

Dossier consolidé

Date de création : 28-03-2025

Projet de loi 8481

Projet de loi modifiant :

- 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Date de dépôt : 21-01-2025

Date de l'avis du Conseil d'État : 25-03-2025

Auteur(s) : Monsieur Léon Gloden, Ministre des Affaires intérieures

Le document « 8481_4_Dossier_parlementaire » n'a pu être ajouté au dossier consolidé.

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
21-01-2025	Déposé	8481/00	<u>3</u>
06-03-2025	Avis de la Chambre des Salariés (4.3.2025)	8481/01	<u>28</u>
25-03-2025	Avis du Conseil d'État (25.3.2025)	8481/02	<u>38</u>

8481/00

N° 8481

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

modifiant :

1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 21.1.2025

*

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 10 janvier 2025 approuvant sur proposition du Ministre des Affaires intérieures le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre des Affaires intérieures est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

Art. 2. La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Affaires intérieures, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 21 janvier 2025

Le Premier ministre,

Luc FRIEDEN

Le Ministre des Affaires intérieures,

Léon GLODEN

*

EXPOSE DES MOTIFS

1. INTRODUCTION

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous un titre « Création de logements abordables » qu'« [e]n application du Pacte logement 2.0, le Gouvernement continuera à encourager la création systématique de logements abordables. L'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'issu du Pacte logement 2.0, prévoit que pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement est réservé au logement abordable. Les terrains sur lesquels seront réalisés ces logements sont cédés gratuitement à la commune ou à l'Etat. En contrepartie, le degré d'utilisation du sol destiné au logement est augmenté de 10% par rapport au plan d'aménagement général (« PAG ») en vigueur. Dans certains cas, cette augmentation du potentiel constructible n'est cependant pas possible pour des raisons urbanistiques, techniques ou réglementaires ».

Le présent accord de coalition prévoit encore que « [l]e Gouvernement évaluera par conséquent en détail ces nouveaux mécanismes institués par le Pacte Logement 2.0, ainsi que les effets de celui-ci sur la création de nouveaux logements. Une solution sera recherchée afin de répondre à la problématique de l'augmentation du potentiel constructible précitée et le cadre légal sera, le cas échéant, adapté ».

Le présent projet de loi vise à mettre en œuvre les objectifs ainsi arrêtés par l'accord de coalition en proposant certaines modifications à la loi précitée du 19 juillet 2004, suite aux expériences acquises lors de l'application de l'article 29bis, tel qu'introduit dans la loi précitée par la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., tout en maintenant les grandes lignes, afin de remédier à des problèmes pouvant entraver la création supplémentaire de nouveaux logements abordables.

*

2. ELEMENTS CLES DU PROJET

2.1. Une harmonisation des seuils

L'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 a pour objet principal la création d'un parc de logements abordables géré par le secteur public en réservant dans chaque PAP NQ, dépassant certains seuils, un certain pourcentage de la surface construite brute dédiée au logement à la réalisation de logements abordables qui sont à gérer par la commune, à l'Etat ou un autre promoteur public. Les fonds réservés pour le logement abordable sont cédés, sans contrepartie financière à payer par la commune, par l'Etat ou le promoteur public. En contrepartie de la cession des fonds réservés au logement abordable ou de la cession des logements abordables à leur coût de réalisation avec cession gratuite concomitante de la quote-part des fonds correspondante, le degré d'utilisation du sol défini dans le PAG pour le PAP NQ en question est augmenté de 10 pour cent.

Ainsi, pour chaque PAP NQ qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement est réservée à la réalisation de logements abordables. Lorsque le PAP NQ prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, c'est au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement qui est réservée aux logements abordables. D'autres seuils s'appliquent lorsque le PAP NQ couvre des terrains reclassés par une modification du PAG d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou une zone mixte dans l'une de ces zones.

Ces différents seuils ont pu inciter certains propriétaires ou initiateurs de PAP NQ à prévoir un nombre d'unités de logement inférieur à celui qui aurait été admissible et réalisable sur les terrains concernés afin de ne pas se soumettre au mécanisme de l'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il est dès lors proposé, d'une part, d'harmoniser les seuils à partir desquels l'article 29bis s'applique, ainsi que, d'autre part, d'harmoniser les seuils applicables à la surface construite brute qui est à réserver aux logements abordables. Cette harmonisation contribue également à la simplification administrative.

2.2. Une meilleure prise en compte des surfaces des logements abordables

L'augmentation du degré d'utilisation du sol de 10 pour cent par l'application du mécanisme de l'article 29*bis* se fait actuellement par une augmentation à la fois du coefficient d'utilisation du sol (« CUS »), du coefficient d'occupation du sol (« COS »), du coefficient de scellement du sol (« CSS ») et de la densité de logement (« DL »).

Or, il est souvent constaté dans les PAG que l'écart entre le CUS et la DL est trop bas. Ceci engendre ainsi la création de logements avec des surfaces habitables importantes ne correspondant pas toujours à la demande du marché immobilier. L'augmentation de ces deux valeurs par le biais de l'article 29*bis* tend à exacerber ce phénomène et aboutit à des surfaces moyennes particulièrement importantes et non adaptées à des logements abordables.

La DL prévue par le PAG ne s'appliquera plus aux logements abordables visés par l'article 29*bis*. Il est dès lors proposé de limiter l'augmentation du degré d'utilisation du sol prévu par l'article 29*bis* aux seuls CUS, COS et CSS.

Cette proposition de modification – certes très technique – vise à obtenir la réalisation de logements abordables d'une surface d'habitation moyenne adaptée aux besoins du marché du logement. Ceci permettrait ainsi de réduire les surfaces habitables moyennes des logements de 200 m² à environ 185 m² pour les maisons unifamiliales et de 80 m² à environ 75 m² pour les logements de type collectif.

Ainsi, cette mesure permettrait la réalisation supplémentaire sur le territoire national de quelques 9.300 logements supplémentaires dans les zones PAP NQ non couvertes par une zone d'aménagement différé (« ZAD »), et pour lesquels aucun PAP n'a été approuvé jusqu'à présent, dont quelques 3.600 logements abordables.

En prenant en compte également les ZAD qui constituent des zones de réserves désignées dans les PAG, en tout quelques 14.600 logements supplémentaires pourraient ainsi voir le jour, dont environ 5.600 logements abordables.

2.3. Une plus grande flexibilité pour les communes

L'augmentation du degré d'utilisation du sol par le biais de l'article 29*bis* a pu entraîner des problèmes en matière de mise en œuvre de la clé de détermination des emplacements de stationnement telle que définie au niveau des PAG (« Parkraumschlüssel »).

L'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoit le principe que le plan d'aménagement particulier (« PAP ») précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG concernant une zone ou une partie de zone. Le PAP est dès lors un instrument réglementaire hiérarchiquement inférieur au PAG et il ne peut déroger au PAG.

Toutefois afin de permettre davantage de flexibilité aux communes, il est prévu d'introduire un mécanisme permettant aux communes de déroger, sous certaines conditions, à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévu par le PAG au niveau du PAP NQ.

En effet, l'augmentation de la densité de construction admise selon l'article 29*bis* entraîne, dans certains cas, des problèmes lors de la mise en œuvre de la clé de détermination du nombre d'emplacements de stationnement défini au niveau du PAG (« Parkraumschlüssel »).

Afin de remédier à cette problématique, il est proposé, d'une part, de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum et, d'autre part, d'introduire un mécanisme permettant de déroger à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévu par le PAG dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PAP.

Cette disposition spécifique en ce qui concerne la réduction du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables s'explique par deux raisons. Premièrement, il s'avère que les bénéficiaires de logements abordables disposent d'un nombre réduit de véhicules automobiles ce qui justifie un nombre d'emplacement de stationnement moindre. Deuxièmement, les coûts de construction desdits emplacements de stationnement impactent significativement le coût de leur réalisation.

*

TEXTE DU PROJET

Chapitre 1^{er} – Dispositions modificatives

Art. 1^{er}. A l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la suite du terme « sol » sont insérés les termes «, les exigences en termes de détermination du nombre des emplacements de stationnement ».

Art. 2. L'article 25 de la même loi prend est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est supprimé.

2° A l'alinéa 2, le terme « Il » est remplacé par les termes « Le plan d'aménagement particulier ».

Art. 3. L'article 26, paragraphe 1^{er}, de la même loi est modifié comme suit :

1° Les termes « 19 janvier 2004 » sont remplacés par ceux de « 18 juillet 2018 ».

2° A la suite de l'alinéa 1^{er}, est inséré un alinéa 2 nouveau qui prend la teneur suivante :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique. ».

Art. 4. L'article 29*bis* de la même loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1^{er}, à la suite du terme « logements » est inséré le terme « *abordables* ».

