

Monsieur Luc FRIEDEN  
Formateur du nouveau Gouvernement  
Secrétariat général du CSV  
BP 826  
L-2018 Luxembourg

Luxembourg, le 17 octobre 2023

**Objet : Propositions de la profession OAI urbanistes-aménageurs au nouveau Gouvernement**

Cher Monsieur FRIEDEN,

L'OAI et notamment ses membres urbanistes-aménageurs souhaitent partager leurs préoccupations avec le futur Gouvernement en cours de formation.

Ces réflexions pourront nourrir les travaux du groupe de travail thématique n°11 « Organisation du vivre-ensemble et de la qualité de vie y compris aménagement du territoire, mobilité, culture, sports, personnes âgées, bénévolat, égalité des chances, besoins spécifiques, jeunesse et famille » mis en place dans le cadre des négociations de coalition.

Il est clair qu'une évolution du cadre réglementaire en matière d'aménagement communal est nécessaire afin de permettre la création de logements abordables et durables, à haute qualité résidentielle – et d'en même temps agir contre le changement climatique et la perte de biodiversité.

C'est pour ces raisons que nous nous permettons de résumer ces demandes prenant principalement pour source l'avis OAI du 21/07/2022<sup>(1)</sup> adressé au Ministre de l'Intérieur sur le projet de règlement grand-ducal portant modification 1. du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général 2. du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Ces modifications ne nécessitent pas une mise à jour de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en tant que tel (qui pourrait intervenir dans un 2<sup>ème</sup> temps) et permettraient donc d'adapter certaines dispositions du cadre réglementaire à court terme.

Modification de la partie graphique du plan d'aménagement général d'une commune

Afin de ne pas gaspiller des ressources, l'OAI propose que le processus de modification du plan d'aménagement général d'une commune soit d'avantage réalisé via un processus digitalisé menant à une réduction considérable du volume de papier produit.

Représentation des dispositions légales et réglementaires sur la partie graphique du plan d'aménagement général d'une commune

L'OAI propose que soit élaguée de la partie graphique du plan d'aménagement général toute information légale et réglementaire qui ne serait pas nécessaire à une appréhension directe du plan, ce uniquement en vue d'éliminer toute surcharge graphique inconfortable au lecteur. Il est rappelé qu'au cours de l'étude préparatoire, la commune a déjà l'obligation de produire un plan reprenant les contraintes diverses et variées (p. ex. zones protégées, cartes d'inondation etc.).

Définition des zones d'habitation

<sup>(1)</sup> [https://www.oai.lu/files/Avis/2022/Avis\\_OAI\\_PRGD\\_Contentu\\_PAG\\_et\\_tudes\\_prparatoires\\_20220721.pdf](https://www.oai.lu/files/Avis/2022/Avis_OAI_PRGD_Contentu_PAG_et_tudes_prparatoires_20220721.pdf)

L'OAI préconise que les notions de zone d'habitation « 1 » et « 2 » telles que définies par règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune soient éliminées et redéfinies afin de permettre aux communes, moyennant des critères de qualité résidentielle et d'habitabilité, de mettre en œuvre des densités de logement adaptées aux caractéristiques spécifiques d'un quartier. En effet, les nouveaux modes de vie, la pression conjoncturelle sur les logements, la résilience climatique et d'autres facteurs multicritères appellent à une plus grande flexibilité dans la manière d'aménager les quartiers résidentiels.

L'OAI rappelle que le nombre maximum d'unités d'habitation défini après calcul, suivant les règles en vigueur, doit être bien respecté respectivement mis en œuvre surtout au regard d'un secteur lié au logement actuellement moribond : un message fort doit être envoyé aux communes de construire de manière optimale.

#### Définition des zones d'activités économiques communales et régionales

L'OAI préconise de décloisonner les zones d'activités économiques communale et régionales en actualisant les définitions qui leur sont données notamment en abolissant la séparation stricte des fonctions. Si l'idée du système en place est d'avantage harmoniser les Plans d'Aménagement Généraux des différentes communes, l'application stricte du règlement grand-ducal du 08/03/2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune requiert un recours poussé aux « zones spéciales », ce qui ne permet justement pas de mettre en œuvre une telle harmonisation.

#### Nouvelle appellation des zones de jardins familiaux

Afin de répondre à la pratique de l'utilisation de cette zone, il est proposé de supprimer le terme « familiaux » afin de permettre un usage plus libre et non limité aux cités jardinières à proprement dites.

#### Abolition de l'obligation de fixer une densité de logement (DL) pour les zones mixtes

Afin de permettre une flexibilité programmatique plus élevée, il est proposé de supprimer l'obligation de devoir définir une densité de logement (DL) pour les zones PAP NQ (Plans d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier) situées en zones mixtes. Les communes pourraient fixer un quota minimal / maximal pour ces zones et définir p.ex. une moyenne de surface construite brute minimale pour les logements, afin de mieux encadrer le développement de ces zones.

#### Emplacements de stationnement

Une évolution de la manière de penser le stationnement de véhicules est à mettre en place, et ce promptement, car les quotas fixés aujourd'hui dans les Plans d'Aménagement Généraux sont un frein incommensurable à plusieurs nécessités de la société au premier rang desquelles la création de logements. De plus, l'OAI prône de prévoir des quotas aussi pour des emplacements de moyens de mobilité doux (vélos, ...) afin de stimuler leur utilisation.

