

Luxembourg, le 1^{er} juin 2010.

Objet: Projet de loi n^o 6023 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. (3492BJO)

Saisine : Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire (le 30 mars 2009)

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

L'objet du présent projet de loi est de modifier, en particulier la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, en fixant de nouvelles orientations à l'aménagement communal en vue d'aboutir à une simplification des procédures.

Résumé synthétique

La Chambre de Commerce salue l'initiative prise par les auteurs du présent projet et constate que le projet de loi sous examen reflète dans les grandes lignes les discussions engagées dans le cadre de la table ronde instituée avec les milieux professionnels concernés en 2007, sur ce thème.

Elle regrette cependant que le projet de loi sous avis n'ait pas pris le parti d'engager une réforme plus ambitieuse en remettant en question certains principes introduits par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, lesquels ont montré leurs limites sur le terrain.

La Chambre de Commerce plaide en faveur d'une intervention judicieuse de l'instance de tutelle, afin d'équilibrer la nécessaire cohérence des plans d'aménagement généraux avec les principes généraux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme général, au niveau national avec la flexibilité nécessaire au niveau communal, en particulier en ce qui concerne les projets d'aménagement particuliers.

Il convient en effet d'éviter toute lourdeur et complexité administratives et il faut également ne pas pénaliser l'initiative prise par des personnes privées en matière d'aménagement communal et de développement urbain.

Aussi, la Chambre de Commerce tient-elle à rappeler que la loi précitée du 19 juillet 2004 qui est réformée par le présent projet de loi, est une loi procédurale qui exige un grand degré de précision. Il importe en effet de faire en sorte que les procédures de mise en place des plans d'aménagement généraux et des plans d'aménagement particuliers, ne soient pas perturbées par d'interminables actions en justice. C'est pourquoi elle plaide en faveur de l'introduction de définitions beaucoup plus précises, en vue de remédier au flou des objectifs assignés à l'aménagement communal et au développement urbain, à défaut de quoi, le risque d'assister à une multiplication des litiges est à redouter.

En ce qui concerne la procédure de révision du plan d'aménagement général, la Chambre de Commerce note que le texte ne prévoit aucune procédure simplifiée pour l'adaptation ponctuelle des programmes d'aménagement généraux, la procédure étant identique à celle prescrite pour leur premier établissement. Elle est d'avis en effet, qu'une procédure simplifiée aurait permis d'atteindre un niveau de simplification administrative beaucoup plus significatif.

La Chambre de Commerce regrette que les auteurs du présent projet de loi maintiennent la disposition actuelle qui oblige les promoteurs privés à détenir un mandat couvrant cent pour cent (100%) des terrains visés par un plan d'aménagement particulier. Cette disposition risque en effet de créer ou de perpétuer des situations inextricables dans lesquelles le propriétaire d'un lot d'une superficie mineure est en mesure de s'opposer au développement de l'intégralité d'un projet d'aménagement.

En ce qui concerne les nouvelles dispositions transitoires, la Chambre de Commerce tient à souligner que l'approche retenue qui consiste à modifier, à plusieurs reprises dans un intervalle extrêmement court, une loi procédurale, ne favorise ni une compréhension aisée des mécanismes des instruments utilisés, ni leur mise en place sur le terrain, en raison des nécessaires articulations qu'elle impose. En effet, du fait de l'introduction des nouvelles dispositions relatives au plan d'aménagement particulier « quartier existant » et au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dispositions inconnues dans la loi actuellement en vigueur, trois régimes transitoires vont s'appliquer pendant une même période, les plans d'aménagement généraux conformes à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, ceux conformes à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et enfin, les plans d'aménagement généraux conformes aux dispositions du présent projet de loi, rendant ainsi la matière encore plus complexe. Elle peut approuver la coexistence de trois régimes transitoires sous réserve que soit harmonisée l'échéance finale imposée pour la refonte ou l'adaptation des plans d'aménagement généraux selon la Loi de 1937 ainsi que la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi.

La Chambre de Commerce approuve les dispositions ayant pour objet la simplification des procédures qui ont trait à l'élaboration des plans d'aménagement généraux. Elle approuve également l'introduction d'une nouvelle définition des personnes qualifiées pour élaborer un plan d'aménagement général, qui se rapporte aux aménageurs et aux urbanistes, à condition que sa demande de précisions soit prise en compte. Finalement, la Chambre de Commerce ne peut approuver le principe d'une indemnité compensatoire à verser par les propriétaires aux communes, dans le cadre d'une cession de fonds inférieure au quart de la surface d'un plan d'aménagement particulier, pour cause d'utilité publique. Elle propose que ce point qui correspond à une extension abusive des dérogations au droit de propriété pour cause d'utilité publique admises par la Constitution, soit abandonné.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le projet de loi sous avis que sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Appréciation du projet de loi :

	Incidence
Compétitivité de l'économie luxembourgeoise	0
Impact financier sur les entreprises	+
Transposition de la directive	n.a.
Simplification administrative	+
Impact sur les finances publiques	n.d

Légende :

++	Très favorable
+	Favorable
0	Neutre
-	Défavorable
--	Très défavorable
n.a.	Non applicable

Considérations générales

L'objet du présent projet de loi est de modifier, en particulier la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci après la « Loi » en fixant de nouvelles orientations à l'aménagement communal, en vue d'aboutir à une simplification des procédures. L'objectif majeur visé est d'imposer aux communes l'obligation d'exécuter systématiquement un plan d'aménagement général au moyen de plans d'aménagement particuliers, en évitant toutefois pour tout projet isolé, même de moindre envergure, l'exécution obligatoire d'un plan d'aménagement particulier, avant une autorisation de construire.

La présente réforme de la Loi constitue une adaptation supplémentaire dans le domaine communal en vue de continuer de sauvegarder le principe de l'autonomie communale, en couplant les missions urbaines assignées aux communes tout en tenant compte des grandes orientations de l'aménagement du territoire en matière de planification urbaine et communale.

Un louable effort de simplification administrative, bien que tempéré

La Chambre de Commerce salue tout d'abord l'effort louable de simplification administrative mis en route par le présent projet de loi, afin de supprimer les effets paralysants des procédures existantes en matière d'autorisation de construire. Elle constate avec satisfaction que le projet de loi sous avis contient bon nombre de propositions de simplification, en les rendant moins longues et moins coûteuses. Dans ce contexte, elle approuve l'introduction de deux types de plans d'aménagement particuliers (PAP), le PAP « quartier existant » et le PAP « nouveau quartier ». Etant donné que les communes se verront à l'avenir confier l'initiative d'élaborer un PAP « quartier existant », l'initiateur d'un projet immobilier n'aura plus à prendre la responsabilité de cette étape. Afin de préciser les définitions des différentes zones concernées, la Chambre de Commerce recommande toutefois de préciser ces notions par une représentation graphique.

De même, elle relève que le présent projet de loi précise les prérogatives respectives des communes et des particuliers, s'agissant de l'initiative de l'élaboration des nouvelles délimitations de l'espace communal, mettant ainsi fin aux conditions limitatives posées par l'article 27 actuel de la Loi et aux contraintes qui, en pratique, ont donné lieu à l'obligation pour les propriétaires de mettre en place, presque de manière systématique, un projet d'aménagement particulier.

La Chambre de Commerce tient cependant à tempérer les avantages qui découlent des nouvelles propositions. Si les coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation maximale du sol (CMU), seuls paramètres de densité se sont avérés jusqu'à présent insuffisants pour garantir un développement urbanistique cohérent, elle souligne que pour les PAP « quartier existant » qui présentent des données spécifiques d'implantation et de localisation, la notion de PAP « quartier existant » n'apporte pas de solution. D'une manière générale, elle estime que les nouveaux concepts comportent des avantages, mais s'interroge s'il ne conviendrait pas de recourir aux COS et aux CMU, afin de résoudre les problèmes soulevés par les insertions de bâtisses correspondant à une implantation et un alignement de terrains spécifiques ou fragmentés.

Elle constate cependant à regret que l'effort de simplification administrative aurait mérité d'être davantage soutenu et considère que des améliorations s'imposent afin de renforcer sa portée. Ainsi, s'agissant des compétences allouées à la Commission d'aménagement, elle est d'avis que son rôle devrait dépasser celui d'organe de proposition ou d'organe consultatif, auprès du Gouvernement et des communes, en matière urbanistique.

A l'instar de la Chambre des Métiers, la Chambre de Commerce milite ardemment en faveur d'une intensification du rôle de la Commission d'aménagement qui, à ses yeux, passe par la reconnaissance d'une mission de Guichet unique. La promotion de la Commission d'aménagement, en tant que partenaire de premier ordre dans le dépôt et la gestion des dossiers d'autorisation ou de modification des programmes d'aménagement général, serait selon elle une condition et un vecteur indispensable pour assurer le soutien, le dynamisme et maintenir l'essor des entreprises du secteur et, parallèlement favoriser une accélération notable de la gestion des autorisations.

Elle considère également que l'ouverture aux particuliers de l'initiative de l'élaboration d'un PAP « quartier existant », et non pas limitée aux seules communes, serait une mesure qui favoriserait clairement les PME.

Dans le même ordre d'idées, la Chambre de Commerce encourage les auteurs du présent projet de loi à se départir d'un certain nombre de formalités qui atténuent inutilement l'efficacité des mesures de simplification administrative et de réduction des coûts afférents. Il s'agit par exemple des formalités relatives aux nouvelles limites de la propriété foncière, dans le cas de la création de lotissements, alors qu'en toute logique, celles-ci devraient naturellement découler de l'introduction des plans d'aménagement particulier « quartier existants » et « nouveau quartier » ou bien encore de l'exigence d'une autorisation de construire, dans celui du changement d'affectation des bâtisses.

Elle s'étonne également du manque de cohérence manifesté par le dispositif qui impose des contrôles administratifs supplémentaires, soit que ceux-ci existent déjà (la Commission d'aménagement chargée de contrôler si les PAG contribuent à une amélioration de la qualité urbanistique des PAP, toute modification ponctuelle des plans d'aménagement général devrait par conséquent en être dispensée), soit qu'il s'avèrent inopportuns (octroi d'une mission de contrôle de conformité à la cellule d'évaluation, pour les plans d'aménagement particuliers, alors que les plans sectoriels censés définir les fondamentaux se rapportant à l'aménagement du territoire des communes, ne sont pas encore en vigueur).

Enfin, au vu des développements récents suscités par les questions d'environnement, la Chambre de Commerce estime que le moment est venu de renforcer l'intégrité de la législation luxembourgeoise en ce domaine et de coordonner en les uniformisant les exigences en matière d'études d'évaluation sur l'environnement pour les projets d'aménagement particuliers, de manière à éviter les doublons. A défaut, cette démarche aboutirait à l'effet inverse de celui désiré, alourdissant les procédures en les rendant incompréhensibles pour les propriétaires, particuliers et entreprises confondus, du fait du nombre de contrôles. Elle est d'avis en effet qu'il n'est pas indiqué d'imposer davantage de contraintes aux entreprises du secteur de la construction, par une multiplication inutile.

Une remise en question du droit de propriété

Alors que depuis quelques années, un arsenal législatif important a été déployé, qui témoigne de la volonté du Gouvernement de mettre l'accent sur l'accès au logement, notamment par des aides adaptées, les nouvelles dispositions qui visent les cessions de fonds à la commune, pour des travaux de voirie et d'équipements publics, constituent une interprétation excessive de l'article 16 de la Constitution selon lequel « *Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et dans la mesure établis par la loi* ».

La Chambre de Commerce estime particulièrement injustifié et potentiellement excessif, le principe d'une indemnisation compensatoire due par les particuliers aux communes, censée intervenir lorsque la cession est inférieure ou égale au quart de la surface totale d'un plan d'aménagement particulier.

Elle considère en effet essentiel d'empêcher que cette indemnisation ne crée une telle incertitude juridique quant au maintien de l'intégrité du droit de propriété pour les propriétaires, qu'elle n'aboutisse à paralyser l'élaboration de projets d'aménagement particulier et que le coût des terrains n'atteigne des niveaux injustifiables. Elle met donc en garde les auteurs du présent projet de loi contre les conséquences négatives d'une telle mesure pour les futurs investisseurs et, en définitive sur les besoins de logement.

Préciser le nouveau statut professionnel des personnes qualifiées pour élaborer les PAG

Dans l'exposé des motifs, les auteurs du projet de loi sous rubrique mettent en avant le fait qu'une des préoccupations du projet de loi sous rubrique est de pallier aux insuffisances de la définition actuelle des personnes qualifiées, pour élaborer les plans et programmes d'aménagement général. Cette définition n'aurait pas permis jusqu'à présent de parvenir à une amélioration sensible de la qualité urbanistique des instruments de planification.

La Chambre de Commerce relève les précisions apportées par le présent projet de loi concernant le statut des personnes qualifiées pour élaborer à l'avenir les plans et programmes d'aménagement général, en lieu et place des seuls ingénieurs et architectes de la construction.

Elle convient que la création d'une nouvelle qualification professionnelle pour les urbanistes et les aménageurs constitue une amélioration, comparée à la définition actuelle des personnes qualifiées pour élaborer ces plans. En particulier, la nouvelle définition identifie clairement les rôles et fonctions respectifs de ces professionnels en matière d'aménagement communal et surtout, subordonne cette qualification à l'exercice d'une pratique professionnelle acquise grâce à un stage auprès d'un professionnel de la branche.

Dans le souci d'écartier tout risque de corporatisme qui soit contraire à l'intérêt général et à celui des professionnels qualifiés existants, la Chambre de Commerce insiste pour que cette qualification professionnelle spécifique soit confortée par une solide expérience

professionnelle, postérieurement à l'obtention des diplômes, notamment à l'endroit des personnes non encore établies ou n'ayant pas encore acquis une expérience professionnelle. Elle exige par ailleurs que durant la période transitoire précédant l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les personnes actuellement reconnues qualifiées, restent qualifiées et soient dispensées de toute obligation de stage.

