



## **Exposé des motifs**

### **1. INTRODUCTION**

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous un titre « Création de logements abordables » qu'« [e]n application du Pacte logement 2.0, le Gouvernement continuera à encourager la création systématique de logements abordables. L'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'issu du Pacte logement 2.0, prévoit que pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement est réservé au logement abordable. Les terrains sur lesquels seront réalisés ces logements sont cédés gratuitement à la commune ou à l'Etat. En contrepartie, le degré d'utilisation du sol destiné au logement est augmenté de 10% par rapport au plan d'aménagement général (« PAG ») en vigueur. Dans certains cas, cette augmentation du potentiel constructible n'est cependant pas possible pour des raisons urbanistiques, techniques ou réglementaires ».

Le prédit accord de coalition prévoit encore que « [l]e Gouvernement évaluera par conséquent en détail ces nouveaux mécanismes institués par le Pacte Logement 2.0, ainsi que les effets de celui-ci sur la création de nouveaux logements. Une solution sera recherchée afin de répondre à la problématique de l'augmentation du potentiel constructible précitée et le cadre légal sera, le cas échéant, adapté ».

Le présent projet de loi vise à mettre en œuvre les objectifs ainsi arrêtés par l'accord de coalition en proposant certaines modifications à la loi précitée du 19 juillet 2004, suite aux expériences acquises lors de l'application de l'article 29bis, tel qu'introduit dans la loi précitée par la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., tout en maintenant les grandes lignes, afin de remédier à des problèmes pouvant entraver la création supplémentaire de nouveaux logements abordables.

### **2. ELEMENTS CLES DU PROJET**

#### **2.1. Une harmonisation des seuils**

L'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 a pour objet principal la création d'un parc de logements abordables géré par le secteur public en réservant dans chaque PAP NQ, dépassant certains seuils, un certain pourcentage de la surface construite brute dédiée au logement à la réalisation de logements abordables qui sont à gérer par la commune, à l'Etat ou un autre promoteur public. Les fonds réservés pour le logement abordable sont cédés, sans contrepartie financière à payer par la commune, par l'Etat ou le promoteur public. En contrepartie de la cession des fonds réservés au logement abordable ou de la cession des logements abordables à leur coût de réalisation avec cession gratuite concomitante de la quote-part des fonds correspondante, le degré d'utilisation du sol défini dans le PAG pour le PAP NQ en question est augmenté de 10 pour cent.



Ainsi, pour chaque PAP NQ qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement est réservée à la réalisation de logements abordables. Lorsque le PAP NQ prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, c'est au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement qui est réservée aux logements abordables. D'autres seuils s'appliquent lorsque le PAP NQ couvre des terrains reclassés par une modification du PAG d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou une zone mixte dans l'une de ces zones.

Ces différents seuils ont pu inciter certains propriétaires ou initiateurs de PAP NQ à prévoir un nombre d'unités de logement inférieur à celui qui aurait été admissible et réalisable sur les terrains concernés afin de ne pas se soumettre au mécanisme de l'article 29*bis* de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il est dès lors proposé, d'une part, d'harmoniser les seuils à partir desquels l'article 29*bis* s'applique, ainsi que, d'autre part, d'harmoniser les seuils applicables à la surface construite brute qui est à réserver aux logements abordables. Cette harmonisation contribue également à la simplification administrative.

## **2.2. Une meilleure prise en compte des surfaces des logements abordables**

L'augmentation du degré d'utilisation du sol de 10 pour cent par l'application du mécanisme de l'article 29*bis* se fait actuellement par une augmentation à la fois du coefficient d'utilisation du sol (« CUS »), du coefficient d'occupation du sol (« COS »), du coefficient de scellement du sol (« CSS ») et de la densité de logement (« DL »).

Or, il est souvent constaté dans les PAG que l'écart entre le CUS et la DL est trop bas. Ceci engendre ainsi la création de logements avec des surfaces habitables importantes ne correspondant pas toujours à la demande du marché immobilier. L'augmentation de ces deux valeurs par le biais de l'article 29*bis* tend à exacerber ce phénomène et aboutit à des surfaces moyennes particulièrement importantes et non adaptées à des logements abordables.

La DL prévue par le PAG ne s'appliquera plus aux logements abordables visés par l'article 29*bis*. Il est dès lors proposé de limiter l'augmentation du degré d'utilisation du sol prévu par l'article 29*bis* aux seuls CUS, COS et CSS.

Cette proposition de modification – certes très technique – vise à obtenir la réalisation de logements abordables d'une surface d'habitation moyenne adaptée aux besoins du marché du logement. Ceci permettrait ainsi de réduire les surfaces habitables moyennes des logements de 200 m<sup>2</sup> à environ 185 m<sup>2</sup> pour les maisons unifamiliales et de 80 m<sup>2</sup> à environ 75 m<sup>2</sup> pour les logements de type collectif.

