

Clervaux - Programme d'action local « logement » (PAL)

Historique d'impression

Rapport : PL2_PAL - null

Utilisateur : Sandra Carreira

Conseiller logement : Arno van Rijswijk

Imprimé le : 05.04.2023 14:20

1

Date signature de convention initiale : 30.09.2021

2

A. Conditions cadres

A. La commune **crée les conditions cadres** pour augmenter l'offre de logements abordables et durables ainsi que pour garantir une qualité de vie optimale (*cf. objectif D*) en mettant en œuvre les principes d'un aménagement du territoire durable.

A.1. Résultat attendu : La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.

A.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les règlements urbanistiques (PAG, PAP QE, RBVS) en vigueur (ou en procédure) favorisent la création de logements abordables et durables ainsi qu'une qualité de vie optimale dans la commune.

Faites au moins référence aux prescriptions relatives (a) aux densités de logement et aux typologies visées dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (b) à la mobilisation de terrains à bâtir à travers l'aménagement communal, (c) aux emplacements de stationnement, (d) à la taille des logements, (e) à la qualité de vie et les critères de salubrité / durabilité des logements.

Les documents réglementaires en matière d'urbanisme, à savoir le plan d'aménagement général (PAG), le plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) et le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS), entrés en vigueur fin 2019 sont de date assez récente.

Les localités composant la commune de Clervaux se distinguent par une certaine ruralité. La localité de Clervaux, centre d'attraction et de développement (CDA) au sens du Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT) constitue l'espace prioritaire de développement incontesté de la commune. Vu pourtant sa situation topographique contraignante, cet espace de développement serait à élargir par les localités de Reuler et de Marnach, voire de Heinerscheid.

a) Densités, typologie de logements et mixité des fonctions

Les zones mixtes et zones d'habitation « NQ » fixent souvent des densités de logement inférieures à 20 unités par hectare.

Le rapport entre la densité de logement (DL) et le coefficient d'utilisation du sol (CMU) y provoque par ailleurs des tailles moyennes de logement très élevées.

Le PAG ainsi que les PAP « QE » couvrant les zones mixtes (notamment le centre de Clervaux) ne contiennent aucune règle garantissant une mixité des fonctions.

Il en est de même pour la mixité de différents types de logements. Les zones d'habitation 2 et les zones mixtes permettent en effet la construction de maisons plurifamiliales sans toutefois soumettre cette forme d'habitation peu adaptée au caractère rural de la commune à des conditions spécifiques.

Les articles 2.3, 3.3.4.3 et 5.3 du PAP "QE" imposent des largeurs minimales pour les constructions destinées au logement (5,0-7,5 m).

L'article 2.5 limite le nombre de constructions par parcelle à 1 (zone d'habitation 1).

L'aménagement d'un logement intégré n'est pas traité par la réglementation communale.

b) mobilisation de terrains à bâtir

La population de la commune s'est développée de la manière suivante :

01.01.2012 : 4358 habitants

01.01.2022 : 5774 habitants

01.01.2023 : 6012 habitants

soit une augmentation annuelle moyenne de quelque 150 habitants ce qui correspond à une croissance démographique dépassant légèrement 3%.

Les réserves foncières actuellement disponibles dans le PAG seraient par conséquent suffisantes pour permettre la croissance démographique actuelle pendant les prochains 20 ans!

c) emplacements de stationnement

Au niveau des places de stationnement, le PAG exige pour tout logement d'une surface inférieure à 55m², un emplacement pour voitures et pour tout logement dépassant une surface de 55m², un deuxième emplacement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons « sociales » sans toutefois viser expressément la création de logements « abordables ».

Le PAG n'impose pas que les places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées sous forme de garage, mesure qui contribue sensiblement à la réduction des coûts construction de logements plus abordables.

Par contre, l'article 1.19 du PAP « QE » dispose toutefois que pour les logements créés un maximum de 50% du nombre d'emplacements pour voitures requis peuvent être réalisés à l'air libre.

Aussi, le même article du PAG ne prévoit pas la possibilité expresse de regrouper les places de stationnement mais exige que tout emplacement doit en principe être aménagé sur le terrain occupé par le logement projeté. Une dérogation est toutefois possible pour des raisons d'emplacements regroupés.

d) taille des logements

Les documents réglementaires permettent en principe tous les types et tailles de logements dans toutes les zones destinées à recevoir de l'habitat, à l'exception de la zone d'habitation-1 soumis au régime du « quartier existant », qui est réservée aux seules maisons unifamiliales et bifamiliales.

Les maisons unifamiliales doivent toutefois avoir une surface construite brute minimale de 60 m² pour les maisons en bande, de 70 m² pour les maisons jumelées et de 90 m² pour les maisons isolées.

La taille du logement intégré dans les maisons unifamiliales n'est pourtant pas fixée par la réglementation communale.

e) Qualité de vie et critères de salubrité/durabilité des logements

Le Chapitre III du règlement sur les bâtisses (article 32 et suivants) ayant trait à l'habitabilité des constructions et des logements notamment n'est pas toujours en phase avec les dispositions du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

A.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport à la réglementation en vigueur afin d'assurer la création de logements abordables et durables.

Les règlements d'urbanisme précités répondent essentiellement aux exigences d'un urbanisme durable. Il y a toutefois lieu de procéder à certaines adaptations afin de répondre aux objectifs d'une utilisation plus rationnelle du sol, d'une meilleure mixité des fonctions et des types de logement et à la création de logements abordables.

a) Densités, typologie de logements et mixité des fonctions

Les densités de construction relativement faibles dans les zones d'habitations et mixtes « nouveau quartier » ne répondent pas nécessairement aux exigences d'une utilisation rationnelle du sol pour les espaces prioritaires notamment.

Il est toutefois rendu attentif au fait qu'il s'agit souvent de zones d'aménagement différé. Ces valeurs peuvent encore être adaptés au moment de la levée du statut de la zone différée.

Il est également constaté que le rapport entre la densité de logement (DL) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) provoque souvent des surfaces moyennes de logement trop élevées et par conséquent non favorables à la création de logements abordables.

Il y a également lieu de rendre attentif à la situation de la gare de Clervaux et de ses alentours. A terme, le quartier de la gare précité risque de se transformer en espace monofonctionnel caractérisé par des maisons plurifamiliales exclusivement. Toute mixité des fonctions, bien que théoriquement autorisées par les dispositions du PAG et du PAP « QE », y serait absente.

Il est toutefois essentiel de retrouver à proximité de la gare des commerces, services, établissements de petite et moyenne envergure et autres afin de garantir qu'un quartier vivant et attrayant puisse s'y développer.

Dans ce contexte, il est également remarqué que le centre de Clervaux (zone piétonne notamment), couvert par une zone mixte urbaine, nécessite une certaine mixité des fonctions afin qu'il puisse assurer à terme son rôle de centre de développement et d'attraction (CDA).

Le collège des bourgmestre et échevins estime en outre que les centres des localités rurales couverts par des zones mixtes notamment, risquent à terme la transformation en quartiers caractérisés essentiellement voire exclusivement par des logements de type collectif.

Il y a par conséquent lieu de veiller à une mixité de différents types de logement dans toutes les zones destinées à recevoir de l'habitat. La maison unifamiliale devrait toutefois constituer le type de logement prédominant notamment dans les localités rurales de la commune.

Finalement, l'aménagement d'un logement intégré dans les maisons unifamiliales devrait être thématiqué dans la réglementation communale.

b) mobilisation de terrains

La croissance démographique récente dépassant légèrement 3% est certainement valable, voire assez forte pour une commune rurale bien qu'elle comporte un centre de développement et d'attraction (CDA).

Vu cette croissance actuelle, les projets actuellement en cours ainsi que les réserves foncières disponibles, les responsables communaux estiment que des mesures de mobilisation de terrains supplémentaires ne sont actuellement pas nécessaires.

c) emplacements de stationnement

Si l'obligation d'aménager en principe deux emplacements par logement peut constituer une contrainte dans le cadre de la création de logements abordables notamment, les responsables communaux estiment toutefois que, vu le caractère rural de la commune, les seuils fixés peuvent être qualifiés de valables.

Une certaine contradiction est toutefois constatée entre les dispositions du PAG et du PAP « QE » en ce qui concerne la forme des emplacements requis (garage, carport ou simple emplacement. Les responsables communaux sont conscients du fait que la forme de l'emplacement a un impact direct sur le coût du logement concerné.

Il est également rendu attentif au fait que notamment le quartier de la gare à Clervaux manque de places de stationnement qui risque de s'aggraver substantiellement. En effet, plusieurs anciens hôtels actuellement en situation de friche, ont l'intention de changer le mode d'affectation en y créant des logements collectifs. Vu la situation existante et l'obligation de prévoir 2 emplacements par logement, la réalisation de ces projets risque d'être hypothéqué. Pour ces raisons les responsables communaux viennent récemment d'entamer une procédure de modification du PAG visant la réduction à un seul emplacement par logement pour la localité de Clervaux.

Aussi les capacités du parking existant sont largement insuffisantes pour que la gare puisse remplir entièrement son rôle de pôle d'échange.

Finalement, l'extension du Lycée Edward Steichen risque d'aggraver substantiellement le problème du manque de places de stationnement.

d) Taille des logements

Les responsables communaux sont conscients du fait que la taille des logements continue à diminuer. Elle se situe actuellement autour d'une moyenne de 2,5 personnes occupant un logement. Aussi d'autres formes de vivre ensemble tels que vivre en communauté ou en colocation (Wohngemeinschaften) vont faire leur apparition.

D'une manière générale, une plus forte demande de types de logements de taille plus réduite en résulte.

e) Qualité de vie et critères de salubrité/durabilité des logements

Il y a en effet lieu de revoir le RBVS en l'alignant sur la réglementation nationale et en y intégrant des critères de qualité pour les maisons plurifamiliales notamment.

A.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les modifications nécessaires de la réglementation en vigueur et/ ou les objectifs de la commune dans le cadre de la mise en place d'un cadre réglementaire approprié, en tenant compte de votre réponse sous A.1.1.

