

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

Historique d'impression

Rapport : PL2\_PAL - null

Conseiller logement : Arno van Rijswijck

Imprimé le : 27.02.2023 13:33

## 1 Pacte de logement

Date signature de convention initiale : 11.09.2021

## 2 Programme d'action local logement

### 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.*

Le plan d'aménagement général (PAG) et les plans d'aménagement particuliers „quartiers existants“ (PAP QE) ont été mis en vigueur en août 2016. Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) date de novembre 2016.

Il en résulte que notamment le PAG devrait faire l'objet d'une évaluation prenant la forme d'un rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins au conseil communal au cours de l'année en cours (article 9(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain). Le conseil communal sera alors amené à décider si le PAG sera soumis ou non à une mise à jour.

La réglementation communale actuellement en vigueur est donc de date relativement récente et répond essentiellement aux exigences d'un urbanisme durable.

La commune de Niederanven se compose de deux types d'espaces de développement urbains différents. D'une part, les villages de Senningen, Senningerberg, Hostert, Niederanven, Oberanven et Rameldange forment une agglomération constituant l'espace d'urbanisation prioritaire de la commune. Le centre commercial situé au bord de la route de Trèves à Senningen, ensemble avec le site "Im Sand" destiné au renforcement des équipements collectifs constitue le pôle central de cet espace prioritaire.

La localité d'Ernster, par contre déconnectée de l'agglomération centrale a su conserver son caractère rural d'origine et mérite de ce fait une certaine sauvegarde.

La croissance démographique de la commune se présente comme suit:

01.01.2022: 6446 habitants

01.01.2021: 6347 habitants

01.01.2020: 6306 habitants

01.01.2019: 6218 habitants

01.01.2018: 6156 habitants

Il s'agit donc d'une croissance annuelle moyenne dépassant légèrement 1%.

***La mobilisation de terrains à bâtir va actuellement de bon train, de sorte qu'à moyen voire à long terme une croissance démographique semblable peut être envisagée. En effet, les projets d'urbanisme actuellement en cours de réalisation ou en cours d'élaboration risquent même de générer une croissance démographique plus élevée. Aussi, le PAG actuellement en vigueur renseigne sur suffisamment de réserves foncières, tel qu'il résulte du point C.1.1.***

D'une manière générale, la réglementation existante permet une certaine mixité de différents types de logement et une certaine mixité des fonctions dans toutes les zones destinées à la création de logements. Les zones d'habitations et les zones mixtes soumises au régime du nouveau quartier font toutefois abstraction de seuils minima garantissant une telle mixité.

Le nombre maximal de logements par maison plurifamiliale dans les nouveaux quartiers est fixé à 10 unités dans la zone mixte, à 12 unités dans la zone HAB-2 et à 8 unités dans la zone HAB-1.

Force est ensuite de constater que certains nouveaux quartiers à développer, notamment dans l'agglomération centrale de la commune fixent souvent des densités de logement (DL) très faibles (15-20 logements/hectare). S'y ajoute que le rapport entre DL et CUS (Coefficient d'utilisation du sol) génère souvent des tailles de logement moyennes très élevées.

Finalement, le PAG exige un seul emplacement pour voitures par logement dont la forme peut être librement choisie par le maître de l'ouvrage. Cette disposition peut être qualifiée de durable.

Les PAP « QE » couvrant notamment les quartiers d'habitation à faible densité créés au cours des années 70, 80 ou encore 90 visent plutôt le maintien des structures existantes sans toutefois permettre une certaine densification de l'existant. Le recul sur rue minimal est souvent de 6 m. Puis, le principe que chaque maison unifamiliale peut recevoir un logement intégré n'y est pas clairement inscrit. A l'article 22, la largeur minimale des maisons en cas de lotissement est de quelque 7-8 m, de même que le nombre de maisons en bande est actuellement limité à 3.

Les dispositions des chapitres 3 et 4 du RBVS ayant trait à l'habitabilité des bâtisses et des logements diffèrent parfois du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Ils en découlent des incohérences entre les logements donnés en location ou non.

De même, le RBVS ne contient pas de base légale habilitante afin de déterminer le nombre de personnes pouvant occuper un logement d'une certaine surface.

**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 responsables communaux sont conscients du fait que l'évaluation du PAG actuellement en vigueur s'impose dans les prochains mois.

Il est également estimé que la croissance démographique annuelle actuelle dépassant légèrement 1%, est parfaitement conforme aux exigences d'un développement urbain durable.

Les réserves foncières actuellement disponibles ainsi que les projets de PAP "NQ" notamment, en cours de réalisation ou en cours d'élaboration concrète permettent à terme un développement urbain respectueux des directives et orientations de l'aménagement général du territoire.

Si le maintien du caractère villageois des agglomérations constitue en principe un objectif majeur, force est toutefois de constater que la commune de Niederanven, commune limitrophe de la Ville de Luxembourg, mérite souvent des densités de

construction plus élevées. Les densités à fixer devraient toutefois dépendre de la situation géographique des terrains concernés. Le nouveau centre d'agglomération précité mérite à ce sujet une attention particulière.

Il devrait également être veillé à un équilibre entre logements collectifs et logements individuels de sorte qu'une majorité des logements nouvellement construits seront du type maison unifamiliale. Dans cet ordre d'idées, il serait utile d'équilibrer le rapport entre les valeurs CUS et DL afin de générer des tailles de logement plus raisonnables.

Cette mesure serait également essentielle afin de promouvoir la création de logements abordables.

Il serait également utile de fixer des prescriptions garantissant la mixité des types de logement et la mixité des fonctions dans les zones mixtes notamment.

L'article 11 de la partie écrite du PAG pourrait également être complété par une disposition permettant explicitement le regroupement des emplacements dans les PAP „NQ“. Cette mesure permettrait en effet des solutions urbanistiques d'une meilleure qualité.

Aussi, les quartiers existants, notamment les quartiers développés pendant les années 70, 80 ou 90 pourraient faire l'objet de mesures de densification allant également dans le sens d'une utilisation plus rationnelle du sol et d'une meilleure qualité de l'espace-rue.

Dans l'intérêt d'une certaine cohérence, le RBVS pourrait en outre être aligné au règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 précité.

**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.

- Pour des raisons évidentes, les responsables communaux plaident pour que le rapport d'évaluation du PAG soit établi avant les prochaines élections communales qui auront lieu le 11 juin 2023 pour ensuite être soumis au conseil communal nouvellement constitué.
- Il appartiendrait ensuite au conseil communal de prendre la décision si le PAG sera soumis à une mise à jour ou non.
- Finalement, les PAP „QE“ ainsi que le RBVS seront également évalués et éventuellement mis à jour.
- L'actualisation des documents d'urbanisme pourrait utilement aller de pair avec certaines mesures de densification tant au niveau des quartiers existants que des nouveaux quartiers à créer.
- Pour les nouveaux quartiers, le rapport entre le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et la densité de logement (DL) sera réajusté afin de promouvoir des tailles de logement plus raisonnables.