Ainsi, cette mesure permettrait la réalisation supplémentaire sur le territoire national de quelques 9.300 logements supplémentaires dans les zones PAP NQ non couvertes par une zone d'aménagement différé (« ZAD »), et pour lesquels aucun PAP n'a été approuvé jusqu'à présent, dont quelques 3.600 logements abordables.

En prenant en compte également les ZAD qui constituent des zones de réserves désignées dans les PAG, en tout quelques 14.600 logements supplémentaires pourraient ainsi voir le jour, dont environ 5.600 logements abordables.



### **2.3. Une plus grande flexibilité pour les communes**

L'augmentation du degré d'utilisation du sol par le biais de l'article 29bis a pu entraîner des problèmes en matière de mise en œuvre de la clé de détermination des emplacements de stationnement telle que définie au niveau des PAG (« Parkraumschlüssel »).

L'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoit le principe que le plan d'aménagement particulier (« PAP ») précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG concernant une zone ou une partie de zone. Le PAP est dès lors un instrument réglementaire hiérarchiquement inférieur au PAG et il ne peut déroger au PAG.

Toutefois afin de permettre davantage de flexibilité aux communes, il est prévu d'introduire un mécanisme permettant aux communes de déroger, sous certaines conditions, à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévu par le PAG au niveau du PAP NQ.

En effet, l'augmentation de la densité de construction admise selon l'article 29bis entraîne, dans certains cas, des problèmes lors de la mise en œuvre de la clé de détermination du nombre d'emplacements de stationnement défini au niveau du PAG (« Parkraumschlüssel »).

Afin de remédier à cette problématique, il est proposé, d'une part, de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum et, d'autre part, d'introduire un mécanisme permettant de déroger à la clé de détermination des emplacements de stationnement prévu par le PAG dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PAP.

Cette disposition spécifique en ce qui concerne la réduction du nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables s'explique par deux raisons. Premièrement, il s'avère que les bénéficiaires de logements abordables disposent d'un nombre réduit de véhicules automobiles ce qui justifie un nombre d'emplacement de stationnement moindre. Deuxièmement, les coûts de construction desdits emplacements de stationnement impactent significativement le coût de leur réalisation.



**Projet de loi modifiant :**

- 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

**Texte du projet**

**Chapitre 1<sup>er</sup> – Dispositions modificatives**

**Art. 1<sup>er</sup>.** A l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la suite du terme « sol » sont insérés les termes « ,les exigences en termes de détermination du nombre des emplacements de stationnement ».

**Art. 2.** L'article 25 de la même loi prend est modifié comme suit :

- 1° L'alinéa 1<sup>er</sup> est supprimé.
- 2° A l'alinéa 2, le terme « Il » est remplacé par les termes « Le plan d'aménagement particulier ».

**Art. 3.** L'article 26, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Les termes « 19 janvier 2004 » sont remplacés par ceux de « 18 juillet 2018 ».
- 2° A la suite de l'alinéa 1<sup>er</sup>, est inséré un alinéa 2 nouveau qui prend la teneur suivante :  
« Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique. ».

**Art. 4.** L'article 29bis de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1<sup>er</sup>, à la suite du terme « logements » est inséré le terme « *abordables* ».
- 2° Au paragraphe 1<sup>er</sup>, à la suite de l'alinéa 1<sup>er</sup>, est ajouté un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :  
« Ne déclenche pas l'application du mécanisme prévu au présent article, la construction de logements situés dans les :
  - 1° structures médicales ou paramédicales ;
  - 2° centres intégrés pour personnes âgées, maisons de soins, structures de logement encadré pour personnes âgées, centres psycho-gériatrique ou centres d'accueil pour personnes en fin de vie ;
  - 3° structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;
  - 4° internats. »
- 3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
  - a) L'alinéa 1<sup>er</sup> est modifié comme suit :
    1. A la phrase introductive, à la suite du terme « qui », sont ajoutés les termes « couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et ».
    2. Les termes « entre 10 et 25 unités, au moins 10 » sont remplacés par ceux de « supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15 ».
  - b) L'alinéa 2 est supprimé.
  - c) L'alinéa 3 est modifié comme suit :



