



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2009-2010

MW/PR

Commission des Affaires intérieures, de la Grande Région et de la Police

Procès-verbal de la réunion du 14 septembre 2010

ORDRE DU JOUR :

1. Approbation des projets de procès-verbaux des réunions du 24 juin 2010 (N°24), des 5 (N°26) et 19 juillet 2010 (N°28 et N°29)
2. 6023 Projet de loi portant modification:
 1. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988
 2. de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales
 3. de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
 4. de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
 5. de la loi du 13 mars 2007 portant transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport de la directive 97/11/CE du Conseil du 3 mars 1997 modifiant la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement- Rapporteur : Monsieur Ali Kaes
- Continuation des travaux

*

Présents : M. André Bauler (en rempl. de M. Fernand Etgen), M. Emile Eicher, Mme Marie-Josée Frank (en rempl. de M. Raymond Weydert), M. Gast Gibéryen, M. Camille Gira, M. Claude Haagen, M. Ali Kaes, M. Jean-Pierre Klein, M. Gilles Roth

M. Jean-Marie Halsdorf, Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

M. Arno Van Rijswijck, M. Cyrille Goedert, M. Frank Goeders, Direction de l'Aménagement communal et du développement urbain, du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Mme Marianne Weycker, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Fernand Diederich, M. Paul Helminger, M. Jean-Paul Schaaf

*

Présidence : M. Ali Kaes, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbaux

Les projets de procès-verbaux n^{os} 24, 26 et 28 sont approuvés.

Le projet de procès-verbal n^o29 est approuvé avec une modification à la page 3 : *déi gréng* se prononcent pour le maintien de la version initiale de l'article 34, à savoir la version antérieure à la modification par la loi du 22 octobre 2008 – Pacte logement.

2. Projet de loi 6023

Au sujet de la nouvelle version proposée de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 (article 30 du projet de loi), certains membres de la Commission réitèrent leur préférence pour le maintien du système initial qui, d'après eux, est le seul modèle juste. Le système initial exigeait le paiement d'une indemnité compensatoire à la commune chaque fois que la cession de terrain est inférieure à 25% de la surface totale du PAP (plan d'aménagement particulier). En effet, le principe de l'égalité des citoyens devant la loi risque d'être violé du fait que le paiement d'une indemnité compensatoire ne serait pas exigé dans tous les cas sans distinction aucune (cf. aussi jurisprudence de la Cour administrative).

Pour le cas où une indemnité compensatoire est à payer systématiquement, Monsieur le Ministre insiste que cet argent soit utilisé à des fins adéquates, d'autant plus que les communes obtiennent des revenus affectés élevés.

Un député estime qu'il faudrait trouver une formulation répondant aux critères suivants : 1) Le principe du paiement d'une indemnité compensatoire en cas d'une cession de terrain inférieure à 25% de la surface totale du PAP est maintenu. Le principe de l'égalité des citoyens devant la loi est ainsi respecté. 2) Il est tenu compte des conditions du marché en retenant, par exemple, le prix payé par le promoteur au propriétaire du terrain brut, c'est-à-dire avant la viabilisation. 3) Les communes doivent être obligées de déterminer, dans la délibération relative à l'indemnité compensatoire, les fins auxquelles sera destiné cet argent.

Monsieur le Ministre approuve ces propositions et rappelle que le bien-fondé de la cession de terrain et de l'indemnité est de réaliser un urbanisme de qualité. Un traitement équitable de tous les concernés s'impose. Les sommes dépassant ce qui est nécessaire pour le projet en vertu duquel l'indemnité est payée, sont à utiliser pour l'urbanisme, dans l'intérêt de toute la population de la commune.

L'idée de considérer les sommes perçues au moyen de l'indemnité compensatoire comme revenus affectés n'est pas partagée par tous les membres de la commission. En effet, les communes investissent en général beaucoup dans l'urbanisme et leurs infrastructures. L'indemnité compensatoire pourrait ainsi servir en quelque sorte à en récupérer les coûts et évidemment aussi à réaliser de nouveaux investissements.

Monsieur le Ministre avance par ailleurs l'idée de plafonner les taxes d'équipements et d'infrastructures.

Un député fait remarquer que le propriétaire d'un terrain dont la situation ne requiert pas la cession d'une partie est favorisé par rapport à celui dont le terrain est situé de façon à rendre nécessaire une cession et qui supporte en outre les frais de viabilisation de la partie de terrain cédée. Il est donc juste que le propriétaire favorisé sans propre mérite rend à la commune, qui détermine le périmètre de construction, une partie de son profit à travers l'indemnité compensatoire.

Par ailleurs, si le propriétaire qui doit céder plus d'un quart de son terrain est indemnisé par la commune pour la surface qui dépasse le quart, il doit en être de même pour la commune en cas de cession inférieure au quart.

Monsieur le Ministre se réfère à la nouvelle proposition de texte de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, qui prévoit justement que : « Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement « nouveau quartier » la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. ». En outre, il précise qu'indépendamment de l'ordre de grandeur de la cession de terrains nécessaires à la viabilisation du projet, le propriétaire des fonds concernés a toujours droit au même degré d'utilisation du sol (exprimé en surface construite), alors que celui-ci sera toujours fixé par référence au terrain à bâtir brut.

Le Conseil d'Etat a formulé une opposition formelle contre la limitation aux PAP NQ (« nouveau quartier ») portant sur une zone d'habitation ou une zone mixte, de l'obligation de payer une compensation pécuniaire à la commune chaque fois que la surface à céder est inférieure à 25% de la surface brute du PAP NQ. Il exige que cette obligation s'applique sans distinction à tous les PAP NQ.

Un exemple concret d'un PAP NQ illustre le problème qui se pose alors. Il s'agit d'une zone d'activités intercommunale, pour laquelle la cession est largement inférieure à 25%. La commune sur le territoire de laquelle se situe la zone d'activités devrait ainsi exiger l'indemnité compensatoire aux autres communes ou au syndicat intercommunal. Or, cette pratique aurait pour conséquence un recul de la création de zones d'activités intercommunales.

Certains membres de la Commission estiment que le problème n'apparaît pas en pratique. En effet, les zones d'activités nécessitent en général une surface de plus de 25% pour les travaux de voirie et d'équipements publics, de sorte que la question de l'indemnité ne se pose pas.

Autre exemple, celui de la « Nordstad », où la cession dépasse le quart. On se trouve bien en présence de zones d'habitation, mais le problème se pose ici au niveau de l'indemnité à payer par la commune aux propriétaires. En raison des prix élevés de terrain dans cette région, le projet est difficile à mettre en œuvre du point de vue des finances communales. La commune serait pénalisée dans ses efforts de réaliser un urbanisme qualitatif. Le classement d'une partie des terrains en zones vertes, proposé comme solution, est également problématique en raison du grand nombre de propriétaires concernés ; il faudra obtenir l'accord de tous pour pouvoir ensuite effectuer le remembrement.

Un troisième cas se rapporte à un terrain, pour lequel un PAP NQ doit être fait, mais sans qu'une cession de terrain soit nécessaire. Dans l'hypothèse d'un terrain pour lequel une cession a déjà été faite ou une indemnité payée dans le passé, l'investisseur devrait faire une nouvelle cession ou payer une nouvelle indemnité.

Luxembourg, le 28 septembre 2010

La Secrétaire,
Marianne Weycker

Le Président,
Ali Kaes