

N° 7139<sup>5</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du  
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal  
et le développement urbain**

\* \* \*

**AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES METIERS**

(8.3.2021)

**RESUME STRUCTURE**

*Le présent projet de loi introduit des amendements au projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la Chambre des Métiers ayant rendu son avis y relatif le 5 octobre 2017.*

*Après analyse, elle note que les deux principales modifications opérées au niveau des amendements par rapport à la version initiale du projet concernent l'introduction d'une procédure pour la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) et les contrats d'aménagement qui sont remplacés par les servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements (CTVL).*

*Elle constate avec satisfaction que la procédure accélérée en matière de PAG a effectivement été allégée par rapport à la procédure classique. Si elle approuve les mesures de simplification précitées, elle regrette que la procédure de modification ponctuelle comprenne toujours des lourdeurs administratives à commencer par les pièces à présenter. Par ailleurs, elle se pose la question si, sur la toile de fond de la convention d'Aarhus, une enquête publique soit indispensable dans le cadre d'une modification ponctuelle, et donc par définition mineure, du PAG.*

*Par ailleurs, le projet de loi prévoit deux types de créneaux temporaires, à savoir : les créneaux temporaires de viabilisation et les créneaux temporaires et de construction de logements.*

*Concernant les premiers, les fonds initialement non dédiés prioritairement à l'habitation (p. ex. une zone verte) et classés en une zone destinée à être dédiée prioritairement à l'habitation seront dorénavant frappés de manière obligatoire d'un nouveau type de servitude urbanistique qui prescrit pour les propriétaires des fonds concernés un délai endéans lequel ils doivent avoir entamé de manière significative les travaux de viabilisation portant sur des fonds couverts par la servitude précitée. Le délai maximal est fixé à 12 ans.*

*Le projet prévoit en outre que les communes qui ont effectué la refonte de leur PAG, pourront également recourir, de manière facultative, à une telle servitude pour activer des fonds classés en zone soumise à l'élaboration d'un PAP d'ores et déjà approuvé, mais dont l'exécution n'a pas encore été entamée.*

*La sanction en cas de non-viabilisation significative est le reclassement des parcelles qui ont fait l'objet d'un reclassement en zone destinée prioritairement à l'habitation.*

*En principe, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver une mesure tendant à activer le plus rapidement les fonds reclassés en une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation, cette mesure revêtant par ailleurs le caractère d'une obligation. En effet, ce reclassement induit une augmentation importante de la valeur des fonds concernés, de sorte qu'en contrepartie on puisse légitimement imposer aux propriétaires une servitude concernant la viabilisation desdits terrains. Les auteurs précisent en outre qu'il s'agit « de lutter par la même occasion contre la spéculation foncière au Grand-Duché [...] »*

*Concernant la mise en oeuvre de la prédite servitude de manière facultative, la Chambre des Métiers se demande comment une telle mesure pourrait être mise en oeuvre en pratique. De surcroît, elle se permet d'émettre des doutes quant à la volonté de beaucoup de responsables politiques locaux de recourir à cet instrument, et ce pour des raisons politiques.*

*Pour les servitudes administratives visant à déterminer une obligation de construction de logements (créneau temporaire de construction de logements), le champ d'application ainsi que l'objectif politique de celles-ci sont similaires à ceux de la servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation. Le délai maximal est de 4 ans.*

*Les auteurs du projet ont opté pour une sanction qui se limite à restreindre le mode d'utilisation du sol sur les fonds concernés. Ainsi, en cas de sanction sur ces fonds, seules des constructions pourront y être érigées qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement, tels que des logements locatifs sociaux.*

*La Chambre des Métiers accueille favorablement le créneau temporaire de construction de logements, de même que la sanction, en ce qu'elle devrait encourager le porteur de projet à réaliser celui-ci dans les délais imposés, alors qu'à défaut de ce faire la sanction impactera la valeur foncière des terrains concernés.*

*Si la Chambre des Métiers approuve le mécanisme des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements du fait qu'il devrait contribuer à augmenter l'offre de terrains à bâtir et la réalisation de logements, elle se permet toutefois de constater qu'en prenant en compte les délais maxima sous-jacents on arrive à une période de 16 ans, période pendant laquelle les tensions sur le marché immobilier résidentiel risquent de se renforcer.*

