

02

DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT

PLANIFIER ET CONCEVOIR UNE COMMUNE
ATTRAYANTE AVEC LES HABITANTS!



2017-2023

QU'EST-CE QUI A CHANGÉ

CES 6 DERNIÈRES ANNÉES ?

Tous les citoyens souhaitent pouvoir “bien vivre” dans leur commune : des logements abordables et des infrastructures de base, des transports publics de qualité, des espaces publics attractifs et verdoyants et des zones de loisirs...

Malheureusement, trop souvent, cela n'est pas le cas. Le développement incohérent des communes au cours des dernières décennies a trop souvent entraîné la perte de centres urbains attractifs, la création de communes dortoirs et le développement de localités en forme de “jambes d'araignée” dans les zones vertes, le long de routes peu attractives. Les nouvelles zones d'habitation n'étaient pas toujours adaptées à la localité existante, les espaces de rencontre ont souvent été sacrifiés au profit du trafic individuel...

Ces dernières années, cette situation n'a été combattue que de manière limitée et offensive.

Pourtant, beaucoup d'efforts ont été investis dans la planification, car (presque) toutes les communes ont élaboré un nouveau plan d'occupation des sols (POS), ont achevé la procédure de révision et disposent désormais d'un règlement sur les bâtisses actualisé. Dans plusieurs communes, cela s'est fait en partie dans le cadre d'une participation citoyenne préalable. Cependant, les différentes formes de participation citoyenne (y compris les formes innovantes) ont été appliquées, si tant est qu'elles l'aient été, à des occasions ponctuelles telles que le réaménagement du centre-ville ou des espaces publics.

Au niveau régional, des progrès ont été réalisés en ce qui concerne la coopération informelle ou formelle entre les communes (également au niveau transfrontalier), notamment dans le cadre de conventions entre l'État et les communes concernées.

La situation sur le marché du logement s'est encore aggravée ces dernières années, de nombreuses personnes n'ayant pas accès à un logement abordable. Avec le “pacte logement 2.0.” et la taxation des logements vacants ou une taxe de mobilisation, on tente de remédier à cette situation. De nombreuses communes sont de plus en plus conscientes de leur responsabilité dans ce contexte.

Les éléments essentiels d'un développement urbain moderne (mixité des fonctions, adaptation au climat, économie circulaire, etc.) sont certes amorcés, mais ils sont encore loin d'être suffisamment intégrés dans la culture de la planification.

Les infrastructures de proximité et de services dans les centres urbains continuent de diminuer. De nombreux centres-villes et nouveaux lotissements continuent d'être marqués par le trafic individuel, même si un début de changement de mentalité semble se dessiner.

2023-2029

QUEL EST LE DÉFI

DES 6 PROCHAINES ANNÉES ?

Dans les années à venir, il s'agira de mettre les bouchées doubles pour permettre un développement urbain vraiment durable, tout en tenant compte des spécificités de chaque commune ! Que ce soit dans le cadre de la révision prochaine du plan d'occupation des sols ou de l'élaboration de plans partiels d'aménagement, ou encore par le biais d'autres initiatives, notamment pour l'adaptation au climat ou la promotion de la protection de la nature et de l'environnement. L'objectif doit être de transformer les localités en lieux de rencontre et d'échange et de promouvoir de nouvelles formes d'habitat.

Le projet de nouveau programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT) désigne d'ailleurs la réduction de la consommation d'espace et de l'imperméabilisation des sols comme l'un des objectifs essentiels. Dans le détail, il vise - en s'appuyant sur les objectifs de l'UE - une réduction continue de la consommation de sol jusqu'à une valeur maximale de 90 ha / an. A partir de 2050, l'objectif est de parvenir à une “consommation nette zéro de surfaces” par an : un défi de taille pour l'Etat, mais surtout pour les communes.

L'objectif est:

- > une commune qui, en collaboration avec les citoyens, élabore des **visions** sur la manière dont elle **devrait se développer**, en impliquant dans ces discussions différentes classes d'âge, groupes de population et couches sociales. La question de la croissance démographique souhaitable devrait également être abordée ;
- > de **poursuivre un développement communal** cohérent, y compris en respectant les principes de l'aménagement national et régional ;
- > de faire de la **création de logements abordables** une priorité communale et de soutenir, entre autres, le logement intergénérationnel et les nouvelles formes de logement ;
- > de maintenir ou de créer des communes et des régions vivantes, avec **une offre attractive** d'emplois décentralisés, de possibilités d'achat, d'infrastructures d'approvisionnement, d'activités culturelles, de localités verdoyantes, de centres-villes attractifs
- > dans ce sens, d'**encourager sciemment** une mixité des fonctions (habiter, travailler, s'approvisionner, se détendre...) par des directives appropriées ;
- > libérer largement les **espaces publics** du trafic individuel et les rendre à l'homme en tant qu'espaces de rencontre attractifs ;
- > de procéder à un **verdissement ciblé** de la commune afin d'améliorer la qualité de séjour, mais aussi de favoriser la résilience à la chaleur et la prévention des inondations ;
- > de mobiliser en priorité les **réserves de terrains à bâtir existantes** à l'intérieur des périmètres constructibles, de promouvoir des modes de construction économes en espace ainsi que de nouvelles formes d'habitat tout en préservant la qualité de vie ;
- > préserver ou restaurer un **paysage naturel attractif et diversifié** aux alentours des localités ;
- > travailler sur des **idées communes avec les communes de la région**.

NOUS NOUS ENGAGEONS POUR UNE COMMUNE QUI ...

01

... REND LA COMMUNE D'AUJOURD'HUI ENCORE PLUS ATTRACTIVE AVEC LES HABITANTS ET MET EN PLACE DES VISIONS D'AVENIR POUR LES COMMUNES DE DEMAIN

La participation des citoyens est d'une importance capitale pour le développement de la commune en général et de l'habitat en particulier.

L'implication des habitants est la condition sine qua non pour que les quartiers existants et nouveaux puissent être aménagés de manière conviviale dans l'intérêt des citoyens qui y vivent.

L'objectif doit être de rendre la commune actuelle encore plus attrayante / de développer des visions d'avenir pour demain.

Cela inclut de nombreuses questions, telles que

- Dans quelle mesure la commune doit-elle s'agrandir ? L'implantation de nouvelles entreprises est-elle souhaitable ? Quelles sont les carences actuelles en matière d'approvisionnement et comment pourrait-on y remédier ?
- Les habitants de la commune souhaitent-ils davantage d'espaces verts, d'espaces publics de détente, de lieux de rencontre ?
- Combien faut-il encore construire et où ? Quelles formes d'habitat seraient souhaitables ? Comment les habitants existants pourraient-ils profiter de nouvelles infrastructures (par exemple, des logements adaptés pour les habitants âgés de la localité, qui conserveraient ainsi leur centre de vie dans la commune) ?
- Comment rendre la commune plus attrayante, y compris pour les personnes physiquement défavorisées ?
- Comment attirer les jeunes ?
-

Pour une planification et un développement de la commune et des localités aussi "adaptés à l'homme", il faut que les citoyens soient des partenaires et des "experts dans leur propre domaine".

Pour ce faire, la commune tiendra compte, entre autres, des principes suivants. Elle va ...

- > ... garantir, selon la taille de la commune, soit **une participation au niveau de la commune**, soit, en plus, au niveau de chaque quartier / localité ;
- > ... utiliser **différentes formes de participation** afin d'atteindre différents groupes de population ;
- > ... de manière très **ciblée les habitants, les personnes concernées** (entre autres les propriétaires de magasins, les responsables d'écoles, d'infrastructures comme les maisons de retraite, etc. les prestataires de services tels que les médecins...). Et ce, dans les domaines les plus divers ;

02

- > ... s'**adresser délibérément** à certains groupes cibles (au niveau du quartier ou à des groupes d'âge tels que les enfants, les jeunes, les familles, les personnes âgées, les groupes professionnels...) au moyen de différentes formes de participation
- > ... **informer systématiquement sur l'état d'avancement de la participation et de la planification urbaine**, par exemple un événement "kick off" peut être organisé, le site internet rend compte régulièrement de l'état d'avancement de la mise en œuvre, etc.