3. A la phrase introductive, à la suite du terme « portée » sont ajoutés les termes de « à 20 pour cent » et le signe de ponctuation « : » est remplacé par celui de « . ».
4. Les points 1° à 3° sont supprimés.
- 4° Au paragraphe 4, à la suite de l'alinéa 2, sont ajoutés les alinéas 3 et 4 nouveaux libellés comme suit :  
« Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.  
La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. ».
- 5° Le paragraphe 5 est remplacé comme suit :  
« Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.  
Les dispositions du plan d'aménagement général ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application du présent article.  
Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de ces augmentations. ».
- 6° Au paragraphe 6, alinéa 2, à la suite du terme « réalisation » sont insérés les termes « , sans pouvoir dépasser les montants maximaux éligibles prévus à l'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, » et les termes « , alinéa 2 » sont supprimés.
- 7° Au paragraphe 7, alinéa 1<sup>er</sup>, dernière phrase, les termes « alinéa 2 » sont remplacés par les termes « alinéa 1<sup>er</sup> à 3, ».
- 8° Au paragraphe 10, les termes « des paragraphes 4 et 5 » sont remplacés par les termes « du paragraphe 4 ».

**Art. 5.** A l'article 11, paragraphe 2, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le point 9° est modifié comme suit :

- a) La lettre a) est supprimée.
- b) La lettre b) est modifiée comme suit :
  1. A la phrase introductive, les termes « tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004 » sont supprimés.
  2. A la suite du terme « supérieur » sont insérés les termes « ou égal » et le chiffre « 25 » est remplacé par celui de « 10 ».

## Chapitre 2 – Dispositions transitoires

**Art. 6.** L'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

L'article 29bis de la même loi, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2026. Cette disposition s'applique également à la modification de ces projets de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



**Art. 7.** L'article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi précitée du 17 avril 2018, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la présente loi, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les six mois après la publication de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables. Cette disposition demeure également applicable à la modification de ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
*Ministère des Affaires intérieures*



## Commentaire des articles

### ***Ad article 1<sup>er</sup>***

L'article 1<sup>er</sup> du projet de loi modifie l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il s'agit de créer une base légale permettant au plan d'aménagement général (ci-après « PAG ») de fixer le mode de détermination des emplacements de stationnement, base légale qui fait aujourd'hui défaut.

En effet, en application du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, le PAG définit le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Il est encore fait référence au commentaire de l'article 3.

### ***Ad article 2***

L'article 2 concerne l'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il est proposé de supprimer l'alinéa 1<sup>er</sup>, alors qu'il s'agit d'une redite. En effet, le principe que les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ ») et « quartier existant » (ci-après « PAP QE ») ont pour objet de préciser et d'exécuter le PAG est d'ores et déjà prévu par l'article 26, paragraphe 1<sup>er</sup> de la même loi.

Il y a lieu de préciser à cet égard que le principe que le PAP doit être conforme au PAG persiste malgré cette suppression. Le présent projet de loi prévoit cependant une seule exception à ce principe. Il s'agit en l'occurrence d'un nouveau mécanisme de dérogation qui permet au PAP NQ de déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du PAP concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique.

Il est encore fait référence au commentaire des articles 1<sup>er</sup> et 3.

### ***Ad article 3***

L'article 3 du projet de loi modifie l'article 26, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le point 1° a pour objet de redresser une référence erronée. En effet, la loi du 19 janvier 2004 a été abrogée par la loi du 18 juillet 2018.

Le point 2° complète le paragraphe 1<sup>er</sup> par un alinéa nouveau.





Par analogie à l'adaptation faite à l'endroit de l'article 25 de la loi de 2004, il est proposé de conférer aux communes la faculté de déroger au nombre minimal d'emplacements de stationnement, tel que prévu par le PAG, dans le cadre de l'adoption d'un PAP NQ.

Cette proposition contribuera à la simplification administrative en supprimant la nécessité pour les communes de modifier leur PAG préalablement ou concomitamment à l'adoption d'un PAP NQ visant, par exemple, la réalisation d'un quartier sans voiture ou la création de logements abordables qui requièrent un nombre d'emplacements de stationnement réduit.

*Les motifs justifiant la dérogation au PAG et l'analyse de l'impact de la dérogation devront alors être exposés au rapport justificatif qui accompagne tout PAP NQ en application de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 et la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier devra être dûment motivée.*

#### **Ad article 4**

L'article 4 modifie l'article 29bis de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le point 1° ajoute une précision au paragraphe 1<sup>er</sup>. En effet, pour des raisons de sécurité juridique il est prévu d'y préciser que ne sont visés que les logements abordables, étant donné que le renvoi aux logements visés au paragraphe 2 peut paraître quelque peu équivoque, alors qu'audit paragraphe sont mentionnés tant des logements que des logements abordables.

Le point 2° ajouté un alinéa nouveau à la suite de l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 1<sup>er</sup>. Il s'agit de répondre à des interrogations survenues lors de l'application de l'actuel article 29bis en ce qui concerne la réservation de surfaces pour le logement abordable à l'intérieur des structures d'hébergement, telles que les centres intégrés pour personnes âgées (CIPA), notamment. En effet, de telles structures ne se prêtent pas, du fait de leur nature et pour des motifs d'ordre urbanistique, à accueillir des logements classiques et *a fortiori* pas non plus des logements abordables.