*Par ailleurs, la Chambre des Métiers ne peut que rappeler l'importance de la simplification des procédures d'autorisation, la complexité desquelles, en rigidifiant l'offre, alimente, parmi d'autres facteurs, la hausse des prix des logements. A ce niveau, la classe politique ne peut donc guère clamer son innocence.*

*Enfin, conformément à son avis précité du 5 octobre 2017, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver l'instrument du remembrement ministériel qui devrait faciliter le développement de fonds et par conséquent la réalisation de logements en évitant des blocages causés par des situations de droits de propriété fonciers difficiles.*

\*

Par sa lettre du 4 novembre 2020, Madame la Ministre de l'Intérieur a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

### **1. Un projet de loi qui, selon la Chambre des Métiers, pourrait augmenter l'offre de logements ... à terme**

Le présent projet de loi introduit des amendements au projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la Chambre des Métiers ayant rendu son avis y relatif le 5 octobre 2017.<sup>1</sup>

Après analyse, elle note que les deux principales modifications opérées au niveau des amendements par rapport à la version initiale du projet concernent l'introduction d'une procédure pour la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) et les contrats d'aménagement qui sont remplacés par les servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements (CTVL).

La Chambre des Métiers constate avec satisfaction que la procédure accélérée en matière de plans d'aménagement général a effectivement été allégée par rapport à la procédure classique. Ainsi, la saisine de la commission d'aménagement appelée à donner son avis n'est pas requise et la procédure accélérée ne prévoit pas de soumettre le projet de modification ponctuelle à la délibération du conseil communal pour entamer l'enquête publique.

Si la Chambre des Métiers approuve les mesures de simplification précitées, elle regrette que la procédure de modification ponctuelle comprenne toujours des lourdeurs administratives à commencer par les pièces à présenter : l'étude préparatoire, la fiche de présentation, ainsi que, le cas échéant, le

<sup>1</sup> Document parlementaire 7139<sup>2</sup>

rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Par ailleurs, elle se pose la question si, sur la toile de fond de la convention d'Aarhus, une enquête publique soit indispensable dans le cadre d'une modification ponctuelle, et donc par définition mineure, du PAG.

Le projet de loi prévoit deux types de créneaux temporaires, à savoir :

- les créneaux temporaires de viabilisation ; et
- les créneaux temporaires et de construction de logements.

Concernant les premiers, les fonds initialement non dédiés prioritairement à l'habitation (p. ex. une zone verte) et classés en une zone destinée à être dédiée prioritairement à l'habitation seront dorénavant frappés de manière obligatoire d'un nouveau type de servitude urbanistique qui prescrit pour les propriétaires des fonds concernés un délai endéans lequel ils doivent avoir entamé de manière significative les travaux de viabilisation portant sur des fonds couverts par la servitude précitée. Le délai maximal est fixé à 12 ans.

Le projet prévoit en outre que les communes qui ont d'ores et déjà effectué la refonte de leur plan d'aménagement général, pourront également recourir, de manière facultative, à une telle servitude. Ainsi, elles pourront utiliser cet instrument non seulement lors d'un reclassement de fonds en zone destinée prioritairement à l'habitation, mais également pour activer des fonds classés en zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier d'ores et déjà approuvé, mais dont l'exécution n'a pas encore été entamée.

La sanction en cas de non-viabilisation significative est le reclassement des parcelles qui ont fait l'objet d'un reclassement en zone destinée prioritairement à l'habitation.

En principe, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver une mesure tendant à activer le plus rapidement les fonds reclassés en une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation, cette mesure revêtant par ailleurs le caractère d'une obligation. En effet, ce reclassement induit une augmentation importante de la valeur des fonds concernés, de sorte qu'en contrepartie on puisse légitimement imposer aux propriétaires une servitude concernant la viabilisation desdits terrains. Les auteurs précisent en outre qu'il s'agit « *de lutter par la même occasion contre la spéculation foncière au Grand-Duché qui incite, actuellement, nombre de propriétaires à laisser leurs fonds non construits en vue d'une aliénation reculée, respectivement différée en fonction des fluctuations du marché immobilier.* »

Concernant la mise en oeuvre de la prédite servitude de manière facultative, la Chambre des Métiers se demande comment une telle mesure pourrait être mise en oeuvre en pratique. De surcroît, elle se permet d'émettre des doutes quant à la volonté de beaucoup de responsables politiques locaux de recourir à cet instrument, et ce pour des raisons politiques.