Ces lignes directrices s'appliquent également, en particulier, à l'élaboration et à la mise en œuvre du "Plan d'action local logement" qui doit être établi dans le cadre du Pacte Logement 2.0 et qui doit à la fois améliorer la qualité du logement et créer de nouveaux logements.

Le chapitre "Démocratie" de la présente publication expose en détail l'importance d'une large participation des citoyens et l'application de formes de participation adaptées.

... PREND EN MAIN SON DÉVELOPPEMENT AVEC L'ÉTAT, LES COMMUNES VOISINES ET/OU LES COMMUNES DE LA RÉGION

L'interaction entre l'aménagement du territoire et la planification régionale et communale est une condition indispensable pour que le Luxembourg ainsi que les différentes régions et communes puissent se développer de manière positive.

Dans ce contexte, il incombe à l'aménagement du territoire, en concertation avec les autres ministères et acteurs concernés, d'élaborer des lignes directrices nationales pour une approche coordonnée et de garantir les instruments de mise en œuvre nécessaires. C'est ce qu'a fait le ministère de l'Aménagement du territoire avec le projet de nouveau programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT), présenté fin 2022 (mais pas encore validé au moment de la rédaction).

Les directives nationales doivent toutefois être acceptées par les communes (et les citoyens). C'est pourquoi il est indispensable que l'État associe activement les communes à l'élaboration des étapes ultérieures et que les communes, de leur côté, s'impliquent aussi activement et s'assurent qu'elles sont "armées" pour ce processus (c'est-à-dire qu'elles disposent par exemple du personnel nécessaire).

La commune va ...

- > ... **participer activement aux débats sur la planification régionale et nationale**

La commune s'impliquera activement dans l'élaboration de la planification régionale et nationale chaque fois que cela s'avérera nécessaire et associera également ses habitants au processus. Pour ce faire, il convient d'organiser entre autres des échanges au sein de commissions consultatives, de forums de citoyens et avec les communes voisines (par exemple dans le cadre d'un territoire de convention ou d'un syndicat intercommunal).

- > ... **relever ensemble des défis concrets au niveau intercommunal ou régional**

Une commune peut mieux relever les défis qui lui sont posés en collaboration avec des communes voisines ou des communes de la région que si elle le faisait seule (p. ex. l'élaboration d'un concept de mobilité ou la protection des eaux). Une telle collaboration est déjà souvent le cas aujourd'hui, mais elle peut encore être développée. La commune peut notamment prendre les initiatives suivantes.

- > ... s'impliquer dans des **structures régionales formelles** (ou plus lâches) qui permettent une meilleure approche de la région, par exemple dans des syndicats de protection de la nature ou dans le cadre de partenariats fluviaux. Il en va de même pour la collaboration dans ce que l'on appelle les zones de convention. Il s'agit d'une collaboration informelle entre l'État et les communes dans le cadre de l'aménagement du territoire, sur la

03

... MET LE PAG ET LES PAP AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE

base de conventions. Les conventions sont des contrats avec des objectifs définis ainsi que des contenus de coopération et permettent la gestion financière de dépenses communes pour des projets importants au niveau régional.

De telles formes de coopération sont d'ailleurs soutenues financièrement par l'État. Toutefois, un engagement plus fort des différentes communes, mais aussi de l'État, ou d'autres incitations sont nécessaires pour donner vie à cette forme de coopération ;

- > ... assurer une concertation avec les autres **communes pour les grands projets communaux**, si cela s'avère utile (par exemple pour la construction d'une nouvelle école ou d'un centre culturel, les offres scolaires, la réalisation de campagnes de sensibilisation). Dans ce contexte, une discussion ouverte est menée pour savoir dans quelle commune, quelle structure doit être implantée le plus judicieusement ;
- > ... de coordonner leur **développement avec les communes voisines ou dans le cadre régional** : tant en ce qui concerne le développement de l'habitat et de la mobilité, les zones d'activités et de loisirs, que les activités culturelles par exemple. Une telle planification commune permet en outre à la région de prendre elle-même en main son développement et de ne pas être mise par l'État devant le fait accompli le cas échéant ;
- > ... s'impliquer activement si cette planification se fait dans le cadre d'un syndicat ou d'un territoire de convention. Ce faisant, elle veillera en outre à ce que le **conseil communal ou les commissions consultatives compétentes soient informés des activités** au sein de la structure régionale et puissent ainsi participer au processus de discussion et de décision (voir également à ce sujet le chapitre sur la démocratie) ;
- > ... aborder en commun avec d'autres communes des tâches pour lesquelles une **collaboration au niveau intercommunal ou régional peut être avantageuse**. Par exemple, la création ou la mise à disposition de logements abordables ou d'un autre service social, la mise en place d'un service de conseil en énergie, la collaboration au sein d'un syndicat de protection de la nature, la garantie d'un concept de mobilité régional, la mise en place d'infrastructures d'approvisionnement régionales, une meilleure commercialisation des produits régionaux, l'élaboration d'un projet touristique commun, l'extension de la politique culturelle...

Il est évident que la qualité de vie et d'habitat, l'aménagement de la commune, l'éventuelle présence de verdure... tous ces aspects sont influencés de manière déterminante par le plan d'occupation des sols (PAG) et les plans partiels d'aménagement (PAP). La commune mettra ces instruments au service d'un développement de l'habitat à dimension humaine et utilisera également pleinement ses droits vis-à-vis des promoteurs immobiliers.

La commune va ...

- > ... **comme prévu par la loi, procéder à une révision du PAG six ans après son adoption**

Le plan d'occupation des sols de la commune (PAG) est le plan le plus important d'une commune, car il fixe le cadre du développement de la commune et détermine donc en grande partie celui-ci. A cet égard, la majorité des communes ont révisé leur plan au cours des dernières années.

La loi modifiée relative à l'aménagement communal et au développement urbain prévoit que le conseil communal décide au moins tous les 6 ans, sur la base d'un rapport du collège échevinal, si le plan d'occupation des sols (PAG) doit être soumis ou non à une révision générale- ceci indépendamment de la possibilité de procéder en outre à tout moment à des modifications ponctuelles.

La commune va

- > ... réfléchir, en collaboration avec les diverses commissions et organes consultatifs ainsi qu'avec les habitants, aux améliorations à apporter au plan et aux **nouvelles idées/initiatives** à intégrer le cas échéant. Et ce, dans tous les domaines essentiels : du développement urbain à la délimitation des zones protégées, en passant par les infrastructures publiques, sociales et commerciales. Les questions qui se posent sont les suivantes :

- Diverses zones doivent-elles être classées en zones vertes, notamment en raison de leur valeur récréative, de leur importance pour la protection de la nature ou du paysage ?
- Serait-il judicieux de réduire le périmètre de construction en raison de capacités limitées dans le domaine de la gestion des eaux ou d'autres facteurs limitatifs ?
- La clé de répartition des places de stationnement devrait-elle être repensée de manière générale ?
- Devrait-on imposer une réduction de l'imperméabilisation / une création accrue d'espaces et de structures verts ?

- > ... garantir une **planification écologique des espaces verts** dès le début : les techniques de construction proches de la nature devraient être prises en compte dès le début de la planification et intégrées dès les appels d'offres et non pas seulement à l'achèvement des infrastructures ;

- > ... analyser avant tout dans quelle mesure le plan d'occupation des sols est **conforme au nouveau programme**

d'aménagement du territoire et, le cas échéant, procéder à une adaptation afin que le PAG communal réponde à ces objectifs de développement nationaux qui sont importants pour chaque commune ;

> ... veiller à ce que les propositions élaborées dans le cadre de la **stratégie d'adaptation au changement climatique** ou du **pacte pour la nature et le logement** soient prises en compte lors d'une éventuelle révision.