Observations particulières

Les grands chapitres de la réforme projetée de l'aménagement communal

1. Modifications de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

1.1. Clarification des notions existantes (Article 1^{er})

La Chambre de Commerce constate à regret que les faiblesses constatées à l'occasion de l'examen du projet de loi, devenu la loi du 19 juillet 2004¹, n'ont pas été comblées dans le présent projet de loi. En effet, les concepts utilisés dans le dispositif pour définir les objectifs assignés au développement communal et au développement urbain demeurent trop flous. Partant, elle propose de les préciser par des définitions, notamment celle de patrimoine naturel, de sécurité publique, de « salubrité publique » et d'« hygiène publique » (article 2 points d) et point e) de la Loi)

Elle déplore par ailleurs le fait que la réforme engagée ait été élaborée en l'absence des plans sectoriels prévus par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Ces instruments de planification qui s'attachent au développement spatial des communes et au développement urbain à moyen et long terme auraient en effet permis de cadrer de manière objective les objectifs trop vagues énoncés dans le présent projet de loi. (Nouvel article 2 alinéa 1^{er})

1.2. Supervision de la procédure d'adoption des plans d'aménagement particulier

Mission de conseil attribuée au ministre de l'Intérieur en matière communale (Article 2)

La Chambre de Commerce est d'avis que la nouvelle mission de conseil reconnue au ministre de l'Intérieur d'orienter ou d'infléchir la politique communale, par le biais de recommandations est purement théorique compte tenu du fait que ces actes administratifs sont dénués de toute valeur juridique. Par conséquent ce pouvoir de conseil sera forcément limité.

Commission d'aménagement (Article 3)

Afin de renforcer la simplification administrative, la Chambre de Commerce encourage vivement les auteurs du présent projet à reconnaître à la Commission d'aménagement une mission de Guichet unique, pour l'ensemble des procédures exigées relatives à l'élaboration d'un plan d'aménagement général.

Avis de la commission d'aménagement (Article 8)

Compte tenu de l'absence actuelle de force exécutoire des plans sectoriels qui ne sont pas encore entrés en vigueur, la Chambre de Commerce exige que l'avis de la

¹ Document parlementaire n° 4486

commission d'aménagement se limite à apprécier la conformité des plans d'aménagement général par rapport aux objectifs poursuivis par la loi et non à leur compatibilité. L'appréciation de la compatibilité ne fait du sens que si les plans sectoriels sont en vigueur.

Modification ponctuelle des plans d'aménagement général établis conformément à la loi de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes (Article 41)

La Chambre de Commerce approuve la dispense d'une étude préparatoire qui vise toute modification ou ajout ponctuel dans un plan d'aménagement général (ancien régime), au moyen d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu de la partie graphique et de la partie écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Cette démarche répond à un souci de simplification administrative qui permettra d'accélérer sensiblement les procédures tout en en réduisant le coût.

Considérant qu'il appartient à la commission d'aménagement de se prononcer sur la conformité et la compatibilité du plan d'aménagement général avec les objectifs de la Loi telle qu'elle sera modifiée, la Chambre de Commerce recommande toutefois de supprimer la condition actuelle qui subordonne la modification au fait qu'elle devrait s'avérer « *indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ». (Nouvel article 108 bis de la Loi)

Réclamations contre le vote provisoire du plan d'aménagement général par le conseil communal (Article 11)

Afin d'éviter que des réclamations tout à fait générales ne ralentissent la procédure, la Chambre de Commerce demande qu'il soit précisé qu'à ce stade, seules les réclamations introduites par des personnes physiques ou morales, ayant un intérêt direct avec le projet d'aménagement général, soient autorisées.

1.3. Elaboration et contenu du plan d'aménagement général (Article 6)

Nouveau statut professionnel pour les urbanistes et les aménageurs

La Chambre de Commerce salue l'introduction d'un nouveau statut professionnel pour les urbanistes et les aménageurs qui contribuera à améliorer de manière significative le tissu urbain et la qualité urbanistique des bâtiments. Afin de garantir une mise en œuvre harmonieuse et réaliste de leur nouveau statut, elle recommande d'adapter sans tarder la législation en vigueur, de manière à accroître les offres de formation en direction des futurs candidats - demandeurs. Par ailleurs elle demande que soit précisé le régime transitoire applicable aux professionnels actuellement reconnus qualifiés en vertu de l'arrêté ministériel du 4 juillet 2005.

Plan d'aménagement général - Evaluation environnementale

La Chambre de Commerce considère que le rapport sur l'évaluation environnementale qui doit être établi préalablement à l'adoption des plans d'aménagement général, devrait se limiter à établir leur conformité aux cartes de bruits existantes.

Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - Schéma directeur

Pour des raisons d'équité, la Chambre de Commerce propose que les frais engendrés par l'élaboration des schémas directeurs préfinancés par la commune, soient récupérés auprès des initiateurs de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », dans le cadre de la convention, non dans leur intégralité mais en prenant en compte la quote-part de terrain

acquise par chaque particulier ou promoteur. En vue de parvenir à une évaluation précise de ces frais, elle recommande de définir cette quote-part, en s'appuyant sur la notion de surface construite brute de la construction projetée.

1.4. Plan d'aménagement particulier « quartier existant » (Article 21)

La Chambre de Commerce salue l'introduction de ce nouveau concept qui devrait permettre aux communes de préciser les volumes et les affectations des fonds. Elle est d'avis cependant que ce concept révèle certaines faiblesses, s'agissant de la période transitoire, c'est-à-dire de la période qui s'écoulera avant l'entrée en vigueur des PAG (nouveau régime) alors que les PAG ancien régime seront toujours en vigueur. Elle insiste en outre pour que soit définie quelle procédure sera applicable aux insertions sur des fonds existants et quelle autorité sera compétente pour émettre un avis sur la conformité et la compatibilité des PAP, la cellule d'évaluation avant l'approbation définitive par le ministre de l'Intérieur (projet de loi) ou le ministre lui-même, comme c'est actuellement le cas ?

Lotissement - Nouvelles limites de la propriété foncière

Compte tenu que les PAP « quartier existant » et les PAP « nouveau quartier » seront désormais représentés dans la partie graphique du plan d'aménagement général, la Chambre de Commerce propose de supprimer la nouvelle définition du " lotissement " qui est inutile. De même, l'utilité d'une attestation communale pour rendre compte des limites d'une propriété foncière suite à la création d'un lotissement est contestable puisque les parcelles cadastrales (nouvelles limites) sont à l'heure actuelle fixés par l'administration du cadastre et de la topographie ou par des organismes agréés à cet effet par cette dernière, une fois le plan d'aménagement particulier dûment approuvé.

Obligation d'établir un PAP « quartier existant » avant toute autorisation ce construire (Article 21)

La Chambre de Commerce est d'avis que la notion de PAP « quartier existant » n'est que partiellement satisfaisante en raison des questions de délimitation parcellaire soulevées par les plans d'aménagement généraux existants qui présentent une implantation et un alignement de terrains spécifiques ou fragmentés. Par ailleurs, au regard des contraintes qui découlent de la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi, l'obligation pour les communes de mettre en place, avant cette date, un PAP « quartier existant » laisse entrevoir un risque de blocage au niveau des autorisations de construire, accompagnées d'implications économiques néfastes. La Chambre de Commerce préconise par conséquent d'introduire des prescriptions dimensionnelles dans les plans d'aménagement généraux existants. A défaut, il conviendrait d'adopter l'alternative consistant à représenter impérativement les PAP « quartier existant » dans la partie graphique des plans d'aménagement général. Enfin, l'actuel règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune qui interdit actuellement l'introduction des prescriptions dimensionnelles devrait être modifié. Subsidiairement, elle serait d'accord pour recourir à cet instrument, à condition que les modifications envisagées restent ponctuelles.

Initiative de l'élaboration d'un PAP « quartier existant »

Pour des raisons économiques qui favoriseraient clairement les PME du secteur de la construction, la Chambre de Commerce réclame avec insistance que l'élaboration d'un PAP « quartier existant » puisse également être introduit, non seulement à l'initiative des communes, mais également des propriétaires ou de leur mandataire.

Ajout, modification ou révision d'un PAP « quartier existant »

De manière identique, la Chambre de Commerce préconise que l'initiative d'une modification ou d'une révision de *PAP « quartier existant »*, à côté de l'Etat, des syndicats de communes et des personnes morales impliquées dans l'aide au logement soit étendue aux personnes privées. Comme dans ses précédents avis, elle s'oppose au maintien de l'exigence d'un mandat de 100% susceptible de générer des abus et de bloquer des projets de construction. Elle donne à considérer s'il ne conviendrait pas de s'inspirer de la procédure applicable en matière de remembrement conventionnel.

1.5. Elaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (Article 23)

Coûts récupérables par la commune

La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires à l'article 6 ci - avant concernant les frais engendrés par les schémas directeurs.

Obligation d'un schéma directeur

Afin de tenir compte des hypothèses dans lesquelles les communes n'ont pas encore défini un tel schéma, la Chambre de Commerce propose de rendre facultative, et non pas obligatoire l'élaboration d'un schéma directeur pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Obligation de réservation en faveur de logements à coût modéré

En vue de garantir la protection du droit fondamental de propriété, et éviter que la fixation du prix ne conditionne l'autorisation future de bâtir, la Chambre de Commerce se prononce en faveur d'un règlement d'exécution afin de fixer les modalités d'exécution concernant l'obligation de réservation (10 % du terrain à bâtir ou 10% des programmes construits en faveur de logements à coût modéré, pour tout projet de construction dont la surface du terrain est supérieure ou égale à un hectare), plutôt que par voie d'une convention à conclure entre les propriétaires ou promoteurs privés et les communes.

1.6. Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier (Article 26)

Création d'une cellule d'évaluation

La Chambre de Commerce approuve la création d'une cellule d'évaluation qui permet de vérifier la compatibilité des plans d'aménagement particulier avec la Loi. La cellule peut parfaitement avoir un certain rôle de conseil. Il s'agit cependant d'éviter tout alourdissement des procédures.

Plan d'aménagement particulier - Etude d'évaluation des incidences sur l'environnement

La Chambre de Commerce considère qu'il appartient à une loi et, non à un règlement grand-ducal, de préciser les critères de conformité sur base desquels les projets d'aménagement particulier seront soumis à une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement. Elle préconise toutefois l'introduction d'une dispense lorsque les projets ont préalablement été autorisés en vertu d'une autre législation.

1.7. Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier - Cessions de fonds réservés à la voirie et aux équipements publics (Article 30)

Cessions de fonds dépassant 25 % de la surface d'un projet d'aménagement particulier, donnant lieu à une indemnisation à titre exceptionnel, sous forme d'une augmentation du degré d'utilisation du sol, proportionnelle à la cession et, si des raisons urbanistiques l'exigent.

La Chambre de Commerce demande tout d'abord que soient clarifiées les hypothèses urbanistiques pouvant donner lieu à une augmentation du degré d'occupation du sol. Elle exige en outre que cette augmentation soit réalisée sans modification du plan d'aménagement général.

Absence d'obligation de cession ou cession inférieure au quart de la surface

La Chambre de Commerce s'oppose au principe du versement d'une indemnité compensatoire par les propriétaires, aux communes. D'un point de vue constitutionnel, une telle mesure constitue une interprétation excessive d'un droit à compensation supposé des communes, au titre des investissements en infrastructures publiques qu'elles réalisent sur les terrains visés par des projets d'aménagement particulier, pour en assurer la viabilité. L'indemnité compensatoire contrevient également au droit de propriété, celle-ci n'étant ni justifiée, ni appropriée ni proportionnée à son but.

Par ailleurs, l'indemnité compensatoire risque de contribuer à augmenter le coût de revient des terrains destinés au logement. De plus, elle va à l'encontre des dispositions existantes en vue de favoriser le logement.

Enfin, la Chambre de Commerce s'oppose vigoureusement au principe d'une compensation financière pour les PAP « quartier existant ».

1.8. Mesures d'exécution des plans d'aménagement particulier

Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - (Article 31)

La Chambre de Commerce se félicite de la simplification et de l'accélération des procédures qui résulteront de la suppression à l'avenir des formalités de dépôt et de publication du projet d'exécution à la maison communale, une fois le projet approuvé par le conseil communal et par le ministre. Cette simplification sera bénéfique, tant pour les promoteurs que pour les propriétaires.

Autorisations de construire (Article 33)

La Chambre de Commerce considère que l'exigence d'une autorisation de construire pour de nouveaux types d'ouvrages ainsi que dans les hypothèses de changement d'affectation de la bâtisse, est contraire à l'effort de simplification des procédures mis en œuvre pour simplifier le projet d'exécution des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et, partant manque de cohérence. Elle plaide en faveur d'une suppression pure et simple de l'autorisation de construire dans l'hypothèse de changement d'affectation de la bâtisse.

Publication du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites sous forme d'un règlement communal, conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 (Article 35)

Le présent projet de loi envisage de remplacer la procédure réglementaire portant sur le règlement communal sur les bâtisses, par un règlement communal dont la publicité s'effectuera par voie d'affiche.

1.9. Dispositions transitoires (Article 40)

Afin, d'éviter un blocage des autorisations en cours durant la période qui précède le vote définitif des nouveaux plans d'aménagement général, la Chambre de Commerce se demande s'il ne conviendrait pas de supprimer purement et simplement les dispositions qui prévoient que les plans d'aménagement général selon le régime de la loi du 12 juin 1937, perdront leurs effets dès l'approbation provisoire du conseil communal du plan d'aménagement communal nouveau régime

Par ailleurs, elle considère que la disposition qui prévoit la continuation de la procédure d'approbation jusqu'au 8 août 2012 au plus tard, pour les projets ou plans d'aménagement particulier dont l'approbation est entamée par la saisine de la commission d'aménagement, au moment de l'entrée en vigueur du présent projet de loi n'est pas fondée. Pour des raisons d'harmonisation avec la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi, la Chambre de Commerce recommande de revoir la date révisée, voire de la supprimer le cas échéant.

1.10. Procédure d'adoption des plans d'aménagement particulier (Article 42)

S'agissant des plans d'aménagement particulier dont la procédure d'adoption est déjà engagée au 1^{er} août 2010, la Chambre de Commerce estime que le délai de deux ans, à partir de cette date pour finaliser ces plans est critiquable, car trop court. Ce délai devrait impérativement être étendu pour tenir compte de la durée moyenne généralement requise pour finaliser de tels plans et, pour les particuliers, de la contrainte supplémentaire liée à l'obligation de cession de fonds réservés à la voirie et aux équipements publics à titre gratuit, à la commune.

Pour les plans d'aménagement général ayant au 1^{er} août 2010, donné lieu à la saisine de la commission d'aménagement, ou dont la refonte et l'adaptation complète ont été achevées à cette date et qui, pour certains terrains, n'ont pas défini de plan d'aménagement particulier, la Chambre de Commerce recommande de clarifier le dispositif. Pour les plans d'aménagement particulier dont le contenu est identique à celui d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant », elle suggère d'étendre l'initiative de leur élaboration, au propriétaire du terrain, à son mandataire, à toute personne habilitée à réaliser l'opération, plutôt que de réserver ce droit aux seules communes.