- Adaptation de la densité de logement pour les zones PAP „NQ“ au moment de la levée du statut de la zone différée, voire au moment de la présentation d'un projet de qualité couvrant la zone concernée.
- Promotion du logement intégré dans les maisons unifamiliales et inscription de cette forme de logement dans les textes réglementaires.
- Le quartier de la gare ainsi que le centre de Clervaux feront l'objet de réflexions approfondies afin de résoudre le problème du manque de places de stationnement et du manque de mixité des fonctions (commerces et services). La construction d'un parking à plusieurs étages serait à promouvoir au quartier gare, pouvant satisfaire aux besoins publics (park and ride) et aux besoins privés (logements à créer à proximité).
- La partie écrite du PAP „QE“ ayant trait aux zones mixtes et zones d'habitations mérite une révision afin d'y garantir une certaine mixité de différents types de logement et des volumes de construction qui par leurs dimensions s'adaptent mieux au caractère rural des localités concernées. Le RBVPS sera examiné en ce qui concerne sa conformité avec le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 précité.

A.2. Résultat attendu : La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.

A.2.1. État des lieux : Décrivez les structures en place pour accompagner les projets de construction de logements abordables privés et publics de manière active.

Faites au moins référence (a) à l'accompagnement actif de projets de constructions, (b) à l'assistance technique au maître de l'ouvrage, (c) aux conseils aux maîtres de l'ouvrage dans le cadre de projets de constructions.

a) Accompagnement actif des projets de construction

Les procédures relatives aux autorisations de construire sont accompagnés par le service urbanisme. Les projets d'une certaine envergure sont systématiquement soumis pour avis à la commission des bâtisses. Le délai de trois mois, imposé par la loi pour la délivrance des autorisations de construire peut en principe être respecté.

Les procédures d'adoption des PAP « NQ » sont pris en charge par le même service urbanisme. La phase d'élaboration des PAP „NQ“ est accompagné par le service urbanisme précité, ensemble avec les membres du collège des bourgmestre et échevins. Il en est de même pour conventions d'exécution des PAP « NQ ».

Dans le cadre des rares conventions d'exécution concernant des PAP „NQ“ dépassant 25 unités de logements, la commune a obligé les promoteurs ou initiateurs privés de vendre les logements représentant les 10% de la surface construite brute 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 sans toutefois faire usage de la faculté de fixer d'autres conditions ou les prix de vente (ancien article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité).

Les conventions d'exécution sont conclues sur base d'une convention-type.

Actuellement une convention d'exécution reste à établir en application de l'ancien article 29(2) précité.

b) Assistance et conseils au maître de l'ouvrage

L'assistance aux maîtres d'ouvrages est assurée par le même service urbanisme.

A.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.2.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures mises en place par la commune.

Les points a) et b) provoquent une prise de position commune :

Récemment, la commune vient d'engager un architecte-urbaniste qui devrait s'occuper à terme de l'accompagnement des procédures précitées. Par la suite, un service urbanisme a été créé en vue d'une répartition claire des responsabilités au sein du service technique de la commune. Deux postes supplémentaires viennent récemment d'être créés afin de renforcer davantage les services précités.

L'application future de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain visant la cession de terrains à la commune pour tout PAP « NQ » dépassant 10 unités de logement nécessite un processus de mise en œuvre encore plus intensif. Il s'agit en effet de s'associer aux projets privés, déjà au niveau de l'élaboration du PAP « NQ » afin d'y fixer la situation et la constructibilité détaillée des fonds pouvant recevoir des logements abordables.

Aussi au niveau de la convention d'exécution du PAP « NQ », la cession des fonds concernés respectivement l'acquisition des logements abordables réalisés par le promoteur privé doivent être réglées.

A court terme la commune va être saisie de 1-2 projets de PAP « NQ » tombant sous l'application de l'article 29bis précité.

A.2.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'un accompagnement (pro)actif des projets de construction de logements privés et publics.

Faites au moins référence (a) à la mise en place / au renforcement de structures au sein de l'administration communale, (b) aux offres de conseils / d'accompagnement offerts par la commune, (c) à la coopération avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable.

- Restructurer les services communaux afin de mieux répondre aux exigences décrites sous A.2.2. avec l'engagement de deux agents techniques supplémentaire dont un exclusivement en charge de la gestion des autorisations de construire.

A.3. Résultat attendu : La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.

A.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune a fait des expériences/ est active en tant que maître de l'ouvrage en vue de la gestion de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence (a) à l'offre de logements locatifs abordables gérés par la commune, (b) aux logements locatifs gérés par un promoteur public ou autre acteur sur le territoire de la commune, (c) à l'offre d'une gestion locative sociale (GLS).

Si la commune coopère activement avec un des partenaires GLS conventionnés avec le Ministère du Logement, veuillez indiquer le nom du partenaire. Le volet de la communication et de l'information concernant l'offre de la GLS est à préciser dans la question E.3.

a) Offre de logements locatifs abordables gérés par la commune

La commune de Clervaux est actuellement propriétaire de 9 logements dont la location et la gestion sont assurées par le secrétariat de la commune. Les logements sont loués à des personnes ne répondant pas nécessairement aux exigences de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. En plus il s'agit majoritairement de contrats de location de longue date.

9 autres logements situés à Munshausen ont été vendus par bail emphytéotique.

b) Offre de logements locatifs gérés par d'autres promoteurs publics

Actuellement, un projet de PAP « NQ » d'une certaine envergure à Hupperdange est en cours d'élaboration. Le PAP sera ensuite soumis à la procédure d'adoption pour que les travaux d'exécution puissent être entamés en 2024. Il s'agit de fonds appartenant à la commune sur lesquels sont projetés quelque 51 logements destinés à la location et à la vente par bail emphytéotique. Le projet sera réalisé par la S.N.H.B.M.

c) Offre pour la gestion locative sociale par les propriétaires

La commune n'a actuellement pas connaissance de projets GLS sur son territoire. Or, d'après une récente lettre du Ministère du logement 19 logements se situant sur le territoire de la commune auraient apparemment été affectés au cours de l'année 2021 au régime de la gestion locative sociale.

A.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.3.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux activités de la commune afin de garantir une offre appropriée de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune.

Faites au moins référence (a) à l'efficacité et la qualité de la gestion des logements locatifs par la commune / un promoteur public (si applicable), (b) à la quantité de logements locatifs abordables sur le territoire de la commune, (c) à l'acceptation de l'offre pour la gestion locative sociale par les propriétaires

a) Offre de logements locatifs abordables gérés par la commune

Les responsables communaux sont conscients du fait que la mise en application de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain va générer de plus en plus de logements abordables. Pour tout PAP d'une certaine envergure un minimum de 10% des terrains y destinés vont en principe être cédés gratuitement à la commune.

D'ores et déjà les responsables communaux annoncent que la commune n'a probablement pas les moyens financiers (malgré les subventions allant jusqu'à 75% du coût global accordées par l'Etat) de construire sur les terrains leur cédés les logements abordables requis.

Ils n'ont toutefois pas l'intention de renoncer à la cession des fonds concernés alors que cette mesure permet à la commune, d'une part d'en rester à terme propriétaire et d'autre part de pouvoir décider sur le choix des futurs acquéreurs et locataires des logements ainsi créés.

Il s'agit donc d'opter pour un modèle de financement permettant à la commune de s'associer à la construction des logements abordables dans la limite de ses moyens budgétaires.

Pour ce faire les responsables communaux ont l'intention de se baser sur le premier PAP „NQ“ soumis aux nouvelles dispositions qui est actuellement en cours d'élaboration.

Il s'agit en l'occurrence de la zone d'habitation-1 « NQ » MAR-01, située à Marnach. Le PAG actuellement en vigueur y fixe une densité de logements de 20 unités/hectare et un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,6. Il en résulte que pour une surface brute de 189,62 ares, 37 logements avec 11.377,20 m² de surface construite brute pourraient y être construites.

En application de l'article 29(bis) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, le degré d'utilisation du sol est augmenté de 10% (41 logements avec 12.399,72 m² de surface construite brute).

Alors qu'il s'agit d'un PAP « NQ » prévoyant un nombre de logements supérieur à 25 logements, au moins 15% de la surface brute construite maximale sont réservés à la réalisation de logements abordables, donc un maximum de quelque 1860 m². Les fonds destinés à recevoir les logements abordables sont par la suite cédés à la commune ou en cas de renonciation au Ministère du Logement.

Il s'avère aussi que, pour la zone concernée le rapport entre la densité de logement (DL) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) provoque des tailles de logements moyennes trop élevées (quelque 300m² !) et par conséquent un certain gaspillage du potentiel en surface construite brute. Il serait donc utile de revoir ce rapport conformément aux recommandations urbanistiques du cahier des charges pour le développement de logements abordables publié par le Ministère du Logement (pages 28 et 29).

b) Quantité de logements locatifs abordables

Il découle des remarques formulées sous A.3.2. a) et le fait que les moyens financiers de la commune seraient insuffisants, que d'autres promoteurs publics (S.N.H.B.M. et Fonds du logement) devraient s'occuper de la création et la gestion de logements locatifs abordables.

Par conséquent, la commune ne vise actuellement pas la mise en place de structures administratives spécifiques s'occupant de la gestion des logements abordables.

c) Offre de gestion locative sociale

Si, apparemment un certain nombre de logements privés sont actuellement affectés au régime de la gestion locative sociale, la commune n'a pas d'autres informations, ni sur la localisation, l'état et le type de ces logements, ni sur l'identité de leurs propriétaires.

Dans le cadre de la mise en œuvre et de la communication du Pacte logement 2.0, plus précisément décrite sous E.3, la commune a toutefois l'intention de promouvoir activement le modèle de la gestion locative social par les propriétaires privés.

A.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'augmenter l'offre de logements locatifs abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.3. 1 et à la mise en place ou la promotion d'une structure pour gérer des logements locatifs sociaux (p.ex. bailleur social, gestion locative sociale, ...).

- Définir un modèle de réalisation et de financement des logements abordables dans le cadre de l'article 29(bis) permettant à la commune de rester à terme propriétaire des fonds leur cédés.
- Réajuster les densités de construction dans les zones d'habitation et zones mixtes soumises à l'élaboration d'un PAP „NQ“ par une augmentation du DL pour ainsi garantir des logements de taille valables pour la création de logements abordables notamment.

A.4. Résultat attendu : La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).

A.4.1. État des lieux : Décrivez les structures/ instruments en place pour mettre en œuvre une gestion active et stratégique du foncier communal.