> ... **utiliser avec précaution le nouvel instrument des "contrats de terrains à bâtir" (le développement interne avant le développement externe)**

Pour obtenir de nouveaux terrains à bâtir, un nouveau projet de loi (qui devrait entrer en vigueur en 2023) a créé l'instrument des contrats de terrains à bâtir. Il s'agit d'inclure de nouveaux terrains dans le PAG si les propriétaires acceptent de les viabiliser dans un délai déterminé. Cela peut s'avérer judicieux dans un cadre très étroit, étant donné qu'il existe tout de même une obligation de viabilisation pour ces sites.

Des études ont toutefois montré que les réserves de terrains à bâtir disponibles à l'intérieur des périmètres de construction sont suffisantes jusqu'à nouvel ordre et qu'une extension des périmètres n'est ni nécessaire ni judicieuse. D'autant plus que la densification de l'habitat existant se fait de plus en plus par les mécanismes du marché.

> ... appliquer la **règle : Le développement interne avant le développement externe** ! Si, à l'intérieur du périmètre existant, il existe encore suffisamment de terrains à bâtir ou de vides à bâtir et qu'une densification judicieuse du tissu bâti est possible, la commune mettra d'abord tout en œuvre pour mobiliser ce potentiel- ce n'est que dans une phase ultérieure que l'on pensera, le cas échéant, à utiliser l'instrument des contrats de terrains à bâtir !

> ... ne désigner que les surfaces dont l'**urbanisation** est réellement judicieuse et souhaitable dans le cadre d'un concept de développement global, et si elle est justifiable du point de vue de la **protection de la nature et des paysages** et conforme aux lignes directrices de l'aménagement du territoire.

> ... **utiliser l'instrument des "Transferable Development Rights (TDR)" (droits de développement transférables)**

Cet instrument porteur d'avenir est présenté dans le projet de nouveau programme d'aménagement du territoire. Il s'agit de transférer des droits de construction et d'utilisation d'un terrain à bâtir non construit à une autre parcelle répondant à des critères de développement durable et d'intérêt public.

Il est ainsi possible de gagner de manière très ciblée des terrains destinés à l'urbanisation qui s'y prêtent particulièrement et qui, sans un tel échange, resteraient en friche.

D'une part, cela permet d'encourager la concentration de l'urbanisation et d'endiguer le mitage. D'autre part, cela permet de limiter la perte d'intérêts économiques- et donc la réticence des propriétaires- sans pour autant remettre en question la propriété privée en tant que telle.

> ... **utiliser la marge de manœuvre communale en matière de PAG et de plans d'aménagement partiels (PAP) dans l'intérêt de la qualité de vie**

Dans le cadre de l'élaboration du PAG, les communes ont également établi des lignes directrices générales pour les nouvelles zones d'habitation. Celles-ci sont consignées dans des "schémas directeurs" qui peuvent être considérés comme un cahier des charges pour l'élaboration future de concepts d'urbanisme pour les nouvelles zones d'habitation. Elles disposent ainsi d'une grande marge de manœuvre pour intégrer des directives allant dans le sens d'un développement durable de l'urbanisation.

Lors de la conception de nouveaux lotissements (ou, en partie, de projets de rénovation) réalisés dans le cadre d'un PAP, la commune tiendra compte des normes urbanistiques, écologiques et énergétiques actuelles. La **convention de la commune avec les maîtres d'ouvrage ou les modalités d'exécution** concrètes constituent la base de la mise en œuvre de telles directives. Celles-ci permettent de fixer un grand nombre de mesures et de concrétiser la mise en œuvre de certains aspects du concept d'urbanisation. Le cadre à cet effet est défini dans le PAG et la commune devrait notamment mettre l'accent sur les points suivants à cet égard. Elle va ...

> ... promouvoir sciemment, dans la mesure du possible, l'**utilisation mixte** (habitat, petites entreprises, équipements sociaux, commerces) et, le cas échéant, racheter les locaux correspondants de la part de la commune et les louer à un prix raisonnable ;

> ... promouvoir un mode de construction économe en surface lors de la **définition des densités urbaines** ("coefficients") (conformément aux directives de l'aménagement du territoire mentionnées ci-dessus). Il s'agit toutefois de maintenir l'équilibre entre un mode de construction économe en espace et plus dense et les exigences de qualité de vie (notamment espaces libres et de rencontre, espaces verts attractifs). Dans ce contexte, la planification est également adaptée à la topographie du terrain naturel afin de limiter au maximum l'excavation de terre ;

> ... encourager la réduction des maisons isolées au profit de **formes de construction plus denses** ainsi que de **nouvelles formes d'habitat** (par ex. habitat sans ou avec peu de voitures, formes d'habitat intergénérationnel ou inclusif) ;

> ... fixer des **normes de durabilité**, par exemple l'orientation des bâtiments (par ex. utilisation optimale du soleil et maintien de couloirs d'air froid), la circularité de la construction et la compatibilité environnementale des matériaux de construction, l'éclairage des surfaces extérieures, l'utilisation de l'eau de pluie, les places de stationnement pour les vélos à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles collectifs, etc... Il convient également de prévoir des directives concernant la réduction de l'imperméabilisation des sols (notamment l'interdiction des jardins en gravier, l'obligation d'aménager des parkings en bordure de route permettant l'infiltration) ou la végétalisation des toits plats ainsi que des installations solaires. De même, une attention particulière sera portée à

l'ambiance sonore du quartier en devenir (éviter les surfaces de réflexion sur lesquelles les ondes sonores s'additionnent) ;

> ... garantir une **végétalisation optimale**, par exemple en préservant principalement les **structures vertes** existantes (p.ex. arbres, haies), en recommandant le type de végétalisation (p. ex. avec des espèces indigènes et résistantes au climat) et en exigeant un concept systématique de végétalisation. Dans le processus de planification, l'accent est sciemment mis sur la création d'espaces libres ou verts cohérents - plutôt que d'espaces résiduels- ou d'une mise en réseau, et la question de l'entretien et de l'arrosage (par le biais de l'eau de pluie) est également clarifiée en amont. Cette végétalisation doit être adaptée aux caractéristiques naturelles des sols présents sur place. Pendant la phase de construction, un concept de gestion des sols doit déterminer l'utilisation optimale de la terre végétale naturelle (réutilisation des déblais, détermination des surfaces qui seront imperméabilisées et de celles qui seront conservées, ...)