Le point 3° concerne le paragraphe 2 de l'article 29bis.

Afin de contribuer à la simplification administrative, il est proposé d'harmoniser le seuil à partir duquel s'applique l'obligation de réserver une certaine surface construite brute maximale à la réalisation de logements abordables.

Il en est de même des pourcentages de la surface construite brute qui sont à dédier à la réalisation de logements abordables.

Une telle harmonisation des seuils a également pour effet de ne plus rendre possible des tentatives de « saucissonnage » de projets d'aménagements particuliers « nouveau quartier » en vue de contourner les exigences légales en matière de création de logements abordables.

Aussi, une telle harmonisation permet, de surcroît, de faciliter la détermination des surfaces construites brutes devant être réservés pour la création de logements abordables.

Finalement, il y a lieu de souligner qu'il a été veillé, malgré une harmonisation des seuils, à ne pas diminuer le pourcentage de surface construite brute destinée au logement abordable mais à faire en sorte que ce pourcentage se voit augmenté par rapport à l'ancien régime des seuils prévu par l'article 29bis dans sa mouture actuelle.



Le point 4° modifie le paragraphe 4. Ainsi, sont ajoutés à la suite de l'alinéa 2, l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 3 du paragraphe 5. Procéder de la sorte améliore le dispositif du paragraphe 4, afin qu'il concerne exclusivement la cession des fonds réservés aux logements abordables.

Le point 5° a pour objet de remplacer le paragraphe 5 de l'article 29*bis*.

Il est proposé de faire bénéficier tout PAP NQ visé au paragraphe 2 de l'article 29*bis* du mécanisme d'augmentation du degré d'utilisation du sol prévu par ledit article en modifiant la rédaction du premier alinéa. La rédaction actuelle exclut de ce mécanisme les promoteurs publics et les sociétés de développement à participation étatique ou communale initiant des PAP NQ ou participant à des PAP NQ puisque ces personnes ne procèdent pas à une cession des fonds réservés aux logements abordables. Le paragraphe 10 de l'article 29*bis* sera également amendé en ce sens.

Toujours à l'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 5, il est opté pour une référence plus précise aux coefficients visés par l'augmentation du degré d'utilisation du sol. Les logements abordables ne sont plus pris en compte pour la détermination de la densité de logement (« DL »), tel que prévue par le PAG. En effet, si la DL, telle que fixé par le PAG, est respectée lors de l'élaboration d'un PAP NQ, qui prévoit des logements abordables, l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol induite par l'article 29*bis* a pour conséquence néfaste de générer des logements abordables de taille excessive ce qui ne correspond pas aux besoins et aux pratiques usuelles en matière de logement abordable.

Il est précisé que l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol (« CUS ») n'est pas forcément de 10%, notamment si le PAP NQ prévoit des surfaces non réservées exclusivement au logement, tels que p. ex. des surfaces dédiées à des activités commerciales. Partant, l'article 29*bis* n'implique également pas nécessairement une augmentation de 10% du coefficient d'occupation du sol (« COS »), ainsi qu'une augmentation de 10% du coefficient de scellement du sol (« CSS »). Ainsi, il est précisé au niveau du texte que l'augmentation des coefficients précités (le COS et le CSS) se fait proportionnellement à l'augmentation du CUS. Ainsi, par exemple, si l'augmentation du CUS est de seulement 5% en cas de réalisation de surfaces de bureaux et de commerces sur une surface construite brute représentant la moitié de la surface construite brute totale prévue par le PAP, ces coefficients sont également augmentés à hauteur de 5%. Il est dès lors impossible de fixer d'avance et de manière générale un ordre de grandeur. Afin de pouvoir planifier des projets urbanistiques de haute qualité, il convient de laisser la flexibilité nécessaire aux initiateurs de PAP NQ et aux communes de procéder à une augmentation de l'emprise au sol des immeubles projetés, ce qui nécessite une augmentation du COS et du CSS dans le même ordre de grandeur que celle prévue pour le CUS.

