

Avant-projet de règlement grand-ducal rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement »

Commentaire des articles

Chapitre I^{er} - Dispositions générales, définitions et objectifs

Ad article 1^{er}

L'article 1^{er} dispose que conformément à l'article 11, paragraphe 1, point 1^o de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le règlement grand-ducal (RGD) rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » (PSL) comporte une partie écrite d'ordre purement rédactionnelle d'une part et une partie graphique (plans) d'autre part.

La partie écrite contient l'ensemble des dispositions applicables soit aux communes, soit, le cas échéant, à l'Etat au moment de l'entrée en vigueur, respectivement au moment de la mise en œuvre de la zone superposée découlant du PSL par le plan d'aménagement général (PAG) ou, le cas échéant, par un plan d'occupation du sol (POS), le tout conformément à l'article 20, paragraphe 3 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Par mise en œuvre, l'on comprend d'une part la refonte, la modification ou la mise à jour du PAG, dans le cadre desquelles il est procédé à la désignation du zonage autorisé par le PSL (une transposition pour ainsi dire), et d'autre part le fait pour un projet d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » prévoyant un nombre de logements supérieur à 25 unités et exécutant une zone admise par le PSL d'exécuter la disposition prévue à l'article 11, paragraphe 2, point 9^o de la loi précitée du 17 avril 2018 .

Si la mise en œuvre au niveau du PAG n'est pas soumise à un délai de transposition, la mise en œuvre au niveau des PAP « nouveaux quartiers » peut être effective dès l'entrée en vigueur du RGD rendant obligatoire le PSL lorsque l'ils précisent et exécutent une zone « admissible » selon les prescriptions du PSL endéans les délimitations des zones superposées établi par ce dernier.

Ad article 2

L'article 2 réunit l'ensemble des définitions arrêtées par le règlement grand-ducal.

Ad article 3 – Annexes

L'article 3 énumère les annexes qui font partie intégrante du règlement grand-ducal rendant obligatoire le PSL.

Ad annexe 1 :

L'annexe 1 comporte la liste de l'ensemble des zones superposées découlant du PSL, à savoir les zones prioritaires d'habitation (ZPH), en spécifiant pour chacune d'entre elles leur localisation (commune concernée), leur dénomination (zone superposée) et leur surface (exprimée en hectares).

Ad annexes 2 et 3 :

Les annexes 2 et 3, quant à elles, constituent la partie graphique du PSL. La partie graphique et la partie écrite se complètent réciproquement.

Les annexes 2 et 3 visualisent la partie écrite avec des plans définis à l'échelle 1:2 500 sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie qui indiquent :

1° les sites (communes) touchés par une ZPH se superposant de plein droit aux projets et plans d'aménagement général des communes (annexe 2) ;

2° les terrains ou ensembles de terrains auxquels s'applique le droit de préemption dont mention à l'article 25 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire (annexe 3).

Ad article 4 – Objectifs

Cet article définit les objectifs du plan directeur sectoriel « logement ». L'objectif primordial est la réservation de surfaces du territoire par la superposition d'une ZPH découlant du PSL.

Chapitre II – Finalités des projets destinés prioritairement à l'habitat

Ad article 5

L'article 5 énumère les finalités que les promoteurs publics voire privés doivent poursuivre lors de la planification et de la réalisation des projets destinés prioritairement à l'habitat.

Si la réservation de surfaces disponibles dans le cadre du PSL évite une utilisation du sol contraire à la réalisation des projets destinés prioritairement à l'habitat précités, ces derniers doivent poursuivre les finalités énumérées à l'article 5 de sorte à garantir le développement de logements et de quartiers durables et d'une certaine qualité.

Les finalités y mentionnées s'inscrivent dans les objectifs formulés à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et par conséquent dans ceux de la loi du 17 avril 2017 concernant l'aménagement du territoire.

Chapitre III – Conventions de coopération territoriale Etat-communes

Ad article 6

Cet article fait référence à l'article 26 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire qui prévoit que l'Etat peut conclure des conventions avec une ou plusieurs communes afin de favoriser la coopération et de permettre un cofinancement étatique lors du développement d'une zone prioritaire d'habitation (ZPH).

Ces conventions ont pour objectif de procurer un soutien aux communes concernées par une ZPH qui ne disposent pas des ressources humaines, techniques et financières nécessaires à l'exécution des prescriptions du PSL.