2° Au paragraphe 1^{er}, à la suite de l'alinéa 1^{er}, est ajouté un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :

« Ne déclenche pas l'application du mécanisme prévu au présent article, la construction de logements situés dans les :

1° structures médicales ou paramédicales ;

2° centres intégrés pour personnes âgées, maisons de soins, structures de logement encadré pour personnes âgées, centres psycho-gériatrique ou centres d'accueil pour personnes en fin de vie ;

3° structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;

4° internats. »

3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

1. A la phrase introductive, à la suite du terme « qui », sont ajoutés les termes « couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et ».

2. Les termes « entre 10 et 25 unités, au moins 10 » sont remplacés par ceux de « supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15 ».

b) L'alinéa 2 est supprimé.

c) L'alinéa 3 est modifié comme suit :

3. A la phrase introductive, à la suite du terme « portée » sont ajoutés les termes de « à 20 pour cent » et le signe de ponctuation « : » est remplacé par celui de « . ».

4. Les points 1° à 3° sont supprimés.

4° Au paragraphe 4, à la suite de l'alinéa 2, sont ajoutés les alinéas 3 et 4 nouveaux libellés comme suit :

« Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1^{er} sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. ».

5° Le paragraphe 5 est remplacé comme suit :

« Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.

Les dispositions du plan d'aménagement général ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application du présent article.

Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de ces augmentations. ».

6° Au paragraphe 6, alinéa 2, à la suite du terme « réalisation » sont insérés les termes «, sans pouvoir dépasser les montants maximaux éligibles prévus à l'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, » et les termes «, alinéa 2 » sont supprimés.

7° Au paragraphe 7, alinéa 1^{er}, dernière phrase, les termes « alinéa 2 » sont remplacés par les termes « alinéa 1^{er} à 3, ».

8° Au paragraphe 10, les termes « des paragraphes 4 et 5 » sont remplacés par les termes « du paragraphe 4 ».

Art. 5. A l'article 11, paragraphe 2, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le point 9° est modifié comme suit :

a) La lettre a) est supprimée.

b) La lettre b) est modifiée comme suit :

1. A la phrase introductive, les termes « tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004 » sont supprimés.

2. A la suite du terme « supérieur » sont insérés les termes « ou égal » et le chiffre « 25 » est remplacé par celui de « 10 ».

Chapitre 2 – Dispositions transitoires

Art. 6. L'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1^{er} janvier 2026.

L'article 29bis de la même loi, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1^{er} janvier 2026. Cette disposition s'applique également à la modification de ces projets de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 7. L'article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi précitée du 17 avril 2018, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les six mois après la publication de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables. Cette disposition demeure également applicable à la modification de ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1^{er}

L'article 1^{er} du projet de loi modifie l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il s'agit de créer une base légale permettant au plan d'aménagement général (ci-après « PAG ») de fixer le mode de détermination des emplacements de stationnement, base légale qui fait aujourd'hui défaut.

En effet, en application du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, le PAG définit le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Il est encore fait référence au commentaire de l'article 3.

Ad article 2

L'article 2 concerne l'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il est proposé de supprimer l'alinéa 1^{er}, alors qu'il s'agit d'une redite. En effet, le principe que les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ ») et « quartier existant » (ci-après « PAP QE ») ont pour objet de préciser et d'exécuter le PAG est d'ores et déjà prévu par l'article 26, paragraphe 1^{er} de la même loi.

Il y a lieu de préciser à cet égard que le principe que le PAP doit être conforme au PAG persiste malgré cette suppression. Le présent projet de loi prévoit cependant une seule exception à ce principe. Il s'agit en l'occurrence d'un nouveau mécanisme de dérogation qui permet au PAP NQ de déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du PAP concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique.

Il est encore fait référence au commentaire des articles 1^{er} et 3.

Ad article 3

L'article 3 du projet de loi modifie l'article 26, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le point 1^o a pour objet de redresser une référence erronée. En effet, la loi du 19 janvier 2004 a été abrogée par la loi du 18 juillet 2018.

Le point 2^o complète le paragraphe 1^{er} par un alinéa nouveau.

Par analogie à l'adaptation faite à l'endroit de l'article 25 de la loi de 2004, il est proposé de conférer aux communes la faculté de déroger au nombre minimal d'emplacements de stationnement, tel que prévu par le PAG, dans le cadre de l'adoption d'un PAP NQ.

Cette proposition contribuera à la simplification administrative en supprimant la nécessité pour les communes de modifier leur PAG préalablement ou concomitamment à l'adoption d'un PAP NQ visant, par exemple, la réalisation d'un quartier sans voiture ou la création de logements abordables qui requièrent un nombre d'emplacements de stationnement réduit.

Les motifs justifiant la dérogation au PAG et l'analyse de l'impact de la dérogation devront alors être exposés au rapport justificatif qui accompagne tout PAP NQ en application de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 et la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier devra être dûment motivée.

Ad article 4

L'article 4 modifie l'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le point 1^o ajoute une précision au paragraphe 1^{er}. En effet, pour des raisons de sécurité juridique il est prévu d'y préciser que ne sont visés que les logements abordables, étant donné que le renvoi aux logements visés au paragraphe 2 peut paraître quelque peu équivoque, alors qu'audit paragraphe sont mentionnés tant des logements que des logements abordables.

Le point 2° ajouté un alinéa nouveau à la suite de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er}. Il s'agit de répondre à des interrogations survenues lors de l'application de l'actuel article 29bis en ce qui concerne la réservation de surfaces pour le logement abordable à l'intérieur des structures d'hébergement, telles que les centres intégrés pour personnes âgées (CIPA), notamment. En effet, de telles structures ne se prêtent pas, du fait de leur nature et pour des motifs d'ordre urbanistique, à accueillir des logements classiques et a fortiori pas non plus des logements abordables.

Le point 3° concerne le paragraphe 2 de l'article 29bis.

Afin de contribuer à la simplification administrative, il est proposé d'harmoniser le seuil à partir duquel s'applique l'obligation de réserver une certaine surface construite brute maximale à la réalisation de logements abordables.

Il en est de même des pourcentages de la surface construite brute qui sont à dédier à la réalisation de logements abordables.

Une telle harmonisation des seuils a également pour effet de ne plus rendre possible des tentatives de « saucissonnage » de projets d'aménagements particulier « nouveau quartier » en vue de contourner les exigences légales en matière de création de logements abordables.

Aussi, une telle harmonisation permet, de surcroît, de faciliter la détermination des surfaces construites brutes devant être réservés pour la création de logements abordables.

Finalement, il y a lieu de souligner qu'il a été veillé, malgré une harmonisation des seuils, à ne pas diminuer le pourcentage de surface construite brute destinée au logement abordable mais à faire en sorte que ce pourcentage se voit augmenté par rapport à l'ancien régime des seuils prévu par l'article 29bis dans sa mouture actuelle.

Le point 4° modifie le paragraphe 4. Ainsi, sont ajoutés à la suite de l'alinéa 2, l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 3 du paragraphe 5. Procéder de la sorte améliore le dispositif du paragraphe 4, afin qu'il concerne exclusivement la cession des fonds réservés aux logements abordables.

Le point 5° a pour objet de remplacer le paragraphe 5 de l'article 29bis.

Il est proposé de faire bénéficier tout PAP NQ visé au paragraphe 2 de l'article 29bis du mécanisme d'augmentation du degré d'utilisation du sol prévu par ledit article en modifiant la rédaction du premier alinéa. La rédaction actuelle exclut de ce mécanisme les promoteurs publics et les sociétés de développement à participation étatique ou communale initiant des PAP NQ ou participant à des PAP NQ puisque ces personnes ne procèdent pas à une cession des fonds réservés aux logements abordables. Le paragraphe 10 de l'article 29bis sera également amendé en ce sens.

Toujours à l'alinéa 1^{er} du paragraphe 5, il est opté pour une référence plus précise aux coefficients visés par l'augmentation du degré d'utilisation du sol. Les logements abordables ne sont plus pris en compte pour la détermination de la densité de logement (« DL »), tel que prévue par le PAG. En effet, si la DL, telle que fixé par le PAG, est respectée lors de l'élaboration d'un PAP NQ, qui prévoit des logements abordables, l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol induite par l'article 29bis a pour conséquence néfaste de générer des logements abordables de taille excessive ce qui ne correspond pas aux besoins et aux pratiques usuelles en matière de logement abordable.