**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.*

Les procédures qui ont trait à la délivrance des autorisations de construire et de l'élaboration des PAP „NQ“ sont actuellement accompagnées par 4 fonctionnaires communaux (1 architecte, deux ingénieurs-techniciens et un rédacteur).

Y sont ponctuellement associés un fonctionnaire (A2) spécialisé en matière d'énergie et d'environnement naturel, la commission des bâtisses ainsi qu'une commission consultative „Team Climat“ et „environnement“.

L'assistance technique et les conseils aux maîtres d'ouvrages sont assurés par le même service urbanisme.

Les conventions d'exécution des PAP „NQ“ dépassant un nombre de 25 logements obligeaient l'initiateur du projet de réserver 10% de la surface construite brute à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes prévues par la loi concernant l'aide au logement. La commune n'a jusqu'à présent pas entièrement fait usage des moyens fixés à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité pour déterminer d'autres conditions ou encore le prix de vente des terrains ou constructions destinés aux logements abordables.

**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.

Bien qu'elle s'investît actuellement intensivement dans l'accompagnement de procédures d'adoption des projets publics et privés et dans la création de logements abordables, la commune est consciente du fait qu'un renforcement et une réorganisation des services communaux s'impose à moyen terme.

Les responsables communaux estiment que les quelques conventions d'exécution qui restent à conclure sous l'ancien régime pourraient utilement faire usage de tous les moyens (critères sociaux, prix de vente des logements...) mis à disposition par l'ancien article 29(2) de la loi précitée.

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 application encore plus intensif. Il s'agit en effet de s'associer aux projets privés notamment, 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.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.*

- Mise en place d'un service d'urbanisme avec la création d'un poste d'urbaniste permettant d'abord une meilleure consultation pendant la phase d'élaboration et ensuite un accompagnement plus efficace des procédures d'adoption des projets publics et privés.
- Le service précité pourrait utilement comporter une cellule „logements abordables“ qui s'occuperait de toute question relevant de la création et de la gestion de logements abordables.
- En ce qui concerne les conventions d'exécution des PAP „NQ“ qui restent à conclure sous l'ancien régime, les responsables voudraient profiter entièrement de l'article 29 (2) de la loi du 19 juillet 2004 précité, notamment en ce qui concerne la fixation de conditions sociales supplémentaires et la détermination du prix de vente des logements à coût modéré.
- La SNHBM restera un partenaire privilégié dans le cadre de la création de logements abordables

**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.*

La commune de Niederanven est un acteur très actif en matière de création et de gestion de logements abordables. Elle est actuellement propriétaire de 25 logements donnés en location à des personnes défavorisées. La gestion de 14 logements est assurée par la commune en régie propre, 6 logements sont gérés par l'agence immobilière AIS et 5 logements sont gérés par l'office social „Centrest“.

S'y ajoute un certain nombre de terrains appartenant à la commune et cédés par bail emphytéotique à la S.N.H.B.M. qui y assure la vente et la gestion de logements abordables.

Il s'agit notamment de fonds situés à Oberanven aux lieux-dits „Auf dem Wacholder“ et „Op dem Wakelter“ cédés en 2020 et comportant un total de 25 maisons uni-familiales.

Déjà en 2016, la commune ensemble avec la S.N.H.B.M. a réalisé un projet au lieu-dit „rue de la Gare“ à Hostert comportant 8 maisons unifamiliales, 13 logements collectifs et 2 cabinets médicaux.

La commune n'a actuellement pas connaissance de logements loués par des propriétaires privés ou d'autres acteurs publics dans le cadre 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 gérance 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*

Les responsables communaux sont conscients du fait que la réalisation des projets précités ainsi 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.

Les responsables communaux jugent les efforts actuels en matière de création et de gestion de logements abordables comme suffisants. Ils sont toutefois conscients du fait que, vu les potentialités décrites ci-dessus, un renforcement des structures communales s'impose.

**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, ...).*

- Afin de garantir à moyen et long terme la mixité sociale dans la commune de Niederanven, les responsables communaux visent que la part des logements abordables soit augmentée à quelque 20-30% de l'ensemble des logements existants sur le territoire communal.
- Cet objectif doit aller de pair avec les objectifs définis sous A.2.3 et E.3.3.

**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'un politique active en matière de patrimoine foncier (acquisition et gestion).*

La commune réalise depuis un certain temps des acquisitions régulières de terrains et d'immeubles destinés à la création de logements abordables comme en témoigne le point A.3.1. Ces acquisitions ne résultent toutefois pas d'une stratégie systématique mais se réalisent plutôt en fonction des opportunités du marché. La situation foncière des terrains concernés constitue un critère essentiel notamment pour ceux destinés à des usages renforçant la qualité de vie des habitants (commissariat de police, maison médicale et autres) et la centralité des agglomérations.

***Les propriétaires ne sont toutefois pas contactés d'une manière systématique.***

***La commune dispose actuellement d'importants réserves foncières potentiellement constructibles, tel qu'il résulte du point B.2.1.***

***L'administration communale ne comporte toutefois pas de structures ou services s'occupant spécifiquement de la gestion des réserves foncières communales.***

Le budget annuellement disponible pour l'acquisition de terrains est décrit sous B.2.1.

Le droit de préemption constitue une autre opportunité qui est suivi de près, sans que la commune en fait toutefois souvent usage, en raison d'un certain nombre d'insécurité juridiques qui en découlent notamment.

**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.

Les responsables communaux estiment que la gestion actuelle du foncier communal peut être qualifiée d'active et stratégique. Aussi les réserves foncières actuellement disponibles permettent d'assurer à moyen terme la création d'un certain nombre de logements abordables supplémentaires. De ce fait, il n'y a actuellement pas de besoins de mettre en place des mesures supplémentaires.

***Toutefois la gestion du patrimoine foncier communal pourrait plus spécifiquement être prise en charge par la cellule "logements abordables" prévue par le point A.2.3.***

**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.*

• Il en résulte que le point A.4. ne nécessite actuellement pas la définition de nouveaux objectifs communaux, à part la création d'une nouvelle cellule s'occupant également de la gestion du patrimoine foncier communal.

## 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.*

Les documents d'urbanisme réglementaires (PAG, PAP et RBVS) sont disponibles et accessibles sur le site Internet de la commune. Copies des documents précités sont mis à disposition des personnes intéressées.