Chapitre IV – Mise en œuvre de la ZPH par les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Ad article 7

A l'intérieur des ZPH, chaque projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute les zones de base définies aux articles 8 et 9, paragraphes 1 à 3 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, doit dédier au moins 30 % de la surface construite brute :

a) à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et :

b) à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de la loi précitée du 25 février 1979.

L'article 7 de l'avant-projet de RGD rendant obligatoire le PSL précise que toutes les zones superposées du PSL sont concernées par l'article 11, paragraphe 2, point 9° de la loi précitée du 17 avril 2018, disposition législative qui en somme ne fait que mentionner une faculté à laquelle peut avoir recours un PDS.

Chapitre V – Mise en œuvre de la zone prioritaire d'habitation (ZPH) par le plan d'aménagement général

Ad article 8

L'article 8 énumère les zones de base (zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et catégories de zones de la zone verte) et les zones superposées prévues par le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général (PAG) auxquelles les communes doivent avoir recours au moment d'une refonte, d'une modification ou d'une mise à jour de leur PAG dans le cadre de laquelle elles mettent en œuvre le ZPH.

Ad paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} règle la manière dont les ZPH sont à intégrer dans les plans d'aménagement général des communes. Référence est faite à l'article 38 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune selon lequel les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire sont reprises dans la partie graphique et la partie écrite du PAG.

Ad paragraphe 2

Le paragraphe 2 pose une liste limitative de zones de base prévues par le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune qui peuvent être désignées endéans les limites déterminées par les ZPH.

L'alinéa 1^{er} détermine les zones de base pouvant être désignées par le PAG dans le cadre de la mise en œuvre d'une ZPH. Ainsi, les seules zones de base admissibles sont les zones d'habitation, les zones mixtes urbaines centrales, les zones mixtes urbaines et les zones mixtes villageoises, seules zones destinées à accueillir à titre principal ou accessoire des habitations selon le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

L'alinéa 2 prévoit que la désignation d'autres zones de base est possible lorsqu'elle est en relation directe avec les besoins de la ZPH et non avec ceux de l'ensemble du territoire communal.

Les zones de base en question sont :

- les zones de bâtiments et d'équipements publics (article 10 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune) ;
- les zones de sport et de loisir (article 21 du même RGD) ;
- les zones spéciales (article 22 du même RGD) ;
- les zones de jardins familiaux (article 23 du même RGD) ;
- les catégories de zones « zones de parc public » et « zone de verdure » de la zone verte (article 27 du même RGD) : contrairement au paragraphe 4, dans le cadre duquel l'ensemble des catégories de la zone verte peuvent être désignées aux fins de respecter les obligations découlant de la législation en matière d'environnement ainsi qu'en matière de patrimoine culturel et archéologique, seules deux catégories de zones peuvent découler d'une politique « volontariste » de l'Etat ou de la commune, catégories qui rentrent dans le cadre de la mise en œuvre d'une ZPH.

Selon l'alinéa 3, l'ensemble des catégories de la zone verte énumérées à l'article 27 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune peuvent être désignées aux fins de respecter les obligations découlant de la législation en matière d'environnement ainsi qu'en matière de patrimoine culturel et archéologique. En effet, il s'agit de permettre la désignation de telles catégories de zones afin d'éviter qu'en présence de telles obligations, les limites de la ZPH soient adaptées en conséquence.

Ad paragraphe 3

L'alinéa 2 prévoit la possibilité d'avoir recours à l'ensemble des zones superposées énumérées dans le cadre du RGD du 8 mars 2017 sur le contenu du PAG, la désignation de ces dernières étant tributaire de la situation factuelle sur le terrain, à l'exception de celles relatives aux zones d'extraction.

Bien que par la superposition de zones, le PSL soit censé assurer le développement du logement à plus ou moins long terme, le recours aux zones d'aménagement différé doit être possible pour permettre une politique de remembrement urbain ultérieure.

Chapitre VI – Droit de préemption

Ad article 9

Se basant sur l'article 25 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, l'article 9 désigne aussi bien les pouvoirs préemptant (l'Etat et les communes) que les biens soumis au droit de préemption (les terrains ou ensembles de terrains désignés par la partie graphique du PSL).

Chapitre VII – Dispositions finales

Ad article 10

Sans commentaire.

Ad article 11

Formule exécutoire.