L'alinéa 2 nouveau exclut les logements abordables, visés par l'article 29*bis*, de certaines règles prévues par les PAG, qui se sont avérées inadaptées. Ainsi, beaucoup de PAG prévoient un nombre limité de logements admis par immeuble. Bien que ces dispositions s'avèrent souvent utiles pour garantir une structure urbaine fine, voire des gabarits de construction qui s'intègrent de manière harmonieuse dans les tissus urbains et ruraux existants, il n'en reste pas moins qu'une telle disposition peut s'avérer trop contraignante lors de l'augmentation du potentiel constructible en application de l'article 29*bis*. Ainsi, il est proposé d'exclure les logements abordables à réaliser en application de l'article 29*bis* d'une telle disposition permettant ainsi aux initiateurs des PAP NQ de planifier des immeubles abritant un nombre de logements légèrement plus important que le seuil prévu au PAG. Il convient toutefois de préciser que les logements abordables ont généralement des tailles plus faibles que les autres logements, de sorte que les gabarits des constructions ne seront que très peu impactés par cette disposition et que le conseil communal pourra refuser l'adoption d'un PAP NQ, dont les



gabarits de construction seraient excessifs par rapport à l'objectif d'un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, en application de l'article 2 de la loi de 2004.

Il est pareillement prévu d'exclure les logements abordables à réaliser en application de l'article 29bis de l'application des règles des PAG prévoyant un pourcentage ou un nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.

En effet, la création de logements sous forme de maisons unifamiliales est sensiblement plus consommatrice d'emprises au sol que la création de logements sous forme de maisons bi-familiale ou plurifamiliale. Dès lors, si l'initiateur d'un PAP NQ pourra bénéficier d'une surface construite brute et d'un nombre de logements plus importants, mais qu'il sera contraint de prévoir un certain nombre de maisons unifamiliales, il se peut que cette augmentation ne soit pas réalisable en pratique, dû à un manque d'espace. Ainsi, l'objectif de création de logements abordables, à la base de l'article 29bis, risque de ne pas être atteint. En conférant à l'initiateur du PAP NQ la possibilité de réaliser la surface construite brute supplémentaire sous forme de logements de type collectif un tel problème ne se posera pas puisque dans ce cas une consommation supplémentaire des emprises au sol n'est pas ou peu requise du fait qu'il peut être recouru à une répartition des logements supplémentaires sur plusieurs niveaux, le cas échéant, moyennant une augmentation du nombre de niveaux.

Ces exclusions ne s'appliquent toutefois qu'aux logements abordables à réaliser dans un PAP NQ qui tombe sous le champ d'application de l'article 29bis. Ainsi, dans l'hypothèse où l'initiateur du PAP NQ prévoirait un pourcentage de logements abordables allant au-delà du seuil prévu au paragraphe 2 nouveau de l'article 29bis, ces logements abordables supplémentaires ne seraient non plus soumis aux prescriptions du PAG en termes de densité de logement, de nombre de logements admis par immeuble et de nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales.

Le point 6° fait référence au fait que la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit des limites claires en ce qui concerne les coûts de construction ainsi qu'un montant maximal éligible pour les logements abordables. Afin d'apporter de la cohérence dans l'approche des logements abordables, il est proposé de faire le lien entre le prix de réalisation dont il est fait mention dans l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que le montant maximal éligible prévu par la loi relative au logement abordable.

Le rajout de la référence à la loi relative au logement abordable permet ainsi d'éviter qu'une indexation soit effectuée sur le prix de réalisation final et offre dès lors une meilleure sécurité juridique.

Le point 8° procède à l'adaptation du paragraphe 10. Il est proposé de ne plus faire référence au paragraphe 5 de sorte que seules les dispositions ayant trait à la cession des fonds pour les logements abordables ne sont pas applicables aux propriétaires publics visés. Ainsi, les dispositions relatives à l'augmentation du potentiel constructible s'appliqueront indistinctement à tous propriétaires privés ou publics et il ne sera ainsi plus nécessaire de tenir compte de la propriété du foncier lors de l'élaboration du PAP en ce qui concerne notamment la surface construite brute maximale admise.

Concernant le volet de la cession des fonds, il n'y a pas de modification. Ainsi, si lors de l'exécution du projet, certains lots ou parcelles seront par exemple attribués à un promoteur public lors d'un remembrement urbain, ces fonds ne devront pas être cédés à la commune ou à l'Etat.



### **Ad article 5**

L'article 14 de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 a procédé à l'abrogation de l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du juillet 2004. Cependant, cet article continue à s'appliquer aux PAP NQ dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les six mois après la publication de la loi précitée du 30 juillet 2021. Cette disposition demeure également applicable à la modification de ces PAP NQ.

Dans une logique de cohérence textuelle, il est procédé, par analogie à l'article 14 de la loi précitée du 30 juillet 2021, à la suppression de l'article 11, paragraphe 2, point 9°, lettre a), tout en demeurant applicable pour les PAP NQ dont la procédure d'adoption a été entamée au plus tard dans les six mois après la publication de la loi précitée du 30 juillet 2021 ainsi qu'en cas de modification de ces derniers (cf. art. 7 du projet).