2. Modifications 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 (Article 46 paragraphe 1^{er})

Considérant le nouveau statut professionnel des urbanistes et des aménageurs, la Chambre de Commerce insiste pour que durant la période transitoire qui précède l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les personnes actuellement reconnues qualifiées, restent qualifiées et soient dispensées de l'obligation d'effectuer le stage, destiné à parfaire les compétences académiques des urbanistes et des aménageurs.

3. Modification de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (Article 49)

La Chambre de Commerce soutient la simplification introduite dans la procédure d'approbation du projet de modification de la zone verte qui sera désormais approuvée par une seule autorité ministérielle. D'une manière générale, elle plaide en faveur d'une harmonisation des textes en vigueur qui régissent la protection de l'environnement, de manière à ne reconnaître qu'une seule autorité administrative compétente. Cette approche aurait le mérite de renforcer l'effort de simplification administrative, amorcé par le présent projet de loi.

Commentaire des articles

La Chambre de Commerce va par la suite commenter les articles du projet de loi selon leur ordre de présentation, tout en indiquant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, désignées par la Loi.

Concernant l'article 1^{er} - Nouvel article 2 de la Loi

Article 2 alinéa 1^{er}

Le présent projet de loi modifie le libelle de l'article 2 de la Loi et, en particulier son premier alinéa. D'emblée, la Chambre de Commerce relève une incohérence entre le contenu de la phrase introductive du présent alinéa tel que modifié qui se rapporte désormais aux missions respectives que sont censées poursuivre les communes et le ministre de l'intérieur, alors que le libellé de l'intitulé de l'article de la Loi vise clairement les objectifs poursuivis par l'aménagement communal et le développement urbain. Elle s'interroge sur la plus-value d'une telle modification, compte tenu du fait que selon elle, il n'y a pas lieu de remettre en question les principes existants concernant les prérogatives communales et du ministre de l'Intérieur.

Elle déplore en revanche le fait que les auteurs du présent projet de loi aient maintenu pour l'essentiel le libellé excessivement flou de l'article 2 de la Loi. Compte tenu du caractère essentiellement procédural du dispositif, elle considère indispensable pour la défense des intérêts divers des parties en présence de s'appuyer sur des instruments d'aménagement beaucoup plus précis qui permettent d'écarter le risque d'arbitraire.

Plus particulièrement, elle regrette que les quatre plans sectoriels² sous leur forme réglementaire dont les prescriptions sont déclarées obligatoires en vertu de l'article 1^{er} paragraphe 1^{er} de la Loi du 21 mars 1999 n'aient pas encore été finalisés afin de permettre une mise en œuvre conséquente des objectifs définis sous le présent article.

La Chambre de Commerce considère que la présente modification aurait utilement pu être utilisée pour apporter des précisions indispensables relatives à certains concepts qui figurent sous cet article et qui posent actuellement et continueront de poser des questions d'interprétation, tant de la part des acteurs que des juges appelés à statuer sur tout litige soulevé à l'occasion de tout projet public ou privé impactant l'aménagement du territoire communal.

A l'instar de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés, ci après la « Loi, comodo in comodo » qui contient des définitions en son article 2, il serait souhaitable de compléter l'article 1^{er} de la Loi par des définitions des concepts utilisés et des objectifs avancés à l'article 2.

² Plan directeur sectoriel «logement» ; [Plan directeur sectoriel «préservation des grands ensembles paysagers et forestiers»](#); Plan directeur sectoriel «transports» ; [Plan directeur sectoriel «zones d'activités économiques»](#).

Article 2 point d)

La Chambre de Commerce constate que le libellé du nouvel article 2 a modifié le libellé du point d) pour y ajouter l'objectif imposé aux communes d'assurer le respect du patrimoine culturel, tout en assurant « *un niveau élevé de protection de l'environnement* », de manière à tenir compte de la Directive 97/11/CE³ ainsi que de la Directive 2001/42/CE⁴ relative à l'évaluation des incidences des certains plans et programmes sur l'environnement.

Si la notion de « développement durable⁵ » se trouve effectivement définie à l'article 2 de la Loi sur les établissements classés (commodo in commodo), la Chambre de Commerce suggère de définir la notion de « patrimoine culturel » en reprenant la définition couramment admise par l'UNESCO⁶ qui s'énonce comme suit :

« Sont considérés comme patrimoine culturel :

- les monuments: œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments, qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,

- les ensembles : groupes de constructions isolées ou réunies, qui, en raison de leur architecture, de leur unité, ou de leur intégration dans le paysage, ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de l'histoire, de l'art ou de la science,

- les sites : œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue historique, esthétique, ethnologique ou anthropologique ».

La Chambre de Commerce propose également de modifier le libellé du présent projet de loi qui au point d) se réfère au « *respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel* » et propose de remplacer la notion « d'environnement naturel » pour lire

« le respect du patrimoine culturel et naturel », le patrimoine naturel étant en effet défini au sens de l'UNESCO, comme suit :

« - les monuments naturels constitués par des formations physiques et biologiques ou par des groupes de telles formations qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue esthétique ou scientifique,

- les formations géologiques et physiographiques et les zones strictement délimitées constituant l'habitat d'espèces animale et végétale menacées qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science ou de la conservation,

³ 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.

⁴ [Directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

⁵ « Développement durable : la politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine ; de la santé et de la sécurité des travailleurs au travail »

⁶ Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel du 17 Octobre 2003..

- les sites naturels ou les zones naturelles strictement délimitées qui ont une valeur universelle exceptionnelle du point de vue de la science, de la conservation ou de la b

En outre, si le respect du patrimoine culturel doit certainement être garanti, la Chambre de Commerce estime qu'une place significative devrait également être réservée à la mise en valeur de ce patrimoine, lequel exige le concours de compétences spécifiques. Elle suggère donc de modifier le libellé actuel de la disposition pour lire :

« le respect et à la mise en valeur du patrimoine culturel et naturel »

Article 2 point e)

Cette disposition modifie le libellé actuel *« la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques »* qui devient *« la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques »*.

La Chambre de Commerce considère que les objectifs tels qu'énoncés sous cette disposition sont trop imprécis, eu égard à la nature essentiellement procédurale du présent projet de loi. Elle renvoie par conséquent à ses remarques liminaires.

Elle s'étonne par ailleurs qu'aucune référence ne soit faite dans le libellé du présent article aux plans sectoriels en voie d'adoption⁷. Etant donné que les plans directeurs sectoriels « primaires » concernent directement les trois grands champs d'action de l'aménagement du territoire, tels que définis par le programme directeur - à savoir le développement urbain et rural, les transports, l'environnement et les ressources naturelles - ces derniers ont par nature un impact direct sur l'organisation territoriale et l'occupation du sol à l'échelle nationale.

Dans ce contexte, elle se permet de rappeler une jurisprudence récente de la Cour administrative⁸ qui a mis en exergue le principe de l'existence préalable. Conformément à l'article 19 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, l'Etat a, en vertu de ce principe l'obligation d'élaborer un plan sectoriel ou régional avant de définir un plan d'occupation des sols. Ainsi, faute de s'acquitter de cette obligation, le risque subsiste que le plan directeur régional, le plan directeur sectoriel et le Plan d'occupation des sols puissent modifier de plein droit les plans ou projets d'aménagement communaux, si ces derniers s'avèrent incompatibles avec les premiers instruments, hiérarchiquement reconnus prioritaires.

La Chambre de Commerce souligne donc avec insistance les limites que porte en elle la réforme engagée par le présent projet de loi, élaborée en l'absence de plans sectoriels qui s'attachent au développement spatial prévu à moyen et long terme. Ceux-ci auraient en effet permis de cadrer concrètement et de manière objective les objectifs énoncés sous le présent article.

Concernant l'article 2 - Modification de l'article 3 paragraphe 2 de la Loi

Article 3 paragraphe 2 alinéa 1^{er}

Cet alinéa prévoit d'accorder au ministre de l'Intérieur la possibilité de participer à l'aménagement communal et au développement urbain *« en approuvant ou en refusant les projets présentés par les communes et les particuliers »*.

⁷ Les plans directeurs sectoriels « primaires », dans les domaines des transports, du logement, des grands espaces paysagers et forestiers ainsi que le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

⁸ Arrêt de la Cour administrative du Grand-duché de Luxembourg, audience publique du 29 mai 2008, www.ja.etat.lu requête d'appel N^o 23728C.

La Chambre de Commerce estime que les particuliers et opérateurs privés devraient également pouvoir s'adresser au Ministère de l'Intérieur et de la Grande Région.

Elle propose par conséquent de compléter le libellé proposé comme suit

« ... le ministre a pour mission de conseiller les communes et les administrés dans l'application ».

Article 3 paragraphe 2 2^{ème} alinéa

Cet alinéa prévoit d'ajouter, à côté du rôle actuel du ministre de l'Intérieur qui est de coordonner l'action des communes, la mission de conseiller les communes.

Si le ministre de l'Intérieur peut effectivement adresser en toute circonstance des recommandations aux communes dans le cadre de son action de coordination entre les communes, d'une part et le Gouvernement, d'autre part, pour autant, la Chambre de Commerce estime que le pouvoir d'infléchir et d'orienter la politique communale par le biais de recommandations sera privé de portée, ces actes étant dénués de toute valeur juridique.

C'est pourquoi elle est d'avis que l'introduction d'une mission de conseil à son profit ne restera que théorique et devra être comprise à la lumière de son rôle d'autorité de tutelle et de contrôle de la légalité des décisions communales.

Concernant l'article 3 - Modification de l'article 4 de la Loi - La commission d'aménagement.

Article 4 alinéa 1^{er}

S'agissant des compétences de la commission d'aménagement, cet alinéa est modifié pour maintenir seulement les missions par laquelle la commission soumet, de sa propre initiative, des propositions au Gouvernement et aux communes et rend des avis, à l'exclusion du rôle de conseil qui lui est actuellement reconnu.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce se permet d'émettre des réserves quant à l'effectivité des compétences urbanistiques de la commission d'aménagement, ce qu'elle motive à l'alinéa 3 de l'article 4 ci avant. Elle approuve par conséquent le retrait du rôle de conseil alloué jusqu'à présent à la commission.

En revanche, elle estime que celle-ci devrait se voir confier une mission de « Guichet unique » en ce qui concerne l'ensemble des autres procédures exigées, relatives à la modification d'un PAG. Ce guichet présenterait un avantage incontestable pour tous les opérateurs au regard des documents de diverse nature exigés d'être déposés dans le cadre des procédures relatives aux PAG.

En effet, un dispositif de gestion coordonnée de dépôt des informations et des documents relatifs à la mise en place ou à l'aménagement des plans d'aménagement généraux, ci après (« PAG ») au niveau communal, constituerait une réelle simplification administrative. La commission serait ainsi en mesure d'émettre un avis définitif, ce qui permettrait d'éviter l'écueil de devoir modifier son avis à plusieurs reprises, comme c'est le cas en matière de voirie ou de cours d'eau.

Article 4 alinéa 4

La Chambre de Commerce constate que la composition de la commission d'aménagement envisagée par le présent projet de loi fait disparaître les professionnels

qualifiés spécialisés en urbanisme, en aménagement du territoire ou en gestion de la circulation. Elle déplore le fait que la nouvelle composition qui renforce la présence de l'Etat par le biais de représentants des ministères, se fasse en l'absence de techniciens, et au détriment des questions urbanistiques à résoudre. Si le 6^{ème} tiret de cet alinéa maintient effectivement dans la commission la présence d' « *une personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de ses compétences* », il conviendrait cependant de préciser les domaines dans lesquels lesdites fonctions et compétences devraient s'exercer.

Pour le reste, la Chambre de Commerce relève et approuve l'introduction d'un secrétariat.

Concernant l'article 4 - Ajout d'un article 4 bis à la Loi - La cellule d'évaluation

Cette disposition vise l'introduction d'une cellule d'évaluation auprès du Ministère de l'Intérieur qui aura pour mission d'émettre son avis dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'aménagement particuliers, ci après les « PAP ».

La Chambre de Commerce ne voit pas l'opportunité d'une telle initiative qui ne doit pas alourdir la procédure. De plus, elle met en garde les auteurs du présent projet de loi contre un risque de discordance entre la compétence consultative générale attribuée à la commission d'aménagement et les décisions que la cellule d'évaluation sera en pratique amenée à prendre lors du suivi des plans d'aménagement particulier. Enfin, d'une manière générale elle considère que la mission d'émettre des avis est inhérente aux fonctions normalement attachées aux services du Ministère de l'Intérieur, sans qu'il soit pour autant nécessaire de légiférer.

Concernant l'article 5 - Modification de l'article 5 de la Loi - PAG - Définitions

Cette disposition ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 6 - Modification de l'article 7 paragraphe 2 de la Loi - Elaboration et contenu du PAG.

Article 7 paragraphe 2 alinéa 2

Cet alinéa vise à introduire une nouvelle définition des personnes qualifiées pour élaborer un PAG et débute comme suit : « *Par dérogation à l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 4 de la loi du 25 juillet 2002 portant création des professions de géomètre et de géomètre officiel (..) toute personne visée à l'article 19 i) 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* ».

La Chambre de Commerce critique le libellé du présent alinéa qui manque singulièrement de clarté. En effet, le commentaire des articles justifie la présente modification en considérant la loi précitée du 13 décembre 1989 comme une loi - cadre censée autoriser les architectes et ingénieurs - conseils à « *effectuer des travaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire* », tout en réservant l'élaboration à des « *personnes réellement qualifiées en la matière, à savoir aux urbanistes et aménageurs qualifiés* ». De manière identique, le commentaire précise que la loi modifiée du 28 décembre 1988 précitée, ci après la « *Loi du 28 décembre 1988* » est modifiée par l'ajout d'un point i) sous son article qui définit les professions d'urbaniste et d'aménageur.

De toute évidence, la modification proposée introduit un nouveau statut professionnel pour les urbanistes et les aménageurs qui à l'avenir seront reconnus compétents pour élaborer un PAG et qui devront répondre à la qualification professionnelle correspondante.