> ... prescrire un **aménagement adapté des zones d'habitation vers le paysage libre** (végétalisation, etc.) ;

> ... établir des directives claires pour des **zones d'habitation sans voitures ou avec peu de voitures**, un aménagement des rues qui limite le trafic (par exemple en réduisant la largeur des rues, en aménageant de manière cohérente des chemins piétonniers et des pistes cyclables, également en liaison avec les zones d'habitation adjacentes), des obligations concernant l'aménagement de pistes cyclables et de chemins piétonniers pour encourager la mobilité active.. ;

> ... prescrire, pour les grands projets, une **répartition en phases de réalisation** (la phase 1 de l'aménagement doit être achevée avant que la phase 2 ne soit réalisée) ;

> ... prendre des mesures dans le sens de la **promotion de la mobilité active** et des **transports publics**. Il s'agit notamment de

- Une **clé de répartition basse pour le stationnement des voitures** est fixée. Ceci en prescrivant des places de stationnement maximales autorisées (et non pas, comme c'est le cas actuellement, en fixant des quotas minimaux). Il est également envisagé de prévoir un **parking collectif** à la périphérie des constructions pour les grands projets (pour les grands projets, voir le chapitre sur la mobilité) ;

- Des zones à 20 / 30 km/h sont créées dans toute la zone urbanisée et des mesures de modération du trafic sont mises en œuvre ;

- Les lotissements pauvres en voitures et sans voitures sont aménagés de manière ciblée ;

- Une **connexion optimale avec les transports publics** (y compris le City-Bus, le bus à la demande...) est assurée ;

- Les **concepts de mobilité durable**, tels que le covoiturage ou les stations de recharge pour véhicules électriques, sont prévus dès le départ (par exemple, en imposant des contraintes pour garder des places de stationnement libres) ;

- > ... concevoir **les espaces publics** avant tout comme des **espaces de rencontre sociale** : une valeur particulière leur est également attribuée dans les nouveaux lotissements. Sur les surfaces qui, selon la loi, doivent être aménagées par le maître d'ouvrage et transférées gratuitement à la commune, des espaces publics attrayants et végétalisés sont prévus en plus des infrastructures courantes ;
- > ... d'assurer une couverture végétale variée, car elle améliore la qualité de l'habitat et contribue de manière significative à un meilleur microclimat et à une grande attractivité. Il convient donc d'en faire une priorité ;
- > ... promouvoir la **diversité sociale** et le **mélange des formes d'habitat** dans le sens d'une utilisation intergénérationnelle et des types de ménages (familles, familles monoparentales, seniors ou citoyens handicapés). Une telle approche répond non seulement à l'évolution des défis sociaux, mais favorise également des contacts sociaux utiles.
- > ... prévoir une **limitation des sous-sols des bâtiments**, afin d'éviter ainsi les excavations et donc la mise en décharge des terres ;
- > ... développer les nouveaux bâtiments de manière à ce qu'ils puissent être envisagés pour **plusieurs types d'utilisation**. Par exemple, la répartition des pièces peut être conçue de manière à ce que (après le départ des enfants) une maison individuelle devienne un immeuble d'habitation après une transformation minimale.



04

... ÉLABORE UN CONCEPT ET UNE STRATÉGIE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE RÉDUCTION DE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

En raison du réchauffement climatique, de l'imperméabilisation, d'une couverture végétale insuffisante, etc., les villes et les villages se réchauffent de plus en plus en été. Les inondations augmentent également en raison de l'imperméabilisation et de l'utilisation des surfaces, en lien avec le réchauffement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui en découlent.

Outre la réduction des émissions de CO₂, par le biais de laquelle la catastrophe climatique doit être endiguée, les villes et les localités doivent être adaptées au changement climatique et à ses conséquences.

La commune, en étroite collaboration avec les habitants, va donc :

- > élaborer un **concept de protection et d'adaptation au changement climatique**. Celui-ci se fonde sur des études et des données spécialisées qui recensent les problèmes existants et imminents et proposent des mesures ciblées ;
- > et, sur cette base, élaborer une **stratégie correspondante avec un ensemble de mesures concrètes**. Dans le cadre de cette stratégie, la commune et ses services s'engagent à atteindre les objectifs fixés.

Certaines des mesures à prendre sont soutenues par le pacte climatique 2.0 et le pacte pour la nature, mais de nombreuses autres vont au-delà.

Outre la **végétalisation** (voir chapitre suivant), les mesures suivantes peuvent atténuer les conséquences du changement climatique ou faciliter la gestion de ces dernières. Elles devraient donc être prises en compte dans le cadre d'une stratégie d'adaptation au changement climatique :

- > **Ancrage structurel de l'adaptation au climat dans tous les domaines de la politique communale et dans les relations publiques**

En raison de la multiplicité des champs d'action et donc des responsables impliqués, l'adaptation au climat représente un thème transversal au sein de la commune (du développement de l'habitat à la prévention de la santé). La commune veillera à ce que ce thème soit pris en compte dans tous les aspects de la politique communale et qu'il soit reconnu comme une priorité politique dans tous les services. Elle élaborera et mettra donc en œuvre une stratégie d'adaptation au climat et garantira un travail de communication adéquat.

- > **Intégration dans le développement et la planification urbains**

Les structures urbaines doivent être considérées dans leur ensemble et dans la structure d'action des mesures individuelles entre elles, sécurisées, aménagées de manière à optimiser le climat et développées. Des instruments tels que le **cadastre de la chaleur, le cadastre des inondations, le cadastre de l'imperméabilisation, le cadastre des espaces verts, le cadastre des arbres, le cadastre des toits verts**, etc. constituent la base de cette démarche. Il est important d'intégrer ces éléments d'adaptation au climat le plus tôt possible dans les planifications et les concepts et d'en tenir compte systématiquement. Outre la désimperméabilisation et la végétalisation, il s'agit par exemple de

- > le respect des **zones inondables** lors de la désignation de terrains à bâtir ;
- > l'implantation des bâtiments, qui permet, même en cas de nouvelle construction, d'aérer la nouvelle zone et les zones voisines ;
- > la **couleur et les matériaux des infrastructures**. Les matériaux plus sombres et plus denses chauffent généralement davantage et transmettent ensuite la chaleur à leur environnement. Cependant, les matériaux très clairs ou réfléchissants nuisent également à la qualité du séjour, car ils éblouissent en fonction de l'incidence de la lumière ;
- > l'**ombrage**. Si l'ombre des arbres n'est pas possible, l'ombre des bâtiments ou l'installation de "pergolas" peuvent également offrir une possibilité ;
- > l'aménagement de **points d'eau**. Dans l'idéal, il s'agit de ruisseaux ou d'étangs renaturés. Dans les quartiers fortement imperméabilisés et dépourvus de cours d'eau naturels, des fontaines ou des jeux d'eau peuvent également apporter un peu de fraîcheur. Dans ce cas, il faut veiller à ce que ces derniers présentent un faible besoin en eau et en énergie.

- > **Gestion des eaux de pluie**

L'imperméabilisation des surfaces, combinée à un système d'évacuation par les égouts, fait que l'eau de pluie ne peut ni s'infiltrer, ni être absorbée par les plantes et s'évaporer. Elle tombe sur la surface scellée (toit, route, parking, place goudronnée, ...) et est évacuée directement dans les égouts. Les bordures de trottoir hautes augmentent cet effet de canalisation. En période de fortes précipitations, les égouts sont surchargés et l'eau, en s'accumulant, provoque des inondations. Pendant les périodes de faibles précipitations, elle fait défaut. En revanche, les surfaces non imperméabilisées et végétalisées, les arbres, les toitures végétalisées, les cours d'eau naturels et les rigoles ouvertes et naturelles captent et retiennent l'eau de pluie. Une partie de l'eau de pluie s'infiltrer et remplit les réserves d'eau souterraine. Une autre partie s'évapore ou est absorbée par les plantes et renvoyée dans l'atmosphère, rafraîchissant ainsi l'environnement de manière mesurable. Un impact positif supplémentaire : les canalisations sont considérablement soulagées et le risque d'inondation diminue de manière prouvée.

Le principe de base de toute communauté devrait donc être:

“Réduire au maximum les scellements, promouvoir au maximum les descellements !”