Il est précisé que l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol (« CUS ») n'est pas forcément de 10%, notamment si le PAP NQ prévoit des surfaces non réservées exclusivement au logement, tels que p. ex. des surfaces dédiées à des activités commerciales. Partant, l'article 29bis n'implique également pas nécessairement une augmentation de 10% du coefficient d'occupation du sol (« COS »), ainsi qu'une augmentation de 10% du coefficient de scellement du sol (« CSS »). Ainsi, il est précisé au niveau du texte que l'augmentation des coefficients précités (le COS et le CSS) se fait proportionnellement à l'augmentation du CUS. Ainsi, par exemple, si l'augmentation du CUS est de seulement 5% en cas de réalisation de surfaces de bureaux et de commerces sur une surface construite brute représentant la moitié de la surface construite brute totale prévue par le PAG, ces coefficients sont également augmentés à hauteur de 5%. Il est dès lors impossible de fixer d'avance et de manière générale un ordre de grandeur. Afin de pouvoir planifier des projets urbanistiques de haute qualité, il convient de laisser la flexibilité nécessaire aux initiateurs de PAP NQ et aux communes de procéder à une augmentation de l'emprise au sol des immeubles projetés, ce qui nécessite une augmentation du COS et du CSS dans le même ordre de grandeur que celle prévue pour le CUS.

L'alinéa 2 nouveau exclut les logements abordables, visés par l'article 29bis, de certaines règles prévues par les PAG, qui se sont avérées inadaptées. Ainsi, beaucoup de PAG prévoient un nombre

limité de logements admis par immeuble. Bien que ces dispositions s'avèrent souvent utiles pour garantir une structure urbaine fine, voire des gabarits de construction qui s'intègrent de manière harmonieuse dans les tissus urbains et ruraux existants, il n'en reste pas moins qu'une telle disposition peut s'avérer trop contraignante lors de l'augmentation du potentiel constructible en application de l'article 29bis. Ainsi, il est proposé d'exclure les logements abordables à réaliser en application de l'article 29bis d'une telle disposition permettant ainsi aux initiateurs des PAP NQ de planifier des immeubles abritant un nombre de logements légèrement plus important que le seuil prévu au PAG. Il convient toutefois de préciser que les logements abordables ont généralement des tailles plus faibles que les autres logements, de sorte que les gabarits des constructions ne seront que très peu impactés par cette disposition et que le conseil communal pourra refuser l'adoption d'un PAP NQ, dont les gabarits de construction seraient excessifs par rapport à l'objectif d'un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, en application de l'article 2 de la loi de 2004.

Il est pareillement prévu d'exclure les logements abordables à réaliser en application de l'article 29bis de l'application des règles des PAG prévoyant un pourcentage ou un nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.

En effet, la création de logements sous forme de maisons unifamiliales est sensiblement plus consommatrice d'emprises au sol que la création de logements sous forme de maisons bi-familiale ou plurifamiliale. Dès lors, si l'initiateur d'un PAP NQ pourra bénéficier d'une surface construite brute et d'un nombre de logements plus importants, mais qu'il sera contraint de prévoir un certain nombre de maisons unifamiliales, il se peut que cette augmentation ne soit pas réalisable en pratique, dû à un manque d'espace. Ainsi, l'objectif de création de logements abordables, à la base de l'article 29bis, risque de ne pas être atteint. En conférant à l'initiateur du PAP NQ la possibilité de réaliser la surface construite brute supplémentaire sous forme de logements de type collectif un tel problème ne se posera pas puisque dans ce cas une consommation supplémentaire des emprises au sol n'est pas ou peu requise du fait qu'il peut être recouru à une répartition des logements supplémentaires sur plusieurs niveaux, le cas échéant, moyennant une augmentation du nombre de niveaux.

Ces exclusions ne s'appliquent toutefois qu'aux logements abordables à réaliser dans un PAP NQ qui tombe sous le champ d'application de l'article 29bis. Ainsi, dans l'hypothèse où l'initiateur du PAP NQ prévoirait un pourcentage de logements abordables allant au-delà du seuil prévu au paragraphe 2 nouveau de l'article 29bis, ces logements abordables supplémentaires ne seraient non plus soumis aux prescriptions du PAG en termes de densité de logement, de nombre de logements admis par immeuble et de nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.

Le point 6° fait référence au fait que la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit des limites claires en ce qui concerne les coûts de construction ainsi qu'un montant maximal éligible pour les logements abordables. Afin d'apporter de la cohérence dans l'approche des logements abordables, il est proposé de faire le lien entre le prix de réalisation dont il est fait mention dans l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que le montant maximal éligible prévu par la loi relative au logement abordable.

Le rajout de la référence à la loi relative au logement abordable permet ainsi d'éviter qu'une indexation soit effectuée sur le prix de réalisation final et offre dès lors une meilleure sécurité juridique.

Le point 8° procède à l'adaptation du paragraphe 10. Il est proposé de ne plus faire référence au paragraphe 5 de sorte que seules les dispositions ayant trait à la cession des fonds pour les logements abordables ne sont pas applicables aux propriétaires publics visés. Ainsi, les dispositions relatives à l'augmentation du potentiel constructible s'appliqueront indistinctement à tous propriétaires privés ou publics et il ne sera ainsi plus nécessaire de tenir compte de la propriété du foncier lors de l'élaboration du PAP en ce qui concerne notamment la surface construite brute maximale admise.

Concernant le volet de la cession des fonds, il n'y a pas de modification. Ainsi, si lors de l'exécution du projet, certains lots ou parcelles seront par exemple attribués à un promoteur public lors d'un remembrement urbain, ces fonds ne devront pas être cédés à la commune ou à l'Etat.

Ad article 5

L'article 14 de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 a procédé à l'abrogation de l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du juillet 2004. Cependant, cet article continue à s'appliquer aux PAP NQ dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les

six mois après la publication de la loi précitée du 30 juillet 2021. Cette disposition demeure également applicable à la modification de ces PAP NQ.

Dans une logique de cohérence textuelle, il est procédé, par analogie à l'article 14 de la loi précitée du 30 juillet 2021, à la suppression de l'article 11, paragraphe 2, point 9°, lettre a), tout en demeurant applicable pour les PAP NQ dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les six mois après la publication de la loi précitée du 30 juillet 2021 ainsi qu'en cas de modification de ces derniers (cf. art. 7 du projet).

Pour des raisons de cohérence et d'harmonisation textuelles des dispositions du nouvel article 29bis, paragraphe 2, d'un côté, et de l'actuel article 11, paragraphe 2, point 9°, lettre b), de l'autre côté, il est proposé de définir le même seuil à partir duquel s'applique l'obligation de réserver une certaine surface construite brute maximale à la réalisation de logements abordables. De même, le renvoi à l'article 108quinquies est supprimé alors que cette disposition ne figure pas dans la précitée du 19 juillet 2004, telle qu'actuellement en vigueur.

Ad article 6

Il convient de prévoir une transition raisonnable au bénéfice des acteurs concernés à partir du 1^{er} janvier 2026 afin de leur accorder le temps nécessaire pour procéder aux adaptations utiles. Ceci permettra d'assurer ainsi un temps d'adaptation raisonnable, gage de sécurité juridique.

L'actuel article 29bis continue ainsi à s'appliquer dans sa teneur actuelle, donc avant l'entrée en vigueur du présent projet, aux PAP NQ dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1^{er} janvier 2026. Il s'applique également à la modification de ces PAP NQ.

Ad article 7

Il est prévu d'introduire une disposition transitoire qui dispose que l'article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi précitée du 17 avril 2018 continue à s'appliquer, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du présent projet, aux différents plans d'aménagement particulier qui ont été pris en son application. Cette disposition transitoire vaut également pour les modifications des plans d'aménagement particulier précités.

*

TEXTES COORDONNES (EXTRAITS)

1. LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Titre 3 – Le plan d'aménagement général

Chapitre 2. - Elaboration et Contenu du plan d'aménagement général

Art. 7. (...)

Art. 8. (...)

Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, le mode et degré d'utilisation du sol, **les exigences en termes de détermination du nombre des emplacements de stationnement** et le pictogramme de la légende-type correspondante, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de la fiche de présentation.

(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.

(...)

Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

Chapitre 1^{er}. – Généralités

Art. 25. Définition

~~Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.~~

Le plan d'aménagement particulier revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est à élaborer.

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé « projet d'aménagement particulier ».

Art. 26. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « quartier existant » ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du ~~19 janvier 2004~~ **juillet 2018** concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol pour lesquels une obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas requise.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

(...)

Chapitre 2. – Elaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

Art. 28. (...)

Art. 29. (...)

Art. 29bis. Logement abordable

(1) Les logements **abordables** visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires.

Ne déclenche pas l'application du mécanisme prévu au présent article, la construction de logements situés dans les :

- 1° structures médicales ou paramédicales ;
- 2° centres intégrés pour personnes âgées, maisons de soins, structures de logement encadré pour personnes âgées, centres psycho-gériatrique ou centres d'accueil pour personnes en fin de vie ;
- 3° structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;
- 4° internats.

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui **couvre des fonds classé en zone d'habitation ou en zone mixte et prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15** pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

~~Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.~~

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée à **20 pour cent** :

- ~~1° à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;~~
- ~~2° à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;~~
- ~~3° à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités~~

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 32, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7.

Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1^{er} sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(5) ~~Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.~~

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. **Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.**

Les dispositions du plan d'aménagement général ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application du présent article.

Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de ces augmentations.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation, **sans pouvoir dépasser les montants maximaux éligibles prévus à l'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable**, et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, ~~alinéa 2~~**alinéas 1^{er} à 3**, et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. À défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la

notification prévue à l'alinéa 1^{er}, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1^{er}, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des crédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1^{er} et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions ~~des paragraphes 4 et 5~~ **du paragraphe 4** ne s'appliquent pas pour les prédicts lots ou parcelles.

*

2. LOI MODIFIEE DU 17 AVRIL 2018 concernant l'aménagement du territoire

Chapitre 3 – Plans directeurs sectoriels et plans d'occupation du sol

Section 1^{re}. Plans directeurs sectoriels

Art. 9. (...)

Art. 10. (...)

Art. 11. Contenu

(1) Le plan directeur sectoriel :

- 1° comprend une partie écrite qui peut être complétée par une partie graphique définie à l'échelle 1 : 2 500 ;
- 2° peut établir des zones superposées ;
- 3° peut comprendre des prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol.

(2) Le plan directeur sectoriel peut :

- 1° interdire ou restreindre la possibilité des communes de désigner ou de procéder à l'extension de zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- 2° restreindre le choix des communes quant aux modes d'utilisation du sol à prévoir ;
- 3° interdire la désignation ou l'extension de zones supplémentaires d'un mode d'utilisation donné ;
- 4° prévoir le reclassement de zones affectées à un mode d'utilisation donné ;

- 5° restreindre le choix des communes quant à la possibilité de préciser les modes d'utilisation du sol ;
- 6° grever des fonds d'une interdiction ou d'une restriction de bâtir des constructions ou des ensembles de constructions ;
- 6bis° soumettre la construction d'installations linéaires à des conditions, voire interdire la construction d'installations linéaires
- 6ter° définir les constructions autorisables et, le cas échéant, leur dimension, prévoir les constructions et décharges pour lesquelles un agrandissement est autorisable et, le cas échéant, les dimensions de cet agrandissement
- 7° édicter des prescriptions urbanistiques ;
- 8° édicter des prescriptions d'ordre organisationnel relatives à la gestion des zones affectées à un mode d'utilisation du sol donné ;
- 9° imposer que :
 - a) ~~par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, consacre au moins 30 % de la surface construite brute destinée au logement :

 - à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
 - à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de la loi précitée du 25 février 1979 ;~~
 - b) par exception à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ~~tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004~~ qui prévoit un nombre de logements supérieur ou égal à 2510 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables tels que définis à l'article 29bis, paragraphe 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, la cession des fonds réservés au logement abordable peut donner lieu à une contrepartie complémentaire lorsque la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables dépasse celles prévues à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

(3) Un règlement grand-ducal précise le contenu de la partie graphique et écrite du plan en question.

*

FICHE FINANCIERE

Le présent projet de loi ne comporte pas de disposition dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.

*

CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Ministre des Affaires intérieures
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

L'objectif du présent projet est d'harmoniser les seuils en matière de logements abordables, de mieux prendre en compte leurs surfaces et d'offrir plus de flexibilité aux communes.

6. Assurer une mobilité durable.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

10. Garantir des finances durables.

Points d'orientation
Documentation Oui Non

Non applicable.

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? Oui Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire	
Ministre:	Le Ministre des Affaires intérieures	
Auteur(s) :	Frank Goeders	
Téléphone :	247-84660	Courriel : frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Simplification administrative	
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune (s) impliqué(e)(s)	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.	
Date :	19.12.2024	

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? Oui Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- Promouvoir le dialogue social
- Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié

- Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- Protéger le bien-être des animaux
- Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- Promouvoir la protection du patrimoine culturel

- Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

 Oui Non

- Citoyens :

 Oui Non

- Administrations :

 Oui Non

Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

 Oui Non N.a. ¹

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

 Oui Non

Remarques / Observations :

Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :

Le projet contient-il une charge administrative ² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif ³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s)
donnée(s) et/ou
administration(s)
s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s)
donnée(s) et/ou
administration(s)
s'agit-il ?

⁴ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. (www.cnpd.public.lu)

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.

Sinon, pourquoi ?

Le projet contribue-t-il en général à une :

- a) simplification administrative, et/ou à une
- b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non
 Oui Non

Remarques / Observations :

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

4. Egalité des chances

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?** Oui Non N.a.

Si oui, expliquez de quelle manière :

5. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?** Oui Non N.a.

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/le-ministere/domaines-activite/services-marche-interieur/notifications-directive-services.html>

- Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?** Oui Non N.a.

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8481/01



AVIS

Avis IV/11/2025

4 mars 2025

Simplification administrative - logement

relatif aux

Projet de loi modifiant :

- 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire (dossier parlementaire n° 8481, n° CE/SCL 62.039)

Par lettre en date du 23 janvier 2025, Monsieur Léon Gloden, ministre des Affaires intérieures, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

L'objet du projet de loi sous avis

1. Ce projet de loi vise en première ligne une modification de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après « la loi de 2004 »).

2. Cet article 29bis, tel qu'issu du Pacte logement 2.0 introduit par le gouvernement précédent par le biais de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 (ci-après « la loi Pacte Logement 2.0 »), prévoit que pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ »), un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement doit être réservé au logement abordable. Le foncier en relation avec ces logements est cédé à titre gratuit à la commune ou à l'Etat. En contrepartie, le degré d'utilisation du sol destiné au logement est augmenté de 10% par rapport au plan d'aménagement général (« PAG ») en vigueur.

3. Selon les auteurs, les modifications proposées reflètent la volonté du nouveau gouvernement de continuer à encourager, tel que prévu par l'accord de coalition 2023-2028, la création systématique de logements abordables.

4. En effet, l'accord de coalition stipule que « *le Gouvernement évaluera par conséquent en détail ces nouveaux mécanismes institués par le Pacte Logement 2.0, ainsi que les effets de celui-ci sur la création de nouveaux logements. Une solution sera recherchée afin de répondre à la problématique de l'augmentation du potentiel constructible précitée et le cadre légal sera, le cas échéant, adapté* ».

5. Ainsi, le projet sous avis propose plusieurs modifications à la loi de 2004 afin de tenir compte de l'expérience acquise lors de l'application de l'article 29bis.

6. Avant de passer à nos commentaires sur les différentes modifications proposées, nous tenons tout d'abord à souligner que nous sommes convaincus que la promotion de logements abordables, dont en priorité les logements locatifs, est la clé de voûte d'une lutte soutenable contre la crise du logement et nous nous réjouissons que ce point de vue semble faire de plus en plus l'unanimité parmi les différents partis politiques. C'est pourquoi notre Chambre a demandé à plusieurs reprises une forte augmentation des investissements publics dans la création d'un parc de logements abordables, qui devrait atteindre à terme une masse critique suffisante pour influencer l'évolution des prix et des loyers sur le marché privé, tout en offrant une véritable alternative à une partie toujours croissante de la population.

7. Logiquement, la CSL a salué les modifications apportées par la loi Pacte Logement 2.0 à la loi de 2004. Cependant, notre Chambre a exprimé à l'époque plusieurs critiques ponctuelles, principalement axées sur le manque d'ambition de la réforme qui, selon nous, proposait des pourcentages de logements abordables insuffisants pour atteindre une masse critique, d'autant plus que le logement abordable est toujours chroniquement sous-développé au Luxembourg.

Les commentaires de la Chambre des salariés

L'harmonisation des seuils prévus à l'article 29bis

8. La quote-part de la surface construite brute à dédier à la réalisation de logements abordables dans un PAP NQ varie en fonction de l'envergure (du nombre de logements) du PAP. Ainsi, l'article 29bis actuellement en vigueur prévoit les taux suivants : au moins 10% pour les PAP NQ avec un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 15% pour les PAP NQ avec un nombre de logements supérieur à 25 unités, voire certains autres seuils lorsque le PAP NQ couvre des terrains reclassés par une modification du PAG d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou une zone mixte dans l'une de ces zones.

9. Selon les auteurs du projet sous avis, « ces différents seuils ont pu inciter certains propriétaires ou initiateurs de PAP NQ à prévoir un nombre d'unités de logement inférieur à celui qui aurait été admissible et réalisable sur les terrains concernés afin de ne pas se soumettre au mécanisme de l'article 29bis ».