Aux vues du libellé de cette disposition, la Chambre de Commerce s'interroge si les urbanistes et aménageurs se verront reconnaître le monopole de cette mission et si, lors de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les personnes reconnues compétentes jusqu'à présent, resteront qualifiées et pourront continuer d'exercer, en particulier, poursuivre les travaux d'élaboration des PAG en cours.

Elle recommande par conséquent aux auteurs du présent projet de loi de définir le régime transitoire applicable aux professionnels actuellement reconnus qualifiés, conformément à l'arrêté ministériel du 4 juillet 2005⁹.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce soutient l'introduction d'un nouveau statut professionnel qui selon elle contribuera vraisemblablement à améliorer le tissu urbain ainsi que la qualité urbanistique des bâtiments.

La Chambre de Commerce est d'avis que la question de la qualification professionnelle ne soulève pas de problème s'agissant des plans d'aménagement général à initier ou en cours d'élaboration qui à l'heure actuelle sont déjà attribués à des bureaux d'architecture reconnus compétents conformément à l'arrêté ministériel du 4 juillet 2005. En revanche, elle rend attentifs les auteurs du projet de loi sous avis au fait que les offres de formation correspondantes dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme risquent de s'avérer insuffisantes au regard des nouveaux candidats demandeurs qui, à l'avenir seraient intéressés par ces formations. En effet, jusqu'à présent, les formations existantes, limitées à un contingent trop restreint de candidats par année, ont donné lieu à des listes d'attente.

Afin d'assurer une mise en œuvre harmonieuse et réaliste des conditions nouvelles qui définissent la qualification professionnelle des urbanistes et aménageurs, la Chambre de Commerce suggère d'adapter la réglementation existante.

Article 7 paragraphe 2 point a)

La Chambre de Commerce relève qu'il est prévu de compléter l'étude préparatoire (ainsi que le projet d'aménagement général) qui comporte un diagnostic de la situation générale existante portant sur le cadre urbanisé existant, par un volet sur l'exposition au bruit dans l'environnement.

Conformément à la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, les projets d'aménagement général élaborés conformément à la Loi, doivent préalablement à leur adoption, faire l'objet d'une évaluation environnementale, qui se traduit par l'élaboration d'un rapport.

La Chambre de Commerce fait remarquer que des cartes de bruit relatives aux bruits indirects produits par le trafic aérien, ferroviaire et routier élaborées par l'Administration de l'Environnement¹⁰ existent déjà, les communes ayant actuellement l'obligation de s'y conformer. Elle demande toutefois à ce qu'il soit précisé si le rapport sur l'évaluation environnementale se limite à la conformité des PAG aux cartes de bruits existantes ou s'il convient également de procéder à des investigations supplémentaires, en vue d'y inclure les bruits produits par l'industrie. Elle est d'avis qu'au stade actuel, il n'est pas nécessaire d'inclure

⁹ Arrêté ministériel du 4 juillet 2005 établissant la liste des personnes qualifiées pour élaborer un Plan d'Aménagement général au sens de l'article 7 (2) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement Communal et le développement urbain.

¹⁰ Cartes de bruits stratégiques élaborées en conformité prévues à l'article 3 point q) du règlement grand-ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

ce dernier type de nuisances sonores, les zones de bruit étant actuellement définies à suffisance. Pareille obligation engendrerait en outre des coûts supplémentaires pour les communes.

Article 7 paragraphe 2 point d)

Cette disposition modifie le dispositif actuel et prévoit de compléter le contenu de l'étude préparatoire par la mise en place de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier ». A cet effet, il est prévu que les dépenses engendrées par l'élaboration des schémas directeurs soient pré financées par la commune et récupérées auprès des initiateurs des PAP « nouveau quartier », dans le cadre de la convention relative au PAP « nouveau quartier ».

D'une manière générale, la Chambre de Commerce reconnaît que l'incorporation de schémas directeurs dans l'étude préparatoire des PAG constitue certes un atout puisqu'il s'agit d'un élément de planification supérieur qui vise à garantir une meilleure qualité et une plus grande cohérence au niveau des plans d'occupation des sols (POS), et qui permet une application stricte des principes fondamentaux de l'aménagement du territoire. Il va sans dire que, tant leur élaboration que leur suivi, impliqueront des coûts supplémentaires pour les communes.

Dans ce contexte, il paraît utile de souligner que la disparité des ressources financières des communes, place ces dernières sur un pied d'inégalité s'agissant de leur capacité à faire face à leurs obligations d'aménagement. A cet égard, la Chambre de Commerce met en avant le fait que des charges supplémentaires pourraient engendrer pour certaines d'entre elles, faute de ressources suffisantes, de nouveaux blocages administratifs.

Elle rappelle par ailleurs, s'agissant des objectifs et de l'utilité du schéma directeur, que l'exposé des motifs précise qu'il s'agit d'un « *instrument d'orientation et de développement urbain qui doit être ancré au niveau de l'étude préparatoire du plan d'aménagement général. En outre, il est appelé à « constituer un instrument de référence précis pour l'élaboration des futurs plans d'aménagement particulier* ».

Si le schéma directeur relève des PAG et vise l'intérêt public, la Chambre de Commerce estime qu'il serait logique de prendre en considération la plus - valeur que cet instrument permet d'apporter au niveau des PAP. Elle fait en outre remarquer que lorsqu'une commune procède à la modification de son PAG, elle prend en charge également les frais y relatifs.

Pour ces raisons, elle est d'avis que la répartition des frais afférents à l'établissement du schéma directeur devrait être opérée dans un souci d'équité, en prenant en compte l'intérêt public et les intérêts particuliers, autrement dit en respectant le principe de proportionnalité eu égard à la quote-part de terrain acquise par chaque particulier et/ou promoteur. Afin d'aboutir à une détermination précise de cette quote-part, la Chambre de Commerce estime qu'il serait prudent de se référer à la notion de surface construite brute relative à la construction projetée¹¹.

En outre, comme le souligne à juste titre la Chambre des Métiers en son avis¹², la Chambre de Commerce considère qu'en ce qui concerne la récupération des frais par la commune, la modification proposée est peu transparente sur les modalités pratiques selon lesquelles sera opérée la récupération par les communes de leur contribution financière. En effet, aucune garantie n'est fournie aux initiateurs de PAP que leur financement se limite au versement de leur quote-part, laquelle est définie dans le schéma directeur inclus dans l'étude préparatoire des PAG.

¹¹ Cf. article 21 du règlement grand-ducal relatif au contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

¹² Document parlementaire 6023¹ du 4 décembre 2009.

Concernant l'article 7 - Modification de l'article 9 paragraphe 1^{er}, 3^{ième} alinéa de la Loi.

Cette disposition exige que le PAG soit accompagné d'un rapport de présentation qui prenne en compte les objectifs énoncés à l'article 2 de la Loi.

La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires à l'article 1^{er} du présent projet de loi dans lesquels elle critique les orientations assignés à l'aménagement communal à l'article 2 de la Loi, les jugeant trop vagues et inadaptés à une loi procédurale. Elle propose par conséquent de supprimer cette référence, dans cet article.

Concernant l'article 8 - Modification de l'article 10 de la Loi - Avis de la commission d'aménagement

Cette disposition complète les documents actuellement soumis à la commission d'aménagement pour avis, à savoir le PAG et, l'étude préparatoire, par l'ajout du rapport de présentation et le cas échéant par le rapport sur les incidences environnementales.

Article 10 alinéa 2

Cette disposition précise que l'avis de la commission d'aménagement devra porter *« sur la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les éléments de planification déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 »*.

La Chambre de Commerce est d'avis que la commission devrait limiter son avis à la seule conformité au PAG avec l'article 2 de la Loi. Elle considère que la notion de compatibilité est trop imprécise et peut difficilement être envisagée, puisque celle - ci doit s'apprécier (encore une fois) au regard des objectifs extrêmement vagues, tels qu'ils ressortent de ce même article 2. Cette exigence se justifie d'autant moins que les plans sectoriels qui sont un des outils de planification précisés par la loi du 21 mai 1999, ne sont pas encore entrés en vigueur.

Concernant l'article 9 - Modification de l'article 11, 1^{er} alinéa de la Loi - Vote provisoire du plan d'aménagement général par le conseil communal

D'un point de vue formel, la Chambre de Commerce fait remarquer que la référence à l'article 8, censé préciser les pièces qui accompagnent le PAG à transmettre à la commission d'aménagement est incorrecte. Il conviendrait en effet de modifier cette référence pour lire *« ...à l'article 10 de la présente loi... »*.

Elle estime en outre que la mention du rapport sur les incidences environnementales est superflue puisqu'il a déjà fait l'objet d'une mention à l'article 10 de la Loi et que le libellé du présent alinéa souligne *« ...Le programme d'aménagement général avec toutes les pièces mentionnées à l'article 8 »*.

Il est prévu de soumettre l'avis de la commission d'aménagement et toutes les autres pièces au vote du conseil communal dans les trois (3) mois de la réception de l'avis de la commission d'aménagement, alors que la Loi prévoit actuellement un délai de six (6) mois. La Chambre de Commerce approuve totalement cette modification qui contribuera grandement à raccourcir la procédure d'adoption des PAG.

Concernant l'article 10 - Nouvel article 12 de la Loi - Publication

Cette disposition

- raccourcit de trente (30) à quinze (15) jours suivant le vote provisoire du conseil communal, le délai qui précède le dépôt du projet d'aménagement général à la maison communale, afin de permettre au public d'en prendre connaissance (alinéa 1^{er}) et
- précise que le projet d'aménagement général sera publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-duché, dans les trois (3) jours qui suivent la publication à la maison communale et prévoit la tenue d'une réunion d'information avec la population pendant les premiers (20) vingt jours du délai de publication à la maison communale. (alinéa 2);

La Chambre de Commerce est d'avis qu'il conviendrait de spécifier la notion de jours. Faute d'apporter cette précision, la procédure d'approbation pourrait être viciée et donc susceptible d'annulation du fait de l'impossibilité d'afficher, pour des raisons de fermeture (week-end et jours fériés). Elle plaide donc en faveur respectivement d'un délai de trois (3) jours ouvrables pour la publication du projet d'aménagement général à la maison communale et de vingt (20) jours ouvrables pour la tenue de la réunion d'information.

Article 12 alinéa 1^{er}

La Chambre de Commerce renvoie encore une fois à ses commentaires sous l'article 9 ci - avant concernant l'erreur matérielle portant sur la référence à l'article 8 de la Loi.

Concernant l'article 11- Modifications de l'article 13 de la Loi - Réclamations

Article 13 alinéa 1^{er}

Cette disposition prévoit que les réclamations contre le vote provisoire du programme d'aménagement général, par le conseil communal, doivent être présentées au collège du Bourgmestre et des échevins dans les trente (30) jours de la publication dans 4 quotidiens publiés et imprimés au Luxembourg.

La Chambre de Commerce est d'avis que les réclamations ne devraient pouvoir être introduites que par des personnes physiques ou morales, ayant un intérêt direct avec le projet d'aménagement général, ceci afin d'éviter que des réclamations tout à fait générales ne puissent ralentir la procédure.

Article 13 alinéa 2

La Chambre de Commerce relève avec satisfaction que cette disposition introduit une précision, s'agissant du délai de trente jours endéans duquel le projet d'aménagement général est transmis au ministre, en l'absence d'observations ou d'objections, compte tenu du fait que le deuxième alinéa de l'article 13 de la Loi n'apporte actuellement aucune indication.

Article 13 alinéa 3

La Chambre de Commerce soutient également la précision apportée à la fin de cet alinéa qui vise à limiter l'audition des réclamants, par le collège des bourgmestre et échevins, aux hypothèses où ces derniers en ont formulé la demande expresse dans leur réclamation. Elle considère que cette mesure supplémentaire peut contribuer efficacement à raccourcir la procédure d'adoption mais également à valoriser les réclamations qui seront soulevées.

Concernant les articles 12 à 19 de la Loi

Ces articles ne suscitent pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 20 - Nouvel article 25 sous la Loi - Définition du PAP

D'une manière générale, la Chambre de Commerce salue le principe de l'introduction de deux types de plans d'aménagement particuliers, les PAP « quartier existant » et les « PAP « nouveau Quartier » qui, elle en est convaincue se traduira par des effets très positifs sur les procédures existantes et en définitive en termes de simplification administrative.

Néanmoins, elle est toutefois d'avis que la formulation du texte sous examen est tout à fait imprécise. De ce fait, elle estime qu'il serait utile d'illustrer les différentes zones couvertes par les PAP « quartier existant » et les « PAP « nouveau quartier » dans la partie graphique du programme d'aménagement général car, faute de fournir de définitions précises des différentes zones concernées, celles-ci s'avèreraient inutiles. Elle recommande donc qu'une représentation graphique vienne clarifier les deux notions nouvellement introduites.

Concernant l'article 21 - Modification de l'article 26 de la Loi - Principe

Article 26 paragraphe 1^{er} alinéa 1^{er}

La modification envisagée par ce nouvel article abolit les exceptions actuelles prévues à l'article 27 de la Loi, en les remplaçant par la notion de PAP « quartier existant » à établir par les communes. La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires à l'article 22 ci avant du projet de loi sous avis.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce salue les efforts des auteurs du projet de loi afin de simplifier les procédures d'établissement des plans d'aménagement particulier mais se montre toutefois réservée sur l'introduction de la notion de PAP « quartier existant » supposée permettre aux communes de définir avec plus précision les volumes et affectations de certains quartiers, routes ou terrains.

Elle considère en effet que la définition proposée, à l'article 20 du présent projet de loi qui définit la notion de PAP « quartier existant » par rapport à une zone urbanisée¹³ est trop floue, celle de zone urbanisée n'étant pas à son avis plus précise.

La Chambre de Commerce se doit une fois de plus de rappeler qu'elle avait eu l'occasion d'insister, avec la Chambre des Métiers dans un avis commun du 25 avril 2005 sur le fait que « *le PAG vise notamment à garantir une amélioration de la qualité de vie de la population et des qualités urbanistiques. Ainsi, en l'absence d'une description précise des critères que doit remplir un PAG, le risque est grand de voir se multiplier les recours en justice et d'appliquer en pratique un PAG* »¹⁴.