La Chambre des Métiers accueille favorablement la flexibilité prévue par le régime à mettre en place, en ce sens qu'il permet au pouvoir réglementaire communal d'introduire des distinctions de régime, prenant la forme de délais différenciés de viabilisation en fonction des contraintes urbanistiques que le site en question est susceptible de connaître.

Le commentaire des articles précise qu'à l'occasion d'un classement en CTVL, les autorités communales devront conformément aux exigences de la loi précitée du 19 juillet 2004, élaborer une étude préparatoire qui contiendra les résultats de l'enquête publique quant aux intentions de viabilisation des différents propriétaires concernés. La Chambre des Métiers craint qu'une telle procédure engendre des lourdeurs administratives qui se répercuteront in fine sur le délai de mise à disposition des logements à réaliser sur les fonds concernés.

Concernant les servitudes administratives visant à déterminer une obligation de construction de logements (créneau temporaire de construction de logements), le champ d'application ainsi que l'objectif politique de celles-ci sont similaires à ceux de la servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation. Le délai maximal est de 4 ans.

Les auteurs du projet ont opté pour une sanction qui se limite à restreindre le mode d'utilisation du sol sur les fonds concernés. Ainsi, en cas de sanction sur ces fonds, seules des constructions pourront y être érigées qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement, tels que des logements locatifs sociaux.

La Chambre des Métiers accueille favorablement le créneau temporaire de construction de logements, de même que la sanction, en ce qu'elle devrait encourager le porteur de projet à réaliser celui-ci

dans les délais imposés, alors qu'à défaut de ce faire la sanction impactera la valeur foncière des terrains concernés. De ce point de vue, la mesure aura certainement pour effet d'encourager la réalisation de logements endéans les délais fixés au niveau du PAG.

Si la Chambre des Métiers approuve le mécanisme des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements du fait qu'il devrait contribuer à augmenter l'offre de terrains à bâtir et la réalisation de logements, elle se permet toutefois de constater qu'en prenant en compte les délais maxima sous-jacents on arrive à une période de 16 ans, période pendant laquelle les tensions sur le marché immobilier résidentiel risquent de se renforcer.

Par ailleurs, la Chambre des Métiers ne peut que rappeler l'importance de la simplification des procédures d'autorisation, la complexité desquelles, en rigidifiant l'offre, alimente, parmi d'autres facteurs, la hausse des prix des logements. A ce niveau, la classe politique ne peut donc guère clamer son innocence.

Enfin, conformément à son avis précité du 5 octobre 2017, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver l'instrument du remembrement ministériel qui devrait faciliter le développement de fonds et par conséquent la réalisation de logements en évitant des blocages causés par des situations de droits de propriété fonciers difficiles.

## 2. Commentaires des articles

### *Amendement 1*

*Ad article 1<sup>er</sup> (modifiant l'article 7 de la loi modifiée du 19 juillet 2004)*

L'article 1er introduit « le concept de mise en oeuvre » en tant que 4e pilier dans l'élaboration de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

A ce sujet, le commentaire des articles déclare ce qui suit :

*« Si une telle nouveauté peut, a priori, sembler porter atteinte au principe de la simplification administrative, il y a lieu de noter que le concept de mise en oeuvre fera en sorte que davantage d'attention sera portée à la réalité foncière au niveau de l'élaboration du plan d'aménagement général ce qui a comme corollaire vertueux notamment que lors de l'élaboration des différents plans d'aménagement particulier subséquents la réalité foncière d'ores et déjà connue à ce stade contribuera à une exécution plus aisée et moins hasardeuse que dans le régime actuel où la réalité foncière n'a guère été investiguée en amont de l'élaboration du plan d'aménagement général.*

*Pris in globo, le nouveau mécanisme ainsi institué contribue dès lors à une simplification administrative ex post. »*

La Chambre des Métiers constate qu'il s'agit d'instaurer un concept de phasage urbain qui permettrait une exécution plus rapide et aisée des fonds nouvellement reclassés dans une zone dédiée prioritairement au logement et frappés d'une zone de servitudes déterminant un créneau temporaire de viabilisation et de construction de logements (« CTVL »). Le concept de mise en oeuvre devant déterminer les délais relatifs aux travaux de viabilisation respectivement de construction.