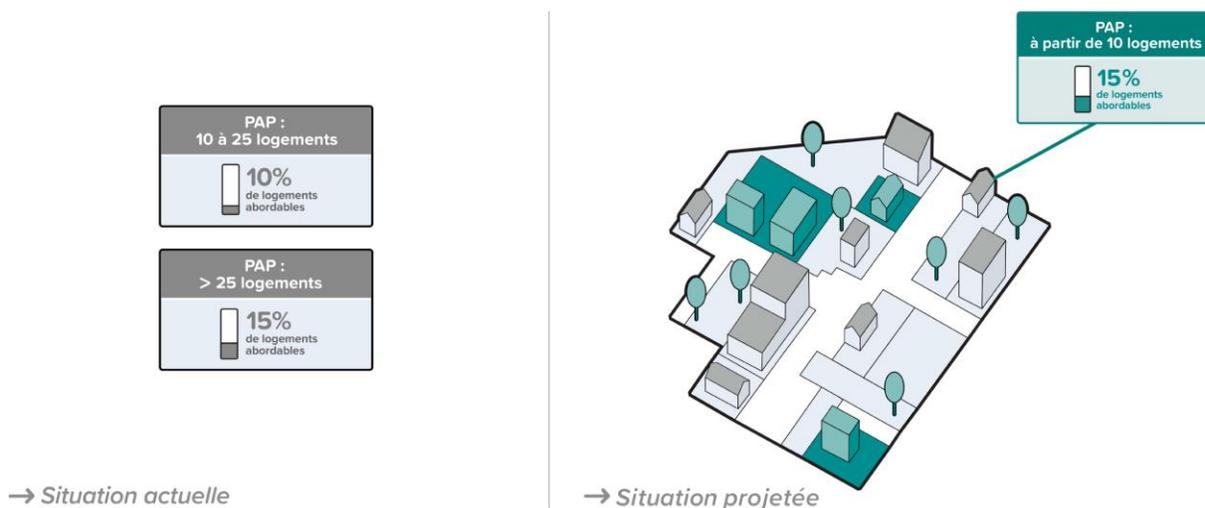
Par conséquent, les auteurs proposent (article 4, 3°) :

- 1) D'harmoniser les seuils à partir desquels l'article 29bis s'applique. Tandis que le régime actuel prévoit différents % de la surface construite brute à dédier au logement abordable en fonction de la taille du PAP, la réforme propose des taux uniformes pour tous les PAP NQ qui prévoient un nombre de logements supérieur à 10 unités ;
- 2) D'harmoniser les seuils applicables à la surface construite brute qui est à réserver au logement abordable.

Ce taux sera de 15% pour les zones actuellement classées comme zones constructibles en vertu du PAG, de 15% pour les zones qui seront nouvellement classées comme zones constructibles et de 30% pour les zones prioritaires d'habitation désignées par le plan directeur sectoriel « logement ».

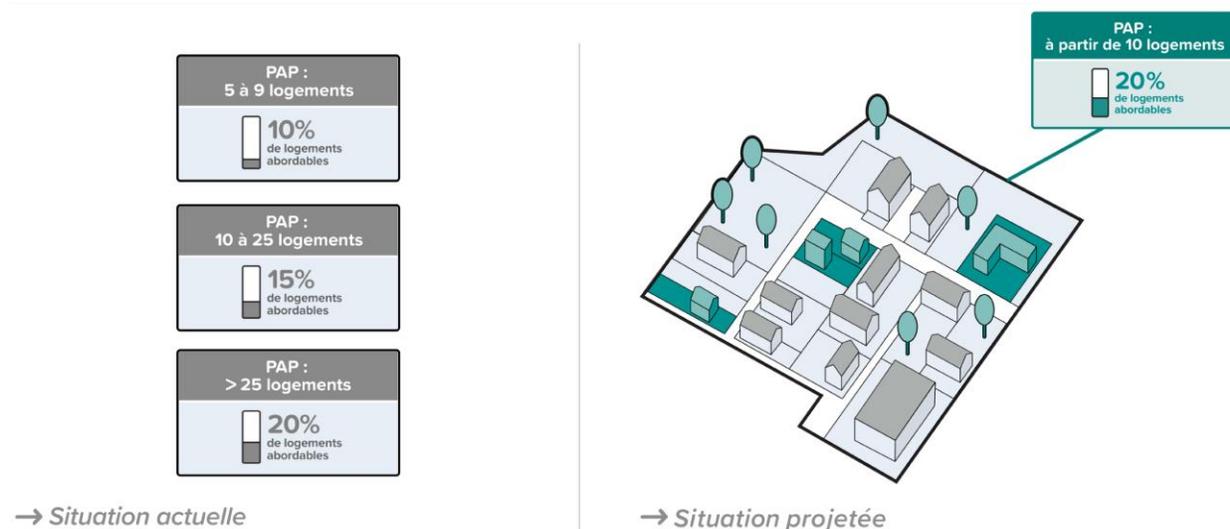
Les deux graphiques qui suivent donnent un aperçu de l'impact de cette modification.

En cas de développement de terrains **actuellement** classés en zone constructible selon le PAG :



Source : Présentation du 10/01/2025, « Méi, a méi séier Bauen. La simplification administrative en marche ».

En cas de développement de terrains **nouvellement** classés en zone constructible selon le PAG :



Source : Présentation du 10/01/2025, « Méi, a méi séier Bauen. La simplification administrative en marche ».

10. Globalement, la CSL soutient l'harmonisation des seuils à partir desquels s'applique l'article 29bis.

11. En outre nous saluons le fait que les auteurs aient généralement opté pour le taux le plus élevé en ce qui concerne la surface construite brute à dédier au logement abordable. En effet, les auteurs soulignent « *qu'il a été veillé, malgré une harmonisation des seuils, à ne pas diminuer le pourcentage de surface construite brute destinée au logement abordable mais à faire en sorte que ce pourcentage se voit augmenté par rapport à l'ancien régime des seuils prévu par l'article 29bis dans sa mouture actuelle* ».

12. Si cela est vrai pour la majorité des catégories, notre Chambre regrette toutefois que, dans le cas d'un PAP NQ comportant un nombre de logements compris entre 5 et 9 dans une zone reclassée, la réforme prévoit la suppression totale de la surface à réserver au logement abordable (voir graphique ci-dessus). Or, aux yeux de notre Chambre, un tel reclassement conduit à une multiplication de la valeur du terrain concerné, qui légitimerait sans doute la construction de 20 % de logements abordables. L'exclusion des logements abordables du calcul de la DL, telle que proposée dans le projet soumis à avis, ne fait que renforcer cet argument. **Nous nous opposons donc à ce détail de la réforme proposée.**

13. Par ailleurs, nous tenons à rappeler que dans notre avis sur la loi Pacte logement 2.0, notre Chambre a critiqué le caractère peu ambitieux de l'article 29bis. Dans ce contexte, nous avons souligné que les taux retenus ne permettaient pas de constituer à long terme un parc résidentiel en mains publiques d'une masse critique suffisante pour, premièrement, absorber la demande toujours croissante, et, deuxièmement, influencer le développement futur du marché privé. En dehors de cela, nous tenons à souligner que le projet de loi initial prévoyait à l'époque des taux plus conséquents, dont notamment pour les zones reclassées. Ces taux ont toutefois été considérablement réduits sous la pression de certains acteurs du secteur dans le cadre d'une série d'amendements gouvernementaux.

14. Compte tenu de l'évolution récente du marché immobilier et du fait que la crise n'a fait que s'aggraver depuis l'entrée en vigueur du Pacte logement 2.0, notre Chambre reste

convaincue que l'article 29bis devrait être réformé dans le sens d'une forte augmentation de la part de la surface brute constructible à réserver au logement abordable.

L'exclusion des logements abordables du calcul de la densité de logement (DL)

15. Pour compenser le fait que le foncier lié aux logements abordables doit être cédé à titre gratuit à la main publique, l'article 29bis actuellement en vigueur prévoit une augmentation de 10% de tous les coefficients de densité : le coefficient d'utilisation du sol (« CUS »), le coefficient d'occupation du sol (« COS »), le coefficient de scellement du sol (« CSS ») et la densité de logement (« DL »).

16. Cependant, selon les auteurs, « *il est souvent constaté dans les PAG que l'écart entre le CUS et la DL est trop bas. Ceci engendre ainsi la création de logements avec des surfaces habitables importantes ne correspondant pas toujours à la demande du marché immobilier. L'augmentation de ces deux valeurs par le biais de l'article 29bis tend à exacerber ce phénomène et aboutit à des surfaces moyennes particulièrement importantes et non adaptées à des logements abordables.* »

Pour contrecarrer ce phénomène, les auteurs proposent deux modifications.