- > Lorsque l'imperméabilisation ne peut pas être évitée, par exemple lors de la construction d'un bâtiment, il est possible de la compenser en partie en équipant le bâtiment de toitures et de façades végétalisées. Les toits verts intensifs, par exemple, peuvent retenir temporairement jusqu'à 90 % de l'eau de pluie pour la restituer de manière différée.
- > **Les bassins d'orage, les bassins de rétention d'eau de pluie, les aires de jeux et autres espaces de mouvement et de rencont**re sont autant que possible non imperméabilisés ou au moins partiellement imperméabilisés. Les bassins de rétention des eaux de crue, par exemple, peuvent être recouverts d'une végétation proche de la nature grâce à l'ensemencement ou à la plantation d'herbes et de plantes vivaces locales.
- > Le principe d'un **développement urbain** et d'un aménagement des espaces libres sensibles à l'eau s'applique aussi bien à l'écologie (régime des eaux proche de la nature) qu'à l'aménagement du quartier, à la fonctionnalité, à l'utilisabilité et à l'acceptation. Afin d'établir un régime hydrologique proche de la nature (ou du moins de s'en approcher), il convient de favoriser l'infiltration et l'évaporation.
Pour mettre en œuvre un développement urbain sensible à l'eau, une collaboration interdisciplinaire précoce entre les domaines de l'urbanisme, du paysage, de la planification des transports et de la gestion des eaux est indispensable. L'**entretien** de l'infrastructure verte doit également être planifié dès le début et mis en œuvre de manière cohérente. Mais ici, il faut également signaler que les systèmes conventionnels (comme les systèmes d'infiltration souterrains (par exemple les "systèmes de caisses à bière")) nécessitent également un entretien, sans pour autant remplir l'aspect de l'évaporation.
- > Des concepts tels que l'**aménagement multifonctionnel des surfaces et les réseaux "bleus" temporaires** peuvent également réduire considérablement le risque d'inondations. L'idée est d'abaisser les surfaces ouvertes, en particulier dans les zones urbaines, par exemple les aires de jeux ou autres espaces de rencontre, afin qu'elles puissent être inondées en cas de fortes précipitations. Les routes et les fossés sont aménagés de manière à diriger l'eau vers ces "surfaces inondables".
- > Dans certains cas, le recours à une **protection technique contre les inondations** est inévitable. Celle-ci devrait toutefois être évitée autant que possible par une planification urbaine prévoyante et n'être utilisée que dans des cas exceptionnels.
- > Les **systèmes d'information et d'alerte en cas d'inondation** sont également des instruments importants pour pouvoir réagir en temps voulu et selon un plan dans les situations d'urgence. Il ne s'agit toutefois que d'une protection réactive et non active du climat. Ces mesures permettent uniquement de réagir aux extrêmes climatiques afin d'éviter d'importantes souffrances humaines (p. ex. noyade ou ensevelissement), et ce de manière très limitée. Isolées, ces mesures ne peuvent rien apporter à l'adaptation climatique de la commune et au bien-être à moyen et long terme des citoyens.

D'autres mesures importantes de gestion de l'eau (p. ex.

utilisation de l'eau de pluie, séparation de l'eau de pluie et des eaux usées, etc...) sont abordées dans le chapitre "Gestion de l'eau".

> Arbres et eau dans l'espace urbain

Les arbres jouent un rôle essentiel en rendant les rues et les places agréables et fraîches. Mais pour que les arbres puissent développer toutes leurs fonctions de bien-être (abaissement de la température grâce à l'ombre et à l'évaporation de l'eau, filtrage de l'air, habitat pour les oiseaux et les insectes, etc.), ils ont besoin d'espace (pour les racines et la couronne), du substrat adéquat et d'eau. Si l'eau de pluie est immédiatement évacuée par les égouts, elle n'est plus disponible pour les arbres. Ceux-ci doivent alors- dans le pire des cas- être régulièrement arrosés avec de l'eau du robinet traitée.

Il existe des approches urbanistiques qui permettent d'alimenter les arbres en eau malgré une forte imperméabilisation. Une telle approche est par exemple le principe de la **ville-éponge**. Il crée un espace de rétention souterrain pour l'eau de pluie et permet ainsi le développement sain d'arbres à grande couronne dans les surfaces stabilisées, comme par exemple les rues. Celui-ci soulage le système de canalisation et alimente les arbres en eau même en période de sécheresse. Ainsi, l'espace racinaire des arbres peut, sans causer de dommages, se trouver sous des surfaces stabilisées (trottoirs, parkings, routes).

> Adapter les bâtiments au changement climatique

Les températures extérieures élevées entraînent, outre un réchauffement de l'enveloppe du bâtiment, un échauffement à l'intérieur de celui-ci, ce qui peut avoir des répercussions importantes sur le confort d'habitation et la charge thermique des habitants. Les logements situés dans les combles et les bâtiments dépourvus de protection solaire ou dont l'isolation thermique est insuffisante sont particulièrement concernés. Mais le comportement des utilisateurs et de l'aération joue également un rôle important. En outre, les effets se manifestent de manière beaucoup plus intense dans les quartiers où les constructions sont denses et le degré d'imperméabilisation élevé que dans les quartiers verdoyants.

Les climatiseurs conventionnels utilisés pour le refroidissement sont en conflit avec les objectifs de protection climatique en raison de l'énergie nécessaire. De plus, le fonctionnement des climatiseurs génère de la chaleur perdue qui doit être évacuée dans l'air extérieur, ce qui entraîne un réchauffement supplémentaire dans l'environnement immédiat du bâtiment.

Pour la **végétalisation des bâtiments**, il est préférable d'opter pour une **végétalisation au sol des façades** plutôt que pour une **végétalisation directe des murs**, qui nécessite une technique complexe. Pour les toitures végétalisées, une épaisseur de substrat suffisante (>15 cm) garantit un développement optimal et plus diversifié de la végétation qu'avec une épaisseur de substrat très faible.

Outre la **végétalisation des bâtiments**, qui peut avoir un impact positif démontré tant sur la température intérieure des bâtiments que sur le climat urbain, les instruments/méthodes suivants peuvent être utilisés pour maintenir des températures supportables dans les bâtiments :

05

... TRANSFORME LA COMMUNE EN UN VILLAGE VERT

- Ombrage des surfaces vitrées.
- activation du noyau de béton
- système de ventilation intelligent
- isolation thermique

Die Gemeinde wird dabei nicht nur ihren eigenen Gebäudebestand unter die Lupe nehmen und optimieren, sondern auch:

- Adopter des directives correspondantes pour les plans d'aménagement partiels (PAP) et adapter le règlement sur les bâtisses ;
 - Proposer des programmes de soutien aux citoyens afin d'encourager l'utilisation des bâtiments existants.
- > **Autres champs d'action : Santé, approvisionnement en eau potable, approvisionnement en énergie, mobilité et transports, agriculture, forêt, protection de la nature et biodiversité** - voir chapitres correspondants.

Le verdissement de la commune et des différents quartiers et localités doit être une priorité absolue de la commune. On ne soulignera jamais assez les avantages d'un tel verdissement. Des localités verdoyantes :

- > résistent mieux aux périodes de canicule, qui vont malheureusement se multiplier à l'avenir ;
- > permettent une meilleure gestion des eaux de pluie, ce qui est particulièrement important en période d'inondations et de fortes pluies. De plus, elles permettent une meilleure irrigation des structures vertes ;
- > augmentent de manière avérée la qualité de vie et le bien-être ;
- > sont la base d'une cohabitation renforcée, d'un échange social, car ils augmentent la qualité de séjour ;
- > sont bénéfiques pour la santé ;

La commune fera donc de la revégétalisation des localités une priorité. Cela se fera idéalement dans le cadre d'une stratégie d'adaptation au changement climatique, mais peut aussi être abordé séparément. La commune va ...

> **... adopter une charte "Durchgrünung vun eiser Gemeng" comme nouvelle vision du développement urbain**

Par le biais d'une charte "Durchgrünung vun eiser Gemeng", le conseil communal donne un signal important quant à l'importance de la végétalisation dans tous les projets et planifications de la commune. Une telle charte est un engagement politique important, également vis-à-vis des citoyens. Mais elle facilite aussi considérablement le travail des services communaux, car ils savent ainsi "à quoi s'en tenir". De cette manière, l'aménagement d'espaces verts devient une priorité dans tous les processus de décision et un nouveau concept d'urbanisation voit le jour, avec pour mot d'ordre "des villes pour les hommes contre des villes pour les voitures".