Dans ce contexte, elle précise que dans le cadre des PAG existants, les règles en vigueur (les coefficients d'occupation des sols « COS » ainsi que les coefficients maximum d'utilisation « CMU») qui s'appliquent actuellement conformément aux dispositions de la Loi et qui définissent les terrains, se sont avérées complexes. Par ailleurs, les conditions posées par l'actuel article 27 de la Loi en vue de permettre aux propriétaires de bénéficier des exemptions

¹³ « On entend par zone urbanisée, des terrains ou ensembles de terrains majoritairement construits et entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2. Ces zones ne nécessitent pas de travaux de voirie et d'équipements publics, à l'exception de travaux de voirie accessoires tels que trottoirs, bandes de stationnement et bandes de verdure, non encore réalisés ».

¹⁴ Document parlementaire 5449/01 - Avis commun de la Chambre de Commerce et de la Chambre des Métiers

permettant de déroger à l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier, se sont avérées difficiles à mettre en œuvre.

La Chambre de Commerce estime que les solutions proposées par le présent projet de loi soulèvent également des problèmes pour les PAP « quartier existant » qui présentent des données spécifiques d'implantation et de localisation. Il serait utile par conséquent que le dispositif clarifie selon quelles modalités seront réglées les insertions de bâtisses correspondant à une implantation et à un alignement de terrains spécifiques ou fragmentés.

Se pose également la question de savoir comment sera gérée en pratique la période transitoire, c'est dire la transition entre le moment précédant l'entrée en vigueur des PAG (nouveau régime) avec le maintien des PAG (ancien régime) et qui requiert par conséquent une clarification afin d'écartier tout risque d'insécurité juridique. En outre, la Chambre de Commerce n'écarte pas le risque que les communes manifestent une certaine inertie - laquelle ne serait pas dénuée de toute considération politique - avant de se lancer dans l'élaboration des nouveaux PAG envisagés par le présent projet de loi, car les nouvelles règles envisagées remettront nécessairement en cause les PAG existants.

Enfin, il importe de souligner le fait que durant ladite période transitoire, deux procédures distinctes seront en présence, faisant intervenir pour les PAP, deux instances de décision différentes, celle prévue par l'actuel article 30 de la Loi et celle prévue à l'article 26 du présent projet de loi. Cette dernière procédure prévoit en effet que l'avis de la cellule d'évaluation auprès du ministre de l'Intérieur concernant la conformité et la compatibilité du projet, précède l'approbation définitive par le ministre et se substitue à celui du ministre.

La Chambre de Commerce donne encore à considérer que la réforme sous examen introduit un nouveau régime transitoire, ce qui aboutit à la superposition de non moins de trois périodes transitoires, ce qui aura pour effet d'accentuer davantage la complexité des procédures, d'en diminuer la compréhension et l'efficacité, lors de leur mise en œuvre. Elle souligne que dans le passé son argumentation n'avait pas rencontré d'écho favorable auprès des auteurs du projet de loi n° 4486, ce qui avait occasionné par la suite un certain nombre de blocages. Elle renvoie sur ce point précis à ses commentaires aux articles 40 à 43 ci - après.

Afin de remédier au flou de la notion de PAP « quartier existant », elle préconise d'introduire à nouveau des prescriptions dimensionnelles dans les plans d'aménagement généraux existants. A défaut, l'alternative consisterait à représenter impérativement les PAP « quartier existant » dans la partie graphique des plans d'aménagement général. Cette solution aurait l'avantage de lever définitivement toute ambiguïté et toute discussion ou risque de blocage quant à une définition précise des limites du territoire communal. Enfin, il conviendrait de modifier l'actuel règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune qui interdit actuellement l'introduction des prescriptions dimensionnelles.

Article 26 paragraphe 1^{er} 2^{ième} et 3^{ième} alinéas

La présente disposition prévoit que le PAP « nouveau quartier » précède toute autorisation de construire ou de lotissement et définit ensuite le lotissement comme « *la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction* ».

La Chambre de Commerce se permet de mettre en avant le fait que la jurisprudence luxembourgeoise a connu des évolutions quant à la définition du terme lotissement. En effet, sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, ci après la « Loi de 1937 », différentes jurisprudences tendaient à

soumettre la réalisation de résidences obéissant à un cadastre vertical, à l'obligation de respecter la procédure prévue pour les lotissements.

Elle rappelle par ailleurs qu'une jurisprudence déjà évoquée dans un avis commun avec la Chambre des Métiers¹⁵, relative à l'obligation déjà introduite d'établir un PAP « *en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitation* » retenait, dans l'hypothèse d'un cadastre vertical, comme critères, à côté de la qualité du propriétaire, l'étendue et la situation des terrains pouvant accueillir plusieurs maisons.

Dès lors, la Chambre de Commerce considère qu'introduire une définition supplémentaire du terme « lotissement » ainsi qu'une hiérarchie de procédures ne fera qu'alourdir inutilement les procédures existantes, sans pour autant rendre plus claire la compréhension du tissu urbain. Cette remarque lui semble d'autant plus fondée qu'une solution à la situation actuelle serait d'élaborer et de soumettre les lotissements à la procédure des plans d'aménagement particulier (PAP ancien régime) qui, elle, n'existera plus dans le projet sous examen et qui aurait pour effet de rendre encore plus complexe le tissu urbain.

Afin d'appréhender de manière précise les zones qui font l'objet d'un lotissement, la Chambre de Commerce recommande de représenter directement le lotissement dans la partie graphique des plans d'aménagement généraux, au lieu, comme le prévoit le dispositif, que celui-ci résulte de la définition du PAP « quartier existant ». S'agissant de la définition de cette notion et ses limitations, elle renvoie aux développements qui précèdent à l'alinéa 1^{er} de l'article 21.

Article 26 paragraphe 1^{er} alinéa 4

Cette disposition prévoit l'obligation d'établir un PAP « quartier existant », préalablement à toute autorisation de construire et précise que toute modification des limites d'une parcelle couverte par un PAP « quartier existant », en vue de son affectation à la construction, sera soumise à une procédure d'autorisation par le conseil communal.

La Chambre de Commerce constate cependant qu'exception faite des PAP « quartier existant » dont la seule initiative revient aux communes et des PAP « nouveau quartier », aucune autre forme de PAP n'existera à l'avenir. Elle est d'avis que les modifications de parcelle telles qu'envisagées par le présent alinéa ne sont pas pour autant dépourvues d'inconvénients. A titre d'exemple, elle s'interroge si dans les hypothèses fréquentes dans lesquelles un promoteur procède à l'achat de deux terrains à bâtir ou d'une maison pour y construire une résidence, emporterait, au regard de la présente disposition, l'obligation préalable d'établir un PAP « quartier existant », dûment autorisé par la commune.

Elle considère qu'exiger l'établissement d'un PAP « quartier existant » n'est que partiellement satisfaisant et ne vaut que pour autant que la délimitation des parcelles est aisée à réaliser, hypothèse qui est loin de se vérifier dans tous les cas, s'agissant en particulier de PAP existants qui présentent une implantation et un alignement de terrains spécifiques, voire fragmentés.

Compte tenu des difficultés de mise en œuvre que présentera le nouvel instrument PAP « quartier existant », la Chambre de Commerce se demande s'il ne vaudrait pas mieux faire abstraction de mesures que l'on sait inapplicables dès leur mise en vigueur, en privilégiant encore une fois, l'option consistant à autoriser les communes à prévoir des dispositions dimensionnelles dans leur PAG

¹⁵ Avis commun de la Chambre de Commerce et de la Chambre des Métiers CDM du 27 avril 2005, page 13, relatif au projet de loi n° 4486/00 concernant l'aménagement des communes.

Concernant l'article 22 - Nouvel article 27 de la Loi - Elaboration d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Cet article supprime tout d'abord le régime des exceptions à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier concernant des terrains ou ensembles de terrains dont la mise en valeur est autorisée, sur la base du seul plan d'aménagement général, et visées par l'actuel article 27 de la Loi. Sont ensuite décrites les procédures applicables concernant respectivement tant l'initiative de l'élaboration d'un PAP « quartier existant » (paragraphe 1^{er}) que l'ajout, la modification ou la modification de ce PAP « quartier existant » (paragraphe 2 et 3).

La Chambre de Commerce salue la suppression des exceptions à l'obligation actuelle quasi intangible d'établir un PAP telle qu'elle ressort du régime en vigueur, étant donné qu'en pratique, les conditions actuelles qui auraient permis de se soustraire à cette exigence se sont avérées rarement possibles, et ce même pour des projets de très faible envergure. Elle en accueille donc avec satisfaction la simplification des procédures qui en résultera à l'avenir, pour les propriétaires.

Article 27 paragraphe 1^{er}

Cette disposition prévoit que pour les zones urbanisées déjà définies par un projet ou un plan d'aménagement général, il incombera à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « quartier existant ». Il est par ailleurs précisé que la responsabilité en incombera à un homme de l'art désigné, comme étant soit un architecte ou un ingénieur conseil¹⁶, soit un géomètre ou un géomètre officiel.

Si la proposition de la Chambre de Commerce sous l'article 21 modifiant l'article 26 paragraphe 1^{er} alinéa 4 ci avant (qui propose de limiter l'obligation d'établir un PAP « quartier existant » aux seules situations où il s'agirait de procéder à des modifications ponctuelles du PAG) n'était pas retenue dans le cadre de la réforme sous examen, elle insiste toutefois pour que soit reconnue aux personnes privées la possibilité de prendre l'initiative d'élaborer un PAP « quartier existant ».

La Chambre de Commerce considère que le choix des auteurs du présent projet de loi de laisser aux seules communes l'initiative de l'élaboration d'un PAP « quartier existant », si elle peut aisément se comprendre puisqu'elle s'inscrit dans le respect du principe de l'autonomie communale, ne tient pas compte des situations dans lesquelles la commune pour des raisons diverses (conflit d'intérêts, lenteurs ou encombrement administratifs) peut être conduite à s'abstenir d'initier un tel projet. Elle estime en effet que la solution envisagée constitue un frein important à l'initiative privée car tout propriétaire de terrain quelque que soient les dimensions des parcelles concernées, pourra être bloqué en amont d'un projet de construction.

En outre, la Chambre de Commerce s'inquiète particulièrement du fait que la proposition néglige d'une manière générale les retombées économiques qui pourraient résulter de « pertes » de projets de construction, et qui se traduiront par des moins values économiques pour les PME concernées. C'est pourquoi elle revendique avec insistance le fait qu'un PAP « quartier existant » puisse également être introduit à l'initiative du propriétaire ou de son mandataire.

¹⁶Ingénieur de la construction ou ingénieur des autres disciplines au sens de l'article 1^{er} alinéa 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant profession d'architecte et d'ingénieur-conseil

Article 27 paragraphe 2

Cette disposition précise que tout PAP « quartier existant » peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative de la commune, des syndicats de communes, de l'Etat ainsi que des personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février concernant l'aide au logement.

La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires sous l'article 27 de la Loi paragraphe 1^{er} ci - avant et demande aussi aux auteurs du présent projet de loi de modifier la présente disposition de manière à reconnaître également aux personnes privées l'initiative de compléter, modifier ou réviser un PAP « quartier existant ».

En ce qui concerne le maintien du mandat de cent pour cent (100%) des parcelles visées par un PAP « quartier existant », la Chambre de Commerce renvoie à ses avis antérieurs, pour réaffirmer que cette disposition n'aboutit qu'à rendre plus complexe la procédure, étant donné qu'elle revient à octroyer au propriétaire d'une parcelle infime par rapport à un ensemble de terrains visés, le pouvoir de bloquer un projet de construction ou de faire pression sur le promoteur et d'exiger pour sa parcelle, le paiement d'un prix exorbitant.

La Chambre de Commerce estime cette revendication d'autant plus fondée que dans le contexte du remembrement conventionnel - envisagé à l'article 38 du présent projet de loi - qui s'apparente de fait à une expropriation, l'initiative du remembrement peut émaner de plusieurs propriétaires représentant la majorité des propriétaires intéressés et la moitié au moins de la surface des terrains à comprendre dans le remembrement. Elle donne par conséquent à considérer s'il ne conviendrait pas d'envisager une initiative selon une forme similaire à celle du remembrement conventionnel.

Concernant l'article 23 - Nouvel article 28 de la Loi - Elaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Article 28 alinéa 1^{er}

Cette disposition qui vise l'hypothèse d'un PAP « nouveau quartier » qui est engagé à l'initiative d'une commune et précise les conditions dans lesquelles, le PAP « nouveau quartier » sera élaboré qui sont similaires à celles retenues au nouvel article 27 alinéa 1^{er} de la Loi.

La Chambre de Commerce renvoie à son commentaire à l'article précédent, s'agissant du maintien du mandat à cent pour cent (100 %) pour introduire un PAP « nouveau quartier ».

Article 28 alinéa 3

Cette disposition prévoit que dans l'hypothèse d'un PAP « nouveau quartier » introduit par une commune, celle-ci sera autorisée à récupérer les frais par elle engagés relativement à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier ».

La Chambre de Commerce estime que lorsque la commune procède de son initiative à l'établissement d'un PAP « nouveau quartier », celle-ci intervient, soit dans le cadre de ses missions de service public afin de préserver l'intérêt général, soit en vue de viabiliser un terrain sur lequel elle détient un intérêt.

Elle estime que le droit au remboursement des frais afférents à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » ne devrait pouvoir être invoqué par les communes au titre de coûts récupérables que dans la mesure où ces PAP visent des projets de construction intéressant des personnes privées - promoteurs et/ou particuliers poursuivant un intérêt propre, à

l'exclusion des terrains dont la destination sert des besoins exclusivement publics qui sont normalement pris en compte par l'impôt communal.

La Chambre de Commerce préconise par conséquent, dans un souci d'équité que les frais afférents à l'élaboration des PAP « nouveau quartier » soient répercutés et supportés, pour moitié par les communes au titre de leur droit de maîtrise foncière, sur base du principe de proportionnalité, et, pour moitié par les propriétaires actuels ou futurs, au prorata de leur quote-part dans le projet de construction envisagé.

Concernant l'article 24 - Nouvel article 29 de la Loi - Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Article 29 paragraphe 1^{er}

A la différence de la situation actuelle qui impose que le PAP « quartier existant » inclue de manière systématique et obligatoire une partie graphique à côté de la partie écrite, les nouvelles règles applicables aux PAP « nouveau quartier » limitent l'inclusion de cette partie graphique aux cas où la commune le juge nécessaire. La Chambre de Commerce salue cette initiative de simplification administrative qui aura l'avantage de modérer les coûts d'établissement des plans d'aménagement particuliers, en vue de leur approbation.