Le commentaire des articles renseigne encore le lecteur que le règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général imposera dorénavant aux autorités communales de procéder à une enquête auprès des différents propriétaires. L'objectif est que les autorités communales s'informent des intentions de viabilisation, respectivement de construction des propriétaires concernant leurs fonds et de permettre également de convenir d'un phasage réaliste et cohérent du PAG.

Si la Chambre des Métiers comprend la démarche proposée et ne peut que partager le souci d'avancer plus rapidement dans la réalisation de logements et dans les procédures d'autorisation y nécessaires, elle se demande cependant si dans la pratique le concept de mise en oeuvre conduira à une simplification administrative et, dans l'affirmative, sur quel horizon temporel. En effet, rien que le temps nécessaire pour réaliser la prédite enquête risque d'être important et variera certainement en fonction de la superficie de la commune et de la fragmentation des droits de propriété.

*Ad article 2 (modifiant l'article 8)*

L'article 2 introduit une nouvelle procédure, à savoir la procédure de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général.

D'un point de vue général, la Chambre des Métiers approuve l'introduction d'une procédure allégée en cas de modification ponctuelle du PAG, alors qu'elle correspond à une de ses revendications réitérées depuis des années. Or, à la lecture de la disposition en cause, elle remarque que la définition du caractère ponctuel est formulée de manière quelque peu vague et dans un langage alambiqué. En effet, on peut se poser la question jusqu'à quel point une adaptation du PAG sur un ou plusieurs fonds précis ne met pas « *en cause la logique intrinsèque du plan, la systématique des options opérées et la cohérence du système global instauré* ». Ensuite, à partir de quel seuil une modification est-elle susceptible de modifier « substantiellement » le mode et le degré d'utilisation du sol ?

#### *Ad article 3*

##### Introduction d'un article 9bis

L'article 9bis constitue la base légale habilitante pour les servitudes administratives visant à déterminer un créneau temporaire de viabilisation de fonds et de construction de logements sur des terrains à bâtir.

##### Introduction d'un article 9ter

L'article 9ter dispose que les fonds initialement non dédiés prioritairement à l'habitation (p. ex. une zone verte) et classés en une zone destinée à être urbanisée, dédiée prioritairement à l'habitation, seront dorénavant frappés de manière obligatoire d'un nouveau type de servitude urbanistique qui prescrit pour les propriétaires des fonds concernés un délai endéans lequel ils doivent avoir entamé de manière significative les travaux de viabilisation portant sur des fonds couverts par la servitude précitée. Ainsi, le délai maximal est fixé à 12 ans.

Le projet prévoit en outre que les communes qui ont d'ores et déjà effectué la refonte de leur PAG, pourront également recourir, de manière facultative, à une telle servitude. Ainsi, elles pourront utiliser cet instrument non seulement lors d'un reclassement de fonds en zone destinée prioritairement à l'habitation, mais également pour activer des fonds classés en zone soumise à l'élaboration d'un PAP d'ores et déjà approuvé, mais dont l'exécution n'a pas encore été entamée.

La sanction en cas de non-viabilisation significative est le reclassement des parcelles qui ont fait l'objet d'un reclassement en zone destinée prioritairement à l'habitation.

En principe, la Chambre des Métiers ne peut qu'approuver une mesure tendant à activer le plus rapidement les fonds reclassés en une zone destinée à être urbanisée, dédiée prioritairement à l'habitation, cette mesure revêtant par ailleurs le caractère d'une obligation. En effet, ce reclassement induit une augmentation importante de la valeur des fonds concernés, de sorte qu'en contrepartie on puisse légitimement imposer aux propriétaires une servitude concernant la viabilisation desdits terrains. Les auteurs précisent en outre qu'il s'agit « *de lutter par la même occasion contre la spéculation foncière au Grand-Duché qui incite, actuellement, nombre de propriétaires à laisser leurs fonds non construits en vue d'une aliénation reculée, respectivement différée en fonction des fluctuations du marché immobilier.* »

Concernant la mise en oeuvre de la prédite servitude de manière facultative, la Chambre des Métiers se demande comment une telle mesure pourrait être mise en oeuvre en pratique. De surcroît, elle se permet d'émettre des doutes quant à la volonté de beaucoup de responsables politiques locaux de recourir à cet instrument, et ce pour des raisons politiques.