Avant d'être soumis à la procédure d'adoption, les PAP „NQ“ sont discutés par la plateforme de la Cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur. 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.

La commune prend l'initiative de procéder à l'élaboration de PAP „NQ“ si la commune y est propriétaire d'un ou de plusieurs terrains.

Jusqu'à présent la commune a profité de l'appui de la Cellule de facilitation Urbanisme et Environnement (CFUE) dans le cadre de l'élaboration du projet „Cité jardin“ décrit sous B.2.1. Cet organe permet en effet d'avancer des projets d'urbanisme publics d'une certaine envergure notamment, pendant le processus de planification ou en cas de blocage par une ou l'autre administration publique.

A part d'une action de sensibilisation des propriétaires des logements non-occupés décrite sous C.1.1., 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...).

**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.

Les responsables estiment que l'appui donné par les services communaux dans le cadre des autorisations de construire et l'accompagnement des PAP „NQ“ répond aux exigences actuelles.

La commune ne voudrait toutefois pas s'opposer à prendre l'initiative d'élaborer des PAP „NQ“ dont les terrains appartiennent à des particuliers, si la complexité ou l'envergure du projet l'exigent.

Notamment, le domaine ayant trait aux logements abordables nécessite à terme un renforcement des structures communales et une mise à disposition du public d'informations en matière de création de logements abordables.

**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.*

- Les objectifs rejoignent les objectifs développés sous A.2.
- Mise en place d'une page spécifique sur le site Internet de la commune ayant trait aux 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.*

La commune de Niederanven est un acteur très actif en matière de création et de gestion de logements abordables (voir sous A.1.3).

Le budget communal met annuellement quelque 4,5 millions d'euros à disposition pour l'acquisition d'immeubles destinés majoritairement à la création de logements abordables. Ainsi, la commune a dépensé quelque 28 millions d'euros pendant la dernière décennie pour l'acquisition d'immeubles dans le cadre de la construction de logements abordables notamment.

En dehors des projets déjà réalisés et décrites sous A.3.1. un certain nombre de projets sont actuellement en cours.

Le PAP „NQ“ au lieu-dit „op Pelgert“ à Oberanven, initié par un promoteur privé et récemment approuvé par le Ministre de l'Intérieur comporte quelque 30 ares de terrains appartenant à la commune sur lesquels vont être réalisés 16 logements abordables (2x4 maisons unifamiliales en bande et 8 logements collectifs). La convention d'exécution du projet va être signée sous peu.

Puis, le PAP „NQ“ au lieu-dit „rue Laach“ à Niederanven, également approuvé définitivement va générer quelque 22 logements abordables supplémentaires ainsi que 16 logements senior sur un terrain de quelque 1,38 hectares appartenant à la commune. Les logements vont être réalisés par la S.N.H.B.M. pour le compte de la commune.

A moyen terme, le projet de PAP „NQ“ au lieu-dit „Am Pull“ à Senningen est actuellement en cours d'élaboration. Le PAP précité d'une surface de quelque 14 hectares initié par un promoteur privé, comporte également quelque 1,5 hectares de terrains appartenant à la commune. Il en découle que 40-50 logements abordables supplémentaires vont y être réalisés.

Finalement, un autre projet de PAP „NQ“ au lieu-dit „Kazenheck“ à Niederanven (dénommé par la suite projet „Cité jardin“) d'une surface totale de quelque 25 hectares est actuellement soumis à la procédure d'adoption. La commune y est propriétaire de quelque 12 hectares de terrains qui pourraient générer quelque 200 logements abordables supplémentaires. Vu sa complexité d'exécution, il s'agit toutefois d'un projet qui sera réalisé à moyen, voire à long terme.

S'y ajoute la mise en application de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui va générer de plus en plus de logements abordables. Pour tout PAP d'une certaine envergure un minimum de 10% des terrains vont effectivement être cédés gratuitement à la commune.



**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 au logements abordables sont appropriées au contexte spécifique de la commune, en tenant compte de votre réponse sous B.2.1.

Au niveau de la création de nouveaux quartiers et de logements abordables et des projets décrits sous B.2.1., les responsables communaux estiment qu'ils sont actuellement en phase avec les objectifs et attentes fixés par les autorités nationales.

**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.*

- Les objectifs communaux rejoignent les objectifs fixés sous A.2.

**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.*

Depuis un certain temps et avec les moyens budgétaires mis à disposition annuellement (voir B.2.1.), la commune acquit régulièrement des terrains et des bâtisses existantes pour la construction, la transformation et la rénovation de logements abordables.

**Actuellement, aucune structure administrative spécifique est en charge de la réalisation de tels types de projets.**

**La mise en oeuvre des projets est accompagné par le service technique et le service urbanisme et réalisé par des bureaux d'études privés.**

**Les projets d'une certaine envergure notamment sont réalisés en collaboration avec la SNHBM. Jusqu'à présent la commune n'a pas réalisé de projets ensemble avec d'autres communes.**

**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.

Les responsables communaux estiment que les acquisitions précitées peuvent souvent être réalisées grâce au fait que les propriétaires concernés peuvent bénéficier des avantages fiscaux découlant de l'exonération des impôts sur la plus-value réalisée lors de la cession d'immeubles du patrimoine privé.

**Les expériences de la commune en tant que maître de l'ouvrage pour les projets d'une envergure moindre sont globalement positifs. Il en est de même pour la collaboration avec la SNHBM et leur pris en charge des projets plus importants. Le renforcement et la réorganisation du service urbanisme avec la création d'une cellule "logements abordables" devrait toutefois encore améliorer l'accompagnement de ces projets.**

**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.*

- Le point B.3. ne nécessite pas la définition de nouveaux objectifs particuliers.
- Toutefois, la commune veillera à terme que le public sera informé sur les moyens mis à disposition des particuliers en relation avec la création de logements abordables (point B.1.3.)

**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.*

La création de logements innovateurs constitue pour la commune un domaine d'activités assez développé.

La commune est en effet propriétaire de trois logements mis à disposition de 12 réfugiés provenant de la Syrie. En outre, 15 réfugiés sont logés à Ernster dans les bâtisses destinées à recevoir le projet de la ligue HMC, 5 autres à Oberanven dans un bâtiment ayant hébergé l'ancien commissariat de police et 6 réfugiés habitent une maison à Niederanven récemment acquis par la commune.

S'y ajoutent les quatre logements et un terrain proposé récemment à l'ONA pour l'accueil de réfugiés ukrainiens.

La commune est également propriétaire d'un centre intégré pour personnes âgées (CIPA) comportant 148 chambres. Cette structure fait actuellement l'objet d'une extension qui porte le nombre des chambres disponibles à 152. Grâce à une convention conclue avec les communes limitrophes de Walferdange, Sandweiler, Schuttrange, Betzdorf et de Contern, les habitants de ces communes peuvent avoir accès à cette structure.