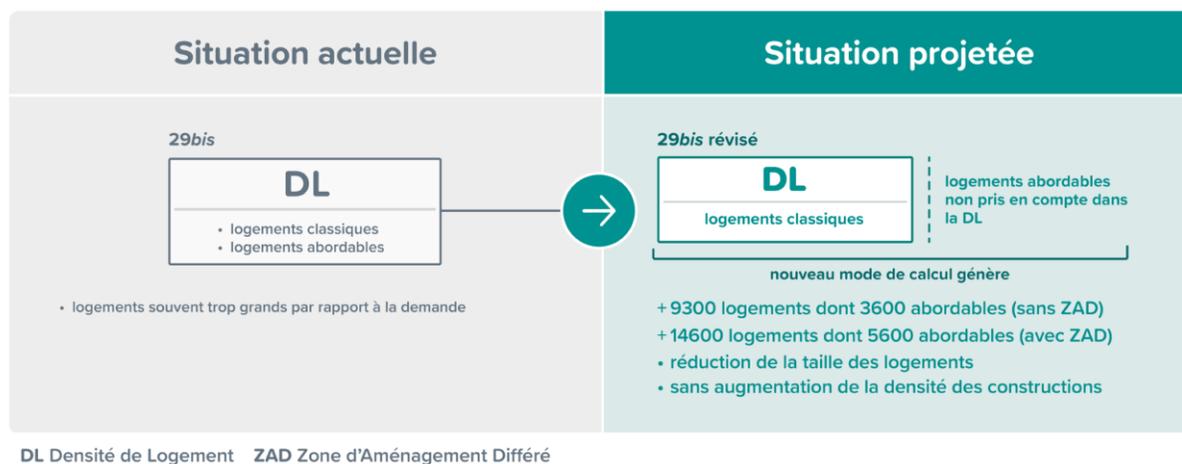
Premièrement, l'article 4, 5° du présent projet de loi propose de limiter l'augmentation de 10% prévue lors de l'application de l'article 29bis au seul CUS destiné exclusivement au logement. Le COS et le CSS sont augmentés dans les mêmes proportions.

Deuxièmement, le projet propose que la DL prévue dans le PAG ne s'applique plus aux logements abordables visés par l'article 29bis, modification que « *vise à obtenir la réalisation de logements abordables d'une surface d'habitation moyenne adaptée aux besoins du marché du logement* ».

17. Ainsi, il est précisé que les dispositions du PAG ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application de l'article 29bis.

18. Selon l'exposé des motifs, cette mesure permettrait de créer environ 9.300 logements supplémentaires dans les zones PAP NQ à travers le pays, dont environ 3.600 logements abordables.

19. Si l'on tient également compte des zones d'aménagement différés (« ZAD ») qui constituent des zones de réserve désignées dans les PAG, un total d'environ 14.600 logements supplémentaires pourrait être construit, dont environ 5.600 logements abordables.



Source : Présentation du 10/01/2025, « Méi, a méi séier Bauen. La simplification administrative en marche ».

20. Compte tenu des modifications proposées, la CSL souhaite formuler plusieurs remarques et objections.

21. Tout d'abord, la Chambre des salariés ne voit pas en quoi l'application de l'article 29bis aggraverait le problème des logements surdimensionnés puisque, dans le cadre légal actuel, le CUS et la DL sont augmentés dans les mêmes proportions et que la taille moyenne des logements construits reste donc identique (le rapport CUS/DL ne change pas). En effet, dans le cadre du Pacte Logement 2.0, il a été opté pour une augmentation généralisée des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol (CUS, DL, COS, CSS). Ainsi, si la réforme a entraîné une augmentation de la taille des logements abordables, c'est probablement parce que les promoteurs ont décidé, en contrepartie, de réduire la taille moyenne des logements classiques, qui s'avèrent plus rentables !

Si notre Chambre n'est généralement pas opposée à une densité plus élevée dans les nouveaux quartiers, nous tenons néanmoins à souligner que l'exclusion des logements abordables dans le calcul de la DL est avant tout un avantage pour les promoteurs immobiliers. En effet, contrairement à ce que laisse entendre l'exposé des motifs des auteurs, cette modification est avant tout un cadeau pour les promoteurs, qui peuvent désormais construire davantage de logements classiques de taille moyenne inférieure, ce qui représente pour eux un avantage financier considérable. En outre, cette modification risque d'entraîner une hausse supplémentaire du prix du foncier constructible. Nous tenons toutefois à souligner que, compte tenu des efforts nécessaires pour densifier l'habitat, les appartements devraient de plus en plus être considérés comme une alternative aux maisons individuelles et qu'**il convient donc d'éviter que les promoteurs ne construisent que des studios et des appartements d'une chambre à coucher, qui sont certes plus rentables pour eux, mais qui ralentissent la transition de nombreuses familles des maisons individuelles vers des appartements dans des immeubles collectifs.**

22. Dans ce contexte, nous demandons des précisions concernant le cas où l'initiateur du PAP NQ prévoit un pourcentage de logements abordables allant au-delà du seuil prévu au nouveau paragraphe 2 de l'article 29bis. En effet, alors que l'exclusion dans le calcul de DL en vertu de l'article précité se limite strictement aux « *logements abordables à réaliser en application de l'article 29bis* », **le commentaire des articles nous semble contradictoire** puisque les auteurs y soulignent que « (...) dans l'hypothèse où l'initiateur du PAP NQ prévoirait un pourcentage de logements abordables allant au-delà du seuil prévu au paragraphe 2 nouveau de l'article 29bis, **ces logements abordables supplémentaires ne seraient non-plus soumis aux prescriptions du PAG en termes de densité de logement, de nombre de logements admis par immeuble et de nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.** »

23. Or, aux yeux de notre Chambre, cette exclusion des logements abordables supplémentaires pourrait conduire à des tailles de logements inacceptables. Dans un tel cas, la taille moyenne des logements classiques du projet serait considérablement réduite et le projet risquerait de n'être composé que de très petits logements, rentables pour le promoteur, mais totalement déconnectés des besoins de la population.

24. En outre, étant donné que les logements abordables ne sont plus pris en compte dans le calcul de la DL, nous nous demandons comment la taille moyenne des logements abordables sera définie à l'avenir. S'il est vrai qu'il y a beaucoup de célibataires parmi les demandeurs de logements abordables, nous tenons à souligner que les familles nombreuses y sont également largement représentées et qu'il faut donc veiller à ce que la taille moyenne des logements abordables ne diminue pas trop. **De manière générale, nous tenons à souligner que le logement abordable ne devrait pas être considéré comme logement de seconde classe, à taille réduite. Au contraire, pour que le logement abordable soit une véritable alternative pour une partie croissante de la population, il faut garantir à la fois la qualité et une taille suffisante.**

25. Finalement, pour réaliser les logements supplémentaires annoncés par les ministres compétents, il faut tout d'abord réussir à mobiliser l'intégralité de la réserve foncière actuelle. Cependant, il est bien connu que la spéculation et rétention du foncier constructible constituent une barrière considérable à cette mobilisation. **C'est pourquoi nous tenons à souligner que la lutte contre ces phénomènes néfastes par le biais d'une fiscalité importante et progressive, basée à la fois sur la durée de rétention et sur la valeur foncière retenue, est une condition sine qua non pour atteindre les chiffres avancés.**

Les modifications au niveau du nombre d'emplacements de stationnement

26. Le troisième volet du présent projet de loi prévoit deux modifications qui sont censées donner plus de flexibilité aux communes en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement au niveau d'un PAP PQ.

27. Premièrement, afin de prendre compte du fait que l'augmentation de la densité de construction admise selon l'article 29bis entraîne, dans certains cas, des problèmes lors de la mise en œuvre de la clé de détermination du nombre d'emplacements de stationnement défini au niveau du PAG (« Parkraumschlüssel »), il est proposé de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum.

Selon les auteurs, il y a deux raisons à cette disposition :

- 1) Les bénéficiaires d'un logement abordable disposent en moyenne d'un nombre réduit de véhicules automobiles, ce qui justifie un nombre d'emplacements de stationnement moins important ;
- 2) Les coûts de construction desdits emplacements de stationnement ont un impact considérable sur les coûts de la réalisation des logements abordables.

28. Deuxièmement, le projet sous avis vise à introduire un mécanisme permettant de déroger à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévue par le PAG dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PAP NQ, « à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du PAP concerné », décision qui doit être complétée d'un concept de mobilité spécifique (Art. 2. et Art.3.).

29. En ce qui concerne la limitation du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum, s'il est probablement vrai que les habitants des logements abordables disposent en moyenne d'un nombre réduit de véhicules automobiles, nous tenons à souligner que nombre d'entre eux ont tout de même besoin de deux voitures, car les logements abordables ne sont pas nécessairement bien desservis par les transports publics et il est souvent difficile de trouver un logement abordable et un emploi au même endroit.

30. De manière générale, cette dérogation pour les logements abordables risque d'accentuer une distinction entre deux catégories de résidents : d'un côté, ceux des logements classiques et, de l'autre, ceux des logements abordables. Pourtant, l'objectif du changement de paradigme en matière de logement abordable est précisément de s'éloigner de l'image du logement social destiné seulement aux ménages les plus vulnérables, pour évoluer vers un modèle de logement public subventionné, de haute qualité, qui représente une véritable alternative aux logements classiques pour une part croissante de la population.

