



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de règlement grand-ducal portant modification

- 1° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- 2° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Madame la Ministre de l'Intérieur de lui avoir soumis, par courrier du 20 juillet 2021, le présent projet de règlement grand-ducal ainsi que les amendements gouvernementaux du 28 septembre 2021 audit projet.

Le projet de règlement grand-ducal sous examen entend modifier deux règlements d'exécution pris sur base de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, pour tenir compte de la modification opérée par la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. Ainsi, le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est modifié de manière à renseigner les fonds qui tombent sous le champ d'application du nouvel article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3, et à préciser les modalités de détermination de la surface construite brute (ci-après SCB) au cas où l'immeuble est destiné à recevoir plusieurs affectations.

Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est également modifié afin d'adapter le tableau récapitulatif aux dispositions de l'article 29*bis*.

II. Eléments-clés de l'avis

Les remarques principales du SYVICOL se résument comme suit :

- Le SYVICOL suggère de **maintenir l'actuelle représentation schématique** des zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » et de la compléter, pour le cas où l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3 est d'application, par la légende proposée au projet de règlement grand-ducal (articles 1 et 2).



- La nouvelle **définition de la SCB**, qui applique une méthode de détermination des différentes surfaces construites brutes en présence d'affectations distinctes, présente une complexité telle que le contrôle de la conformité du projet d'aménagement particulier au PAG et aux dispositions de l'article 29*bis* risque d'être un exercice périlleux d'un point de vue pratique. Le SYVICOL propose, en cas d'immeuble à usage mixte, que le tableau récapitulatif renseigne le mode de calcul des différentes surfaces construites brutes selon leur affectation respective ainsi que le détail de ces calculs (article 3).
- Si le SYVICOL approuve l'introduction d'une **version électronique du tableau récapitulatif** sous forme de fichier Excel, devant permettre de déceler automatiquement une éventuelle non-conformité du projet d'aménagement particulier avec le PAG et les dispositions de l'article 29*bis*, il est cependant d'avis que la détermination de la SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP (point h) et par corrélation de la SCB supplémentaire admise selon l'article 29*bis* (point i) ne serait pas aisée compte-tenu de la nouvelle définition de la SCB introduite par le projet de règlement grand-ducal (articles 4 et 5).

III. Remarques article par article

Articles 1 et 2

L'article 1^{er} complète l'article 37 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune afin que soient renseignés, dans la partie graphique des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », les zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » couvrant des fonds qui tombent sous le champ d'application de l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En conséquence, l'article 2 du projet de règlement grand-ducal remplace l'actuelle représentation schématique (annexe I) du degré d'utilisation du sol pour ces zones par une nouvelle représentation qui indiquera en légende une référence à l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3.

Le SYVICOL observe cependant que, comme le prévoient les dispositions transitoires prévues à l'article 14 de la loi du 30 juillet 2021, l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3 ne s'appliquera à toute modification du PAG opérant un reclassement d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte qu'à partir du 18 février 2022.

Or, si la modification projetée du règlement grand-ducal entre en vigueur avant cette date, cela risque de poser des problèmes aux communes qui n'ont pas encore entamé la refonte de leur PAG et à celles qui voudraient le modifier, étant donné que l'ancienne représentation graphique sera remplacée par la nouvelle alors même que la base légale visée n'est pas encore d'application.

Qui plus est, tous les fonds couverts par l'obligation d'élaborer un PAP « nouveau quartier » ne tomberont pas systématiquement dans le champ d'application de l'obligation de réalisation accrue de logements abordables prévue à l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, la future représentation schématique ne correspondra pas à la situation réelle du fonds.



Le SYVICOL suggère de maintenir l'actuelle représentation schématique et de la compléter, pour le cas où l'article 29*bis*, paragraphe 2, alinéa 3 est d'application, par la légende proposée, sinon de veiller à une entrée en vigueur coordonnée de cette modification du règlement grand-ducal avec les futures dispositions légales.

Article 3

Cet article modifie la définition « G. SCB » prévue à l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune en la complétant par trois nouveaux alinéas de manière à préciser le calcul de la « SCB maximale à dédier au logement » visée à l'article 29*bis*, paragraphe 2, sur laquelle s'applique la quote-part de la SCB réservée au logement abordable. Sont ainsi exclues de ce calcul, les surfaces recevant une affectation autre que l'habitation.