Le PAP „rue Laach“ à Niederanven précité réalisé par la S.N.H.B.M. prévoit l'aménagement de 16 logements pour seniors.

La commune est également en train de développer, ensemble avec la Ligue HMC un projet à Ernster. Il s'agit d'un projet de réaffectation d'une ancienne ferme acquis par les autorités communales en vue de la création d'un certain nombre d'hébergements et d'un atelier protégé pour personnes en situation de déficience intellectuelle.

Finalement, il y a lieu de relever que le projet „Cité Jardin“ prévoit des formes d'habitation alternatives avec des jardins communautaires.

**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.

Les responsables estiment que l'appui donné par les services communaux dans le cadre des autorisations de construire et l'accompagnement des PAP „NQ“ répond aux exigences actuelles.

La commune ne voudrait toutefois pas s'opposer à prendre l'initiative d'élaborer des PAP „NQ“ dont les terrains appartiennent à des particuliers, si la complexité ou l'envergure du projet l'exigent.

Notamment, le domaine ayant trait aux logements abordables nécessite à terme un renforcement des structures communales et une mise à disposition du public d'informations en matière de création de logements abordables.

**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.*

- Des projets pilotes pourraient être lancés à terme, notamment pour la création d'habitats multigénérationnels.
- Les terrains cédés à la commune dans le cadre de l'application future de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité, pourraient utilement faire l'objet de telles initiatives
- Renforcer l'échange d'expériences et de savoir-faire au niveau intercommunal et national.

## 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.*

Jusqu'à présent la commune n'a pris d'initiatives particulières de mettre en place une politique active de mobilisation du potentiel foncier. Aussi la commune n'a jamais introduit une taxe de non-occupation ou de non-affectation à la construction telles que prévues par la loi du 2 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Toutefois, la commune a fixé la classe d'impôt foncier B6 applicable pour les terrains à bâtir. Depuis 2014 le taux multiplicateur a été augmenté de 300% à 900% en 2022!

Aussi, en 2016, la commune a lancé un processus de recensement des logements non-occupés se situant sur son territoire. Quelque 80 logements ont ainsi pu être identifiés. Par la suite, la commune a adressé des courriers aux propriétaires concernés pour connaître les raisons de la non-occupation de leurs logements. Quelque 40 propriétaires ont répondu au questionnaire communal et deux propriétaires ont par la suite confiés la location de leur logement à un acteur GLS.

L'étude préparatoire du PAG, qui date de 2015 fait référence à un potentiel de développement assez important. Les données y produites ne sont toutefois plus d'actualité ! De ce fait il y a plutôt lieu de faire référence à l'étude Raum+ réalisé par le Ministère du logement en 2021. Cette étude, mise entretemps à disposition des communes permet une analyse plus actuelle des disponibilités foncières sur le territoire communal.

L'étude renseigne sur un total de quelque 95 hectares de réserves foncières disponibles à l'intérieur du périmètre d'agglomération, classées en trois catégories différentes, à savoir les lacunes dans le tissu urbain existant (15,8 hectares), les zones centrales à développer (19,6 hectares) ainsi que les zones à développer situées à l'extérieur des localités (59,6 hectares).

Récemment le conseil communal vient d'adopter une taxe de participation au financement des équipements collectifs telle que prévue par l'article 24 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité, qui s'élève à 15€ par m<sup>2</sup> de surface construite nette pour les constructions destinées à l'habitat. Cette nouvelle taxe remplace toutes les autres taxes existantes à l'époque et constitue dorénavant la seule taxe à payer dans le cadre d'une autorisation de construire.

Au sujet des autorisations de construire il y a également lieu de noter que depuis 2005 le nombre d'autorisations pour les nouvelles constructions délivrées par le bourgmestre a quasiment doublé (48 autorisations délivrées pour les années 2005 et 2006 contre 117 pour les années 2020 et 2021).

**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.

Les responsables communaux n'ont pas l'intention d'introduire à court terme une taxe de non-affectation ou de non-occupation. Ils ne voudraient toutefois pas s'opposer à l'introduction d'une taxe de spéculation nationale telle qu'annoncée récemment par le Gouvernement.

En ce qui concerne les réserves foncières actuellement disponibles recensés par l'étude Raum+, les responsables communaux estiment que les résultats y publiés méritent un processus de vérification par les services communaux alors que certains fonds y repris sont actuellement en voie d'urbanisation, d'autres font l'objet de projets de PAP „NQ“ très concrets, ou encore 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 centraux à développer et les zones „extérieures „ à développer.

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

Force est en effet de constater que le PAG de la commune de Niederanven renseigne actuellement sur quelque 95 hectares de réserves foncières. Pour les zones d'habitations et les zones mixtes, cette réserve serait de quelque 85 hectares. Sur les fonds concernés pourraient être construits un maximum de 2080 logements pour quelque 4800 habitants supplémentaires. La population de la commune (6400 habitants actuellement) pourrait ainsi dépasser 10 000 habitants!

Il en résulte également que le PAG actuellement en vigueur ne nécessite à court et probablement à moyen terme, pas d'extensions du périmètre d'agglomération. Si toutefois le projet de loi ayant trait au « contrat d'aménagement » verra le jour, 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 villages constituant le territoire de la commune.

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

Toutefois, en ce qui concerne les lacunes dans le tissu urbain, 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 contexte, les autorités communales prennent note du projet de réforme de l'impôt foncier récemment présenté par le Gouvernement. Cette réforme prévoit que la classe d'impôts B6 actuellement applicable sur les terrains à bâtir non construits devrait disparaître et serait remplacé par un impôt national à la mobilisation de terrains. Il serait de même pour les logements non-occupés pour lesquels un impôt sur la non-occupation serait à payer le propriétaire concerné.

**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 lacunes dans le tissu urbain existant.

**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 remboursements „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 remboursement légal institué par les articles 72 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité.

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

Les responsables communaux n'envisagent actuellement pas d'initier des procédures de remboursement légal telles que prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité. En effet ces procédures manquent de sécurité juridique et s'avèrent peu praticables.

Si toutefois le projet de loi ayant pour objet le remboursement ministériel, récemment avisé par le Conseil d'Etat, serait mis en vigueur, la commune serait prête à ponctuellement mettre en œuvre cette nouvelle procédure en cas de nécessité.

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

*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.*

- Dans le cadre de la réalisation du projet „Cité jardin“ précité comportant quelque 12 hectares de terrains appartenant à la commune l'application du remboursement ministériel pourrait être envisagé.