> **... élaborer un concept vert communal lié à l'espace (plan vert)**

Un concept ou une **stratégie de verdissement** devrait idéalement faire partie d'un concept ou d'une stratégie d'adaptation au climat et combiner la protection de la biodiversité avec la prévention des inondations et des surchauffes ainsi que le maintien de la qualité de vie dans l'espace urbain. Mais même indépendamment d'une telle stratégie, l'élaboration d'un concept de verdissement est importante et judicieuse. L'approvisionnement et l'aménagement des jardins privés seront également pris en compte dans ce concept.

> **... promouvoir l'échange et la coopération entre les services communautaires**

Ingénieurs, urbanistes, architectes, paysagistes et jardiniers doivent collaborer dès le premier jour du processus de planification, tant pour les nouvelles zones d'habitation que pour les travaux dans les bâtiments existants. Si le service espaces verts ou écologique ne voit les plans qu'une fois que les bâtiments, les routes et les infrastructures ont terminé leur planification, il ne peut rester que des "espaces verts résiduels".

> ... réviser le plan d'occupation des sols sous cet angle également / mettre des PAP à leur service

Les plans d'occupation des sols nouveaux et révisés doivent être examinés sur la base des cadastres des îlots de chaleur et des risques d'inondation ainsi que des informations sur le réseau de **biotopes et l'imperméabilisation des sols**. Dans ce contexte, il faut s'assurer que les zones/corridors de captage d'air frais (voies de guidage), les cours d'eau naturels et les surfaces de rétention et d'infiltration soient préservés ou renaturés, ou qu'une stratégie conséquente de dé-scellement soit poursuivie.

Les plans partiels d'aménagement pour les nouveaux lotissements et les lotissements existants (PAP NQ et PAP QE), le règlement sur les bâtisses et la **convention entre la commune et le promoteur immobilier** permettent d'identifier les espaces verts et les structures publiques et de garantir des dispositions pour le maintien et la création de structures vertes sur les espaces privés et publics ainsi que pour la réduction de l'imperméabilisation des sols.

> ... réduire l'imperméabilisation de manière conséquente

Les mots clés sont : Directives dans le cadre du règlement de construction, interdiction de l'aménagement de "jardins en gravier" ainsi que de gazon artificiel pour les constructions, pas d'imperméabilisation, même pour les places de stationnement pour les voitures, quotas d'imperméabilisation pour les nouvelles constructions, etc.

> ... prendre des initiatives centrales dans le cadre de la stratégie climatique et / ou de la stratégie de verdissement. La commune va ...

- > ... profiter systématiquement de chaque opportunité de **verdissement** : Chaque fois que des travaux sont prévus, par exemple la rénovation d'une route ou la pose d'un canal, la commune pensera systématiquement à prendre des mesures de verdissement ;
- > ... **préserver, renaturer et aménager stratégiquement l'infrastructure verte et bleue** (c'est-à-dire les haies, les arbres ainsi que les plans et cours d'eau) afin qu'elle puisse déployer ses multiples fonctions, par exemple en tant que couloirs et zones de développement de l'air froid, pierres d'achoppement et mise en réseau des biotopes, zones de détente et de rétention d'eau, etc.. ;
- > ... penser également au génie civil avec des concepts tels que le principe de la ville-éponge (une forme de gestion de l'eau qui rend possible l'irrigation et donc la plantation d'arbres dans une surface fortement imperméabilisée) ;
- > ... **des installations photovoltaïques sur les toits ou au-dessus des parkings** peuvent se soutenir mutuellement. De telles surfaces sont donc encouragées de manière ciblée, en équilibrant quelle mesure a le plus de sens à un endroit donné ou comment atteindre des synergies ;
- > L'**entretien des infrastructures vertes et bleues** est également pris en compte et planifié dès le début de chaque projet/planification. On sait que les espaces verts proches de

l'état naturel nécessitent à moyen terme nettement moins d'entretien et de ressources que les espaces verts artificiels ou les surfaces imperméables.

Dans les villes et les villages, l'infrastructure "verte" et "bleue" ou les "solutions basées sur la nature" peuvent dans ce contexte apporter une contribution décisive à l'adaptation au climat. Il s'agit notamment de la désimperméabilisation des sols, des parcs, des cours d'eau/ruisseaux proches de l'état naturel, des bassins de rétention des eaux de pluie proches de l'état naturel, des jardins, des arbres de rue, des places verdoyantes, des aires de jeux, des cimetières, des parkings, des espaces routiers ainsi que de la végétalisation des toits et des façades.

> ... donner le bon exemple

Afin de promouvoir de manière crédible le verdissement de la commune, il est particulièrement important que la commune montre l'exemple sur ses propres surfaces et sur ses propres bâtiments. Cela comprend (entre autres)

- > Intégrer l'infrastructure verte et bleue en priorité dans les appels d'offres, **les cahiers des charges et les bordereaux** ;
- > **Aménager les espaces verts publics de manière proche de la nature et les entretenir en conséquence** (prairie de fleurs sauvages, parterres de plantes vivaces, moins c'est plus > changement d'entretien, tas de bois mort, alternance de 10% des surfaces fauchées non fauchées pendant au moins 12 mois afin que les animaux puissent achever leur développement...) ainsi que les verdir (places publiques, terrains de jeux, cours d'école, cimetières...) ;
- > **Intégrer de petits éléments de biotope** : Amas de branches comme habitat, tas de pierres, surfaces de terre brute pour les abeilles sauvages, valoriser les coins sauvages sans entretien ;
- > Utiliser des **plantes sauvages indigènes** : Les plantes et les animaux se sont adaptés les uns aux autres au cours de la coévolution, c'est pourquoi les animaux ont besoin de la forme sauvage locale des plantes. Les plantes exotiques et hautement cultivées sont belles, mais ne servent de nourriture qu'à très peu d'animaux ;
- > Equiper les bâtiments publics (bâtiments administratifs, écoles, salles de sport, etc...) **de toitures et de façades végétalisées** ;
- > Réduire **l'espace routier et les places de stationnement** et les végétaliser avec des arbres, des parterres de plantes vivaces, des bordures de route proches de la nature ;
- > Assurer l'**entretien** des espaces verts publics et impliquer les citoyens intéressés ;
- > Contrôler la **protection des arbres lors des travaux** - s'assurer que les arbres ne sont pas endommagés lors des travaux. Lors de travaux dans l'espace racinaire, l'utilisation d'une drague aspirante permet de dégager les racines et d'éviter ainsi qu'elles ne soient coupées ;
- > **Planter une variété d'arbres**. Dans les rues, sur les places, les aires de jeux, etc... L'approvisionnement en eau de pluie, un substrat et un espace racinaire suffisants (au moins 12m3 selon la directive FLL) ainsi qu'un choix d'espèces adapté au site seront garantis. Les allées composées de différentes

espèces d'arbres sont plus résistantes aux parasites et aux changements climatiques. Par le biais du Pacte pour la nature, le ministère de l'Environnement met à disposition une liste d'essences d'arbres indigènes et non indigènes qui conviennent à l'espace urbain ;

> proposer ou imposer des **formations continues aux services communaux** dans le domaine de la planification, de l'aménagement et de l'entretien respectueux de la nature de l'infrastructure verte et bleue

> **... reprendre des idées innovantes, comme les Tiny Forests**

La commune va créer des "Tiny Forests" sur des surfaces communales de 200 mètres carrés ou plus. Ces mini-forêts sont des zones très densément plantées de différentes espèces d'arbres indigènes à croissance rapide. La plantation dense a pour conséquence que les arbres poussent rapidement en hauteur, créant ainsi une véritable image de forêt à l'intérieur du village, avec tous les effets positifs que cela implique pour le climat et la biodiversité.