Elle relève toutefois que le commentaire des articles précise que « *les communes peuvent toutefois, si elles le jugent nécessaire et si le caractère spécifique d'un quartier l'exige, fixer pour ce quartier, les mêmes prescriptions que celles prévues pour PAP « nouveau quartier »* ». La Chambre de Commerce s'interroge si les auteurs du présent projet de loi, en envisageant des possibilités de dérogation, entendent ainsi permettre aux autorités communales de mieux circonscrire les problèmes soulevés par les insertions de nouvelles constructions.

Dans l'hypothèse où les communes se verraient pour les PAP « quartier existant », comme pour les PAP « nouveau quartier », soumises à l'obligation d'élaborer un projet d'exécution, force est de convenir que les réformes envisagées et l'effort de simplification administrative se verraient amputés d'une partie de leur portée.

Article 29 paragraphe 2 alinéa 1^{er}

Cette disposition prévoit que le PAP « nouveau quartier » est orienté par le schéma directeur, tel que défini à l'article 7 de la Loi.

La Chambre de Commerce s'interroge sur la question de savoir comment il conviendrait de procéder dans l'hypothèse où la commune n'aurait pas encore défini de schéma directeur pour une zone soumise à un PAP « nouveau quartier ». Elle s'inquiète du fait qu'en l'absence de précision sur ce point, la procédure d'établissement du plan d'aménagement particulier correspondrait à un risque de blocage, ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes au niveau des autorisations et, en définitive des projets de construction. Elle y voit donc une source d'insécurité juridique pour les professionnels du bâtiment et des branches économiques gravitant autour de celui-ci.

Par conséquent, la Chambre de Commerce entend s'opposer formellement à cette exigence et propose de reformuler le libellé de la première phrase du présent paragraphe pour lire

« *Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est orienté, le cas échéant, par le schéma directeur...* ».

Article 29 paragraphe 3

Cette disposition prévoit que pour chaque projet de construction destiné entièrement ou partiellement à l'habitation et dont la superficie du terrain à bâtir est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une surface de 10 pour cent (10%) du terrain à bâtir net ou dix pour cent (10%) des logements y construits, à la réalisation de logements à coût modéré.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce peut soutenir l'objectif qui vise à augmenter la création de logements à coût modéré. Elle estime qu'afin d'atteindre ce but il faut également associer les promoteurs privés à cette entreprise, en leur offrant les mêmes conditions que les promoteurs publics. Cette disposition appelle par ailleurs un certain nombre de réserves.

Elle s'oppose tout d'abord vigoureusement à ce que les dispositions d'exécution afférentes à cette obligation de réservation, soient fixées par voie d'une convention à conclure entre les propriétaires ou promoteurs privés, d'une part et les communes, d'autre part. Elle estime en effet qu'il s'agit d'une brèche importante au principe de l'intangibilité du droit de propriété et du droit légitime des propriétaires à une juste compensation. Elle estime que cette disposition comporte un risque d'arbitraire pour les parties concernées et qui n'exclut pas le risque de l'expropriation forcée.

Ceci paraît d'autant plus critiquable que les conditions applicables à la réserve envisagée en faveur d'une proportion de logements sociaux, ainsi que les prix de vente y relatifs sont fixés en amont dans la convention et subordonnent par conséquent l'autorisation future de bâtir. La Chambre de Commerce rejoint par conséquent entièrement la Chambre des métiers en son avis¹⁷ qui défend le droit fondamental de propriété et la liberté de commerce et de l'industrie et s'appuie respectivement sur les articles 16 et 11 paragraphe 6 de la Constitution. Il est renvoyé également à l'avis juridique afférent¹⁸

Pour ces raisons, la Chambre de Commerce plaide en faveur d'un règlement d'exécution qui devrait, selon elle, impérativement fixer les modalités d'une telle allocation.

Dans le souci d'une plus grande clarté, la Chambre de Commerce demande que les auteurs du présent projet de loi précisent si les logements à coût modéré à créer qui sont visés par cette disposition, bénéficieraient également des aides publiques existantes en matière de logement à coût modéré. En effet, elle craint un risque de discrimination à l'encontre des professionnels privés du secteur de l'immobilier, si les promoteurs publics devaient seuls tirer avantage des aides étatiques.

Concernant l'article 25 - Modification de l'intitulé du Chapitre 3 - Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Cette disposition ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

¹⁷ Document parlementaire n° 6023/02 - Avis de la Chambre des Métiers CdM/04/12/2009 – 39-09, page 14.

¹⁸ Etude Elvinger Hoss et Prussen avril 2008 « Examen de certaines dispositions du projet de loi no 5996 dit « Pacte Logement » au regard de leur compatibilité avec la Constitution ».

Concernant l'article 26 - Nouvel article 30 de la Loi - Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier.

Article 30 alinéa 1^{er} et alinéa 2

L'alinéa 1^{er} prévoit de soumettre par le collège du bourgmestre et des échevins, pour avis, le projet d'aménagement particulier, le cas échéant avec le rapport justificatif, à la cellule d'évaluation instituée auprès du Ministre de l'Intérieur. L'alinéa 2 précise que celle-ci aura pour mission de vérifier la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou le projet d'aménagement général. Dans son avis, la cellule d'évaluation devra se prononcer sur la compatibilité du projet avec les dispositions de la Loi, ses règlements d'exécution, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2 de la Loi.

S'agissant de l'opportunité d'introduire une cellule d'évaluation, la Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires ci avant, respectivement à l'article 1^{er} (nouvel article 2 point d) qui précise que l'objectif de l'aménagement communal est de veiller à assurer un haut niveau de protection de l'environnement et à l'article 4 du présent projet de loi. Elle reste convaincue que, une fois les plans directeurs sectoriels entrés en vigueur, la création d'une cellule d'évaluation pour les projets d'aménagement particulier risque d'alourdir la procédure d'approbation correspondante. Elle considère qu'il appartient au Ministre de tutelle de prendre in fine les décisions qui lui semblent appropriées en s'entourant des ressources et des compétences requises en ce domaine.

Cet argument se trouve conforté par le fait que l'alinéa 2 souligne à juste titre que le contrôle de conformité des PAP devrait se faire à la lumière des instruments de planification, parmi lesquels figurent les programmes sectoriels.

La Chambre de Commerce s'interroge cependant avec insistance sur le bien fondé du contrôle dont est investie la cellule d'évaluation en matière de projet d'aménagement particulier. Elle craint en effet qu'en l'absence de tels instruments de planification, l'efficacité d'un tel contrôle ne demeure sinon théorique, du moins partielle. Il est en effet à craindre que les programmes d'aménagement particuliers soient remis en cause, une fois les plans sectoriels entrés en vigueur, faute d'avoir pris en compte les principes de planification reconnus par ces instruments.

Article 30 alinéas 3 et 4

Cette disposition prévoit que la cellule d'évaluation pourra se faire assister par un expert délégué par le ministre ayant la protection de l'environnement et des ressources naturelles dans ses attributions, dans les hypothèses où le projet d'aménagement particulier affecte une zone protégée, s'il est susceptible de générer des travaux (aménagement ou ouvrages) à réaliser dans une zone verte¹⁹ ou bien, s'il doit faire l'objet d'une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement.

La Chambre de Commerce rejoint l'avis de la Chambre des Métiers²⁰ pour critiquer le fait que les auteurs du présent projet de loi aient choisi d'abandonner à un futur règlement grand-ducal le soin de définir les critères sur base desquels les projets d'aménagement particulier seront soumis à une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement.

L'obligation de définir ces critères de conformité des futurs bâtiments à l'environnement, revient au pouvoir législatif et non à pouvoir réglementaire. Elle estime en

¹⁹ Article 12 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

²⁰ Avis Chambre des Métiers, CdM 04/12 2009 -39 -09, page 15.

effet qu'une démarche appropriée consisterait à se limiter à fixer par voie de règlement grand-ducal les détails d'application de tels critères. Elle insiste par conséquent pour que de tels critères soient précisés dans le présent projet de loi.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce soutient la demande de la Chambre des Métiers qui plaide en faveur de l'introduction dans le présent dispositif d'une dispense d'établir une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement lorsque les PAP ont préalablement été autorisés en vertu d'une autre législation, à l'instar de l'article 14 de la loi du 29 mai 2009 qui vise des plans d'aménagement particuliers dans le domaine des transports²¹.

Article 30 alinéa 5 et suivants

D'une manière générale, la Chambre de Commerce salue les différentes simplifications administratives introduites au niveau de la procédure de vote des projets d'aménagement particuliers et, en particulier la suppression à l'alinéa 14 des observations et objections contre le vote provisoire et définitif du conseil communal, lesquelles seront désormais limitées aux « *personnes ayant un intérêt direct, personnel et certain* ». Elle admet qu'un projet d'aménagement particulier est appelé à évoluer durant la période qui s'étend du stade de sa conception/élaboration initiale, au stade d'éventuelles révisions, jusqu'à son approbation définitive et pourrait donc susciter des contestations de la part des tiers. Elle est d'avis toutefois que les avantages qui résulteront du raccourcissement des délais de procédure seront prépondérants, au regard de contestations éventuelles de tiers.

Concernant l'article 27 - Modification de l'intitulé du Chapitre IV de la Loi - Effets du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Cette disposition ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 28 - Modification de l'article 31 de la Loi - Entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier.

Alors que l'actuel article 31 se limite à préciser que le PAP revêt un caractère obligatoire et entre en vigueur trois (3) jours après sa publication par voie d'affiche à la commune, le présent article 31 modifié précisément dans un nouveau paragraphe 2 les règles de publicité à observer en cas de promesses de vente ou de location qui transfèrent un droit réel immobilier, celles relatives à la fixation de nouvelles limites de propriété, suite à la création d'un lotissement, ainsi que les peines encourues en cas de publication contrevenant aux règles de publicité y relatives.

Article 31 paragraphe 2, 3^{ième} alinéa

Cette disposition prévoit de soumettre les nouvelles limites d'une propriété foncière qui résultent de la création d'un lotissement, en vue de son affectation à la construction, à une attestation communale, délivrée par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant l'opération. Cette attestation aura pour but de certifier la conformité des nouvelles limites de propriété ainsi avec le projet ou PAP - « quartier existant », et le cas échéant avec le PAP « nouveau quartier ».

La Chambre de Commerce se doit de préciser que les parcellaires cadastraux (nouvelles limites) sont normalement dressés, une fois le PAP dûment approuvé,

²¹ A titre d'exemple la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la loi communale du 13 décembre 1988, la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale et par la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

respectivement par l'administration du cadastre et de la topographie ou par des organismes agréés à cet effet par cette dernière. Dès lors, l'utilité d'une telle attestation semble tout à fait théorique, étant donné que de surcroît, la majorité des communes ne disposent pas des compétences techniques requises, afin d'apprécier la portée des modifications apportées aux limites de propriété et qui résultent de la création du lotissement.

Concernant l'article 29 - Modification de l'article 32 alinéa 1^{er} de la Loi - Servitudes pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration du PAP.

Cette disposition n'appelle pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 30 - Nouvel article 34 de la Loi - Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics.

La Chambre de Commerce relève la modification de l'intitulé de cet article dont le champ d'application est élargi pour intégrer non seulement la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics d'un PAP « nouveau quartier » mais également les fonds des PAP « quartier existant ». Considérant les exceptions de l'article 27 de la Loi qui vise actuellement des terrains ou ensembles de terrains dont la mise en valeur relève exclusivement du plan ou projet d'aménagement général, cette extension est par conséquent logique puisqu'elle tient compte des modifications structurelles introduites par le présent dispositif (scission des PAP en 2 types).

Article 34 paragraphe 1^{er}

Cette disposition prévoit que les cessions de fonds dépassant vingt - cinq (25) pour cent de la surface d'un projet d'aménagement particulier, peuvent exceptionnellement donner lieu à une indemnisation sous la forme d'une augmentation du degré d'utilisation du sol, proportionnelle à la cession. Il est toutefois précisé que cette forme d'indemnisation pourra intervenir, si des raisons urbanistiques l'exigent.

La Chambre de Commerce souligne que le libellé de cette disposition est trop imprécis et demande à ce que le dispositif clarifie quelles seraient les hypothèses urbanistiques pouvant donner lieu à une augmentation du degré d'occupation du sol. En effet dans un souci de sécurité juridique, il importe que les propriétaires soient préalablement informés sur les conditions et les conséquences pour eux résultant de la cession de fonds auxquels ils seront assujettis.

En outre, si elle peut suivre le raisonnement des auteurs du présent projet de loi, s'agissant d'un droit à compensation, à titre d'exceptionnel, sous forme d'augmentation du degré d'utilisation du sol, elle fait toutefois remarquer que cette augmentation doit pouvoir être réalisée sans modification du PAG.

Elle constate toutefois, que cette disposition introduit de fait la possibilité d'une dérogation au PAG par le PAP « nouveau quartier ». Elle suggère donc de compléter l'article 25 de la Loi en ce sens.

Article 34 paragraphe 2

Cette disposition prévoit que dans le cas où le PAP « nouveau quartier » ne prévoit aucune cession ou bien, une cession inférieure au quart de la surface totale, « *la commune doit exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire* ».

La Chambre de Commerce rappelle que les infrastructures visées à l'article 23 alinéa 2 de la Loi comprennent « *l'aménagement des réseaux de circulation, des conduites d'approvisionnement, des réseaux d'évacuation ainsi que des collecteurs d'égout, des réseaux de télécommunications, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations* ».

D'une manière générale, la Chambre de Commerce s'interroge sur les raisons des auteurs qui motivent l'introduction du principe d'un droit des communes à une compensation financière, d'autant plus regrettable qu'il va justement à l'encontre des mesures prises par le Gouvernement en faveur de la promotion du logement, des diverses aides y relatives et qui vont particulièrement à l'encontre des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Il est en effet à craindre que pareille compensation contribuera inéluctablement à influencer à la hausse le coût de revient des terrains destinés au logement. Elle met donc en garde les auteurs du présent projet de loi contre les répercussions sociales néfastes auxquelles cette mesure pourra donner lieu.

D'un point de vue constitutionnel, elle considère en outre qu'une telle mesure constitue une interprétation excessive d'un droit à compensation supposé des communes au titre des investissements en infrastructures publiques qu'elles réalisent sur les terrains visés par des projets d'aménagement particuliers, pour en assurer la viabilité. Elle est d'avis que ce droit se fonde en détournant le plafond fixé au paragraphe 1^{er} de l'article 34 qui lui vise les cas où la cession excède le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Elle estime qu'il s'agit d'une dérive qui ouvre la voie à l'arbitraire.