Faites au moins référence (a) à l'approche active en vue de l'acquisition de terrains, (b) au recours au droit de préemption, (c) aux moyens budgétaires pour l'acquisition de terrains, (d) à la réalisation / gestion de projets de constructions sur des terrains communaux, (e) au contact actif avec les propriétaires concernés, (f) aux structures mises en place au niveau de l'administration communale en vue de la mise en œuvre d'une politique active en matière de patrimoine foncier (acquisition et gestion).

a) Approche active en vue d'acquisitions de terrains

Les fonds situés à Hupperdange précités, sur lesquels la commune, ensemble avec la S.N.H.B.M. est actuellement en train d'élaborer un projet de PAP, ont été acquis par la commune déjà en 1998. Depuis, la commune n'a plus les moyens d'acquérir systématiquement des terrains destinés à la création de logements abordables.

Toutefois, la commune acquiert parfois des terrains pour renforcer l'attractivité de la commune et qualité de vie des habitants (par exemple projet CGDIS à Marnach).

b) Droit de préemption

La commune ne fait pas usage du droit de préemption établi par la loi.

c) Moyens budgétaires pour l'acquisitions de terrains

La commune n'a pas les moyens d'acquérir systématiquement des terrains destinés à la création de logements abordables.

d) Réalisation et gestion de projets de construction sur les terrains communaux

La commune n'a pas les moyens de réaliser et de gérer systématiquement des projets de construction en vue de la création de logements abordables.

e) Contact avec les propriétaires concernés

La commune ne contacte actuellement pas systématiquement les propriétaires.

f) Structures mis en place en vue de la gestion du patrimoine foncier

La commune ne dispose actuellement pas de structures administratives s'occupant activement du patrimoine foncier communal.

A.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous A.4.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux structures en place afin d'assurer une gestion active et stratégique du foncier communal, notamment en vue de la création de logements abordables.

Pour les points a), b), c), d), e) et f) la même évaluation s'impose.

La commune dispose actuellement de très peu de réserves foncières. S'y ajoute un budget annuel limité pour l'acquisition de terrains et autres immeubles, de sorte qu'il n'est actuellement pas évident d'effectuer une gestion active du foncier communal. Si toutefois une opportunité se présenterait, les responsables communaux ne voudraient pas s'opposer à faire usage du droit de préemption.

Il est également rendu attentif au fait que la commune est propriétaire de quelque 20 ares de terrains situés dans le projet de PAP « NQ » à Marnach précité actuellement en cours d'élaboration. Ces fonds sont également destinés à recevoir des logements abordables.

A.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une gestion efficace du foncier communal.

Faites au moins référence aux points évoqués sous A.4.1.

- Définir un modèle de réalisation et de financement des logements abordables dans le cadre de l'article 29(bis).

B. Création de logements abordables

B. La Commune est un **acteur actif dans la réalisation** de logements abordables et durables suivant ses critères de qualité de vie (cf. objectif D).

B.1. Résultat attendu : La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.

B.1.1. État des lieux : Décrivez les mesures prises par la commune en matière de facilitation et de simplification administrative en vue de la création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) à la réglementation communale, (b) à l'accès aux informations / données pertinentes (règlements communaux, plans et documents techniques) pour les particuliers, (c) à la coopération / consultation avec la Cellule de Facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) ainsi que la plateforme de concertation de la Cellule d'Évaluation.

a) Réglementation communale

La réglementation communale ne contient pas de dispositions spécifiques ayant trait aux logements abordables.

b) Accès à l'information

Les règlements communaux (PAG, PAP, RBVPS et règlements-taxes) peuvent être consultés sur le site Internet de la commune. En cas de demande, des copies sont délivrées aux intéressés.

L'accompagnement des procédures d'autorisation de construire et de PAP « NQ » par les services communaux est décrite sous A.2.1.

Jusqu'à présent la commune n'a pas encore pris l'initiative d'élaborer des PAP « NQ » pour des terrains n'appartenant pas à la commune.

Actuellement, la commune ne renseigne pas systématiquement sur les moyens mis à disposition des particuliers pour la création de logements abordables (Gestion locative sociale, mesures fiscales en cas de vente de terrains à la commune, aides étatiques, projets communaux ...)

c) Coopération/ Consultation de la Cellule de facilitation ou plateforme de concertation

La commune fait usage de la plateforme de concertation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur, si la complexité du projet l'exige. Cette plateforme regroupe toutes les administrations étatiques compétentes et permet ainsi, à un stade précoce de la procédure de tenir compte de toutes les doléances y exprimées.

B.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Compte tenu de la réponse sous B.1.1., existe-t-il un besoin d'agir ou un potentiel d'amélioration par rapport aux mesures prises par la commune afin de faciliter et simplifier la création de logements abordables sur le territoire de la commune.

a) Réglementation communale

Les responsables communaux estiment que la réglementation actuellement en vigueur pourrait être complétée par des dispositions en faveur de la création de logements abordables. Dans ce contexte, une procédure de modification du PAG vient récemment d'être entamée pour réduire le nombre d'emplacements requis pour la localité de Clervaux.

b) Accès à l'information

Les responsables communaux estiment que les services communaux sont actuellement en mesure d'accompagner valablement le développement des projets de logements abordables. Ils ne voudraient toutefois pas s'opposer à une restructuration en cas de nécessité reconnue.

c) Coopération

Pour les projets de PAP « NQ » d'une certaine envergure et d'une certaine complexité, les responsables communaux ont l'intention de continuer à faire appel à la plateforme de concertation de la Cellule d'évaluation instituée au Ministère de l'Intérieur.

Si la commune n'a jusqu'à présent la commune n'a pas encore profité de l'appui de la Cellule de facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE), elle ne voudrait toutefois pas s'y opposer pour faire avancer des projets d'urbanisme publiques d'une certaine envergure notamment, pendant le processus de planification ou en cas de blocage par l'une ou l'autre administration publique.

B.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue de faciliter le développement de projets de logements abordables.

Faites au moins référence aux points évoqués sous B.1.1.

- Eventuelle restructuration des services communaux rejoignant ainsi l'objectif communal fixé sous A.2.3..
- Création d'une page spécifique sur le site Internet de la commune ayant trait à la création de logements abordables
- Intégrer des dispositions dans la réglementation communale facilitant la construction de logements abordables.

B.2. Résultat attendu : La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.

B.2.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune agit en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la mise en place de PAP nouveaux quartiers pour créer des logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP nouveaux quartiers, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

a) Expériences de la commune en tant que maître de l'ouvrage dans le cadre de la réalisation de PAP « NQ »

La commune n'a pas encore fait d'expérience dans la création de logements abordables dans le cadre de la réalisation de PAP « NQ ».

Actuellement, le projet de PAP « NQ » HUP-01 à Hupperdange est en cours d'élaboration. Il s'agit de fonds appartenant à la

commune sur lesquels sont projetés quelque 51 logements destinés à la location et à la vente par bail emphytéotique. Le projet sera réalisé par la S.N.H.B.M..

Puis la commune est propriétaire de quelque 20 ares de terrains situés dans le PAP « NQ » MAR-01 à Marnach actuellement en cours d'élaboration et décrit sous A.3.2. Y pourraient être réalisés quelque 5 logements abordables supplémentaires.

Finalement, la commune est propriétaire d'un terrain de quelque 30 ares dans la zone de PAP « NQ » MUN-NQ-01 située à Munshausen. Y pourraient être réalisés quelque 7 logements avec une surface construite brute de quelque 1.800m².

b) Structures existantes au sein de l'administration communale pour la réalisation de tels projets

L'administration communale ne dispose actuellement pas de structures administratives pour accompagner la réalisation de tels projets.

c) Collaboration avec d'autres acteurs pour la création de logements abordables

Vu le fait que les moyens financiers de la commune sont insuffisants et vu l'absence de structures administratives nécessaires, la commune a fait recours à la S.N.H.B.M. pour la réalisation du projet précité à Hupperdange.

B.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés aux logements abordables sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.2.1.

Pour les points a), b) et c) la même évaluation s'impose.

Les responsables communaux estiment que la croissance actuelle en matière de création de logements en général et de la création de logements abordables en particulier suit un rythme adapté à la typologie de la commune située majoritairement dans l'espace rural du pays. En effet, à court et à moyen terme quelque 70-100 logements supplémentaires vont être réalisés sur le territoire de la commune.

En ce qui concerne le projet PAP « NQ » à Munshausen, il importe de remarquer que la réalisation du projet risque de se heurter à la réticence de quelques autres propriétaires de terrains. En effet, notamment l'évacuation des eaux de surface nécessite la participation active des propriétaires concernés.

La procédure du remembrement ministériel, faisant actuellement l'objet d'un projet de loi récemment avisé par le Conseil d'Etat pourrait éventuellement permettre la réalisation partielle du projet.

De ce fait, les responsables communaux estiment que le projet de PAP « NQ » HUP-01 initié par la S.N.H.B.M. et le projet de PAP « NQ » MAR-01 à Marnach actuellement en cours d'élaboration et comportant quelque 20 ares de fonds appartenant à la commune par un promoteur privé génèrent à moyen terme un total de quelque 60 logements abordables ce qui répond parfaitement aux objectifs du Pacte logement 2.0.

B.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la création de nouveaux quartiers destinés au logements abordables sous maîtrise d'œuvre communale.

En vue de la réalisation de nouveaux quartiers, faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

• Mise en œuvre du PAP « NQ » HUP-01 à Hupperdange ensemble avec la SNHBM ainsi que du PAP « NQ » MAR-01 à Marnach ensemble avec le promoteur privé concerné.

B.3. Résultat attendu : La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.

B.3.1. État des lieux : Décrivez à quel point la commune est active en tant que maître d'ouvrage dans la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables dans le tissu bâti existant.

Faites au moins référence (a) aux expériences de la commune en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables, (b) aux structures existantes au sein de l'administration communale en charge de la réalisation de tels type de projets, (c) à la collaboration avec d'autres acteurs dans le domaine du logement abordable (p.ex. promoteurs publics) respectivement avec d'autres communes.

a) Expériences de la commune en tant que maître de l'ouvrage dans le cadre de la réalisation de logements abordables

Actuellement la commune est en train de réaliser des travaux de transformation et de rénovation de deux anciennes bâtisses leur appartenant à Lieler et à Marnach. Ces logements sont destinés à l'accueil de deux familles nombreuses dont la gestion future sera assurée par l'office social régional « Résonord ».

b) Structures existantes au sein de l'AC en charge de la réalisation de tels types de projets

La commune ne dispose pas de structures spécifiques à ce sujet, les membres du service techniques s'occupent des travaux y réalisés.

c) Collaboration avec d'autres acteurs et promoteurs publics

Jusqu'à présent la commune n'a pas d'expérience avec d'autres acteurs ou promoteurs publics pour la réalisation de tels projets.