Or, la détermination des différentes surfaces construites brutes en fonction de leur affectation s'avère également nécessaire pour l'application de l'article 29*bis*, paragraphe 5, qui prévoit une augmentation de 10% du degré d'utilisation du sol défini dans le PAG. Selon la même logique, l'augmentation du potentiel constructible ne s'applique qu'à la SCB destinée exclusivement à du logement, les affectations autres que le logement n'étant pas concernées par cette augmentation.

La nouvelle définition propose une méthode de détermination des différentes surfaces construites brutes en présence d'affectations distinctes, y compris pour les murs de séparation, ainsi qu'une ventilation des parties d'utilité commune à comptabiliser au prorata des différentes affectations concernées.

Si le SYVICOL ne critique pas la méthode proposée sur le fond, il constate que, sur la forme, la détermination des différentes surfaces construites brutes en cas d'immeuble à usage mixte sera le résultat de calculs complexes sur la base des plans de construction. Ainsi, il faudra comptabiliser par étage l'ensemble des surfaces affectées au logement de même que l'ensemble des surfaces commerciales, déterminer leur quote-part puis ventiler les parties d'utilité commune en fonction de ces affectations afin d'obtenir la surface totale affectée au logement et celle affectée au commerce. Dès lors, et même si le nouveau tableau récapitulatif doit permettre de déterminer de manière automatisée la conformité du PAP au PAG, ce contrôle de conformité risque d'être un exercice périlleux pour les administrations concernées qui devront retracer les calculs à la base de ces résultats et pousser ainsi le contrôle jusque dans ses moindres détails.

Il serait dès lors opportun d'exiger, en cas d'immeuble à usage mixte, que le tableau récapitulatif renseigne le mode de calcul des différentes surfaces construites brutes selon leur affectation respective ainsi que le détail de ces calculs.

Articles 4 et 5 (amendements 1 et 2)

Ces articles modifient le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Désormais, le tableau récapitulatif (annexe I) qui accompagne les projets d'aménagement



particulier devra être produit en format papier et électronique, sous forme d'un fichier Excel. Selon le commentaire de cet article, ce nouveau tableau sera complété par les auteurs des PAP et devra détecter automatiquement une éventuelle non-conformité du projet d'aménagement particulier avec le PAG.

Le SYVICOL approuve bien évidemment toute simplification permettant de faciliter l'analyse de la conformité du projet d'aménagement général au PAG et aux dispositions de l'article 29*bis*. Compte-tenu de ses observations précédentes à propos de l'article 3 introduisant une nouvelle définition de la SCB, il est cependant d'avis que la détermination des points h), i) et j) du tableau récapitulatif ne sera pas aussi aisée que ce que les auteurs du projet laissent entendre.

De même, la détermination de la SCB maximale à dédier au logement selon le PAP (point c) et corrélativement celle de la SCB maximale à dédier au logement abordable selon l'article 29*bis* n'est pas automatique. En effet, ces données sont à renseigner manuellement, sur base de ce qui est autorisé dans la partie écrite des PAP. Or, celles-ci renseignent le plus souvent uniquement la SCB minimale à dédier à des fins de logement (par exemple, 80% pour une zone d'habitation 2 [HAB-2]) ou la part minimale de la SCB à réserver à l'habitation (par exemple, 25% pour une zone mixte urbaine centrale [MIX-c]). Le calcul de la SCB maximale à dédier au logement abordable (point d) est donc purement théorique, puisque la SCB réellement dédiée au logement va dépendre de l'aménagement final des immeubles, dans le respect des prescriptions du PAP. Le fait que l'exemple théorique d'un tableau récapitulatif présenté au commentaire de l'amendement 2 contienne une erreur démontre bien la complexité de ce mécanisme et les difficultés d'interprétation qui se poseront en pratique.

Le SYVICOL note finalement que cet exemple théorique contredit l'affirmation selon laquelle l'augmentation du potentiel constructible sur base de l'article 29*bis*, paragraphe 5, s'accompagnerait d'une augmentation de la surface réservée à la réalisation de logement abordable, mais valide au contraire l'analyse du SYVICOL. En effet, l'augmentation du potentiel constructible n'est pas prise en compte dans le calcul de la quote-part prévue à l'article 29*bis*, paragraphe 2.

Adopté par le Comité du SYVICOL, le 8 novembre 2021