En effet, à supposer que les auteurs du présent projet de loi aient entendu ne pas créer de discrimination à l'égard des propriétaires visés par une cession excédant le quart de la surface totale du PAP « nouveau quartier », il n'en reste pas moins que ce souci d'égalité contrevient au principe de l'intangibilité de la règle de droit et du droit de propriété, dans la mesure où la compensation prévue qui vient sanctionner l'absence de cession ou une cession inférieure à vingt-cinq pour cent (25%) n'est ni justifiée, ni appropriée ni proportionnée à son but. Pour appuyer son argumentation, la Chambre de Commerce renvoie à une jurisprudence relative au principe de l'égalité des citoyens devant la loi prévu à l'article 10 bis de la Constitution²².

La Chambre de Commerce approuve cependant le fait que les auteurs du projet excluent pour le calcul de l'indemnité compensatoire les zones autres que les zones d'habitation et les zones mixtes.

Pour conclure et, afin d'éviter tout équivoque, la Chambre de Commerce souhaite préciser qu'elle se détermine nettement, dans le cadre d'un PAP « quartier existant », en faveur du principe de l'exclusion d'une compensation financière.

²² Cf Commentaires de l'article 10 bis de la Constitution qui précisent sous quelles conditions sans violer le principe constitutionnel de l'égalité des citoyens devant la loi, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents.

Concernant l'article 31 - Nouvel article 35 de la Loi - Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

La Chambre de Commerce félicite les auteurs du projet sous examen d'avoir considérablement simplifié la procédure du fait de la suppression des formalités de dépôt, de publication du projet d'exécution à la maison communale, d'approbation de ce projet respectivement par le conseil communal et par le ministre par voie d'affiches et dans la presse. Elle estime que la simplification administrative qui en résultera permettra un gain de temps très appréciable permettant une accélération des travaux des plans d'aménagement « nouveau quartier » ce qui est bénéfique tant pour les promoteurs que pour les propriétaires.

Article 35 paragraphe 1^{er} alinéa 1^{er}

La Chambre de Commerce estime qu'il est légitime d'autoriser à l'avenir les communes, à élaborer également un projet d'exécution relatif à un plan d'aménagement particulier étant donné, comme le souligne à juste titre le commentaire des articles, que les travaux de voirie et d'équipements publics couvrent des fonds destinés à être intégrés dans le domaine public communal.

Article 35 paragraphe 1^{er} alinéa 2

La Chambre de Commerce considère que la présente disposition introduit une définition très utile du projet d'exécution dont l'objet est censé se limiter exclusivement à la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics d'un PAP « nouveau quartier ».

Concernant l'article 32 - Modification de l'article 36 de la Loi - Convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Cet article ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 33 - Modifications de l'article 37 de la Loi - Autorisations de construire

Article 37 alinéa 1^{er}

Cette disposition remplace le terme actuel « bâtiment », par le terme « construction » et prévoit d'étendre les types d'ouvrages soumis à une autorisation de construire du bourgmestre. Le commentaire des articles illustre par quelques exemples les ouvrages visés tels que voiries, ponts, barrages, murs de soutènement et autres ouvrages et infrastructures....

La Chambre de Commerce est d'avis que les simplifications de procédure envisagées à l'article 31 ci - avant et qui concernent le projet d'exécution du PAP « nouveau quartier » se voient par l'effet de cette nouvelle disposition, amputées d'une partie de leurs retombées positives, du simple fait que les infrastructures prévues dans un projet d'exécution devront dorénavant être soumises à une procédure d'autorisation de bâtir.

L'obligation d'obtenir une autorisation de construire vise désormais également les cas dans lesquels un changement de mode d'utilisation de la bâtisse est envisagé. Il s'ensuit qu'en suivant cette logique, la transformation d'un logement en cabinet médical en une zone mixte qui prévoit pareille utilisation se verrait dorénavant soumise à l'obligation d'obtenir préalablement une autorisation de bâtir.

La Chambre de Commerce demande dès lors aux auteurs du présent projet de loi de reconsidérer cette disposition en gardant à l'esprit la volonté de simplifier les procédures, au lieu de les rendre plus complexes. Elle entend donc s'opposer à une telle mesure dont elle ne perçoit ni l'opportunité, ni l'utilité pour les propriétaires, considérant que celle-ci représente un frein au libre exercice du droit de propriété. Quant aux professionnels du bâtiment, il importe que ceux-ci puissent jouir de certaines garanties au niveau de la planification de leurs projets de construction. Au contraire, pareille autorisation préalable de construire, risque d'être un frein incontestable au dynamisme du secteur et, de manière plus générale, de nuire à l'intérêt économique général.

Article 37 alinéa 2

La présente disposition innove en introduisant des exceptions à l'obligation pour le maître d'ouvrage d'obtenir du bourgmestre une autorisation de construire pour les projets de construction, de transformation ou de démolition d'infrastructures publiques, dans « *les cas où l'intérêt public ou l'urgence l'exigent* ». Il reviendra à la Chambre des Députés de droit d'octroyer cette dispense.

La Chambre de Commerce soutient totalement cette mesure qui permettra de lancer de nouveaux projets d'envergure et d'intérêt public.

Article 37 alinéa 5

Cette disposition prévoit d'autoriser le bourgmestre à accorder directement une autorisation de construire dans les PAP « quartier existant » en ce qui concerne les travaux de voirie accessoires non encore réalisés (trottoirs, bandes de stationnement, bandes de verdure etc..) et, de fixer par le biais d'une convention établie entre le propriétaire du terrain et le collègue du bourgmestre et des échevins les détails concernant la réalisation de ces infrastructures.

La Chambre de Commerce fait remarquer que, contrairement à l'article 36 alinéa 1^{er} du présent projet de loi qui prévoit que la convention relative au PAP « nouveau quartier » est conclue entre le propriétaire ou son mandataire d'une part et le collègue des bourgmestre et échevins, d'autre part, la présente disposition s'en tient au propriétaire et au collègue des bourgmestre et échevins. Par souci de parallélisme et, afin de garantir la flexibilité nécessaire au propriétaire pour régler les détails contenus dans ladite convention, d'autoriser également le mandataire en tant que partie à la convention, de telle sorte qu'elle propose de modifier le libellé actuel pour lire :

« (...)....une convention est conclue entre le propriétaire du terrain ou son mandataire et la commune représentée par le collègue du bourgmestre et échevins ... »

Concernant l'article 34 - Modification de l'article 38 de la Loi - Disposition générale concernant les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Cette disposition ne suscite pas de commentaire particulier de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 35 - Nouvel article 40 de la Loi - Publication

Cet article remplace l'actuel article 40 qui dispose « *un règlement grand-ducal précise les matières, la structure et l'agencement à respecter par le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* » pour préciser que, désormais le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites prend la forme d'un règlement communal dont la publication s'effectue conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 (publication des règlements par voie d'affiche).

La Chambre de Commerce souhaite rappeler que les règlements des bâtisses des communes sont tous différents. Dans ce contexte elle rappelle que la procédure d'autorisation ainsi que la planification de projets gagneraient à être simplifiées, par l'édition d'un règlement type sur les bâtisses sur le territoire national.

Concernant l'article 36 - Modification de l'article 44 de la Loi - Déclaration de création de zones de développement.

Cet article définit les conditions pour la création d'une zone de développement et subordonne celle - ci à une déclaration du conseil communal en reprenant mot pour mot les termes de l'actuel article 44, à l'exception de l'actuel point b).

Ce point prévoit actuellement qu'il ne peut être procédé à des zones de développement que si les objectifs du développement communal ne peuvent être atteints et, moyennant au préalable, soit l'usage de disponibilités foncières, soit le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique et/ou aux plans de lotissement et de morcellement.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce salue le fait que le dispositif renonce à des outils de planification réputés contraignants, car synonymes de procédures complexes allant souvent à l'encontre des intérêts des propriétaires. Au contraire, la promotion de zones de développement en tant qu'outil distinct, à part entière, au service des plans d'aménagement, présente l'avantage d'être cohérent avec l'approche retenue par le présent projet de loi, les limites desdites zones de développement restant fonction de la nouvelle définition des territoires communaux qui résultera des nouveaux PAG à élaborer.

Elle souligne toutefois que la première phrase de l'alinéa 1^{er} qui se réfère à nouveau aux objectifs définis aux articles 2 et 42 de la Loi, manque singulièrement de précision et n'apporte pas les clarifications utiles aux professionnels des secteurs concernés sur le terrain qui devront délimiter une zone de développement. En effet que faut-il entendre par « *délai raisonnable* » (point b) ou bien encore comment faut-il apprécier la condition qui subordonne la création d'une zone de développement au fait de tenir compte « *de manière équilibrée* » de l'intérêt général et des intérêts privés (point c) ?

La Chambre de Commerce renvoie à ses remarques liminaires quant à la nécessité d'établir un glossaire des définitions à reprendre dans le cadre du projet de loi sous examen.

D'un point de vue économique, elle soutient le principe la création de zones de développement qui devrait se traduire par l'essor de nouvelles activités économiques diverses (logements, activités professionnelles, commerces, loisirs), et qui sera tout à fait bénéfique pour les professionnels des secteurs concernés.

Concernant l'article 37 - Modification de l'article 63 de la Loi - Définition du remembrement urbain

Cet article ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 38 - Modification de l'article 65 de la Loi - Plan de remembrement

Cet article ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Concernant l'article 39 - Suppression du Chapitre 5 du Titre 6 et des articles 105 et 106 de la Loi - Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement

La Chambre de Commerce approuve l'abolition de ces articles et leur intégration dans le cadre des dispositions ayant trait aux plans d'aménagement particuliers.

Concernant l'article 40 - Modification de l'article 108 de la Loi - Dispositions transitoires

Le paragraphe 1^{er} de l'article 108 de la Loi impose actuellement aux plans ou projets d'aménagement général, fondés sur la Loi de 1937 de faire l'objet d'une refonte et d'une adaptation complète, dans un délai de six ans à partir de l'entrée en vigueur de la Loi (le 8 août 2004), soit au plus tard le 8 août 2010. Il est toutefois précisé que ce délai pourra être prorogé d'une année maximum, sous réserve d'une délibération du conseil communal, dûment motivée et approuvée par le ministre, soit jusqu'au 8 août 2011.

Article 108 paragraphe 1^{er} alinéa 4

Ces alinéas disposent que le plan d'aménagement général qui obéit au régime de la Loi de 1937, perd ses effets à partir du vote provisoire par le conseil communal du nouveau plan d'aménagement général, tel que prévu par le présent projet de loi, à l'exception cependant des délimitations de la zone verte approuvées par le ministre ayant dans ses attributions la protection de l'environnement et des ressources naturelles.

La Chambre de Commerce s'interroge toutefois sur le fait de savoir sur quelle base légale une autorisation pourra être attribuée suite au vote provisoire du conseil communal. Elle fait remarquer que le PAG (ancien régime) perdra toute force obligatoire alors que le nouveau PAG n'est pas encore applicable. Il semble par conséquent légitime de s'attendre à ce que ce vide juridique donne lieu à un blocage des autorisations. Elle est d'avis que l'application du nouveau régime applicable au projet d'aménagement général dès le vote provisoire, au lieu de permettre que la Loi de 1937 produise ses effets jusqu'au vote définitif, est inopportune et ne saurait se justifier en vue de raccourcir les procédures. En effet, une accélération inutile et dangereuse d'application de la nouvelle procédure risque de compromettre un aménagement coordonné de l'espace communal et urbain et de créer une situation de vide et d'insécurité juridique durant la période précédant le vote définitif.

Article 108 paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que « *pour les projets d'aménagement général ou particulier dont la procédure d'approbation est entamée par la saisine de la commission d'aménagement (...) qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, cette procédure est continuée et doit être approuvée dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi* ».

La Chambre de Commerce considère que l'échéance du 8 août 2012 pour l'approbation des projets ou plans d'aménagement général ou particulier conformément à la Loi de 1937, en cours d'approbation au moment de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, n'est pas logique, au regard du régime imposé aux PAG nouveau régime, prévus d'être approuvés pour le 8 août 2010, respectivement le 8 août 2011 au plus tard (article 40 paragraphe 1^{er}, 1^{er} et 2^{ème} alinéas).

En ce qui concerne les plans d'aménagement particulier, la Chambre de commerce estime que le délai défini sous le présent alinéa ne se justifie, ni au regard de l'entrée en vigueur du présent projet de loi au plus tard au 1^{er} août 2010, (article 50), ni comme le souligne la Chambre des Métiers, au regard de l'existence d'un quelconque projet d'aménagement

particulier en cours d'approbation basé sur les dispositions de la Loi de 1937. Pour ces raisons, elle considère qu'il y a lieu de supprimer purement et simplement le présent paragraphe.

Concernant l'article 41 - Nouvel article 108 bis de la Loi

Article 108 bis paragraphe 1^{er} alinéa 1^{er}

Cette disposition prévoit de pouvoir modifier ou compléter de manière ponctuelle les plans ou projets d'aménagement généraux fondés sur la Loi de 1937, conformément à la procédure d'approbation des PAG décrite aux articles 10 à 18 du présent projet de loi, tout en dispensant ces modifications d'une étude préparatoire.

Indépendamment de la possibilité laissée aux communes de proroger d'un an - du 8 août 2010 au 8 août 2011- l'approbation des plans d'aménagement généraux, fondés sur la Loi de 1937, soumis à l'obligation d'une refonte complète, en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du présent projet de loi (prorogation justifiée par le manque de temps dont auraient disposé les communes et l'autorité de tutelle pour faire aboutir une telle procédure), la Chambre de Commerce s'interroge sur la portée pratique que pourraient revêtir des modifications ponctuelles des PAG (ancien régime). Elle estime en effet que ces dernières vont à l'encontre d'une logique de planification et donc de transparence. De surcroît, celles – ci ne font que rendre encore plus complexes les procédures.

Article 108 bis paragraphe 1^{er} alinéa 2

Cet alinéa envisage également le cas d'une modification ou d'un ajout ponctuel à un plan d'aménagement général, fondés sur la Loi de 1937, au moyen d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu de la partie graphique et écrite correspond à celui du PAP « nouveau quartier », sous réserve que les changements ponctuels envisagés contribuent à améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement général.