31. Dans cette optique, notre Chambre estime qu'il est essentiel d'éviter un traitement différencié entre ces types de logements. Au contraire, afin de favoriser la transition en

matière de mobilité, il conviendrait d'imposer à tout PAP NQ d'une certaine envergure d'être relié aux transports publics et, si nécessaire, de limiter uniformément le nombre de places de stationnement par logement, sans distinction entre les catégories de logements.

Conclusion

32. Pour conclure, la CSL soutient l'harmonisation des seuils (le nombre de logements du PAP NQ) à partir desquels s'applique l'article 29bis, qui prévoit la construction obligatoire d'un certain taux de logements abordables, et nous saluons le fait que les auteurs aient généralement opté pour le taux le plus élevé en ce qui concerne la surface construite brute à dédier au logement abordable. **Cependant, nous regrettons que, dans le cas d'un PAP NQ comportant un nombre de logements compris entre 5 et 9 dans une zone reclassée, la réforme prévoit la suppression totale de la surface à réserver au logement abordable.** Aux yeux de notre Chambre, un tel reclassement conduit à une multiplication de la valeur du terrain concerné, qui légitimerait sans doute la construction de 20% de logements abordables. **Nous nous opposons donc à ce détail de la réforme proposée.**

33. Par ailleurs, nous tenons à rappeler que dans notre avis sur la loi Pacte logement 2.0, notre Chambre a critiqué le caractère peu ambitieux de l'article 29bis. Dans ce contexte, nous avons souligné que les taux retenus ne permettaient pas de constituer à long terme un parc résidentiel en mains publiques d'une masse critique suffisante pour, premièrement, absorber la demande toujours croissante, et, deuxièmement, influencer le développement futur du marché privé. En dehors de cela, nous tenons à souligner que le projet de loi initial prévoyait à l'époque des taux plus conséquents, dont notamment pour les zones reclassées. Ces taux ont toutefois été considérablement réduits sous la pression de certains acteurs du secteur dans le cadre d'une série d'amendements gouvernementaux.

34. Compte tenu de l'évolution récente du marché immobilier et du fait que la crise n'a fait que s'aggraver depuis l'entrée en vigueur du Pacte logement 2.0, notre Chambre reste convaincue que l'article 29bis devrait être réformé dans le sens d'une forte augmentation de la part de la surface brute constructible à réserver au logement abordable.

35. En ce qui concerne les modifications en relation avec les coefficients de densité respectivement l'exclusion des logements abordables du calcul de la densité de logement (DL) d'un PAP NQ, notre Chambre rejette tout d'abord l'argumentation des auteurs (détail dans le chapitre y dédié). **En effet, à nos yeux, l'application de l'article 29bis n'est pas responsable pour des logements abordables à taille excessive**, mais ce sont les promoteurs, à la recherche d'une maximisation de leurs profits à travers une réduction de la taille moyenne des logements classiques, qui provoquent cette déconnexion entre offre et demande (en matière de taille).

36. Cela dit, si notre Chambre n'est généralement pas opposée à une densité plus élevée dans les nouveaux quartiers, nous tenons néanmoins à souligner que l'exclusion des logements abordables dans le calcul de la DL est avant tout un avantage pour les promoteurs immobiliers, qui peuvent construire plus de logements classiques d'une taille moyenne inférieure, ce qui augmente la rentabilité des projets.

37. Compte tenu des efforts nécessaires pour densifier l'habitat, les appartements devraient de plus en plus être considérés comme une alternative aux maisons individuelles et il convient donc d'éviter que les promoteurs ne construisent que des studios et des appartements d'une chambre à coucher, qui sont certes plus rentables pour eux, mais qui ralentissent la transition de nombreuses familles des maisons individuelles vers des appartements dans des immeubles collectifs. De manière générale, le logement abordable ne devrait pas être considéré comme logement de seconde classe, à taille

réduite. Au contraire, pour que le logement abordable soit une véritable alternative pour une partie croissante de la population, il faut garantir à la fois la qualité et une taille suffisante.

38. Finalement, pour réaliser les logements supplémentaires annoncés par les ministres compétents, il faut tout d'abord réussir à mobiliser l'intégralité de la réserve foncière actuelle. Cependant, il est bien connu que la spéculation et rétention du foncier constructible constituent une barrière considérable à cette mobilisation. **C'est pourquoi nous tenons à souligner que la lutte contre ces phénomènes néfastes par le biais d'une fiscalité importante et progressive, basée à la fois sur la durée de rétention et sur la valeur foncière retenue, est une condition sine qua non pour atteindre les chiffres en matière de logements supplémentaires.**

39. Concernant la réduction du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum, **nous soulignons que cette dérogation pour les logements abordables risque d'accentuer une distinction entre deux catégories de résidents :** d'un côté, ceux des logements classiques et, de l'autre, ceux des logements abordables. Pourtant, **l'objectif de changement de paradigme en matière de logement abordable est précisément de s'éloigner de l'image du logement social destiné seulement aux ménages les plus vulnérables**, pour évoluer vers un modèle de logement public subventionné, de haute qualité, qui représente une véritable alternative aux logements classiques pour une part croissante de la population.

40. En sus, s'il est probablement vrai que les habitants des logements abordables disposent en moyenne d'un nombre réduit de véhicules automobiles, nous tenons à souligner que nombre d'entre eux ont tout de même besoin de deux voitures, car les logements abordables ne sont pas nécessairement bien desservis par les transports publics et il est souvent difficile de trouver un logement abordable et un emploi au même endroit.

41. Dans cette optique, notre Chambre estime qu'il est essentiel d'éviter un traitement différencié entre ces types de logements. Au contraire, afin de favoriser la transition en matière de mobilité, il conviendrait d'imposer à tout PAP NQ d'une certaine envergure d'être relié aux transports publics et, si nécessaire, de limiter uniformément le nombre de places de stationnement par logement, sans distinction entre les catégories de logements.

Luxembourg, le 4 mars 2025

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.

8481/02

Projet de loi

modifiant :

- 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire**

Avis du Conseil d'État

(25 mars 2025)

En vertu de l'arrêté du 21 janvier 2025 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre des Affaires intérieures.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière, un « check de durabilité – Nohaltegkeetscheck », une fiche d'évaluation d'impact ainsi que les textes coordonnés, par extraits, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, que la loi en projet sous avis tend à modifier.

L'avis de la Chambre des salariés a été communiqué au Conseil d'État en date du 5 mars 2025.

Considérations générales

Le projet sous avis entend adapter la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'une part, et la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d'autre part.

Il vise d'abord à harmoniser, au niveau des plans d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») « nouveau quartier », les seuils applicables à la surface construite brute à réserver à la construction de logements abordables. Ces seuils varient actuellement en fonction du nombre d'unités de logements à créer. Il prévoit ensuite de ne pas appliquer aux surfaces réservées à la construction de logements abordables réalisés dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier » certains critères fixés dans le plan d'aménagement général (ci-après « PAG »). Il permet enfin aux communes de déroger, sous certaines conditions, à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévue par le PAG dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier ».

Examen des articles

Article 1^{er}

Sans observation.

Article 2

Sans observation.

Article 3

Le point 1^o n'appelle pas d'observation.

Le point 2^o introduit une disposition permettant aux communes de déroger, dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier », au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le PAG, à condition que cette dérogation soit nécessaire pour « améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné ».

Les auteurs du projet de loi précisent dans le commentaire des articles que la modification proposée devrait permettre aux communes d'aménager des quartiers sans voiture ou de créer des logements abordables avec un nombre réduit d'emplacements de stationnement. Selon l'exposé des motifs, cette mesure est motivée par la nécessité de donner une réponse à des problématiques liées à la détermination du nombre d'emplacements de stationnement en relation avec les surfaces réservées à la construction de logements abordables, conformément à l'article 29*bis* de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il est ainsi proposé « de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum ». L'introduction d'une telle limitation est considérée comme une mesure nécessaire pour tenir compte du fait que « les bénéficiaires de logements abordables disposent d'un nombre réduit de véhicules automobiles » et que « les coûts de construction desdits emplacements de stationnement impactent significativement le coût de leur réalisation ».

Le Conseil d'Etat relève à ce sujet que le critère de la « durabilité en matière de mobilité », qu'il est proposé d'introduire pour justifier une dérogation au nombre d'emplacements prévu dans le PAG, ne garantit pas nécessairement que les objectifs esquissés dans l'exposé des motifs seront atteints. Il note également que la dérogation, dans sa formulation actuelle, s'applique à l'ensemble des surfaces du PAP « nouveau quartier » concerné, et non à une partie seulement des surfaces couvertes par le PAP, en l'occurrence celles réservées à la réalisation de logements abordables.

Article 4

Les points 1^o, 3^o, 4^o, 6^o, 7^o et 8^o n'appellent pas d'observation.