## 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.*

L'état des infrastructures culturelles, sociales, sportives et scolaires peut être qualifié de bon et leurs capacités répondent essentiellement aux exigences actuelles.

Récemment, la commune vient d'acquérir des terrains sis au lieu-dit „Im Sand“ destinés à recevoir des équipements collectifs, afin de répondre aux besoins croissants de la population. Y sont projetés l'extension de l'école, de la crèche et de la maison de relais existantes notamment. Aussi l'extension de la maison de retraite, des logements pour seniors et l'extension des infrastructures sportives, culturelles et de loisirs y sont prévus.

Les infrastructures assurant l'approvisionnement en eau potable et l'évacuation des eaux usées permettent également la réalisation du programme urbain prévu par le PAG actuellement en vigueur. En effet, la station d'épuration d'Uebersyren vers laquelle sont déversées les eaux usées fait actuellement l'objet d'une extension portant la capacité épuratoire à 122 000 éh. Des adaptations ponctuelles du réseau d'évacuation des eaux usées s'imposent toutefois au niveau des quartiers existants.

Aussi, les infrastructures ayant trait à l'approvisionnement en eau potable sont suffisantes pour répondre aux besoins actuels.

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

A ce sujet, il y a lieu de relever l'importance du forum régional „Centre“ composé d'acteurs étatiques, de la Ville de Luxembourg ainsi que des communes limitrophes.

A court terme, le planning de réalisation du réseau de tramway de la Ville de Luxembourg prévoit une nouvelle halte au niveau de l'échangeur autoroutier Senningerberg.

Dans le cadre du projet „Velo'h“ initié par la Ville de Luxembourg, 3 stations de location pour vélos électriques sont en train d'être installés sur le territoire de la commune.

**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*

Les responsables communaux estiment que l'aménagement du site „Im Sand“ à Niederanven 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 et du CIPA devraient répondre aux exigences de la population estimée en 2030.

La commune reste toutefois à la recherche d'un terrain pour la construction d'un nouveau hall sportif et d'autres infrastructures sportives afin de répondre aux besoins croissants des associations sportives notamment.

Il est également rendu attentif au fait que le site „Im Sand“, bien que destiné majoritairement à l'implantation d'équipements collectifs, mérite des réflexions urbanistiques en ce qui concerne son organisation, les flux du trafic et la mixité des fonctions.

La réalisation de l'extension de la station d'épuration d'Uebersyren précitée permet de répondre aux exigences du développement urbain prévu.

En ce qui concerne toutefois l'approvisionnement en eau potable, il est rendu attentif au fait qu'à terme la construction de trois réservoirs d'eau supplémentaires, dont un des réservoirs est nécessaire pour les activités ayant trait à l'aéroport et des bureaux y implantés et un autre pour la réalisation du projet „Cité jardins“ précité, s'impose. Le troisième réservoir est actuellement en construction à Senningerberg .

Dans ce contexte, il y a également lieu de remarquer que la commune est actuellement en cours d'activer de nouvelles sources en eau potable. Ces mesures permettent à terme de couvrir quelque 50% besoins en eau potable par des sources se situant sur le territoire communal.

En ce qui concerne le transport public, les responsables communaux sont conscients du fait que le nouvel arrêt du tram au lieu-dit „Héienhaff“ à Senningerberg constitue un pôle d'échange et une opportunité pour améliorer la mobilité des résidents de la commune de Niederanven.

En effet, la fréquence de déserte sera de 6 minutes permettant ainsi une connexion rapide et aisée avec la capitale.

Par conséquent, l'accès à cette nouvelle gare pour les habitants de la commune de Niederanven doit être aussi attractive que possible en ce qui concerne des navettes par bus mais également par l'aménagement de connexions piétonnières et cyclables.

Dans ce contexte, il est rappelé que la commune ensemble avec la commune de Schuttrange met à la disposition de la population et de personnes travaillant sur le territoire communal une navette personnalisée en minibus électrique. Ce service gratuit fonctionne tous les jours à l'exception du dimanche.

**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.

- Elaboration d'un „Masterplan“ pour le site „Im Sand“ afin d'atteindre les objectifs précités.
- Poursuivre l'activation de sources locales afin d'assurer l'approvisionnement de la population en eau potable.
- Améliorer le réseau des pistes cyclables notamment en relation avec le nouvel arrêt du tram „Héienhaff“ projeté.

**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).*

La commune promeut systématiquement l'utilisation de matériaux écologiques pour la construction, la rénovation ou le réaménagement des bâtiments publics. Aussi, l'utilisation des énergies renouvelables et l'aménagement de toitures vertes sont envisagés dans la mesure du possible.

Pour ce faire la commune a engagé un consultant „climat et environnement “. Les différents projets de construction font ensuite l'objet d'un „check climat“ élaboré au niveau du syndicat intercommunal SIAS.

Finalement les bâtiments publics construits par la commune font l'objet de la certification de durabilité „LENOZ“.

Au niveau des nouveaux quartiers, la commune se base sur un cahier des charges élaboré par un bureau d'études spécialisé en architecture paysagère pour assurer un haut niveau d'intégration paysagère et de qualité écologique en ce qui concerne notamment l'aménagement des espaces publics tels que voirie et places publiques, espaces verts, aires de jeux, rétention des



eaux de surface...

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.

Finalement, la commune soutient les ménages privés en leur accordant des subsides pour l'utilisation des énergies renouvelables, d'infrastructures de collecte de pluie, de composteurs individuels, installation de bornes de charges privés pour voitures électriques et l'acquisition d'un pécédec 25 ou d'un cycle conventionnel. Ces subsides sont accordés en fonction de l'aide étatique (30-75%). Aussi des subventions sont accordées pour l'acquisition d'appareils électroménagers atteignant une certaine classe énergétique.

**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.

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.

Par contre, les responsables communaux se rendent compte que la réalisation de nouveaux quartiers ainsi que le réaménagement des 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.

**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 des charges unique pour l'élaboration des PAP „NQ“ et de leurs conventions d'exécution permettant d'assurer un haut niveau de la qualité écologique notamment.

**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.*

D'une manière générale, les espaces publics, aires de jeux et espaces verts, parcs publics sont en nombre suffisant. Leur fonctionnement peut également être qualifié de bon.

Le centre communal au lieu-dit „Im Sand“ comporte également des infrastructures supplémentaires telles que des espaces barbecue, des pistes de pétanque, un „skatepark“, un terrain multifonctionnel et autres pour ainsi renforcer la cohésion sociale de la population.

Dans le cadre de la réalisation de l'extension du CIPA précité un parc intergénérationnel sera aménagé.

Le parc de l'Europe, aménagé à proximité de la maison communale comporte également des stations „fitness“, des

promenades, des pistes de pétanque et autres infrastructures de loisirs.