La Chambre des Métiers accueille favorablement la flexibilité prévue par le régime à mettre en place, en ce sens qu'il permet au pouvoir réglementaire communal d'introduire des distinctions de régime, prenant la forme de délais différenciés de viabilisation en fonction des contraintes urbanistiques que le site en question est susceptible de connaître.

Le commentaire des articles précise qu'à l'occasion d'un classement en CTVL, les autorités communales devront conformément aux exigences de la loi précitée du 19 juillet 2004, élaborer une étude préparatoire qui contiendra les résultats de l'enquête publique quant aux intentions de viabilisation des différents propriétaires concernés. La Chambre des Métiers craint qu'une telle procédure engendre des lourdeurs administratives qui se répercuteront in fine sur le délai de mise à disposition des logements à réaliser sur les fonds concernés.

##### Introduction d'un article 9quater

L'article 9quater constitue la base légale habilitante pour les servitudes administratives visant à déterminer une obligation de construction de logements. Le champ d'application, ainsi que l'objectif

politique de cette servitude sont similaires à ceux de la servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation, tel qu'instauré à l'article 9ter.

Concernant le délai maximal endéans duquel les logements doivent avoir été réalisés, il se monte à 4 ans.

Les auteurs du projet ont opté pour une sanction qui se limite à restreindre le mode d'utilisation du sol sur les fonds concernés. Ainsi, en cas de sanction sur ces fonds, seules des constructions pourront y être érigées qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement, tels que des logements locatifs sociaux.

La Chambre des Métiers peut approuver la sanction, en ce qu'elle devrait encourager le porteur de projet à réaliser ce dernier dans les délais imposés, alors qu'à défaut de ce faire elle impactera la valeur foncière des terrains concernés. De ce point de vue, la mesure aura certainement pour effet d'encourager la réalisation de logements endéans les délais fixés au niveau du PAG.

#### Introduction d'un article 9quinquies

L'article 9quinquies instaure une nouvelle procédure d'information des autorités communales du début des travaux de viabilisation et de construction de logements.

La Chambre des Métiers constate que la procédure ne représente certes pas une simplification administrative, mais elle estime qu'une telle démarche est nécessaire pour préserver les droits du bénéficiaire d'une autorisation de construction. La solution d'un reclassement de plein droit semble en effet difficilement concevable dans un Etat de droit.

#### Introduction d'un article 9sexies

L'article 9sexies prévoit un régime d'exemption. Ces dérogations concernent notamment :

- les fonds ou ensemble de fonds de moins de 10 ares,
- les fonds qui connaissent une servitude non aedificandi,
- les fonds appartenant à des promoteurs publics, à l'Etat ou à une société de développement à participation étatique ou communale.

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver ces exemptions, alors que les arguments avancés par les auteurs du projet pour ce faire lui paraissent plausibles.

#### Introduction d'un article 9septies

Le présent article qui concerne les délais, prévoit que les délais fixés par la CTVL sont suspendus de plein droit et pour une durée maximale de 4 années à partir de la décision ministérielle qui ordonne l'élaboration d'un projet de remembrement conformément à l'article 48 jusqu'à la signature de l'acte de remembrement conformément à l'article 52.

La Chambre des Métiers approuve cette suspension, alors que le remembrement ministériel laisse présupposer, de par sa nature, un conflit entre plusieurs propriétaires en ce qui concerne la réattribution des différentes parcelles. C'est ainsi qu'une telle procédure risque de prendre nettement plus de temps que celle d'un remembrement à l'amiable.

#### Introduction d'un article 9octies

L'article 9octies introduit une série de dispositions particulières pour les personnes publiques, les promoteurs publics et les sociétés de développement. Elles ne se verront pas concernées par le reclassement si au jour où s'opère le déclassement elles sont soit propriétaires, emphytéotes ou superficières des fonds concernés.

#### Introduction d'un article 9nonies

Cet article prévoit un moratoire entre le moment de l'écoulement des délais de viabilisation et de construction de logements et le reclassement du PAG, respectivement la levée de la servitude. Le moratoire permet, dès l'écoulement des délais de constater si les travaux ont effectivement été entamés ou non et de vérifier la légalité de ce constat moyennant notamment une enquête menée auprès du propriétaire, avant de procéder définitivement à une éventuelle sanction.