B.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les activités de la commune sont appropriés au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.3.1.

Pour les points a), b) et c) la même évaluation s'impose.

Les responsables communaux estiment que la réalisation de nouveaux projets est largement tributaire des moyens financiers à disposition. Ils ne voudraient toutefois pas s'opposer à la réalisation ponctuelle de nouveaux projets en vue de la création de logements abordables si des occasions ou opportunités se présenteraient.

B.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la réalisation de projets de construction, de transformation ou de rénovation sous maîtrise d'œuvre communale.

Faites au moins référence (a) l'acquisition de terrains ou immeubles, (b) la réalisation d'études / concours / plans, (c) la réalisation de travaux d'aménagement en relation avec des espaces publics / espaces verts.

- La commune n'est actuellement pas en mesure de définir des objectifs communaux.

B.4. Résultat attendu : La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

B.4.1. État des lieux : Décrivez les initiatives de la commune en vue de la création de logements innovateurs répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.

Faites référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

Etat des lieux

a) Projets en cours et/ou réalisés

La commune de Clervaux, ensemble avec les communes de Hosingen, Weiswampach et Troisvierges gère actuellement deux structures pour personnes âgées comportant un total de quelque 240 chambres.

90% des chambres sont occupés par de personnes provenant de la région.

Puis la commune est propriétaire d'un bâtiment situé à Marnach occupé par 6-7 jeunes dont l'encadrement est assuré par l'a.s.b.l « Arcus ».

Jusqu'à présent, la commune n'a pas promu activement la création d'autres logements innovateurs.

b) Raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris d'autre initiatives

Les responsables communaux estiment que la toute grande majorité des logements innovateurs précités ne sont pas forcément adaptés au caractère rural de la commune. Il s'agit en effet de types de logements se prêtant plutôt aux espaces plus urbains et par conséquent plus densifiés.

B.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et activités en place sont suffisantes dans le contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.4.1.

L'essentiel des types de logements innovateurs précités ne sont pas forcément adaptés au caractère rural de la commune.

Toutefois, l'habitat multigénérationnel pourrait faire l'objet d'un projet-pilote à réaliser sur des terrains cédés à la commune en application de l'article 29(bis) précité.

Il en est de même pour la promotion du logement intégré pouvant faire partie d'une maison unifamiliale.

Les responsables communaux rendent finalement attentifs au fait que la commune promeut, pour des raisons de sécurité notamment la création de logements de service dans les bâtiments industriels et autres existants ou à créer dans les zones d'activités économiques.

B.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une promotion active de la création de logements innovateurs.

Faites au moins référence (a) à une campagne d'information ou de sensibilisation, (b) à la mise en place de subsides communaux spécifiques, (c) à la mise en place / au renforcement des services et structures (de conseil) (existants) au sein de l'administration communale, (d) à l'adaptation de la réglementation communale, (e) à la réalisation d'un projet pilote.

- Promotion du logement intégré en créant une base légale plus claire dans la cadre de la réglementation communale (PAG et PAP « NQ » notamment) et le cas échéant l'initiation d'une campagne de sensibilisation à cet effet.
- Initier un projet d'habitat multigénérationnel sur des fonds destinés à être cédés à la commune dans le cadre de l'article 29(bis) précité.

C. Mobilisation du potentiel foncier

C. La commune **contribue à mobiliser le potentiel existant** (potentiel foncier, constructions existantes et logements non-occupés) afin d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.

C.1. Résultat attendu : La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.

C.1.1. État des lieux : Décrivez la stratégie communale de mobilisation du potentiel foncier existant.

Faites au moins référence (a) à l'analyse du potentiel de développement de la commune (potentiel foncier dans les quartiers existants et sous forme de zone soumise à PAP NQ, bâtiments / logements non-occupés, potentiel de densification), p.ex. dans le cadre du projet « Raum+ », (b) à la volonté des propriétaires de développer les terrains concernés, (c) aux initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant.

Etat des lieux

a) Analyse du potentiel de développement

Afin de pouvoir faire une analyse correcte des réserves foncières actuellement disponibles, il n'y a plus lieu de se baser sur l'étude préparatoire du PAG, alors que les données y relatives datent de 2017 et ne sont donc plus d'actualité.

Par contre, l'étude réalisée par Raum+ en 2020/2021 pour le Ministère du logement renseigne sur les réserves foncières actuellement disponibles.

Force est en effet de constater que d'après le PAG actuellement en vigueur, la commune de Clervaux dispose de quelque 63 hectares de réserves foncières disponibles dans les zones d'habitation et les zones mixtes. Approximativement 1445 logements pourraient potentiellement y être construits générant quelque 3600 habitants supplémentaires (2,5 habitants par logement) pour une population actuelle de 6012 habitants.

b) Volonté des propriétaires de développer des projets sur les terrains concernés

Hormis les projets actuellement en cours décrits plus haut et qui permettent un développement urbain adapté à la spécificité de la commune, les propriétaires des autres terrains potentiellement disponibles ne se sont actuellement pas manifestés concrètement. A l'exception des propriétaires des fonds couverts par le PAP « NQ » REU-01 à Reuler qui ont apparemment l'intention de déposer sous peu un projet concret.

c) Initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant

La commune n'a jusqu'à présent pas pris d'initiatives particulières en vue de mobiliser le foncier existant. Elle n'a aussi pas fixé de taxes de non-affectation ou de non-occupation telles que prévues par le pacte logement 1.0 de 2008.

Au niveau de l'impôt foncier, la commune a toutefois introduit la classe d'impôts B6 applicable aux terrains à bâtir non construits, sans que toutefois les taux multiplicateurs y fixés constituent une réelle contrainte pour les propriétaires concernés.

C.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la politique de la commune est suffisante pour assurer une mobilisation du potentiel foncier existant et pour quelles raisons principales les terrains à bâtir ne sont pas mobilisés. Tenez compte de votre réponse sous C.1.1.

a) Analyse du potentiel de développement

Les responsables communaux estiment que les résultats publiés dans le cadre de l'étude Raum+ méritent un processus de vérification par les services communaux. En effet, certains fonds y recensés sont actuellement en voie d'urbanisation, d'autres font l'objet de projets de PAP « NQ » très concrets ou encore ne sont pas destinés à la création de logements alors qu'ils ne répondent pas au classement fixé par le PAG en vigueur.

Un certain doute persiste également sur la définition des trois classes de potentiels fonciers. Ainsi, les lacunes dans le tissu urbain existant devraient être définies comme des terrains situés dans les zones d'habitation et zones mixtes soumis au régime du « quartier existant » alors qu'ils sont entièrement viabilisés et peuvent faire l'objet d'une autorisation de construire.

Aussi les responsables s'interrogent sur la différence faite entre les fonds centrales à développer „centrales“ et les zones « extérieurs » à développer.

Quoi qu'il en soit, cette étude peut constituer une base valable pour la détermination de stratégies foncières et d'objectifs communaux.

Il résulte par conséquent des chiffres précités que le PAG actuellement en vigueur nécessite à court et probablement à moyen terme pas d'extensions substantielles du périmètre d'agglomération.

Si toutefois le projet de loi ayant trait au « contrat d'aménagement » serait mis en vigueur, les autorités communales ne voudraient pas s'opposer au reclassement de certains terrains isolés qui de par leur situation géographique contribueraient au développement urbain durable des localités constituant le territoire de la commune.

b) Volonté des propriétaires de développer des projets sur les terrains concernés

La réalisation concrète des projets de PAP « NQ » actuellement en cours d'élaboration permettent une croissance démographique de la commune de Clervaux entièrement satisfaisante. Par conséquent, les responsables communaux estiment que des mesures supplémentaires pour mobiliser des terrains ne sont actuellement pas nécessaires.

Il est également rendu attentif au fait que l'espace prioritaire de la commune constitué par les localités de Clervaux, Reuler et Marnach dispose de réserves foncières très limitées. Le PAG concernant la localité de Clervaux, en raison de sa situation topographique notamment ne comporte aucune zone d'habitation ou zone mixte soumis à l'élaboration d'un PAP « NQ ». Toutefois, deux projets de PAP « NQ » dans les localités de Reuler et de Marnach d'une certaine envergure sont actuellement en phase d'élaboration. Dans ce contexte, il importe toutefois que constater qu'une zone d'habitation « nouveau quartier » d'une certaine envergure situé au centre de la localité de Marnach ne sera probablement pas urbanisée, faute d'intérêt des propriétaires concernés.

c) Initiatives prises par la commune en vue de mobiliser le potentiel foncier existant

En ce qui concerne les terrains non-bâties situés dans le tissu urbain existant (Baulücken), des mesures de sensibilisation des propriétaires concernées pourraient toutefois être envisagées. Il s'agit en effet de terrains à bâtir entièrement viabilisés générant des coûts d'entretien importants des voiries et autres équipements publics y existants.

Aussi les autorités communales ne voudraient pas s'opposer à l'introduction d'une taxe de spéculation nationale concernant, d'une part la non-affectation à la construction pour les terrains à urbaniser et d'autre part des logements non occupés, telle que récemment annoncé par le Gouvernement.

C.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'une politique active de mobilisation du potentiel foncier.

Faites au moins référence aux points évoqués sous C.1.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : mise en valeur du patrimoine bâti, encadrement de projets privés (conseils, étude de faisabilité / plan directeur).

- Initier une campagne de sensibilisation des propriétaires de terrains non-bâti viabilisés dans le tissu urbain existant et des propriétaires des logements actuellement non occupés.

C.2. Résultat attendu : La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.

C.2.1. État des lieux : Décrivez les expériences de la commune en matière de procédures de remembrement en vue de la réalisation de nouveau(x) quartier(s) d'habitation.

Faites brièvement référence aux projets en cours et / ou réalisés ou, à défaut, évoquer les raisons pour lesquelles la commune n'a pas encore pris de telles initiatives.

La commune accompagne activement les remembrements « conventionnels » dans lesquels la commune est directement impliquée du fait qu'elle est propriétaire d'un ou de plusieurs terrains.

Toutefois aucune initiative a été prise en ce qui concerne le remembrement légal institué par les articles 72 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée. En effet ces procédures manquent de sécurité juridique et s'avèrent trop compliquées.

C.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la commune est outillée pour inciter et accompagner des procédures de remembrement.

Les responsables communaux attendent la mise en vigueur du projet de loi ayant trait au « remembrement ministériel » et au « contrat d'aménagement » avisé récemment par le Conseil d'Etat.