#### Repenser la zone de parc

La subdivision des zones de base mérite d'être redéfinie car la situation d'aujourd'hui amène à des aberrations parfois du type de classer des parcs publics, aires de jeux etc., situés dans des quartiers urbains, en zone de sports et de loisirs ou en zone de bâtiments et d'équipements publics. Il est proposé de créer une zone de parc située en dehors de la zone verte et qui permet un aménagement d'une telle zone en respect de ses qualités environnementales, sans devoir avoir recours à des autorisations en matière de la loi sur la protection de la nature.

#### Classement communal

L'OAI réitère son point de vue d'harmoniser entre les communes la procédure de classement de secteurs protégés « environnement construit ». En effet, des critères précis doivent être édictés afin de déterminer ce qui est à conserver et *a contrario* ce qui ne l'est pas. Ceci évitera d'éventuelles mésinterprétations par les communes sur le classement de tel ou tel objet, gabarit, alignement... Le recours à un expert externe, épaulant les communes dans cette tâche, pourrait se révéler une valeur-ajoutée. D'ailleurs, il se pose la question de la pertinence de ces classements au vu des inventaires et classements à prévoir en application de la nouvelle loi relative au patrimoine culturel.

### Principe de calcul de la SCB (Surface de Construction Brute) / Définition du « terrain naturel »

Dans un avenir proche, la tendance en matière d'architecture et d'urbanisme va aller encore plus dans le sens d'une planification économe en ressources. Les concepteurs devront s'astreindre à réfléchir encore plus intensivement aux matériaux et aux méthodes de construction le permettant, mais aussi de chercher à utiliser autant que possible le terrain naturel – respectivement en prévoyant une réutilisation des terres excavées sur place. Par conséquent, le Luxembourg verra de plus en plus de projets planifiés sans sous-sol, car cela pose un nombre trop important de problèmes p. ex le caractère onéreux de l'opération, un investissement technique et humain invraisemblable pour enlever la terre, trouver de l'espace pour les décharges, etc.

Le principe de calcul actuel du SCB contrarie cette approche de construire « en surface ». Des projets voient des garages, des caves et des locaux techniques qui ne sont pas creusés dans le sol et la SCB doit les considérer. Par voie de conséquence si le maître d'ouvrage ne souhaite pas ou ne peut pas construire de sous-sol (par exemple avec une source qui traverse un champ constructible), 30 à 40 % de la SCB peut selon les cas, et par expérience, être perdue. Au final, la surface restante disponible n'est plus suffisante pour planifier des pièces à vivre dignes de ce nom car les SCB et le Plan d'Aménagement Particulier ont été calculés avec les sous-sols.

L'OAI propose de repenser la définition de la SCB dans laquelle :

- les garages, locaux vélos, caves, locaux techniques et buanderies soient comptés comme des surfaces non aménageables,
- et que celles-ci ne soient pas inclus dans la SCB, qu'il s'agisse d'un niveau en sous-sol ou d'un niveau plein.

En outre, la notion de SCB devrait être aussi plus clairement définie en fonction des nouveaux systèmes de façades remettant en cause la notion classique de « murs ».

Il est de plus à rappeler que la SCB doit rester un outil urbanistique donnant une volumétrie mais n'a pas vocation à influencer l'architecture.

Enfin, l'OAI plaide pour que la notion de « terrain naturel » soit rediscutée car dans les projets de reconversion de friches industrielles ou commerciale p.ex., le maître d'ouvrage doit compter sur des remblais historiques présents sur son site. Le fait que ces remblais soient reconnus comme faisant partie du terrain naturel ont un impact direct p. ex. sur le coefficient d'occupation du sol (COS).

De manière analogue, l'implantation d'une construction dans un terrain en pente est régulièrement source de discussions par rapport à la définition du niveau plein et du terrain naturel, et par conséquent par rapport au Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) et à la SCB, renvoyant à notre réflexion ci-avant concernant la prise en compte des surfaces non aménageables.

### Définition de la surface scellée

La définition telle que prévue mériterait d'être précisée intégrant un paramètre qualitatif de la surface scellée.

### Non-contrariété du règlement des bâtisses avec les lois en vigueur.

Une autorisation de construire est à accorder par le Bourgmestre si le projet de construction est conforme à toutes les dispositions du règlement sur les bâtisses, ainsi que celles du PAG et du PAP.

Mais l'application d'un tel règlement se fait sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Il est donc important d'en contrôler en amont la cohérence, dans l'intérêt de la sécurité juridique du bénéficiaire du permis de bâtir. Il s'agit ainsi d'éviter que le règlement des bâtisses soit en contradiction avec des lois applicables.

**L'OAI propose, dès lors que le Gouvernement sera formé, de mener un workshop avec l'équipe en charge de ces dossiers et une délégation OAI d'urbanistes-aménageurs, afin de détailler les tenants et aboutissants des thèmes abordés dans le présent courrier.**

Vous remerciant par avance pour l'attention portée à la présente et des suites que vous voudrez y réserver, nous vous prions de croire, Cher Monsieur FRIEDEN, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Michelle FRIEDERICI  
Présidente



Marc FEIDER  
Vice-Président



Pierre HURT  
Directeur



P.S. : Copie de la présente a été adressée à

- Monsieur Xavier BETTEL, chef de la délégation DP
- Monsieur Claude WISELER, chef de la délégation CSV
- Monsieur Lex DELLES, Président DP
- Madame Elisabeth MARGUE, Co-Présidente CSV
- Monsieur Emile EICHER, Président du SYVICOL
- Monsieur Frank GOEDERS, Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe au Ministère de l'Intérieur.