Pour des raisons de cohérence et d'harmonisation textuelles des dispositions du nouvel article 29bis, paragraphe 2, d'un côté, et de l'actuel article 11, paragraphe 2, point 9°, lettre b), de l'autre côté, il est proposé de définir le même seuil à partir duquel s'applique l'obligation de réserver une certaine surface construite brute maximale à la réalisation de logements abordables. De même, le renvoi à l'article 108quinquies est supprimé alors que cette disposition ne figure pas dans la loi précitée du 19 juillet 2004, telle qu'actuellement en vigueur.

### **Ad article 6**

Il convient de prévoir une transition raisonnable au bénéfice des acteurs concernés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 afin de leur accorder le temps nécessaire pour procéder aux adaptations utiles. Ceci permettra d'assurer ainsi un temps d'adaptation raisonnable, gage de sécurité juridique.

L'actuel article 29bis continue ainsi à s'appliquer dans sa teneur actuelle, donc avant l'entrée en vigueur du présent projet, aux PAP NQ dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026. Il s'applique également à la modification de ces PAP NQ.

### **Ad article 7**

Il est prévu d'introduire une disposition transitoire qui dispose que l'article 11, paragraphe 2, point 9°, de la loi précitée du 17 avril 2018 continue à s'appliquer, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du présent projet, aux différents plans d'aménagement particulier qui ont été pris en son application. Cette disposition transitoire vaut également pour les modifications des plans d'aménagement particulier précités.



## Textes coordonnés (extraits)

### 1. Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

#### Titre 3 – Le plan d'aménagement général

##### Chapitre 2. - Elaboration et Contenu du plan d'aménagement général

Art. 7. (...)

Art. 8. (...)

##### Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, le mode et degré d'utilisation du sol, **les exigences en termes de détermination du nombre des emplacements de stationnement** et le pictogramme de la légende-type correspondante, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de la fiche de présentation.

(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.

(...)

#### Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

##### Chapitre 1<sup>er</sup>. – Généralités

##### Art. 25. Définition

~~Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.~~

**Le plan d'aménagement particulier** revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est à élaborer.

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux



accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30*bis* de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé « projet d'aménagement particulier ».

#### **Art. 26. Principe**

(1) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « quartier existant » ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du ~~19 janvier 2004~~ **11 juillet 2018** concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol pour lesquels une obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas requise.

**Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article 29 est complété par un concept de mobilité spécifique.**

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30*bis*. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

(...)

### **Chapitre 2. – Elaboration et contenu du plan d'aménagement particulier**

**Art. 28. (...)**

**Art. 29. (...)**

#### **Art. 29*bis*. Logement abordable**

(1) Les logements **abordables** visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires.

**Ne déclenche pas l'application du mécanisme prévu au présent article, la construction de logements situés dans les :**

**1° structures médicales ou paramédicales ;**

**2° centres intégrés pour personnes âgées, maisons de soins, structures de logement encadré pour personnes âgées, centres psycho-gériatrique ou centres d'accueil pour personnes en fin de vie ;**



- 3° **structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;**  
4° **internats.**

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui **couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15** pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

~~Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.~~

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée **à 20 pour cent** :

- ~~1° à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;~~
- ~~2° à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;~~
- ~~3° à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités~~

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa **32**, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7.

Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

**Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.**

**La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.**





(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération. **Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.**

**Les dispositions du plan d'aménagement général ayant trait à la densité de logement, le nombre de logements admis par immeuble et le nombre de logements à réaliser sous forme de maisons unifamiliales ne s'appliquent pas aux logements abordables à réaliser en application du présent article.**

**Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de ces augmentations.**

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation, **sans pouvoir dépasser les montants maximaux éligibles prévus à l'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable,** et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.





(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, ~~alinéa 2~~ **alinéas 1<sup>er</sup> à 3**, et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. À défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des crédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup> et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions ~~des paragraphes 4 et 5~~ **du paragraphe 4** ne s'appliquent pas pour les crédits lots ou parcelles.



## 2. Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

### Chapitre 3 – Plans directeurs sectoriels et plans d'occupation du sol Section 1<sup>re</sup>. Plans directeurs sectoriels

Art. 9. (...)

Art. 10. (...)

#### Art. 11. Contenu

(1) Le plan directeur sectoriel :

- 1° comprend une partie écrite qui peut être complétée par une partie graphique définie à l'échelle 1 : 2 500 ;
- 2° peut établir des zones superposées ;
- 3° peut comprendre des prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol.