En effet la procédure du remembrement ministériel y prévue permettrait certainement de réaliser certains projets de PAP « NQ » actuellement bloqués.

C.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune concernant l'incitation et l'accompagnement de procédures de remembrement.

Faites au moins référence (a) à la mise en place de responsabilités au sein de l'administration communal et à la formation continue du personnel, (b) à des mesures de communications.

- Application du remembrement ministériel pour pouvoir débloquer certains projets.

D. Amélioration de la qualité résidentielle

D. La Commune contribue à l'amélioration de la qualité résidentielle dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

D.1. Résultat attendu : La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).

D.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure les équipements collectifs communaux sont suffisants pour répondre aux besoins actuels de la commune (capacité, fonctionnalité / équipement, état / qualité).

Faites au moins référence (a) aux établissements d'enseignement, (b) aux équipements de sports et de loisirs, (c) aux équipements culturels, (d) aux équipements pour les besoins de l'administration communale. Prière de présenter uniquement les conclusions de l'analyse sous forme synthétique.

a) Etablissements d'enseignement

En ce qui concerne les infrastructures scolaires, la commune dispose d'une école centrale située à Reuler regroupant tous les services nécessaires à l'accueil des enfants. Outre la rénovation du hall sportif existant en cours d'exécution, un projet d'extension, dit « Bildungshaus », comportant 20 salles de classe supplémentaires, des ateliers, un restaurant scolaire, une crèche et une maison relais ainsi que des salles de musique, est actuellement en élaboration.

Ce projet d'un coût global de quelque 50 millions d'euros permet à la commune de porter la capacité d'accueil permettant ainsi de couvrir les besoins découlant du développement urbain prévu à court et moyen terme (70-100 logements supplémentaires).

Force est toutefois de constater qu'un quart des capacités est occupé par des élèves de l'antenne de l'école européenne du Lycée Edward Steichen.

b) Equipements de sports et de loisirs

Les infrastructures de sports et de loisirs sont dans un bon état et leurs capacités répondent aux exigences actuelles.

Il y a toutefois lieu de relever que l'ancienne piscine public à Clervaux fait actuellement l'objet de réflexions quant à une réaffectation éventuelle du site voire du bâtiment existant. Le projet devrait prochainement être inscrit au plan quinquennal du Ministère des Sports.

c) Equipements culturels

L'état des infrastructures culturelles est bon et répond aux exigences actuelles.

d) Equipements pour les besoins de l'administration communale

Du fait que la commune de Clervaux résulte d'une fusion communale (Clervaux, Heinerscheid et Munshausen), les services de l'administration communale sont actuellement encore dispersés sur 4 sites différents. Le siège de l'administration communale se trouve dans l'enceinte du château de Clervaux appartenant à l'Etat. Des extensions nécessaires pour les besoins de l'administration communale n'y sont toutefois pas réalisables.

e) Autres équipements collectifs

Les capacités d'accueil des structures pour personnes âgées permettent également d'accompagner, à court et moyen terme la croissance démographique précitée.

Les infrastructures assurant l'approvisionnement en eau potable et l'évacuation des eaux usées permettent également la réalisation des projets précités. En effet, la station d'épuration de Clervaux fait actuellement l'objet d'une extension substantielle portant sa capacité future à 9000 éh. La localité de Marnach bénéficie d'une nouvelle station d'épuration, tandis que la situation d'épuration des localités de Munshausen, Drauffelt et Weicherdange est améliorée à court terme grâce aux travaux respectivement études qui sont actuellement en cours.

Quant à l'approvisionnement en eau potable, toutes les localités de la commune, grâce à la DEA (Distribution des Eaux des Ardennes) profitent d'une situation satisfaisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le transport public, y compris le réseau de mobilité douce sont adaptés en permanence.

D.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les capacités des équipements publics sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la commune, au vu du potentiel de développement du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.1.1

a) Etablissements d'enseignement

Les responsables communaux estiment que l'aménagement du site scolaire à Reuler va de bon train. Avec la réalisation des projets précités, la capacité d'accueil de l'école, de la maison relais, de la crèche communale devraient répondre aux exigences de la population estimée en 2030.

Afin de répondre à long terme aux besoins croissants et afin d'éviter un campus scolaire trop important, les responsables communaux estiment toutefois qu'à terme le choix d'un deuxième site s'impose.

Ainsi, la commune reste à la recherche d'un terrain pour la construction d'un nouveau site scolaire.

Dans ce contexte, il est toutefois noté que l'acquisition des terrains nécessaire pour la réalisation de ce deuxième site devrait s'avérer particulièrement délicat du fait de la réticence des propriétaires potentiellement concernés.

b) et c) Equipements culturels, sportifs de loisirs

En ce qui concerne ces infrastructures, il y a lieu de relever que l'accent est actuellement mis sur la rénovation et la mise aux normes des équipements actuellement existants.

Dans le cadre de la construction actuelle d'un parking à étages dans le centre de Clervaux, une salle polyvalente destinée à l'accueil des touristes notamment, sera aménagée.

c) Equipements pour les besoins de l'administration communale

Les responsables communaux estiment qu'il y a lieu, à brève échéance de regrouper tous les services de l'administration communale sur un seul site. La création d'une nouvelle maison communale comportant tous les services nécessaires est envisagée à Clervaux dans une situation assez centrale.

d) Autres équipements collectifs

En ce qui concerne le transport public, les responsables communaux estiment que les gares de Clervaux et de Drauffelt qui constituent d'importants pôles d'échanges nécessitent des travaux de réaménagements conséquents afin d'améliorer leur attractivité.

En effet, la fréquence de déserte des gares permet une connexion rapide et aisée avec la capitale.

S'agissant toutefois souvent de compétences nationales (horaires train et bus, aménagement des gares, réseaux des pistes cyclables ...) les responsables communaux regrettent que les acteurs locaux ne sont souvent pas associés à l'élaboration des projets. Aussi, la coopération et la coordination avec les administrations nationales est souvent lacuneuse.

D.1.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer un niveau adapté en infrastructures pour la qualité résidentielle.

- Amélioration du réseau cyclable vers les gares de Clervaux et de Drauffelt.
- Créer des synergies entre les objectifs nationaux et communaux pour le réaménagement des gares précités.
- Recherche et développement d'un nouveau site scolaire.
- Recherche et développement d'un nouveau site pour la réalisation d'une nouvelle maison communale
- Rénovation respectivement réaffectation de l'ancienne piscine à Clervaux

D.2. Résultat attendu : La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

D.2.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure un haut niveau de qualité écologique dans les projets de logements abordables (bâtiments et quartiers).

Faites au moins référence (a) aux critères écologiques appliqués, (b) à la qualité écologique des espaces verts et espaces publics existants et projetés, (c) aux initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (notamment en ce qui concerne le bruit et la qualité de l'air).

a) Critères écologiques appliqués

Depuis 1998 la commune de Clervaux, membre du parc naturel de l'Our s'engage activement dans la protection de l'environnement et du climat. En 2013 elle a adhéré au pacte « climat » pour ainsi lutter contre la crise climatique. Le label « Or » a été décerné à la commune pour l'achèvement du pacte climat 1.0 de même que pour le pacte climat 2.0.

En vue de promouvoir l'engagement au niveau communal pour la protection de la nature et des ressources naturelles, la commune de Clervaux s'est engagée le 03.11.2021 par la signature d'un contrat dénommé « pacte nature ». Le catalogue des mesures du pacte nature comporte également des mesures de protection de la nature, de l'eau ou de l'adaptation au changement climatique quantifiables dans le domaine du milieu urbain.

La commune applique également les critères les plus élevés en matière d'énergie, d'écologie et d'économie de ressources ainsi que d'adaptation durable au changement climatique dans la construction, la rénovation et la gestion/l'utilisation de ses

bâtiments. Elle prend en compte les normes nationales et internationales.

Les conseils aux administrés en matière de constructions écologiques (énergie, matériaux durables) sont assurés par les services du Parc naturel de l'Our ensemble avec la « Klima-Agence ».

La commune soutient également les ménages privés en leur accordant des subsides pour l'utilisation des énergies renouvelables, d'infrastructures de collecte de pluie, l'acquisition d'un pécédec 25 ou d'un cycle conventionnel. Des subventions sont également accordées pour l'acquisition d'appareils électroménagers atteignant une certaine classe énergétique.

b) Qualité des espaces verts et espaces publics

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler que la commune de Clervaux a récemment adopté un mémorandum d'entente relatif à la réduction de la pollution lumineuse et à la promotion d'un meilleur éclairage dans les espaces publics, signé en avril 2022 avec le Gouvernement.

Le « Planungshandbuch » initié et publié par le Ministre de l'Intérieur et le Ministère de l'Aménagement du territoire en 2021 et la publication du Ministère de l'Environnement « Nature et construction » de 2009 constituent également des documents de référence pour la planification des espaces publics.

c) Initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (bruit et qualité de l'air)

Les travaux ayant trait à la transversale de Clervaux sont actuellement en cours et vont être achevés sous peu.

D.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les initiatives de la commune sont suffisantes pour assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.1.1.

a) Critères écologiques appliqués

Au niveau des bâtiments publics réalisés par la commune un haut niveau de qualité écologique est atteint. Il en est de même pour le système actuel des subsides actuellement accordés aux ménages privés en matière de promotion écologique de certaines installations techniques.

Aussi, la commune de Clervaux, par son adhésion au Parc naturel de l'Our, son engagement dans les pactes « climat » et « nature » ainsi que la signature récente d'un mémorandum d'entente visant la réduction de la pollution lumineuse, témoigne de la volonté d'assurer un haut niveau écologique en ce qui concerne le résidentiel.

b) Qualité des espaces verts et des espaces publics

Les responsables communaux se rendent compte que la réalisation de nouveaux quartiers ainsi que le réaménagement des espaces publics dans les quartiers existants, malgré les standards actuellement appliqués, mérite l'élaboration d'un guide d'orientation unique se basant sur les cahiers des charges et des documents de référence précités.

Aussi, les jardins à graviers ou entièrement consolidés pourraient faire l'objet d'une réglementation communale qui pourrait s'inspirer du texte publié récemment par le Mouvement écologique.

c) Initiatives de la commune en vue d'une qualité environnementale élevée (bruit et qualité de l'air)

Les responsables communaux estiment que la réalisation de la transversale de Clervaux va certainement contribuer à une réduction du trafic routier dans la localité de Clervaux. Cette mesure y améliorera également la qualité de vie par une réduction des nuisances, notamment du bruit.