En premier lieu, la Chambre de Commerce voudrait rectifier l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le dernier membre de phrase de cet alinéa. En effet, au lieu du plan d'aménagement particulier, elle est d'avis qu'il convient de lire

« à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement général ».

En second lieu, elle souligne que la condition qui subordonne une modification ponctuelle apportée à un PAG (ancien régime) au fait que celle - ci doit s'avérer « *indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* », reste extrêmement floue.

La Chambre de Commerce souhaiterait à cette occasion rappeler que l'amélioration de la qualité urbanistique ressort en premier lieu de la compétence de la commission d'aménagement qui émet un avis sur la conformité et la compatibilité du PAG avec le présent projet de loi (article 10 de la Loi de 2004 modifié), lequel est ensuite approuvé par le ministre suite au vote définitif du conseil communal qui approuve le PAP « nouveau quartier » (article 26 du présent projet de loi).

En outre, la présente formulation ouvre la voie à ce que tout réclamant puisse s'exprimer sur l'amélioration de la qualité urbanistique, ce qui pourrait conduire les tribunaux à devoir trancher en dernière instance. La Chambre de Commerce se permet de mettre en doute le fait que les auteurs du présent projet de loi aient souhaité retenir une telle approche. Dans un souci de clarification, elle propose de supprimer purement et simplement ce bout de phrase.

Article 108 bis paragraphe 2 alinéa 1^{er}

Cette disposition vise soit la procédure PAP « nouveau quartier », soit la procédure PAP « quartier existant », indépendamment du fait que la zone soit urbanisée ou non.

La Chambre de Commerce fait remarquer qu'étant donné que les articles 25 à 27 de la Loi consacrés aux plans d'aménagement particulier et aux exceptions à l'obligation pour les communes d'établir un plan d'aménagement particulier (article 27) ont été respectivement soit remplacés (articles 25 et 27), soit modifiés (article 26) par les PAP « nouveau quartier » et les PAP « quartier existant », cette référence est devenue inutile. Afin d'éviter tout risque de confusion, elle recommande de supprimer cet alinéa.

Concernant l'article 42 - Nouvel article 108 ter de la Loi

Article 108 ter paragraphe 1^{er} 2^{ième} alinéa

Cet alinéa dispose que lorsque la procédure d'adoption des plans d'aménagement particulier a été entamée au 1^{er} août 2010, elle peut être continuée et achevée dans un délai de deux (2) ans à partir de cette date, soit jusqu'au 1^{er} août 2012. Passé ce délai, il est précisé que l'adoption envisagée devra se voir appliquer la nouvelle procédure de l'article 30 de la Loi qui prévoit la cession à titre gratuit de fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité des PAP « quartier existant » et des PAP « nouveau quartier », à la commune.

La Chambre de Commerce soutient pleinement les considérations émises dans l'avis de la Chambre des Métiers²³ qui considère que le délai imparti de deux ans pour finaliser un plan d'aménagement particulier est trop court, compte tenu du fait que la durée moyenne des procédures d'approbation des plans d'aménagement particulier excède généralement ce délai. Cette échéance risque manifestement de ne pas pouvoir être respectée.

A son avis, cette situation risque d'entraîner en pratique une insécurité juridique pour les particuliers, ceux-ci n'étant pas dans tous les cas directement en mesure d'accélérer la procédure d'adoption des PAP. Par ailleurs, la menace de cession de leurs fonds à la commune à titre gratuit, passé le délai de deux ans, constitue une contrainte supplémentaire.

Si la philosophie développée par le présent projet de loi peut se résumer au fait qu'il vise à préserver l'intérêt général et à garantir une amélioration urbanistique, la Chambre de Commerce souligne toutefois qu'il n'ait guère fait de distinction entre les raisons qui peuvent justifier un tel retard, selon que ce retard pourrait être attribué à la procédure d'approbation proprement dite ou aux professionnels impliqués dans l'élaboration des PAP). Pareille approche est abusive et comporte un risque d'arbitraire. Elle demande par conséquent aux auteurs du présent projet d'étendre ce délai.

Article 108 ter paragraphe 2, 4^{ième} et 5^{ième} alinéas

Cette disposition précise, pour les plans d'aménagement général qui ont donné lieu à la saisine de la commission d'aménagement au 1^{er} août 2010 ou dont la refonte et l'adaptation complète ont été achevées à cette date, et qui ont défini des terrains qui ne sont pas soumis à un plan d'aménagement particulier, que la commune pourra prendre l'initiative de couvrir ces terrains par un plan d'aménagement particulier, dont le contenu sera celui d'un PAP « quartier existant ».

²³ Document n° 6023¹ du 14 janvier 2010.

L'alinéa 4 exclut cependant les personnes visées actuellement à l'article 28 paragraphe 2 de la Loi (le propriétaire du terrain et son mandataire, toute personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération, l'Etat, les syndicats de communes). L'alinéa 5 reconnaît cependant cette initiative aux mêmes personnes physiques ou morales (commune exceptée), lorsque le contenu des parties écrite et graphique correspond à celui du PAP « nouveau quartier ».

La Chambre de Commerce estime que la compréhension du présent article est devenue extrêmement complexe, en raison de l'exclusion du champ d'application des PAP « quartier existant », des autres personnes visées actuellement à l'article 28 de la Loi .

La Chambre de Commerce est d'avis que le texte gagnerait en clarté en évitant en outre toute incohérence, si l'initiative d'un PAP « quartier existant » était étendue aux communes ainsi qu'aux personnes visées à l'article 28 (Etat, promoteurs publics ou propriétaires et leurs mandataires). Elle renvoie par conséquent à ses remarques liminaires concernant la multiplication des régimes transitoires.

Concernant l'article 43 - Ajout d'un article 108 quater de la Loi

Cet article ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Chapitre 2 - Modifications de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, ci après la « Loi du 13 décembre 1988 »

Concernant l'article 44 alinéa 1^{er} - Modification de l'article 99 bis de la Loi du 13 décembre 1988

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaires particuliers à formuler.

Concernant l'article 45

Cet article ne suscite pas de commentaires particuliers de la part de la Chambre de Commerce.

Chapitre 3 - Modifications 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, ci après la « Loi du 28 décembre 1988 »

Concernant l'article 46 paragraphe 1^{er} - Ajout d'un point i) à l'article 19 paragraphe 1^{er} de la Loi du 28 décembre 1988

Article 19 paragraphe 1^{er} point i) alinéa 1^{er}

Cette disposition prévoit que « *la qualification professionnelle des urbanistes et des aménageurs résulte de la possession d'un diplôme ou d'un certificat sanctionnant des études en urbanisme ou en aménagement du territoire* ». A cet effet, les diplômes ou certificats universitaires sanctionnant « *un cycle complet de quatre années d'études au moins ou de l'équivalent en ECTS d'un Master* » seront validés en vue de l'obtention de cette qualification professionnelle.

La Chambre de Commerce propose d'expliquer le terme ECTS au commentaire des articles.

Article 19 paragraphe 1^{er} point i), alinéa 2

Cette disposition prévoit de compléter les qualifications académiques qui résultent de la possession d'un diplôme ou d'un certificat sanctionnant des études en urbanisme ou en aménagement du territoire, une des conditions pour l'obtention du statut d'urbaniste et d'aménageur, « *par un stage auprès d'un professionnel de la branche* ». Il est précisé que cette pratique professionnelle doit être « *d'une durée d'un an, postérieurement à l'obtention des diplômes, certificats ou autres titres* ».

La Chambre de Commerce admet la durée d'un an prévue pour le stage dont l'objet est l'acquisition de l'expérience professionnelle, nécessaire pour parfaire les compétences académiques, peut paraître trop courte. Elle souligne que la nécessité d'une expérience professionnelle postérieurement à l'obtention des diplômes vaut particulièrement à l'endroit des personnes non encore établies ou n'ayant pas encore acquis une expérience professionnelle.

Elle craint cependant que la tentation d'étendre la durée du stage qui accompagne la reconnaissance du nouveau statut professionnel au profit des urbanistes et des aménageurs au delà de la période d'une année, ne constitue une sérieuse entrave à la liberté du commerce dans la mesure où les professionnels qui ont jusqu'à présent exercé ce type de compétences se verraient empêchés d'exercer, ce qui aurait pour effet d'engendrer des blocages et de retarder dans la pratique des projets de construction, faute de personnes qualifiées en nombre suffisant.

C'est pourquoi la Chambre de Commerce plaide pour que durant la période transitoire précédant l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les personnes actuellement reconnues qualifiées, restent qualifiées et soient dispensées de l'obligation d'effectuer un stage.

Article 19 paragraphe 1^{er} point 1) alinéa 4

Cette disposition prévoit qu'est reconnue équivalente à la qualification professionnelle des urbanistes et des aménageurs, l'obtention d'un diplôme ou d'un certificat de ces spécialités, « *la possession d'un diplôme ou d'un certificat de fins d'études universitaires (.....) sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un cycle complet de quatre années d'études au moins ou de l'équivalent en ECTS d'un Master...* ».

La Chambre de commerce renvoie à ses commentaires sous l'article 19 paragraphe 1^{er} point i), alinéa 1^{er}.

Article 19 paragraphe 1^{er} point i), alinéa 5

La Chambre de commerce renvoie à ses commentaires sous l'article 19 paragraphe 1^{er} point i), alinéa 2 ci - avant.

Chapitre 4 - Modification de la loi du 13 mars 2007 portant transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport, ci après la « Loi du 13 mars 2007 »

Concernant l'article 47 - Nouveau paragraphe 5 sous l'article 2 de la Loi du 13 mars 2007

L'idée à la base de la présente modification vise à soumettre les dessertes locales à l'obligation d'une évaluation sur les incidences environnementales par le biais de l'introduction, dans la Loi du 13 mars 2007, d'une nouvelle définition des dessertes : « *nouvelle route nécessaire pour viabiliser des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées à l'intérieur du périmètre d'agglomération....* », en remplacement de la définition existante les « autres routes » qui elle visait clairement des liaisons routières, autres que les dessertes locales.

La Chambre de Commerce s'étonne de constater que le présent dispositif se propose de modifier l'article 2 de la Loi du 13 mars 2007 alors que la loi du 29 mai 2009²⁴ a abrogé cette loi à travers son article 17. Dès lors, elle considère qu'il n'y a pas lieu de maintenir les modifications envisagées et recommande la suppression pure et simple de cet article.

Concernant l'article 48 - Modification de l'article 13 paragraphe 1^{er} de la Loi du 13 mars 2007

La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires à l'article 47 ci - avant et recommande la suppression pure et simple de cet article.

Chapitre 5 - Modification de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ci après la « Loi du 19 janvier 2004 ».

Concernant l'article 49 - Modification de l'article 5 alinéa 4 de la Loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Article 5 paragraphe 1^{er}

L'article 5, 4^{ième} alinéa de la Loi du 19 janvier 2004 prévoit actuellement que le ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions, statuera sur tout projet de modification de la délimitation de la zone verte, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception de la décision du ministre de l'Intérieur, suite au vote provisoire ou au vote définitif du conseil communal.

La Chambre de Commerce salue les précisions apportées par le présent projet de loi, concernant les délais par rapport au libellé actuel. Il est en effet précisé que l'avis du ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions, interviendra dans les deux (2) mois de la réception du projet par ce dernier une fois celui-ci transmis par le collège du bourgmestre et des échevins, dans les huit (8) jours à compter du vote provisoire du conseil communal. Par ailleurs, elle approuve le raccourcissement du délai de trois (3) mois (articles 18 et 30 de la Loi), à deux (2) mois en vertu du présent projet, en ce qui concerne la décision d'approbation ministérielle.

D'une manière générale, la Chambre de Commerce soutient la simplification introduite dans la procédure d'approbation du projet de modification de la zone verte qui se limitera désormais à l'approbation finale par une seule autorité ministérielle.

Elle se rallie à l'avis de la Chambre des Métiers, en faveur de la reconnaissance pour l'avenir, d'une seule autorité ministérielle en matière de protection de l'environnement, approche qui renforcerait l'effort de simplification administrative déjà engagé. Elle donne en effet à considérer que la législation en vigueur a jusqu'à présent juxtaposé comme autorité compétente, le ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions s'agissant des textes en matière d'incidences de certains plans et programmes, alors que le présent alinéa se réfère à un mécanisme décisionnel à deux niveaux faisant intervenir en matière de délimitation de zone verte, le ministre de l'Intérieur et le ministre de l'Environnement.

²⁴ Loi du 29 mai 2009 portant

1. 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

2. modification de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

3. modification de la loi du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Article 5 paragraphe 2, 1^{er} alinéa

Cet alinéa propose de modifier le délai d'un (1) mois accordé actuellement au ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions, pour approuver tout projet de modification de la délimitation de la zone verte, suite au vote définitif du conseil communal, pour le porter à l'avenir à trois (3) mois.

La Chambre de Commerce renvoie à ses commentaires ci - avant relatifs au paragraphe 1^{er} de l'article 5 de la Loi du 19 janvier 2004.

Concernant l'article 50 - Entrée en vigueur

Cet article précise que le présent projet de loi entrera en vigueur le 1^{er} août 2010.

La Chambre de Commerce souligne que la présente date d'entrée en vigueur ne coïncide pas avec la date du 8 août 2010 qui figure au 1^{er} alinéa du paragraphe 1^{er} de l'article 40 du présent projet de loi et qui vise l'échéance finale imposée pour la refonte ou l'adaptation des PAG ancien régime établis selon la Loi de 1937. Cette différence d'une semaine s'agissant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi modificative, alors que son objectif principal consiste à harmoniser les procédures et les délais applicables aux PAG - ancien régime (Loi de 1937) et nouveau régime (présent dispositif) - n'est pas cohérente et doit être rectifiée sans tarder.

Par ailleurs, la date du 1^{er} août 2010 ne tient pas compte de la possibilité laissée aux communes (sous réserve d'une délibération motivée du conseil communal et sous l'approbation du ministre, tel que précisé à l'article 40 paragraphe 1^{er}, 1^{er} et 2^{ème} alinéas du présent projet de loi), de prolonger d'une année maximum à compter du 8 août 2010 le délai qui leur est imparti pour modifier leur plan d'aménagement général. Dès lors, la Chambre de Commerce estime qu'il convient de modifier le libellé actuel comme suit :

« La présente loi modificative entre en vigueur le 8 août 2010 ».

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le projet de loi sous avis que sous réserve expresse de la prise en compte de ses remarques.

BJO/TSA