> **... assurer un conseil, un soutien & des programmes de promotion pour les citoyens:-nes**

Les syndicats de protection de la nature, les stations biologiques, les parcs naturels... représentent un service de conseil précieux pour les responsables communaux et les services communaux de leurs communes membres. Un conseil direct supplémentaire aux citoyens- ou un conseil via le service environnement de la commune- peut également avoir un effet positif sur l'aménagement des espaces verts privés.

Par le biais de **règlements et de programmes** de soutien adaptés, la commune peut aider ses citoyens à mettre en place une végétation proche de la nature sur les surfaces privées et les bâtiments. Pour les bâtiments qui jouxtent directement l'espace public, la commune peut par exemple permettre une végétalisation au sol des façades en aménageant un trou de plantation dans le trottoir (à côté de la maison) pour les propriétaires ou en leur permettant de placer un pot de plantation sur le trottoir. Par le biais d'un règlement/d'une ordonnance sur la protection des arbres, la commune peut garantir que les arbres situés sur des terrains privés ne soient abattus que dans des cas exceptionnels et avec l'autorisation correspondante. Par le biais des plans d'aménagement partiels, elle peut déterminer combien d'arbres doivent être plantés sur une surface donnée.

Par le biais d'**appels à projets**, de concours et de la participation citoyenne, comme par exemple le parrainage de pieds d'arbres, l'aménagement d'îlots de circulation ou de pocket parks, etc... les citoyens sont impliqués dans l'aménagement de l'espace public et prennent la responsabilité de la réalisation et éventuellement de l'entretien.

> **... créer des synergies avec les entreprises locales**

Les communes peuvent aider les horticulteurs ou les pépiniéristes locaux, les agriculteurs, etc. à travailler sans pesticides ni engrais minéraux, sans tourbe et avec des semences ou des plantes locales et adaptées au site. Ils peuvent y parvenir en garantissant aux entreprises l'achat de leurs produits et en sensibilisant leurs habitants en conséquence.

> **... promouvoir l'échange et la collaboration avec les communes voisines**

L'interconnexion des infrastructures vertes et bleues doit être planifiée et mise en œuvre au-delà des frontières communales.

06

... S'ENGAGE ACTIVEMENT POUR UNE MOBILISATION DES TERRITOIRES CONSTRUCTIFS ET UNE UTILISATION DES MAISONS VIDES

Un projet de loi actuellement en discussion prévoit l'introduction d'une **taxe sur les terrains à bâtir qui n'ont pas été libérés pour être mobilisés**. Cette taxe devrait conduire à une mobilisation de ces terrains. Le concept repose sur la création d'un registre national des terrains non bâtis, qui recenserait tous les terrains disponibles à la construction ou vacants conformément aux plans généraux d'urbanisme (PAG).

Il est également prévu d'introduire une taxe nationale sur la non-occupation des logements (INOL), qui augmentera progressivement chaque année. Dans ce cadre, la commune doit constater la non-occupation d'un logement.

La commune va ...

> **... faire avancer l'établissement du registre des bâtiments et des logements**

Il est dans l'intérêt de la commune de disposer à court terme d'un tel registre communal. Outre le calcul de l'impôt foncier et de la taxe sur les logements vacants, ce registre est également important pour l'introduction éventuelle d'un prix de l'eau échelonné, etc.

> **... sensibiliser, informer, motiver pour mobiliser des terrains à bâtir à l'intérieur des périmètres constructibles**

Les incitations les plus diverses sont nécessaires pour convaincre les gens de libérer des terrains à bâtir à l'intérieur du périmètre de construction. Des "mesures plus sévères", comme le reclassement en zone verte lorsque des terrains à bâtir sont restés longtemps en friche, sont actuellement rendues difficiles par des interprétations différentes des décisions de justice, car les communes craignent souvent d'être obligées d'indemniser les propriétaires. Mais des méthodes plus "douces" peuvent également être efficaces. Il s'agit par exemple de

> **Approche directe des propriétaires** : Les expériences à l'étranger montrent que l'approche directe peut motiver différents propriétaires à mettre leur terrain à bâtir à disposition (notamment dans le cas de terrains vacants) s'ils ont l'impression que c'est dans l'intérêt de la collectivité ;

07

... MÈNE UNE POLITIQUE COMMUNALE

ACTIVE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La pénurie de logements est un sujet très actuel et urgent au Luxembourg. La commune assumera pleinement ses responsabilités dans cette question sociale et fera de la création de logements abordables pour tous une priorité politique.

La commune va ...

> ... participer activement à la mise en œuvre du pacte logement 2.0

L'important Pacte logement 2.0 est un programme de coopération entre l'État (ministère du Logement) et les communes visant à promouvoir le logement abordable. Pour atteindre cet objectif, le Pacte logement 2.0 poursuit les trois axes suivants, qui doivent être concrétisés / mis en œuvre - en ce qui concerne le niveau communal - dans le cadre d'un "plan d'action local logement (PAL)".

- > Développer l'offre de logements abordables et durables ;
- > Mobiliser les terrains et les logements existants ;
- > Améliorer la qualité de l'habitat.

La commune participera activement à ce "pacte" et associera les citoyens le plus largement possible.

Elle va notamment e.a.:

- > désigner un(e) interlocuteur(trice) pour le plan (au niveau des services communaux ainsi qu'au niveau politique) ;
- > réfléchir si, dans l'idéal, des éléments essentiels de ce plan ne devraient pas également voir le jour au niveau intercommunal ou être mis en pratique par un service commun.

Pour information, la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain prévoit, dans un nouvel article 29bis, des dispositions visant à créer un plus grand nombre de logements abordables dans les plans d'aménagement partiels.

> ... utiliser leurs possibilités pour mettre davantage de logements à disposition, même en tant que propriétaires de terrains et de logements

Afin d'augmenter l'offre de logements locatifs en général et de donner une chance aux plus jeunes et aux moins fortunés d'acquérir un terrain à bâtir ou un logement à un prix abordable, c'est à la commune de prendre ses responsabilités.

Le pacte logement 2.0 et le programme complémentaire "aide à la pierre" du ministère du Logement offrent aux communes une série d'instruments très concrets qui sont liés à des subventions financières élevées de la part de l'État. C'est aux communes de les utiliser !

La commune va notamment e.a.:

- > Assumer la participation de l'État aux frais de viabilisation des terrains à bâtir (ainsi qu'aux frais d'étude correspon-

> **Aide à la viabilisation** : certains propriétaires pourraient hésiter à viabiliser eux-mêmes leur terrain à bâtir. S'il s'agit d'un terrain important pour la commune, celle-ci apportera son soutien ;

> **Recensement des maisons inoccupées** : un recensement des maisons inoccupées sur le territoire de la commune devrait avoir lieu, accompagné d'une prise de contact directe avec les propriétaires.

> ... garantir la vérité des coûts

Dans le cadre de sa politique financière, la commune veillera à ce qu'une certaine vérité des coûts soit également garantie dans la politique de construction ;

> La loi sur l'occupation des sols prévoit (article 24 actuel) que la commune adopte un règlement communal définissant une **"taxe d'infrastructure"** (pour l'aménagement de trottoirs, de routes, de canalisations...). Si ce n'est pas encore le cas, la commune adopte un tel règlement. Il s'agit de garantir que les projets de construction tiennent compte des coûts réels pour la collectivité ;

> En outre, la commune utilisera la possibilité offerte par l'article 24 de la loi, qui prévoit que la commune peut instaurer une **"taxe d'équipement"**. Le cas échéant, une adaptation du montant de cette taxe sera envisagée en temps utile. Pour les nouvelles constructions, une telle participation à la construction d'infrastructures rendues nécessaires par le développement (écoles, équipements culturels) est assurée.

dants) ou aux prix de construction/rénovation ou d'achat et aux frais de planification y afférents, afin de créer des logements locatifs abordables ;

- > acheter des terrains à bâtir et créer des "zones de réserves foncières" ;
- > utiliser autant que possible leur droit de préemption.