D'après des analyses récemment effectuées, la qualité de l'air est entièrement satisfaisante dans toutes les localités composant le territoire de la commune. La commune de Clervaux est en effet située dans un cadre rural peu propice à la dégradation de la qualité de l'air.

D.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'assurer un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.2.1

- Elaboration d'un cahier de charge unique pour l'élaboration des PAP « NQ » et de leurs conventions d'exécution permettant d'assurer un haut niveau de la qualité écologique notamment.
- Adaptations du PAP « QE » en ce qui concerne notamment les jardins à gravier

D.3. Résultat attendu : La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

D.3.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence (a) à la mixité sociale, (b) à la mise en valeur de l'espace public dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, (c) à l'encouragement de dynamiques sociales (p.ex. par la vie sociétariaire), (d) à la possibilité / à l'obligation d'aménager des locaux communs dans les maisons plurifamiliales et (e) à l'inclusion sociale et à l'accessibilité.

a) Mixité sociale

Une certaine mixité sociale est notamment présente dans le centre urbain de Clervaux.

b) Mise en valeur de l'espace public/ Commerces de proximité

D'une manière générale, les espaces publics, aires de jeux et espaces verts, parcs publics sont présents en nombre suffisant. Leur qualité fonctionnelle peut également être qualifiée de bonne.

Il est toutefois aussi vrai que les différentes localités de la commune ne disposent pas de tous les commerces et services de proximité nécessaires à la vie communautaire.

Afin de faciliter l'implantation de ces activités, la nouveau PAG de 2019 autorise une certaine mixité des fonctions dans toutes les zones mixtes et zones d'habitations.

c) Dynamique sociale et vie sociétariaire

La vie associative peut être qualifiée de bonne, alors que toute une série d'associations sportives et culturelles permettent aux habitants s'exercer des activités communautaires.

En mai 2021, la commune vient de signer le « Pakt vum Zesammenliewen » avec le Ministère de la Famille.

d) Qualité de vie dans les maisons plurifamiliales

Dans les maisons plurifamiliales comportant 3 ou 4 logements, 5m² par logement doivent être réservés aux poussettes et vélos. Pour les maisons comportant 5 logements, 20 m² doivent être prévus à ces fins. S'y ajoutent 2m² par logement supplémentaire.

Il est également exigé que 60% des logements collectifs dans les maisons isolées ou jumelées doivent avoir une double orientation. Ce taux est réduit à 40% pour les constructions en bande.

e) Inclusion sociale et accessibilité

La commune veille à ce que les aménagements et constructions publics répondent aux exigences des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne toutefois les logements collectifs privés notamment, le RBVPS ne prévoit aucune disposition obligeant les investisseurs d'aménager un minimum de logements à des personnes à mobilité réduite.

D.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures/instruments en place sont suffisants pour assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle, en tenant compte de votre réponse sous D.3.1.

a) Mixité sociale

Les responsables estiment qu'une meilleure mixité sociale devrait être promue dans les quartiers périphériques et les villages situés dans l'espace rural notamment. Cette mixité sociale est améliorée par une certaine mixité des fonctions, la mixité de différents types de logements ainsi que la création de logements abordables.

Grâce à la réalisation de projets de construction générant des types de logements différents de la typologie traditionnelle, l'on constate une nouvelle dynamique allant dans le sens d'une meilleure mixité sociale.

Dans ce contexte, il y a lieu de rappeler que notamment la réalisation d'un projet résidentiel de qualité à proximité directe de la gare de Clervaux y a eu un impact favorable sur la mixité sociale.

Pour ce qui est de la localité de Hupperdange, les responsables communaux estiment que la réalisation du projet PAP « NQ » par la S.N.H.B.M. devrait également contribuer à l'amélioration de la mixité sociale.

Force est finalement de constater que les entreprises existantes dans la région ainsi que le Lycée Edward Steichen ont générés des emplois de qualité. Il en résulte évidemment une demande accrue en logements de qualité, fait qui a également un impact positif sur la mixité sociale.

b) Mise en valeur de l'espace public/ commerces de proximité

S'il est vrai que la plupart des localités de la commune ne disposent pas les commerces et services de première nécessité, la zone d'activités commerciale à Marnach située dans le pôle de développement de la commune joue un rôle particulier pour assurer l'approvisionnement de la population locale, alors que les magasins y implantés comportent tous les services et commerces nécessaires.

Dans ce contexte, il importe également de veiller à ce que le centre de Clervaux disposant également de tous les services et commerces de première nécessité puisse maintenir son attractivité tant pour la population résidente que pour les touristes de passage.

c) Dynamiques sociales

La vie sociétaire et la dynamique sociale sont généralement bien développées.

d) Qualité de vie dans les maisons plurifamiliales

Il est constaté que les logements créés dans les maisons plurifamiliales manquent souvent de qualité en ce qui concerne notamment leur habitabilité et les espaces extérieurs.

Ainsi, le RBVPS pourrait faire l'objet de critères de qualité supplémentaires en ce qui concerne notamment les maisons plurifamiliales.

e) Inclusion sociale et accessibilité

Les responsables communaux prennent de nombreuses initiatives dans le domaine de la culture, des loisirs et autres pour améliorer l'inclusion sociale dans la localité de Clervaux notamment. Il est pourtant constaté que ces initiatives ne sont pas toujours accueillies pleinement par la population.

Il est également rendu attentif au fait que la réalisation du projet S.N.H.B.M. à Hupperdange (51 logements abordables) pour une population locale de quelque 360 habitants nécessite des mesures d'intégration sociale.

Les responsables communaux estiment que le RBVPS pourrait utilement disposer que pour toute maison plurifamiliale comportant plus de 6 logements, un logement au moins devrait répondre aux exigences de personnes à mobilité réduite.

D.3.3. Définition des objectifs communaux : Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.3.1.

- Adaptation du RBVPS en ce concerne notamment l'habitabilité des logements collectifs.
- Mesures contribuant à l'intégration des nouveaux habitants s'installant dans le projet S.N.H.B.M. à Hupperdange

D.4. Résultat attendu : La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.

D.4.1. État des lieux :

Décrivez dans quelle mesure la commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée dans les projets de construction publics et privés réalisés sur le territoire communal.

Faites au moins référence (a) à l'accompagnement de projets privés en vue de leur qualification (p.ex. plans directeurs, avis d'experts, conseil), (b) aux procédures d'attributions appliquées dans le cadre de la réalisation de projets communaux (p.ex. concours), (c) à la manière dont les processus de planification mis en place par la commune favorisent des projets à qualité élevée.

a) Accompagnement des projets privés

Les procédures relatives aux autorisations de construire sont accompagnées par le service urbanisme. Les projets d'une certaine envergure sont systématiquement soumis pour avis à la commission des bâtisses.

Les procédures d'adoption des PAP « NQ » sont prises en charge par le même service urbanisme. La phase d'élaboration des PAP « NQ » est accompagnée par le service urbanisme précité, ensemble avec les membres du collège des bourgmestre et des échevins. Il en est de même pour les conventions d'exécution des PAP « NQ ».

La commune fait usage de la plateforme de concertation institué auprès du Ministère de l'Intérieur, si la complexité du projet l'exige.

b) Procédures d'attribution des projets communaux

Jusqu'à présent la commune n'a pas encore lancé des concours d'architectes/d'urbanistes, des consultations rémunérées ou autres pour la réalisation de projets publics.

Dans le cadre du marché public, la commune vient de recourir deux fois à la procédure du dialogue compétitif. Il s'agit de la réalisation des ateliers communaux à Marnach ainsi que de la réalisation du projet de la Ferme Stelmes à Munshausen avec la création de 9 logements (voir A.3.1.). L'intérêt de prévoir la procédure du dialogue compétitif est que les pouvoirs adjudicateurs qui réalisent des projets particulièrement complexes peuvent être dans l'impossibilité objective de définir les moyens aptes à satisfaire leurs besoins ou d'évaluer ce que le marché peut offrir en termes de solutions techniques ou de solutions financières ou juridiques.

c) Favoriser les projets de qualité

Actuellement la qualité urbanistique, architecturale et paysagère des projets de PAP « NQ » est assurée par le Service urbanisme. Pour ce faire, le processus d'élaboration de ces projets est accompagné dès le début.

L'application future de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain visant la cession de terrains à la commune pour tout PAP « NQ » dépassant 10 unités de logement nécessite un processus de mise en œuvre encore plus intensif. Il s'agit en effet de s'associer aux projets privés, déjà au niveau de l'élaboration du PAP NQ afin d'y fixer la situation et la constructibilité détaillé des fonds pouvant recevoir de logements abordables.

Pour ce qui est des quartiers existants la commune vise en permanence l'amélioration du domaine public.

En ce qui concerne les projets publics, la commune engage des architectes et urbanistes qui connaissent bien les spécificités et particularités de la commune.

D.4.2. Évaluation par les responsables communaux :

Précisez à quel point l'approche de la commune en matière d'urbanisme est suffisante afin de garantir une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée, en tenant compte de votre réponse sous D.4.1.

a) Accompagnement des projets privés

Les responsables communaux rendent attentifs au fait que l'administration communale vient d'être renforcée par un architecte-urbaniste de la carrière A1. Cette mesure devrait par conséquent contribuer à une amélioration de la qualité urbanistique et architecturale à travers le développement urbain ainsi dans l'accompagnement des projets privés.

Récemment un poste supplémentaire dans la carrière C1 fût créé afin de renforcer encore le service concerné.

b) Procédures d'attribution projets communaux

Dans le cadre de la réalisation de la nouvelle maison communale telle que décrite sous D.1.2., les responsables communaux ont l'intention d'organiser un concours d'architectes/ urbanistes ou une consultation rémunérée.

c) Projets de qualité

Les renforcements en personnel décrits sous D.4.2.a) devraient favoriser les projets de qualité. Aussi, en ce qui concerne les aires de jeux et autres espaces publics existants ou à créer la commune fait de sérieux efforts afin d'améliorer en permanence leur qualité. Il en est de même pour la création de rétentions des eaux pluviales dans la zone verte comme en témoigne le projet d'une certaine envergure réalisé près de la gare à Maulusmuehle.

D.4.3. Définition des objectifs communaux :

Décrivez les objectifs de la commune en vue d'assurer une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée.