Le point 2^o de l'article sous examen énonce certaines catégories de constructions pour lesquelles le mécanisme de réservation de surfaces pour la réalisation de logements abordables ne trouve pas application.

Y sont visés, entre autres, les « centres intégrés pour personnes âgées, maisons de soins, structures de logement encadré pour personnes âgées, centres psycho-gériatriques ou centres d'accueil pour personnes en fin de vie ».

Le Conseil d'État note que la terminologie proposée ne correspond pas à celle utilisée dans la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées, laquelle regroupe les centres intégrés pour personnes âgées et les maisons de soins sous la dénomination de « structures d'hébergement pour personnes âgées ». Par ailleurs, la dénomination des centres psycho-gériatriques est changée en « centres de jour pour personnes âgées ». Le Conseil d'État demande ainsi aux auteurs du projet de loi d'adapter la terminologie à celle de la loi précitée du 23 août 2023.

Ensuite, la loi précitée du 23 août 2023 ne prévoit plus le concept de logement encadré pour personnes âgées, mais fait référence à un « logement vendu ou loué sous une dénomination destinée aux personnes âgées », qui constitue une catégorie de logements ne pouvant plus bénéficier d'un agrément ministériel. Partant, le Conseil d'État demande aux auteurs du projet de loi de supprimer toute référence aux « logements encadrés ».

Le Conseil d'État relève pour le surplus que les personnes qui procèdent à l'acquisition ou à la location d'une unité de logement dans un « logement vendu ou loué sous une dénomination visant des personnes âgées » ne peuvent pas, contrairement aux résidents d'une structure d'hébergement pour personnes âgées, obtenir des aides étatiques en cas de revenus insuffisants pour couvrir les frais d'accueil. La réservation de surfaces pour la construction de logements abordables au sein d'un « logement vendu ou loué sous une dénomination visant des personnes âgées » permet ainsi d'éviter que l'évolution des prix du logement ne devienne, pour ce type de logement, un facteur d'exclusion pour une partie de la population, ce qui constitue précisément un des objectifs de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable¹.

Le point 5° introduit un nouvel alinéa 2 à l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, excluant l'application de certaines règles du PAG aux surfaces réservées à la construction de logements abordables. Il s'agit des normes relatives à la densité de logement, au nombre de logements admis par immeuble et au nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.

Les auteurs du projet de loi entendent ainsi prévenir la construction de surfaces moyennes excessivement grandes, inadaptées à ce type de logements. Bien que le Conseil d'État puisse comprendre les préoccupations des auteurs du projet de loi, il tient à souligner que la mesure proposée constitue une dérogation importante à des règles essentielles du PAG. Ce dernier est, en effet, censé garantir, conformément à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, un développement harmonieux des structures urbaines ainsi qu'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités. Le nombre et la densité des unités de logement sont des critères qui ont non seulement une incidence significative sur la réalisation des objectifs précités, mais également

¹ Exposé des motifs de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (doc. parl. n° 7937).

sur les capacités des équipements collectifs et publics ainsi que sur les flux de circulation, tant au niveau intra- qu'intercommunal.

Articles 5 à 7

Sans observation.

Observations d'ordre légistique

Observations générales

En ce qui concerne la structure de la loi en projet sous avis, le Conseil d'État signale que lorsqu'il y a plusieurs actes qu'il s'agit de modifier et si le nombre des modifications y relatives s'avère trop important, il est indiqué de regrouper les modifications relatives à un même acte sous un chapitre distinct, tout en reprenant chaque modification sous un article particulier. En outre, les articles 6 et 7 contiennent des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'État, auraient mieux leur place dans le corps des lois à modifier, en prévoyant à cet effet une modification expresse des dispositifs en question.

Il est indiqué de regrouper les modifications qu'il s'agit d'apporter à une même subdivision d'un même article sous un seul article, en reprenant chaque modification sous un numéro « 1^o », « 2^o », « 3^o » ... Les modifications à effectuer à une même subdivision peuvent être regroupées sous un même numéro à leur tour en ayant recours à une subdivision en lettres minuscules alphabétiques suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), ... Ces subdivisions sont elles-mêmes éventuellement subdivisées en chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermante lorsqu'il s'agit de regrouper des modifications qu'il s'agit d'apporter à une même subdivision sous une seule lettre.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande de restructurer et de reformuler le texte du projet de loi comme suit :

« Chapitre 1^{er} - Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Art. 1^{er}. À l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, [...].

Art. 2. L'article 25 de la même loi est modifié comme suit :
[...].

Art. 3. L'article 26, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est modifié comme suit :
[...].

Art. 4. L'article 29*bis* de la même loi est modifié comme suit :

1^o Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

a) Après la première occurrence du terme « logements » est inséré le terme « abordables ».

b) Le paragraphe est complété par un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :

« [...] »

2^o Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) L'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :

« [...] ». »

b) L'alinéa 2 est supprimé.

c) L'alinéa 3 est modifié comme suit :

i) À la phrase liminaire, à la suite du terme « portée » sont ajoutés les termes de « à 20 pour cent » et le deux-points est remplacé par un point final.

ii) Les points 1° à 3° sont supprimés.

3° Le paragraphe 4 est complété par les alinéas 2 et 3 nouveaux, libellés comme suit :

« [...] ». »

4° Le paragraphe 5 est remplacé comme suit :

« (5) [...] ». »

5° Au paragraphe 6, alinéa 2, [...].

6° Au paragraphe 7, alinéa 1^{er}, troisième phrase, [...].

7° Au paragraphe 10, [...].

Art. 5. Après l'article 108^{quater} de la même loi, il est inséré un article 108^{quinquies} nouveau libellé comme suit :

« Art. 108^{quinquies}. L'article 29^{bis} s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1^{er} janvier 2026.

L'article 29^{bis}, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la loi du [...] modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée [...]. »

Chapitre 2 - Modification de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Art. 6. L'article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, est modifié comme suit :

1° La lettre a) est supprimée.

2° La lettre b), première phrase, est modifiée comme suit :

a) Les termes « tombant dans le champ d'application de l'article 108^{quinquies}, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004 » sont supprimés.

b) À la suite du terme « supérieur » sont insérés les termes « ou égal » et le chiffre « 25 » est remplacé par celui de « 10 ».

Art. 7. L'article 33 de la même loi est complété par un paragraphe 5 nouveau libellé comme suit :

« (5) L'article 11, paragraphe 2, point 9°, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la loi du [...] modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée [...]. » »

Article 1^{er}

Il y a lieu d'écrire « du nombre d'emplacements de stationnement »

Article 2

À la phrase liminaire, le terme « prend » est à supprimer.

Au point 2°, le point énumératif et les guillemets fermants *in fine* ne sont pas à faire figurer en caractères italiques. Cette observation vaut également pour l'article 4, point 1°, en ce qui concerne le terme « abordables ». Par ailleurs, il convient d'indiquer avec précision les textes auxquels il est renvoyé, pour écrire « À l'alinéa 2, première phrase, [...] ».

Article 3

À la phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « de la même loi ».

Au point 2°, il est recommandé de rédiger la phrase liminaire comme suit :

« 2° Le paragraphe est complété par un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit : ».

Article 4

À la phrase liminaire, l'article élidé « L' » n'est pas à écrire en caractères gras.

Au point 1°, il y a lieu d'écrire « après la première occurrence du terme « logements » », au lieu de « à la suite du terme « logements » ».

Au point 2°, à l'article 29bis, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 2°, à insérer, les termes « logement encadré » et « psycho-gériatrique » sont à mettre au pluriel.

Au point 3°, lettre a), point 1, les termes « À la phrase introductive, » sont à supprimer. Cette observation vaut également pour l'article 5, lettre b), point 1. Pour des raisons de lisibilité, il est suggéré de remplacer l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, dans son intégralité.

Au point 3°, lettre c), point 3, les termes « À la phrase introductive » sont à remplacer par les termes « À la phrase liminaire » et les termes « le signe de ponctuation « : » est remplacé par celui de « . » » sont à remplacer par les termes « le deux-points est remplacé par un point final ».

Au point 4°, il est signalé que l'article 29bis, paragraphe 4, est composé d'un seul alinéa. Partant, il y a lieu d'écrire à la phrase liminaire :

« Le paragraphe 4 est complété par les alinéas 2 et 3 nouveaux libellés comme suit : ».

Au point 5°, il est relevé qu'à l'occasion du remplacement d'un paragraphe dans son intégralité, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est mis entre parenthèses.

Au point 5°, à l'article 29bis, paragraphe 5, alinéa 3, dans sa nouvelle teneur proposée, il est signalé que pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Au point 7°, il convient d'éviter des formulations comme « dernière phrase ». Mieux vaut préciser le numéro de la phrase en question. Par ailleurs, il y a lieu d'écrire correctement « alinéas 1^{er} à 3 ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 20 votants, le 25 mars 2025.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Marc Thewes