

Luxembourg, le 18 mars 2022

**Objet : Projet de règlement grand-ducal<sup>1</sup> portant modification :**

- 1. du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ;**
- 2. du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. (5865RMX)**

*Saisine : Ministre de l'Intérieur  
(23 juillet 2021)*

## **Avis de la Chambre de Commerce**

Le projet de règlement grand-ducal (ci-après le « Projet ») sous avis a pour objet de modifier, d'une part, le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général<sup>2</sup> ainsi que, d'autre part, le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général (ci-après le ou les « PAG ») d'une commune<sup>3</sup>.

### **En bref**

- La Chambre de Commerce s'interroge quant à un éventuel manque de clarté de certaines dispositions qui pourrait résulter au niveau du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général suivant les modifications projetées par le Projet sous avis.
- Elle invite par ailleurs les autorités à adapter les dispositions du projet de loi n°7139 amendé afin de redresser les sources d'insécurité juridique qui ont été identifiées par le Conseil d'Etat dans son avis y relatif.

<sup>1</sup> [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce.](#)

<sup>2</sup> Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général (Mémorial A – N° 320 du 23 mars 2017).

<sup>3</sup> Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Mémorial A – N° 321 du 23 mars 2017).

Le Projet sous avis vise à adapter les deux règlements grand-ducaux pour y intégrer des nouveaux concepts et mécanismes légaux qui sont prévus dans le projet de loi n°7139<sup>4</sup> portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ce projet de loi envisage en particulier de reformer le cadre législatif relatif aux mesures d'exécution d'un PAG et d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » ou « nouveau quartier » (ci-après le / les « PAP QE » ou le / les « PAP NQ ») d'une commune. L'ambition est d'accélérer la concrétisation des plans d'aménagement en dotant les communes de nouveaux outils pour mobiliser plus rapidement des terrains à bâtir et favoriser leur mise en construction, notamment en vue d'augmenter l'offre de logements sur le plan national.

La Chambre de Commerce a émis ses avis relatifs au projet de loi et aux amendements gouvernementaux en juin 2017<sup>5</sup> et en août 2021<sup>6</sup> respectivement.

En conformité avec les dispositions du projet de loi amendé n°7139, le Projet sous avis prévoit maintenant l'introduction de deux nouvelles **zones superposées** sur le plan du PAG d'une commune : une zone de servitude « créneau temporaire de viabilisation » (ci-après « CTV »), qui servirait d'instrument pour spécifier une obligation de viabilisation pour certaines surfaces, ainsi qu'une zone de servitude « créneau temporaire de construction de logements » (ci-après « CTL ») qui permettrait la définition d'une obligation de construction de logements. Les dates butoirs rattachées à ces zones, qui indiquent les délais dont dispose le propriétaire d'une surface pour respecter les exigences découlant des obligations, seraient en outre renseignées dans la partie graphique d'un PAG.

L'introduction de ces zones et dispositifs légaux implique en parallèle aussi des changements sur le plan du contenu de **l'étude préparatoire** d'un projet de PAG. Le Projet sous avis prévoit ainsi que cette étude serait complétée par l'ajout d'un 4<sup>e</sup> pilier<sup>7</sup>, à savoir un **concept de mise en œuvre** arrêtant un phasage du développement dans le temps des fonds et qui contribuerait en partie à la détermination<sup>8</sup> des délais de viabilisation et des délais de construction des zones de servitude. Dans le cadre de ce concept de mise en œuvre, les communes seraient par ailleurs également tenues de réaliser une **enquête auprès des propriétaires** concernés par les zones de servitudes afin de déceler dans la mesure du possible leur disposition à urbaniser leurs fonds et endéans quel délai.

S'agissant des modifications que le Projet prévoit d'effectuer à l'égard du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, la Chambre de Commerce estime qu'elles génèrent un **manque de clarté** au niveau de certaines dispositions<sup>9</sup>. Alors que le Projet envisage en effet l'introduction d'un concept de mise en œuvre en tant que nouveau véritable 4<sup>e</sup> pilier de l'étude préparatoire, elle relève qu'un tel « concept de mise en œuvre » reste en même temps aussi prévu comme étant un élément constitutif du 3<sup>e</sup> pilier de l'étude préparatoire que reste le **schéma directeur**. Elle note qu'une même terminologie ferait dès lors l'objet d'une double application pour deux piliers distincts de l'étude préparatoire, sans que le Projet sous avis spécifie pour autant s'il est explicitement fait référence au même concept

<sup>4</sup> [Lien vers le dossier parlementaire sur le site de la Chambre des Députés.](#)

<sup>5</sup> [Avis 4844DAA de la Chambre de Commerce du 20 juin 2017.](#)

<sup>6</sup> [Avis 4844bisRMX de la Chambre de Commerce du 13 août 2021.](#)

<sup>7</sup> Selon le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, ladite étude repose actuellement sur 3 piliers, à savoir l'analyse de la situation existante, le concept de développement ainsi que le schéma directeur.

<sup>8</sup> D'après les amendements gouvernementaux apportés au projet de loi n°7139, « [l]e délai de viabilisation / délai de construction de logements tient compte de l'envergure des travaux nécessaires à la viabilisation du site / de l'envergure des travaux, des résultats du concept de mise en œuvre de l'étude préparatoire, le cas échéant, de l'enquête menée auprès des propriétaires à l'occasion de l'élaboration du projet d'aménagement général par le collège des bourgmestre et échevins, ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et du patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné ».

<sup>9</sup> À savoir sur le plan des futurs articles 6 à 8 et au niveau du futur l'article 11 du règlement grand-ducal, si le Projet sous avis faisait l'objet d'une adoption dans sa présente forme.

dans les deux cas de figure. Pour des raisons de sécurité juridique, elle invite par conséquent les auteurs à clarifier ce point.

La Chambre de Commerce n'a pas d'autres remarques à formuler à l'encontre des dispositions du Projet sous avis et elle renvoie en particulier à son avis émis par rapport aux amendements gouvernementaux<sup>10</sup> pour ce qui concerne sa position générale vis-à-vis du projet de loi n°7139 tel qu'il résulte des amendements. Suite à l'avis émis par le Conseil d'Etat<sup>11</sup> par rapport audit projet de loi, elle invite finalement les autorités à adapter les dispositions du projet de loi visées par les oppositions formelles pour notamment redresser les nombreuses sources d'**insécurité juridique** qui ont été identifiées par le Conseil d'Etat.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis sous réserve de la prise en compte de ses observations.

RMX/DJI

---

<sup>10</sup> [Avis 4844bisRMX de la Chambre de Commerce du 13 août 2021.](#)

<sup>11</sup> [Lien vers l'avis n°52.221 du Conseil d'Etat du 22 février 2022.](#)