Faites au moins référence aux points évoqués sous D.4.1. D'autres éléments peuvent être par exemple : la mise en valeur de l'espace public, la rénovation urbaine des quartiers existants, l'augmentation de la mixité des fonctions (notamment en ce qui concerne le commerce et les services de proximité), la réalisation de projets innovateurs.

- Organiser un concours/consultation rémunérée dans le cadre de la réalisation de la nouvelle maison communale.

E. Communication, sensibilisation et participation citoyenne

E. La Commune met en place des **instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne** en faveur des objectifs du Pacte logement 2.0.

E.1. Résultat attendu : La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

E.1.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune communique activement aux sujets de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux ressources / capacités existantes au sein de l'administration communale (p.ex. responsable pour la communication et les relations publiques), (b) aux moyens de communication réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (c) des canaux / outils de communication régulière pouvant être utilisés pour une communication active en relation avec le PL 2.0 (p.ex. site internet, médias sociaux, ...).

a) Ressources et capacités communales

Depuis 2019, une personne qualifiée en communication en tant que « Citymanager » s'occupe de la communication, de la sensibilisation et de la participation citoyenne.

b) Moyens et canaux de communication

Les informations sont actuellement diffusées par les sites Internet, Facebook et Instagram de la commune. En outre, les habitants sont informés régulièrement moyennant l'édition et la diffusion à tous les ménages d'un bulletin communal « De Cliärrwer Reider ». Ce bulletin communal est édité 4 fois par an, en deux langues.

Les habitants y sont informés, non seulement sur les séances du conseil communal et d'autres communications officielles, mais également sur des activités et informations plus générales dans les domaines de la vie sociétair, culturelle et touristique. Aussi des informations dans les domaines de l'environnement naturel, de la jeunesse, du troisième âge et du pacte climat sont régulièrement prévues.

De même, les habitants intéressés peuvent régulièrement recevoir une « Newsletter » avec des informations pratiques de la commune.

Aussi des « Mails » sur différents sujets spécifiques sont envoyés à des groupes ciblés telles que commerçants, associations et autres.

Finalement, en cas d'évènements particuliers tels que des chantiers concernant la voie publique, les habitants directement concernés sont informés moyennant des communications distribuées dans les boîtes aux lettres.

E.1.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour assurer une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.1.1.

a) Ressources humaines

Le recrutement d'une personne qualifiée en communication a permis aux responsables communaux de définir une nouvelle stratégie de communication qui a eu un effet favorable sur la communication avec les résidents et autres acteurs de la

commune de Clervaux.

b) Moyens et canaux de communication

La mise à disposition du public d'informations en ce qui concerne la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 serait souhaitable.

Les moyens et canaux de communication décrits sous E.1.1. répondent essentiellement aux attentes des responsables communaux et pourront, le moment venu faire l'objet d'une communication active en relation avec le Pacte logement 2.0.

Actuellement un nouveau site Internet est en voie d'élaboration.

E.1.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'une communication active au sujet de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.1.1.

- Définir une stratégie de communication concernant la mise en œuvre du Pacte logement 2.0

E.2. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.

E.2.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour mobiliser des terrains à bâtir (Baulücken) et immeubles / logements inoccupés.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

a) Moyens de communication mis en place

Jusqu'à présent la commune n'a pas pris l'initiative de lancer des actions particulières ou ciblées en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir ou d'immeubles inoccupés. Il est toutefois évident que la commune, en cas de besoin consulte les propriétaires intéressés sur les potentialités des terrains ou logements leurs appartenant.

Rappelons finalement que la commune a récemment lancé un appel au public en vue de l'acquisition de terrains agricoles. Ces terrains pourraient utilement faire l'objet de mesures de compensation requis par la loi ou encore faire l'objet d'échanges foncières dans le cadre de la réalisation de différents projets urbains.

b) Offre de conseils mis en place

La commune est en train de mettre en place des structures administratives au niveau du service technique et du service urbanisme afin d'améliorer encore l'offre de conseil aux propriétaires de terrains potentiellement constructibles et de logements inoccupés.

c) Approche directe des propriétaires concernés

Jusqu'à présent la commune n'approche pas systématiquement les propriétaires concernés.

E.2.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés, en tenant compte de votre réponse sous E.2.1.

a) Moyens de communication mis en place

En ce qui concerne les terrains non-bâti viabilisés dans le tissu urbain (Baulücken), des mesures de sensibilisation des propriétaires concernés pourraient être envisagées. Il s'agit en effet de terrains à bâtir entièrement viabilisés générant des coûts d'entretien importants des voiries et autres équipements publics y existants. Dans ce même contexte, une campagne de sensibilisation des propriétaires de logements non-occupés pourrait être envisagée.

b) Offre de conseil

Les responsables communaux estiment que la restructuration et le renforcement des services communaux précités va améliorer l'offre de conseil en général. Il serait en outre utile de conseiller les propriétaires désirant d'introduire une autorisation de construire ou encore déposer un projet de PAP « nouveau quartier » à un stade précoce de la procédure afin d'éviter la double voire triple élaboration de plans d'architectes ou d'urbanistes.

Finalement, la communication active en ce qui concerne la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 telle que décrite sous E.1.2 devrait également contribuer à la sensibilisation de la population concernée.

c) Approche directe des propriétaires concernés.

Vu la situation actuelle en matière de développement urbain illustrée d'une part par les projets de PAP précités et d'autre part par le nombre d'autorisations de construire délivrées annuellement, les responsables communaux estiment toutefois qu'il est actuellement peu opportun de prendre des mesures supplémentaires de mobilisation du potentiel foncier existant.

Toutefois une certaine stratégie d'approche des propriétaires s'impose pour l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation de certains équipements collectifs (école, administration communale et autres).

E.2.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue d'améliorer / mettre en valeur l'information et l'offre de conseil envers les propriétaires privés en vue d'une mobilisation de terrains à bâtir et d'immeubles inoccupés.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.2.1.

- Initier une campagne de sensibilisation des propriétaires de terrains non-bâti viabilisés dans le tissu urbain existant et de logements non-occupés.

E.3. Résultat attendu : La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.

E.3.1. État des lieux : Décrivez les structures et offres en place pour communiquer activement par rapport à l'offre de gestion locative sociale dans votre commune.

Faites au moins référence (a) aux moyens de communication mis en place, (b) à l'offre de conseil et de support mis en place au niveau de l'administration communale, (c) à l'approche directe des propriétaires concernés.

La commune n'informe actuellement pas sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale (GLS).

E.3.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisantes pour informer et conseiller sur les différents moyens en relation avec l'utilisation de l'offre de la gestion locative sociale, en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

Les responsables communaux estiment que qu'ils doivent améliorer la communication en ce qui concerne la gestion locative sociale. Dans ce contexte, la commune regrette toutefois qu'elle n'a pas connaissance des logements actuellement affectés au régime de la gestion locative sociale se situant sur le territoire de la commune. D'après une lettre du Ministre du logement du 2 novembre 2022, il s'avère en effet que 19,1 logements ont y été affectés en 2021.

S'y ajoute que l'office social régional « Résonord » est un organisme de services sociaux privilégié agissant dans ce domaine.

E.3.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la promotion de l'offre de gestion locative sociale.

Faites au moins référence aux points évoqués sous E.3.1.

• Dans le cadre de la mise en place de la stratégie de communication concernant la mise en œuvre des objectifs du pacte logement 2.0 précité, l'offre de la gestion locative social sera thématifiée afin de réduire le nombre des logements non-occupés.

E.4. Résultat attendu : La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal

E.4.1. État des lieux : Décrivez dans quelle mesure la commune réalise des étapes de participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal et de projets de création de logements abordables.

Faites au moins référence (a) aux mesures de participation citoyenne réalisés dans le passé (allant au-delà des minimas requis par la législation en vigueur), (b) aux activités des commissions consultatives en matière d'aménagement communal, de l'environnement et du Pacte Climat.

a) Mesures de participation citoyenne

Dans le cadre de l'aménagement communal (PAG, PAP et RBVPS) la commune respecte évidemment les obligations légales prévues par la loi en matière de publication.

Des initiatives de participation citoyenne sont lancées dans le cadre de projets communaux visant des acteurs spécifiques. Citons à titre d'exemple la création ou le réaménagement d'aires de jeux ou encore la réalisation d'infrastructures scolaires.

Le « Masterplan Clervaux 2030 » fût élaboré moyennant une large participation citoyenne des habitants de Clervaux.

b) Rôle des commissions consultatives

Actuellement une multitude de commissions consultatives agissent dans différents domaines. A côté des commissions obligatoires telles que la commission scolaire ou encore la commission d'intégration et à l'égalité des chances, des commissions consultatives fonctionnent actuellement dans les domaines de la mobilité, de l'environnement, des chemins ruraux, des finances, des jeunes, des sports, du troisième âge du tourisme et de la culture, des bâtisses et du climat.

E.4.2. Évaluation par les responsables communaux : Précisez à quel point la l'approche de la commune en matière de participation citoyenne est suffisante pour garantir une participation citoyenne appropriée dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0., en tenant compte de votre réponse sous E.3.1.

a) Mesures de participation citoyenne

Les responsables communaux estiment que l'information et la participation citoyenne dans le cadre de la réalisation de projets communaux d'une certaine envergure pourraient être améliorées. Il serait de même pour la réalisation de projets privés tels que les PAP « NQ » d'une certaine envergure.

b) Rôle des commissions consultatives

Force est de constater que le conseil communal est actuellement encadré d'une multitude de commissions consultatives composées de quelque 165 membres. Les responsables communaux estiment qu'il y a lieu de renforcer et de recadrer le rôle des commissions consultatives dans leurs missions essentielles, à savoir d'organe de consultance et d'aide à la décision du conseil communal.