La mise en œuvre de ces mesures et d'autres nécessite bien entendu des postes budgétaires et du personnel correspondants. Mais il est dans l'intérêt de la collectivité que le marché de la construction de logements ne soit plus, dans les proportions actuelles, presque exclusivement déterminé par les promoteurs immobiliers privés.

> **... envisagent de créer une société de logement (en régie propre dans le cas des grandes communes ou au niveau régional).**

Comme le montrent les expériences à l'étranger, il vaut la peine que la commune "tienne elle-même la barre". La commune peut ainsi, entre autres

- > promouvoir davantage de projets d'habitat en régie propre ;
 - > créer des logements abordables en propriété ou en location sur place, qui restent en mains publiques et sont "gérés" par des services ;
 - > contribuer ainsi à enrayer la spirale des prix, définir et mettre en œuvre des objectifs concrets en matière de développement urbain.
- > **... promouvoir des logements locatifs abordables via l'agence immobilière sociale (le cas échéant avec une commune voisine)**

Il est bien connu que les bâtiments d'habitation existants restent souvent vides pendant des années, car les propriétaires hésitent à assumer eux-mêmes la responsabilité de la location ou de la remise en état. La commune apportera son soutien, par exemple en créant une "agence immobilière sociale" communale ou régionale.

> **... promouvoir sciemment les "tiny houses" temporaires sur les terrains vacants**

Des projets comme les tiny houses séduisent de plus en plus de personnes. Leur installation dans la zone verte n'est pas très judicieuse.

Le concept d'initier et d'encourager temporairement de telles "tiny-houses" sur des terrains à bâtir vacants ou inutilisés, même de la part de la commune, mérite toutefois d'être pris en considération.

... CONSIDÈRE LES FORMES D'HABITAT ÉCONOMES EN SURFACE, COMMUNAUTAIRES, COOPÉRATIVES ET INCLUSIVES COMME UNE CHANCE ET LES ENCOURAGE

Il existe un large consensus sur le fait que l'avenir appartient aux formes d'habitat densifié- comme alternative à la maison individuelle isolée avec un espace résiduel de 3 m à gauche et à droite. Non seulement un tel **changement de paradigme** est indispensable du point de vue de la réduction de la consommation d'espace, mais il comporte en outre de nombreux avantages d'un point de vue social et environnemental.

Bien entendu, les communes peuvent développer des **projets de logement innovants**, élaborer des critères et louer des logements à des prix avantageux de leur propre chef. L'imagination n'a pas de limite à cet égard : Immeubles intergénérationnels, logements étudiants, colocations inclusives, processus participatifs, ...

En outre, les communes peuvent également soutenir sciemment **les formes d'habitat communautaire**, coopératif et inclusif des groupes d'initiative. Les acteurs à but non lucratif sont considérés comme des partenaires pour la création de logements abordables et écologiques. En raison de leur grande utilité sociale, ils bénéficient d'un accès privilégié au terrain et sont soutenus financièrement et par le personnel nécessaire pour répondre à leurs besoins.

La commune va ...

> **... soutenir de manière ciblée de nouvelles formes d'habitat communautaire et coopératif sans but lucratif**

Les formes d'habitat communautaire et coopératif représentent une plus-value sociale et ont une utilité sociale considérable qui va au-delà de l'aspect purement financier. Outre la construction adaptée aux besoins, les projets d'habitat et les coopératives favorisent la cohabitation et assument des objectifs politiques en matière d'écologie ou d'aide bénévole (comme les soins ou la garde d'enfants).

Les projets de logement représentent en outre une option de vie attrayante pour les personnes âgées, les personnes disposant de moins de moyens financiers, mais aussi pour les jeunes. Selon l'orientation du projet d'habitat, la mixité sociale, l'habitat intergénérationnel, une construction écologique, l'habitat sans voiture, la planification, la construction et l'utilisation participatives et bien d'autres choses encore sont encouragées. Il renforce en outre la stabilité sociale et les voisinages, ainsi que l'attractivité d'un lieu d'habitation.

Il est donc également important pour les communes de reconnaître que les acteurs non étatiques peuvent également développer davantage de logements socialement acceptables et inclusifs. Grâce à l'attribution de terrains et à l'accès au stock par le biais de bails emphytéotiques, les communes

... PRÉSERVE ET VELORISE LE PATRIMOINE

NATUREL ET CULTUREL

Le patrimoine naturel et culturel marque l'identité d'une commune et l'identification des habitants à celle-ci...

Dans le cadre de l'élaboration des nouveaux plans d'occupation des sols, les communes ont procédé au recensement des objets ou des zones à protéger. Selon la commune, la mise sous protection communale a été plus ou moins satisfaisante du point de vue de la protection du patrimoine. Lors de ce recensement, il faut tenir compte aussi bien de l'image globale du village ou du quartier que des objets individuels. En outre, les propriétaires privés seront gagnés à l'idée de prendre leur part de responsabilité, comme par exemple en

- > une prime supplémentaire pour les **façades** de la part de la commune (même part que "Sites et Monuments") ;
- > un **conseil** pour les travaux de rénovation par des spécialistes de l'entretien des bâtiments anciens ;
- > une politique d'**information générale** de la commune, qui met particulièrement l'accent sur l'importance de ces éléments ;
- > une **présentation de la commune vers l'extérieur**, dans laquelle l'accent est mis sur les spécificités culturelles
- > Prime pour la préservation des vergers ;
- > Exiger la **réutilisation de matériaux de valeur** (comme les appuis de fenêtre en grès, les éléments de construction sculptés, les poutres en chêne) à l'aide du permis de construire lors de la démolition de bâtiments.

en restent propriétaires et les logements sont soustraits à la spéculation à long terme.

- > La commune encouragera davantage les **nouveaux modèles d'habitat** qui ont pour seul objectif de créer des logements socialement acceptables- sans que des personnes privées en tirent des profits financiers. La condition de base pour l'émergence de formes d'habitat communautaire et coopératif est la mise à disposition de terrains, car ces formes d'habitat- si elles ont une ambition sociale élevée- sont difficiles à réaliser dans les conditions du marché. Ainsi, la commune mettra à disposition des terrains à bâtir ou des bâtiments existants dont elle est propriétaire à des prix avantageux pour les initiateurs de projets d'habitat sans but lucratif via Bail emphytéotique ;
- > Les communes peuvent également créer des logements d'utilité publique, comme c'est de plus en plus le cas en Allemagne par exemple, en lançant des **appels d'offres selon la procédure d'attribution de concepts**. Dans ce cas, ce n'est pas le plus offrant qui remporte le marché, mais le meilleur concept. Les communes peuvent ainsi adapter l'attribution à des objectifs sociaux et écologiques, tels que le renforcement de la formation communautaire, une meilleure mixité sociale et une construction plus efficace. Les procédures d'attribution de concepts permettent également de créer de manière ciblée des logements d'utilité publique et des coopératives.

Les processus participatifs nécessitent dans la plupart des cas un accompagnement professionnel du projet. Si les communes souhaitent promouvoir l'idée de projet d'habitat, elles peuvent aussi s'en charger, par exemple en prenant en charge les coûts/en participant à la coordination du projet. Il convient également de mettre à disposition du personnel et des ressources administratives pour, par exemple, adapter les PAG et les PAP aux besoins des projets de logement.

> ... Promouvoir l'habitat inclusif et veiller à son accessibilité

La commune prévoira dans les nouveaux projets de logement des appartements pour les personnes ayant des besoins particuliers ainsi que des colocations inclusives et veillera à l'accessibilité dans tous les projets qu'elle subventionne.