Dans ce contexte, la commune est actuellement en cours d'initier un processus de consultation citoyenne „Pactum Zesummenlieden“ à Niederranven“ afin de pouvoir développer des actions communales d'intégration. Ce plan vise notamment à améliorer la communication, l'accès à l'information et à la participation à la vie communale.

Aussi, la commune a constitué un groupe de travail „Nied4kiz“ composés d'enfants, jeunes et parents qui organisent six fois par an des réunions pour discuter des sujets concernant la jeune population de la commune.

De même, la commune organise mensuellement un marché local à Senningen ainsi que l'action „moien@Nidderaanven“ pour les habitants de la commune.

Notons également la mise en place d'un „Repaircafé“ qui s'occupe périodiquement de petites réparations à faire par les habitants ainsi que d'un „Sproochecafé“.

Aussi, plusieurs commissions paritaires existent dans les domaines de la jeunesse, du CIPA et de la maison relais notamment. Ces plateformes constituent des aides à la décision pour le collège des bourgmestre et échevins.

Finalement, la commune met annuellement à disposition à la population des espaces publics pour l'organisation de la fête des voisins.

Il est également rendu attentif au fait que les agglomérations constituant le territoire de la commune sont souvent caractérisées par des lotissements datant des années 70, 80 ou encore 90 d'une faible densité de construction et des espaces rues surdimensionnés ne répondant plus aux exigences d'un urbanisme moderne.

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

Le site „Match“ situé au centre du pôle de développement de la commune par contre joue un rôle particulier pour assurer l'approvisionnement de la population locale, alors que les magasins y implantés comportent des services et commerces de première nécessité.

La réalisation d'un centre médical est actuellement en cours à Niederranven.

La commune est propriétaire de deux restaurants loués à des commerçants privés. Actuellement, la commune est en train d'aménager un café littéraire également destiné à la location. S'y ajoute la bâtisse située au lieu-dit „Waldhaff“ que la commune va probablement acquérir dans la cadre d'un échange de terrains avec l'Etat.

Puis, le projet de la ligue „HMC“ à Ernster devrait prévoir des ateliers de production de certains produits destinés également à la consommation et à la vente sur place.

La vie associative peut être qualifiée de bonne, alors que toute une série d'associations sportives, culturelles et sociales permettent aux habitants s'exercer des activités communautaires. A ce sujet, la commune vient d'engager un coordinateur sportif qui devrait assurer la coordination entre les différents clubs sportifs notamment.

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

Aussi, le RBVS dispose que pour toute maison plurifamiliale comportant plus de 6 logements, un logement au moins doit répondre aux exigences de 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.

Afin de faciliter l'implantation des activités commerciales et de service, la nouvelle PAG de 2016 autorise une certaine mixité de fonctions urbaines dans toutes les zones mixtes et zones d'habitations. Il est toutefois évident que des commerces et services de proximité ne vont pas s'installer dans toutes les localités de la commune.

La mixité sociale dans la commune est notamment assurée par la création supplémentaire de logements abordables pour ainsi atteindre l'objectif développé sous A.3.3 visant qu'à terme quelque 20-30% de l'ensemble des logements existants sur le territoire communal seront du type « logement abordable ».

Les quartiers d'habitation existants à faible densité créés au cours des années 70, 80 ou encore 90 sont souvent caractérisés par des espaces-rues surdimensionnés n'assurant plus la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle. Un réaménagement de ces espaces publics s'impose à fur et à mesure pour ainsi créer des espaces de rencontres favorables à l'échange social. Aussi la désimperméabilisation des sols y permettrait d'améliorer le microclimat.

Au sujet du site „Match“ les responsables communaux estiment que les immeubles en question nécessitent un rafraîchissement et un certain réaménagement pour garantir à terme l'attractivité des services et commerces existants. S'y ajoute que le site en question fait partie du pôle de développement central de la commune pour lequel il s'agit de renforcer la mixité des fonctions urbaines ainsi qu'une certaine densification.

Aussi, est-il constaté que la construction d'immeubles résidentielles d'une certaine envergure (10-12 logements) mérite certaines réflexions afin de garantir aux habitants futurs des qualités de vie minimales (espaces communautaires, ensoleillement et orientation des logements, espaces privés extérieurs ...)

**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.*

- Dans le cadre de la modification éventuelle du PAG actuellement en vigueur précitée, il serait également opportun de revoir le RBVS en ce qui concerne notamment son chapitre 4 ayant trait à l'habitabilité des logements.
- Elaboration d'un Masterplan couvrant le site „Im Sand,, et le site "Match" afin d'y créer une nouvelle centralité et attractivité.
- En ce qui concerne les espaces-rue surdimensionnés des lotissements existants, organiser pour certains tronçons une participation citoyenne en vue de son réaménagement.

**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.*

Conformément au point D.2., la commune vise une qualité urbanistique élevée lors de la création des nouveaux quartiers et la construction publics et privés.

Pour ce faire, la commune se base sur son service urbanisme se composant d'un architecte, de deux ingénieurs-techniciens et d'un rédacteur).

Aussi, un cahier des charges fût élaboré par un bureau d'études spécialisé en architecture paysagère pour assurer un haut niveau d'intégration paysagère en ce qui concerne notamment l'aménagement des espaces publics.

Le „Planungshandbuch“ initié et publié par le Ministre de l'Intérieur et le Ministère de l'Aménagement du territoire en 2021 constitue également un document de référence pour la planification des nouveaux quartiers.

Aussi, la commune fait régulièrement appel à la plateforme de concertation la cellule d'évaluation instituée auprès du Ministère de l'Intérieur.

#### **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.

L'élaboration du PAP „Cité jardin“ initié par les autorités communales au cours des dernières années avec des bureaux spécialisés et moyennant une large participation citoyenne sert de référence pour les nouveaux PAP „NQ“.

Dans ce contexte, le regroupement des places de stationnement requis est favorisé. Cette mesure évite que tout emplacement doive en principe être aménagé sur le terrain occupé par le logement projeté.

#### **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.*

- L'objectif visé va de pair avec l'objectif défini sous D.2.3. ayant trait à l'élaboration d'un cahier des charges pour l'élaboration des PAP „NQ“.

## 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, ...).*

Les communications sont actuellement diffusées par les sites Internet, Facebook et Instagram de la commune. En outre, les habitants sont régulièrement informés moyennant l'édition et la diffusion à tous les ménages d'un bulletin communal „Gemengebuet“. Ce bulletin communal est édité en quatre langues.

Les habitants y sont informés, non seulement sur les séances du conseil communal et d'autres communications officielles, mais également sur les projets de construction et d'aménagements publics actuellement en cours, sur les événements officiels et sur l'enseignement et l'éducation.