E.4.3. Définition des objectifs communaux : Précisez les objectifs de la commune en vue de la participation citoyenne dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

Faites au moins référence (a) à des mesures pour la participation citoyenne réalisées dans le cadre de projets communaux, (b) l'instauration d'une commission consultative dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

- Mettre en place d'une politique information et de participation citoyenne pour les projets de construction d'une certaine envergure
- Revoir le rôle et l'organisation des commissions consultatives

Partie administrative	
Logement	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la réalisation de projets de logements abordables ?	NON
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de réalisation de projets de logements abordables au sein de l'administration communale ?	
Qui assure la fonction du Conseiller logement dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 ?	van Rijswijck Arno
Aménagement communal	
Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de l'aménagement communal au sein de l'administration communale ?	*****
Communication	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la communication et les relations publiques ?	OUI
[si, oui] Qui est l'interlocuteur / responsable principal pour la communication en relation avec le Pacte logement 2.0 ?	*****

1. Champs d'action	
1	Création de logements abordables
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La commune de Clervaux a l'intention d'initier la création de logements abordables supplémentaires, malgré le fait qu'elle ne dispose ni des moyens financiers suffisants, ni des structures administratives et techniques nécessaires.</p> <p>Pour ce faire, il y a lieu d'opter pour un modèle de financement permettant à la commune de s'associer à la création de logements abordables dans la limite de leurs moyens budgétaires.</p> <p>D'abord un projet d'une certaine envergure à Hupperdange est actuellement en cours d'élaboration. Il s'agit de fonds appartenant à la commune sur lesquels la SNHBM va réaliser quelque 51 logements abordables destinés à la location et à la vente par bail emphytéotique.</p> <p>Puis la commune est propriétaire de quelque 20 ares de terrains situés dans le PAP "NQ" MAR-01 à Marnach actuellement en cours d'élaboration par un promoteur privé. S'y ajoute que par l'application de l'article 29bis précité 15% des logements seront abordables de sorte qu'un total de quelque 12 logements abordables supplémentaires vont y être créés.</p> <p>Dans le cadre du projet PAP "NQ" à Marnach, la commune a également l'intention d'initier un projet d'habitat multigénérationnel sur les terrains susceptibles de recevoir des logements abordables.</p> <p>Du fait que les deux projets précités vont probablement être réalisés parallèlement, la SNHBM pourrait également s'occuper de la réalisation des logements abordables dans le projet du PAP "NQ" MAR-01.</p> <p>A terme un troisième projet de PAP "NQ" d'une certaine envergure pourrait voir le jour à Reuler. Si la commune n'y dispose pas de terrains, elle pourrait toutefois encore profiter de l'article 29bis précité pour y créer des logements abordables.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
A.4	La Commune effectue une gestion active et stratégique du foncier communal (Aktives Bodenmanagement).
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
B.4	La commune promeut activement la création de logements innovateurs (p.ex. co-living, sharing, habitat multigénérationnel, habitat de clusters, solutions temporaires, ...) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.

1.3 Responsables / Intervenants

Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.

Responsable	*****
Intervenant	van Rijswijck Arno

1.4 Prochaines étapes

Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.

Elaboration des projets de PAP "NQ" à Hupperdange et Marnach dans un délai de 6 mois	
Parallèlement , pour le projet "Marnach" désignation des fonds qui reçoivent des logements abordables ainsi que de la typologie de ces logements	
Procédures légales dans un délai de 18 mois	
Parallèlement, élaboration des conventions d'exécution y relatifs	
Début d'exécution dans un délai de 30 mois	
Discussion et élaboration du PAP"NQ" à Reuler dans un délai de 24 mois	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	X	2		3	
Réalisation du projet SNHBM à Hupperdange	1	X	2		3	L- Luxembourg
Réalisation du projet PAP"NQ" à Marnach	1	X	2		3	L- Luxembourg
Réalisation du projet PAP "NQ" à Reuler	1	X	2		3	L- Luxembourg

1. Champs d'action	
2	Amélioration des conditions cadres
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>D'abord les responsables communaux ont l'intention d'adapter leurs règlements d'urbanisme afin de faciliter davantage la création de logements en général et la création de logements abordables particulier ainsi que d'assurer la qualité de vie dans les maisons plurifamiliales notamment.</p> <p>Il s'agit essentiellement de réajuster les densités de construction pour les zones soumises au régime du nouveau quartier, de promouvoir et de cadrer le logement intégré dans les maisons unifamiliales, d'assurer une certaine mixité des fonctions urbaines dans le centre et le quartier de la gare de Clervaux notamment, de garantir une certaine mixité de différents types de logements dans les zones mixtes et zones d'habitation notamment. Aussi les dimensions et les volumes de construction seraient à adapter au caractère rural des localités de la commune.</p> <p>Dans ce contexte, des réflexions plus approfondies vont être faites pour renforcer le centre et le quartier de la gare de Clervaux.</p> <p>Enfin, le service technique et le service urbanisme vont être réorganisés et renforcés. De même, le rôle et l'organisation des commissions consultatives doivent être revus.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.1	La commune facilite la réglementation communale en vue d'une plus importante création de logements abordables (densité, taille des logements, mixité, ...) tout en soutenant et contribuant aux efforts de rendre la construction de logements plus durable.
A.2	La commune accompagne de manière active des projets privés et publics pour la construction de logements abordables notamment locatifs.
B.1	La commune prend le rôle de facilitateur pour le développement des projets de logements abordables.
B.2	La commune réalise des nouveaux quartiers en vue de la création de logements abordables.
C.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	*****
Intervenant	van Rijswijck Arno
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	
Elaboration des adaptations du PAG, PAP "QE" et RBVPS dans un délai de 12 mois	
Elaboration d'un "Masterplan" pour le centre et la gare de Clervaux dans un délai de 24 mois	

Réorganisation et renforcement du service technique et du service urbanisme dans un délai de 12 mois	
--	--

Revoir l'organisation et le rôle des commissions consultatives dans un délai de 12 mois	
---	--

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	X	3		
Adaptations des documents d'urbanisme	1	2	X	3		
Renforcement des services communaux	1	2		3	X	
Reorganisation des commissions consultatives	1	2		3	X	
Faire des réflexions approfondies en ce qui concerne le centre de Clervaux, le quartier de la gare de Clervaux et le cas échéant de la gare de Drauffelt	1	2	X	3		

1. Champs d'action	
3	Infrastructures et qualité de vie
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>En ce qui concerne les équipements collectifs, un certain nombre de besoins doit à terme être satisfait.</p> <p>Il s'agit d'abord de la construction d'une nouvelle maison communale de préférence dans le centre d'attraction et de développement de Clervaux. A terme, il est de même pour la réalisation d'un nouveau site scolaire. S'y ajoute un certain nombre de rénovations et de mise au normes de certains équipements culturels, sportifs et de loisirs.</p> <p>Puis, la commune de Clervaux dispose de deux gares ferroviaires situées à Clervaux et à Drauffelt, ce qui constitue un atout certain au niveau de la mobilité. Même s'il est vrai qu'il s'agit essentiellement de compétences nationales, la commune de Clervaux voudrait toutefois veiller à un aménagement accueillant et à une accessibilité parfaite de ces infrastructures de transport importants.</p> <p>Finalement, la qualité écologique des espaces verts et autres espaces publics existants et à créer notamment devrait être améliorée. Pour ce faire un cahier des charges unique serait élaboré qui servirait de modèle pour la création des espaces publics à créer dans le cadre de la réalisation des nouveaux quartiers.</p> <p>Dans ce contexte les jardins à gravier pourraient utilement être réglementés.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
D.1	La commune assure un niveau adapté en infrastructure(s) pour la qualité résidentielle (dimension infrastructurelle).
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
D.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
D.4	La commune assure une qualité urbanistique, architecturale et paysagère élevée à travers le développement urbain / dans les projets de constructions publics et privés.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	*****
Intervenant	van Rijswijck Arno
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	
Créer des synergies entre les objectifs communaux et les objectifs nationaux pour le réaménagement des gares de Clervaux et de Drauffelt	
Recherche d'un site et construction d'une nouvelle maison communale dans un délai de 36	

mois	
Organiser , le cas échéant un concours d'idée pour la réalisation de la nouvelle maison communale dans un délai de 36 mois	
Recherche et développement d'un nouveau site scolaire dans un délai de 60 mois	
Rénovation respectivement réaffectation de l'ancienne piscine à Clervaux dans un délai de 60 mois	
Elaboration d'un cahier des charges unique pour les PAP "NQ" afin d'y améliorer notamment la qualité écologique des espaces publics à créer	
Réglementation des jardins à gravier dans un délai de 12 mois	

1.5 Liste des projets potentiels

Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	X	2		3	
Recherche et développement d'un nouveau site scolaire	1	X	2		3	
Recherche d'un site et construction d'une nouvelle maison communale à Clervaux	1	X	2		3	
Veiller à un réaménagement de qualité des gares de Clervaux et de Drauffelt	1		2	X	3	
Réaménagement de l'ancienne piscine à Clervaux	1	X	2		3	
Elaboration d'un cahier des charges pour la création des espaces publics à créer dans les PAP "NQ"	1		2	X	3	
Réglementation des jardins à gravier	1		2	X	3	

1. Champs d'action	
4	Communication et participation citoyenne
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>D'abord, les responsables communaux ont l'intention de mettre en place une stratégie de communication concernant la mise en œuvre de Pacte logement 2.0 comportant notamment tous les éléments ayant trait aux logements abordables.</p> <p>Dans ce contexte, la mise en place d'une campagne de sensibilisation des propriétaires de terrains non-bâti viabilisés dans le tissu urbain existant et de logements non-occupés est envisagée.</p> <p>Finalement, la commune entend organiser des campagnes d'information et de participation citoyenne pour les projets d'urbanisme d'une certaine envergure.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
C.1	La commune met en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier existant.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.
E.2	La commune informe et conseille sur les différents moyens en relation avec la mobilisation de terrains à bâtir et des immeubles inoccupés.
E.3	La commune informe et conseille sur l'offre en relation avec la gestion locative sociale.
E.4	La commune promeut la participation citoyenne dans le cadre de l'aménagement communal.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	*****
Intervenant	*****
1.4 Prochaines étapes	
<i>Décrire les prochaines étapes en vue de la concrétisation et de la mise en œuvre du champ d'action avec des délais à titre indicatif.</i>	
Mise en place d'une stratégie de communication concernant la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 dans un délai de 24 mois	
Campagne de sensibilisation des propriétaires de terrains non-bâti viabilisés et de logements non-occupés dans un délai de 36 mois	
Organiser des campagnes d'information et de participation citoyenne pour les projets d'urbanisme d'une certaine envergure	
1.5 Liste des projets potentiels	
<i>Les projets peuvent être complétés au cours de la mise en œuvre du PAL, ils seront détaillés dans le cadre de la demande de réalisation d'un projet concret.</i>	

Titre	Catégorie de mesure					Localisation
	1	2	3	4	5	
Elaboration d'un stratégie de communication Pacte logement 2.0	1	2	3		X	
Sensibiliser les propriétaires de terrains non-bâti et viabilisés et de logements non-occupés	1	2	3		X	
Information et participation citoyenne dans le cadre de projets d'urbanisme d'une certaine envergure	1	2	3		X	