(2) Le plan directeur sectoriel peut :

- 1° interdire ou restreindre la possibilité des communes de désigner ou de procéder à l'extension de zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- 2° restreindre le choix des communes quant aux modes d'utilisation du sol à prévoir ;
- 3° interdire la désignation ou l'extension de zones supplémentaires d'un mode d'utilisation donné ;
- 4° prévoir le reclassement de zones affectées à un mode d'utilisation donné ;
- 5° restreindre le choix des communes quant à la possibilité de préciser les modes d'utilisation du sol ;
- 6° grever des fonds d'une interdiction ou d'une restriction de bâtir des constructions ou des ensembles de constructions ;
- 6bis° soumettre la construction d'installations linéaires à des conditions, voire interdire la construction d'installations linéaires
- 6ter° définir les constructions autorisables et, le cas échéant, leur dimension, prévoir les constructions et décharges pour lesquelles un agrandissement est autorisable et, le cas échéant, les dimensions de cet agrandissement
- 7° édicter des prescriptions urbanistiques ;
- 8° édicter des prescriptions d'ordre organisationnel relatives à la gestion des zones affectées à un mode d'utilisation du sol donné ;
- 9° imposer que :
  - a) ~~par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, points 14° et 15°, consacre au moins 30 % de la surface construite brute destinée au logement :
    - 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
    - à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de la loi précitée du 25 février 1979 ;~~
  - b) par exception à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ~~tombant dans le champ d'application de l'article 108quinquies, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée du 19 juillet 2004~~ qui prévoit un nombre de logements supérieur ou égal à 2510 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise



en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, points 14° et 15°, au moins 30 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables tels que définis à l'article 29*bis*, paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans ce cas, et sans préjudice de l'article 29*bis*, paragraphe 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004, la cession des fonds réservés au logement abordable peut donner lieu à une contrepartie complémentaire lorsque la part de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logements abordables dépasse celles prévues à l'article 29*bis*, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

(3) Un règlement grand-ducal précise le contenu de la partie graphique et écrite du plan en question.



### **Fiche financière**

Le présent projet de loi ne comporte pas de disposition dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.



## CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :

Ministre des Affaires intérieures

Projet de loi ou  
amendement :

Projet de loi modifiant :  
1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;  
2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Le check de durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3<sup>ème</sup> Plan national pour un développement durable (PNDD) ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et/ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation**, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

### 1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Points d'orientation  
Documentation

Oui  Non

Non applicable.

### 2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Points d'orientation  
Documentation

Oui  Non

Non applicable.

### 3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation  
Documentation

Oui  Non



Non applicable.

**4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Non applicable.

**5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

L'objectif du présent projet est d'harmoniser les seuils en matière de logements abordables, de mieux prendre en compte leurs surfaces et d'offrir plus de flexibilité aux communes.

**6. Assurer une mobilité durable.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Non applicable.

**7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Non applicable.

**8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Non applicable.

**9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non

Non applicable.

**10. Garantir des finances durables.**

Points d'orientation  
Documentation  Oui  Non



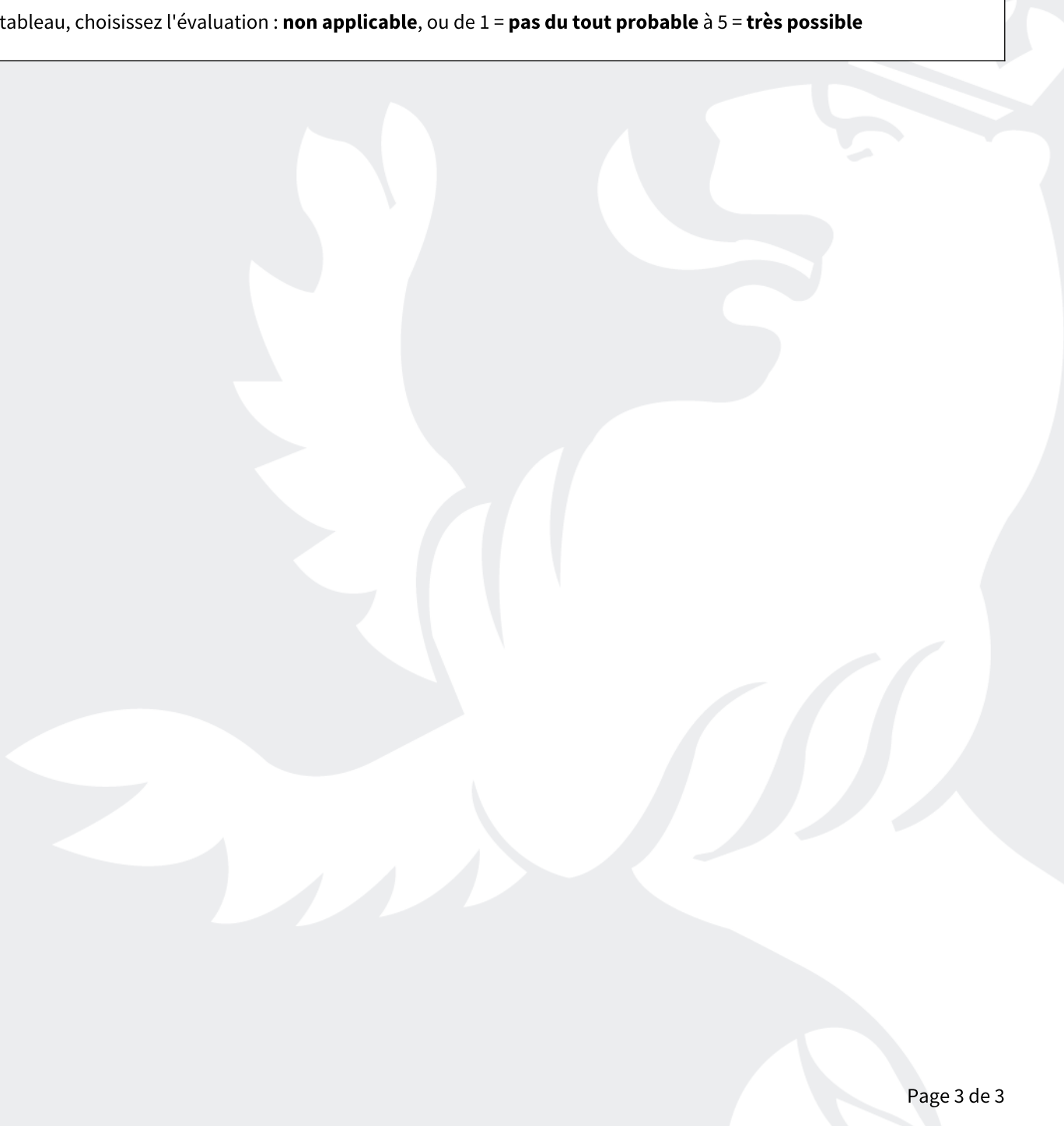
Non applicable.

**Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante**

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.


Continuer avec l'évaluation ?  Oui  Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**





## FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

 La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

### 1. Coordonnées du projet

Les champs marqués d'un \* sont obligatoires

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire	
Ministre:	Le Ministre des Affaires intérieures	
Auteur(s) :	Frank Goeders	
Téléphone :	247-84660	Courriel : frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Simplification administrative	
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune (s) impliqué(e)s)	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.	
Date :	19.12.2024	

### 2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Les champs marqués d'un \* sont obligatoires

**Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ?**  Oui  Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- Promouvoir le dialogue social
- Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- Protéger le bien-être des animaux
- Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques





Remarques :

### 3. Mieux légiférer

Les champs marqués d'un \* sont obligatoires

**Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) :**  Oui  Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

**Destinataires du projet :**

- Entreprises / Professions libérales :  Oui  Non
- Citoyens :  Oui  Non
- Administrations :  Oui  Non

**Le principe « Think small first » est-il respecté ?**

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Oui  Non  N.a. <sup>1</sup>

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> N.a. : non applicable.

**Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ?**  Oui  Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?  Oui  Non

Remarques / Observations :

**Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?**  Oui  Non

Remarques / Observations :

**Le projet contient-il une charge administrative <sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)**  Oui  Non

Si oui, quel est le coût administratif <sup>3</sup> approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

<sup>3</sup> Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

**a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?**  Oui  Non  N.a.



Si oui, de quelle(s)  
donnée(s) et/ou  
administration(s)  
s'agit-il ?

**b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel <sup>4</sup> ?**

Oui  Non  N.a.

Si oui, de quelle(s)  
donnée(s) et/ou  
administration(s)  
s'agit-il ?

<sup>4</sup> Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. ([www.cnpd.public.lu](http://www.cnpd.public.lu))

**Le projet prévoit-il :**

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ?  Oui  Non  N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ?  Oui  Non  N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ?  Oui  Non  N.a.

**Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?**

Oui  Non  N.a.

Si oui, laquelle :

**En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?**

Oui  Non  N.a.

Sinon, pourquoi ?

**Le projet contribue-t-il en général à une :**

**a) simplification administrative, et/ou à une**

Oui  Non

**b) amélioration de la qualité réglementaire ?**

Oui  Non

Remarques / Observations :

**Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?**

Oui  Non  N.a.

**Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)**

Oui  Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

**Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?**

Oui  Non  N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

## 4. Egalité des chances

Les champs marqués d'un \* sont obligatoires



**Le projet est-il :**

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?  Oui  Non

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

- Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?**  Oui  Non  N.a.

Si oui, expliquez  
de quelle manière :

## 5. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?**  Oui  Non  N.a.

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/le-ministere/domaines-activite/services-marche-interieur/notifications-directive-services.html>

- Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?**  Oui  Non  N.a.

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>