Moyennant une rubrique „Niedz4kids“ qui s'adresse à la jeunesse, les responsables communaux diffusent également des informations sur des sujets spécifiques.

En outre, le bulletin comporte un coin vert destiné à la diffusion de différents renseignements ayant un aspect écologique.

Dans ce contexte, la commune organise mensuellement un „Emweltmettwoch“ traitant à chaque fois un sujet particulier de l'environnement naturel.

Finalement, le bulletin informe sur les travaux des commissions consultatives. Ainsi, la Commission de l'Intégration a pris l'initiative d'accompagner le processus « Pakt vum Zesummeliewen ».

Aussi, les habitants de la commune peuvent télécharger la „Cityapp“ Niederanven pour ainsi rester informés sur les dernières actualités et événements. Cette „App“ permet également de communiquer tout simplement et à tout moment avec la commune.

Citons finalement l'initiative de la commune d'organiser une participation active des enfants pour ainsi adapter l'aménagement des aires de jeux à leurs besoins spécifiques.

Le service des ressources humaines s'occupe actuellement de la communication avec les habitants de la commune.

Sont également impliqués le service du développement durable, le „Klimateam“ précité ainsi que les commissions consultatives.

**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.

Les responsables communaux estiment que la communication et la participation citoyenne en général méritent une certaine professionnalisation.

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

**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.*

- Création d'un poste spécialisé en communication
- Définir une nouvelle stratégie de communication comportant également 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.*

Après le processus de recensement des logements non-occupés se situant sur son territoire initié en 2016, la commune n'a plus lancé des actions semblables. Il est toutefois évident que la commune, en cas de besoin consulte les propriétaires intéressées sur les potentialités des terrains leurs appartenant.

**E.2.2. Évaluation par les responsables communaux :** Précisez à quel point les structures et mesures en place sont suffisants 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.

En ce qui concerne les lacunes dans le tissu urbain, des mesures de sensibilisation des propriétaires concernés pourraient être envisagés. 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.

Vu la croissance actuelle en matière de développement urbain illustré 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.

**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.*

- Les objectifs communaux rejoignent les objectifs formulés sous C.1.3., dans la mesure où une campagne de sensibilisation des propriétaires de lacunes dans le tissu urbain existant sera lancée.

**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 ne renseigne 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 suffisants 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 qu'elle doit améliorer la communication en ce qui concerne la gestion locative sociale.

**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 sociale 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.*

La commune est en train d'organiser le réaménagement des places de villages de Ernster et de Senningen avec la participation des citoyens concernés.

En ce qui concerne le projet „Cité jardin“ précité, la commune a opté pour une large participation citoyenne tant au niveau de son élaboration qu'au niveau de l'adoption définitive du PAP „NQ“ y relatif.

En effet, des „workshops“ avec les différents propriétaires et les habitants ont été organisés. En dernier lieu une présentation du projet au public, avec traduction simultanée, fût organisée avant son adoption définitive. Alternativement, il était possible de suivre ou de consulter la présentation en livestream.

La commission des bâtisses ainsi qu'une commission consultative „Team Climat“ et „environnement“ participent ponctuellement aux procédures d'élaboration de PAP « NQ » et de délivrance d'autorisations de construire. Ces commissions participent ponctuellement au processus décisionnel du conseil communal en matière d'aménagement communal, de l'environnement et du Pacte 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.

Les responsables communaux estiment que la participation initiée dans le cadre du projet „Cité jardin“ a porté ses fruits. Ce processus de participation citoyenne, lancé à un stade précoce de l'élaboration du projet a en effet permis l'aplanissement de certaines difficultés avant que la procédure officielle du PAP fût entamée.

Il serait donc utile d'organiser des processus semblables pour les projets de PAP futurs d'une certaine envergure. Seraient notamment concernés des projets incluant des terrains appartenant à la commune ou encore des projets d'une certaine

envergure ayant un certain impact sur la structure d'un village ou d'un quartier existant.

Il serait également important de lancer ces initiatives à un stade assez précoce afin de pouvoir efficacement tenir compte des observations formulés par les citoyens.

Le rôle des commissions consultatives précitées serait à redéfinir alors que ces commissions devraient constituer à priori des organes consultatifs 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.*

- Initier des participations citoyennes pour des projets de PAP“NQ” d'une certaine envergure avant le lancement des procédures d'adoption officielles.
- Redéfinir le rôle des commissions consultatives



<b>Partie administrative</b>	
<b>Logement</b>	
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
<b>Aménagement communal</b>	
Qui est l'interlocuteur / responsable principal en matière de l'aménagement communal au sein de l'administration communale ?	*****
<b>Communication</b>	
Est-ce que la commune dispose d'un responsable / service spécifique pour la communication et les relations publiques ?	NON
[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 vise la création supplémentaire de logements abordables pour atteindre à terme l'objectif d'augmenter la part de ces logements à quelque 20% de l'ensemble des logements existants sur le territoire de la commune.</p> <p>Pour ce faire, les responsables ont l'intention de mettre en oeuvre notamment deux projets d'une certaine envergure comportant d'importants fonds appartenant d'ores et déjà à la commune. S'y ajoutent les terrains cédés à la commune dans le cadre de l'article 29bis de la loi concernant l'aménagement communal. Les nouveaux logements abordables seront créés et gérés soit en coopération avec la SNHBM, soit en régie propre.</p> <p>D'abord, un nouveau quartier d'habitation sur quelque 14 hectares comportant quelque 1,5 hectares de terrains appartenant à la commune sur lesquelles 40-50 logements abordables vont être créés. S'y ajoutent les terrains cédés à la commune dans le cadre de l'article 29bis de la loi concernant l'aménagement communal. Le projet va être concrétisé en plusieurs phases en collaboration avec un promoteur privé. Les logements abordables vont être réalisés, soit par la commune, soit par la SNHBM. La réalisation de l'ensemble du projet va être échelonné sur une dizaine d'années.</p> <p>Puis, un quartier d'habitation sur quelque 25 hectares comportant quelque 12 hectares de fonds appartenant à la commune va être créé. De ce fait, quelque 200 logements abordables supplémentaires vont y être créés. La mise en oeuvre du projet est cependant d'une certaine complexité, alors que, d'une part un nombre important de propriétaires privés y doit être associé et d'autre part un certain nombre de questions ayant trait aux équipements publics à mettre en place doivent être résolues. Le projet va être réalisé en plusieurs phases pendant une durée totale de 10-15 ans.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion 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.2	La commune incite et accompagne des procédures de remembrement.
D.2	La commune assure un haut niveau de qualité écologique de la qualité résidentielle (dimension écologique).
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.
E.1	La commune communique activement au sujet de la mise en oeuvre du Pacte Logement 2.0.
1.3 Responsables / Intervenants	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en oeuvre du champ d'action.</i>	
Responsable	van Rijswijck Arno
Intervenant	*****

#### 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.*

Modification du PAG pour la zone soumise à un PAP "NQ" au lieu-dit "am Pull" à Niederanven en ce qui concerne la densité de logement dans un délai de 12 mois.