La Chambre des Métiers accueille favorablement ce moratoire, alors que la solution alternative consistant à prévoir un reclassement de plein droit serait susceptible de générer une forte insécurité juridique.

*Ad article 4 (insérant l'article 18bis)*

L'article 4 introduit une procédure accélérée en matière de plans d'aménagement général, à l'instar de celle en matière de plans d'aménagement particulier.

Les raisons invoquées par les auteurs du projet sont doubles.

« Premièrement, il s'avère régulièrement en pratique qu'un plan d'aménagement général peut contenir une série d'erreurs ou incohérences de moindre envergure une fois qu'il est entré en vigueur et qu'il commence à être exécuté.

Deuxièmement, dans le cadre de la désignation de la CTVL, il peut s'avérer que l'un ou l'autre délai fixé pour la viabilisation des fonds concernés ne soit pas adapté à la spécificité du site, respectivement à la situation individuelle du ou des propriétaires. »

La Chambre des Métiers constate avec satisfaction que la procédure accélérée a effectivement été allégée par rapport à la procédure classique.

Il sera dorénavant possible de modifier un plan d'aménagement général sans devoir, au préalable, passer par la saisine de la commission d'aménagement appelée à donner son avis.

Ensuite, la procédure accélérée ne prévoit pas de soumettre le projet de modification ponctuelle à la délibération du conseil communal tel que prévu par l'article 10 de la loi précitée du 19 juillet 2004 en vue de l'obtention du « feu vert » pour entamer l'enquête publique.

Enfin le ministre dispose d'un délai de 2 mois pour approuver la modification ponctuelle par rapport à un délai de 3 mois dans la procédure classique.

Si la Chambre des Métiers approuve les mesures de simplification précitées, elle regrette que la procédure de modification ponctuelle comprenne toujours des lourdeurs administratives à commencer par les pièces à présenter : l'étude préparatoire, la fiche de présentation, ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Par ailleurs, elle se pose la question si, sur la toile de fond de la convention d'Aarhus, une enquête publique soit indispensable dans le cadre d'une modification ponctuelle, et par définition donc mineure, du PAG.

*Amendement 2*

*Ad article 5 (modifiant l'article 35)*

Le présent projet se propose de préciser que le projet d'exécution d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne doit pas nécessairement porter sur l'ensemble des fonds concernés.

La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver cette modification qui introduit plus de flexibilité dans la loi en permettant que le PAP puisse être exécuté en plusieurs phases. En effet, la mesure proposée tient compte des difficultés rencontrées en pratique comme par exemple un parcellaire d'un PAP se caractérisant par des rapports de propriété défavorables s'opposant à une viabilisation intégrale du plan. Par ailleurs une exécution d'un PAP en plusieurs phases s'impose en cas de recours au remembrement ministériel, tel qu'il est proposé aux articles 44 et suivants. Enfin, la présente modification ne fait qu'entériner un usage auquel nombre de porteurs de projets ont d'ores déjà recours.

*Amendement 3*

*Ad article 6 (modifiant l'article 37)*

Le présent article prévoit un mécanisme selon lequel l'entrée en vigueur du PAG modifié, suite au reclassement prévu par l'article 9ter et 9quater, entraîne également la péremption de plein droit des autorisations de construire délivrées sur des fonds en vue de la réalisation des travaux visés par ces servitudes.

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver cette modification ayant pour objet d'éviter que le porteur d'un projet puisse bénéficier d'un droit acquis dont la validité ira au-delà de la durée de constructibilité conférée par la servitude de viabilisation, respectivement de construction de logements.

*Amendement 4*

*Ad article 7 (modifiant le titre 6)*

Concernant les modifications à apporter au remembrement urbain, à l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux réserves foncières et à l'obligation de construire la Chambre des Métiers se

permet de renvoyer à son avis du 5 octobre 2017 relatif au projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.<sup>2</sup>

*Amendement 5*

*Ad article 8 (insérant les articles 108quinquies et 108sexies)*

Les articles 108quinquies et 108sexies se référant au délai de l'applicabilité des dispositions des articles 9bis et 29bis ne soulèvent pas d'observations de la Chambre des Métiers.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de loi lui soumis pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 8 mars 2021

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS

---

<sup>2</sup> Document parlementaire 7139<sup>2</sup>