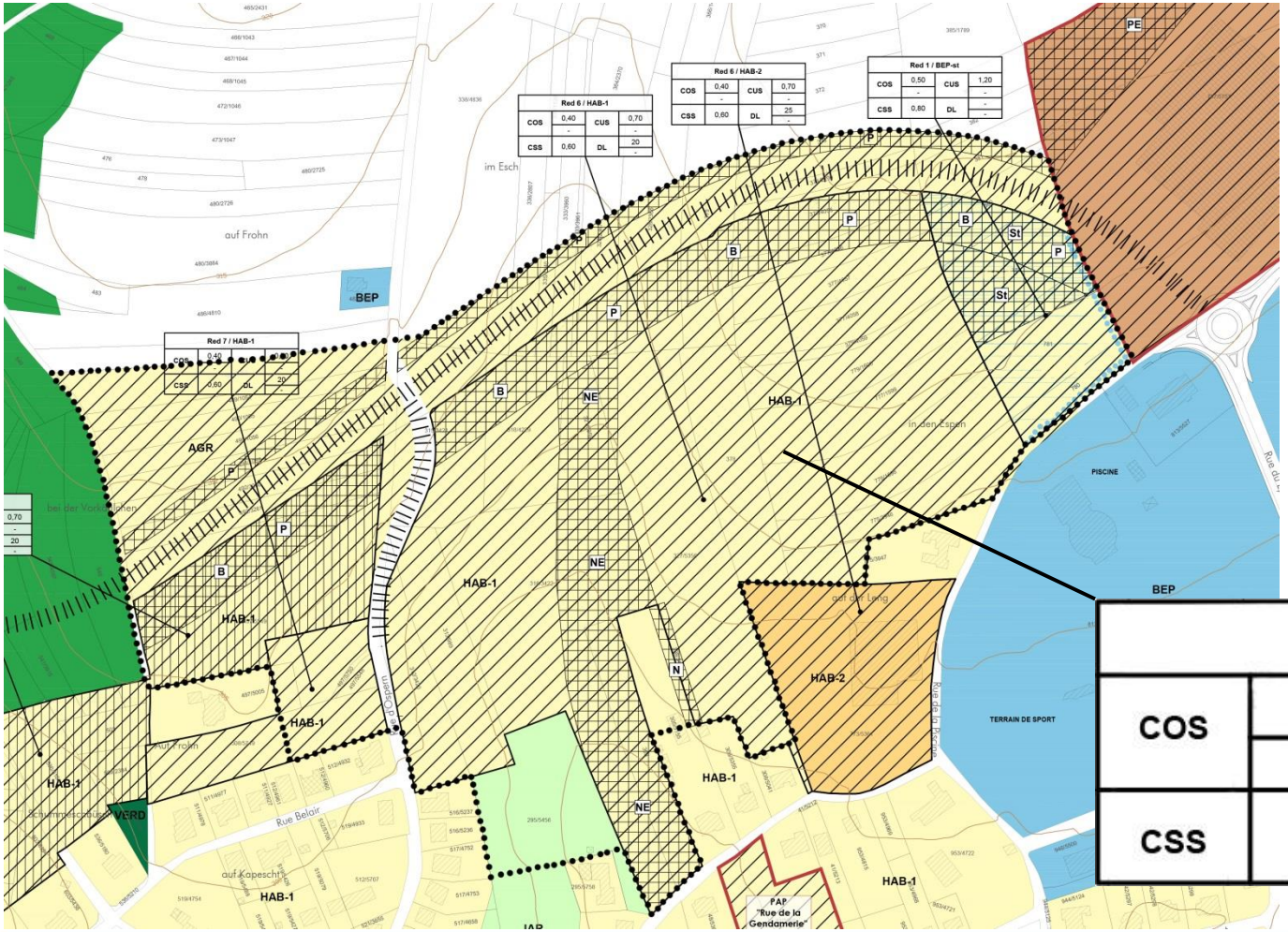
*délimitation du projet d'envergure selon **PSL***

*désignation du projet d'envergure dans le **PAG***

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Rédange

Mise en conformité du PAG

Zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat



Rédange

Transposition du projet d'envergure dans le PAG

*désignation du projet d'envergure dans le **PAG***

Red 6 / HAB-1			
COS	0,40	CUS	0,70
	-		-
CSS	0,60	DL	p.ex 40
			20 (25)

Exemple: PAG (régime 2011) de la Commune de Rédange