Parallèlement, élaboration du PAP "am Pull" ensemble avec le promoteur privé et la SNHBM dans un délai de 12 mois

Procédure d'adoption légale du PAP dans un délai de 24 mois

Realisation d'une première phase dans un délai de 36 mois

Pour le PAP "Cité jardin", la procédure d'adoption est actuellement en cours et va être achevée dans les 6 mois.

Début d'exécution d'une première phase dans les prochains 48 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	3	4	5	
Realisation du projet de PAP "NQ" au lieu-dit "am Pull" à Niederanven	1	X	2		3	L- Luxembourg
Realisation du projet "Cité jardins" au lieu-dit "Katzenheck" à Niederanven	1	X	2		3	L- Luxembourg

<b>1. Champs d'action</b>	
2	Amélioration des conditions-cadres
<b>1.1 Description</b>	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La création importante de logements abordables telle que décrite sous le champ d'action 1, nécessite l'amélioration des conditions-cadres. Il s'agit en effet d'adapter les textes règlementaires (PAG, PAP"QE" et le RBVS) afin d'augmenter la qualité de vie en général et de faciliter la construction de logements abordables en particulier.</p> <p>Dans ce même contexte, il importe de renforcer et de réorganiser le service d'urbanisme et de renforcer les services communaux qui s'occupent de la planification, de la réalisation et de la gestion des logements "abordables" . Cette mesure est essentielle afin de mieux accompagner la mise en oeuvre des nouveaux quartiers avec notamment la création des logements abordables.</p>	
<b>1.2 Objectifs</b>	
<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.
A.3	La commune soutient la mise en place de structures pour la gestion de logements abordables.
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.3	La commune réalise des projets de construction, de transformation ou de rénovation en vue de la création de logements abordables notamment locatifs.
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.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.
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.
<b>1.3 Responsables / Intervenants</b>	
<i>Définition des responsabilités au sein de l'administration communale en vue de la mise en œuvre du champ d'action.</i>	

Responsable	van Rijswijck Arno					
Intervenant	*****					
<b>1.4 Prochaines étapes</b>						
<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>						
Définir les besoins en restructuration et en renforcement des services communaux actuellement en place et dans un délai de 12 mois après l'institution du nouveau collège des bourgmestre et échevins issu des prochaines élections						
Adapter la réglementation communale après l'achèvement du rapport d'évaluation du PAG actuellement en cours dans le même délai précité						
<b>1.5 Liste des projets potentiels</b>						
<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	X		
Renforcement et réorganisation du service urbanisme et création d'une cellule "logement" abordable	1	2	3	X		
Adaptation de la réglementation communale en matière d'urbanisme	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>Afin de répondre aux besoins croissants de la population actuelle et future, la commune entend créer ponctuellement des nouveaux équipements collectifs.</p> <p>Il s'agit notamment de réaliser des projets dans les domaines de la mobilité, des infrastructures sportives et de la gestion de l'eau.</p> <p>Le réaménagement et l'adaptation des infrastructures publiques existants ( espaces publics notamment ) ne répondant plus aux exigences actuelles est également envisagé.</p> <p>Il est finalement projeté de créer une nouvelle centralité de la commune aux abords du centre commercial actuellement existant à Niederanven. Il s'agit en effet d'y créer une nouvelle urbanité avec le renforcement des équipement collectifs et la création d'une nouvelle attractivité pour les services et commerces de première nécessité destinés à l'approvisionnement de la</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.3	La commune assure la dimension humaine et sociale de la qualité résidentielle.
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	van Rijswijck Arno
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>	
Recherche d'un terrain pour la construction d'un hall sportif dans un délai de 18 mois	
Identifier les besoins pour l'amélioration de l'accessibilité du nouvel arrêt de tram "Héienhaff" dans un délai de 18 mois	
Attendre les conclusions des études actuellement en cours pour l'activation de nouvelles sources locales (24 mois)	
Définir un périmètre et un programme pour l'élaboration du Masterplan "im Sand" à Niederanven pour ensuite éventuellement lancer un concours d'urbanisme. (18 mois)	
Identifier, à fur et à mesure les espaces publics non adaptés et nécessitant des réfections	

### 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	3	4	5	
Améliorer l'accessibilité l'arrêt de tram "Héienhaff" par les réseaux de mobilité douce	1		2	X	3	L- Luxembourg
Activer des sources locales supplémentaires afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable	1	X	2		3	
Construction d'un hall sportif afin de répondre aux besoins accrus de la population	1	X	2		3	
Elaboration d'un Masterplan comportant le centre commercial actuellement existant et les équipements collectifs existants au lieu-dit "im Sand" afin d'y créer une nouvelle centralité de la commune.	1		2	X	3	L- Luxembourg
Réaménagement des espaces publics identifiés dans les quartiers existants	1		2	X	3	

1. Champs d'action	
4	Information et participation citoyenne
1.1 Description	
<i>Description succincte du champ d'action.</i>	
<p>La commune entend améliorer encore sa stratégie de communication et de participation citoyenne après l'engagement d'un nouveau responsable s'occupant du domaine de la communication.</p> <p>Cette stratégie comporte également des informations sur la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 avec notamment la création et la gestion de logements abordables.</p> <p>Ensuite, la participation citoyenne en matière de la réalisation de nouveaux quartiers ainsi que de la création et le réaménagement d'espaces publics sera poursuivie.</p>	
1.2 Objectifs	
<i>Objectifs adressés par le champ d'action, question à choix multiple.</i>	
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.
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	van Rijswijck Arno
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>	
Organiser des processus de participation citoyenne pour les PAP "NQ" d'une certaine envergure avant que les procédures légales seront entamées. Le projet de PAP "NQ" au lieu-dit "am Pull" précité fera l'objet d'une telle participation citoyenne dans les 12 prochains mois.	
Développer une nouvelle stratégie de communication en matière de logements abordables notamment. (18 mois)	



Identifier les lacunes dans le tissu urbain existant. (12 mois)						
<b>1.5 Liste des projets potentiels</b>						
<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	
Participation citoyenne dans le cadre du projet de PAP "NQ" "am Pull	1	2	3		X	L- Luxembourg
Sensibilisation les propriétaires des lacunes dans le tissu urbain existant	1	2	3		X	
Stratégie de communication en faveur des objectifs du pacte logement 2.0	1	2	3		X	