Baulandvertrag: D'Gesetz fir d'Schafe vu neiem Wunnraum

Présentation des amendements gouvernementaux

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Le « Baulandvertrag »

Sa finalité est double :

- Augmenter l'offre de terrains disponibles en vue de la création accélérée de logements ;

- Endiguer dans la mesure du possible la spéculation foncière et l'évolution malsaine des prix de logement.

Accord de coalition 2018-2023

« Le projet de loi concernant les contrats d'aménagement (« Baulandverträge ») sera amendé et complété par […] des dispositions renforçant les moyens contraignants de construction effective sur les terrains faisant l'objet de contrats d'aménagement. »

Changement de l'instrument

Les amendements remédient à des lacunes juridiques du projet de loi initial:

- Absence de loi-cadre pour la mise en place d'un contrat administratif ;
- Répartition de compétences entre le juge administratif et le juge judiciaire.

Passage à une planification positive

- La seule désignation d'une zone peut être considérée comme planification négative, étant donné que cet acte administratif ne fait que restreindre le droit de propriété ;

- Cet acte pourrait même être considéré comme passif, étant donné qu'il appartiendra audit propriétaire d'exercer ou non son droit de construire (ce qui accroît le phénomène de spéculation).

  → Passage à une planification positive, voir participative entre la commune et le propriétaire, qui aura lieu dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG ;

  → Limitation des classements de terrains en zone constructible aux terrains susceptibles d'être viabilisés à court et moyen termes ;

  → Réduction de la spéculation avec les fonds nouvellement classés en zones destinées à l'habitation.

Servitude CTV « créneau temporaire de viabilisation »

- Obligatoire en cas de reclassement de terrains non dédiés au logement en zone d'habitation ou zone mixte soumise à PAP NQ ;

- Facultatif pour tous les autres terrains sis en zone d'habitation ou zone mixte soumise à PAP NQ.

  → Fixation d'un délai pour entamer de manière significative les travaux de viabilisation.

Sanctions en cas de non-entamation des travaux :

- En présence de CTV obligatoire, les fonds retrouvent le classement applicable avant l'instauration de la servitude.

- En présence de CTV facultatif, les fonds sont reclassés en zone agricole (zone verte).

Servitude CTL « créneau temporaire de construction de logements »

- Obligatoire en cas de reclassement de terrains non dédiés au logement en zone d'habitation ou zone mixte soumise à PAP NQ ou à PAP QE ;

- Facultatif pour tous les autres terrains sis en zone d'habitation ou zone mixte.

  → Fixation d'un délai pour entamer de manière significative les travaux de construction des logements.

Sanctions en cas de non-entamation des travaux :

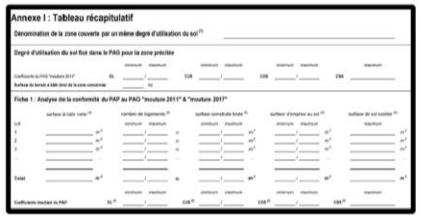
- Les terrains à bâtir peuvent uniquement accueillir des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement.

RGD

étude préparatoire

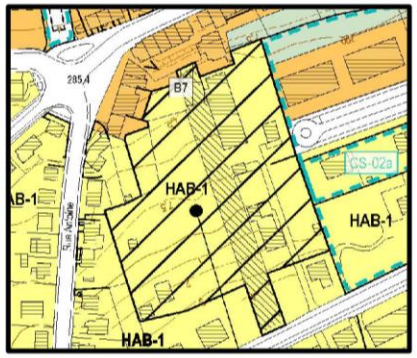
1. Concept de développement

2. Enquête auprès des propriétaires



entrée en vigueur du PAG

1. Classement en zone d'habitation



2. Fixation des délais

CTL
01/01/2029

CTV AGR
01/01/2026

délai pour la viabilisation

Sanctions

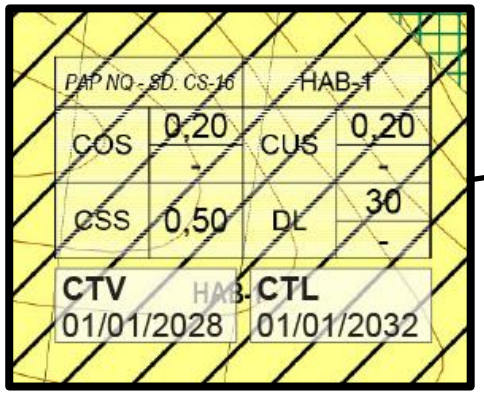
CTV obligatoire → terrain est reclassé en zone initiale
CTV facultative → terrain est reclassé en zone agricole

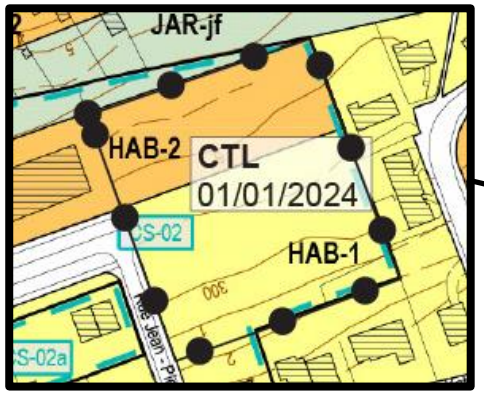
délai pour la construction de logements

Sanctions

→ restriction au niveau du mode d'utilisation
- logements d'intérêt général

RGD





CTV XX/XX/20XX
CTL XX/XX/20XX

Zone de servitude "créneau temporaire de viabilisation" (art. 29*bis*)

Zone de servitude "créneau temporaire de construction de logements" (art. 29*ter*)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Fonds exemptés de l'obligation de fixer une servitude CTV ou CTL

Fonds exemptés d'une servitude CTV

- Fonds dont moins de 10 ares sont classés en zone HAB ou MIX ;
- Fonds déjà viabilisés ;
- Zone d'aménagement différée [ZAD] ;
- Fonds appartenant aux promoteurs publics *(Etat / communes / syndicats de communes / établissements publics / FdL / SNHBM / société de développement à participation étatique ou communale).*

Fonds exemptés d'une servitude CTL

- Zone d'aménagement différée [ZAD] ;
- Fonds appartenant aux promoteurs publics.

Autres instruments du projet de loi dit « Baulandvertrag »

- Procédure de modification ponctuelle du PAG
- Remembrement ministériel

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Procédure allégée de modification ponctuelle des PAG

Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui :

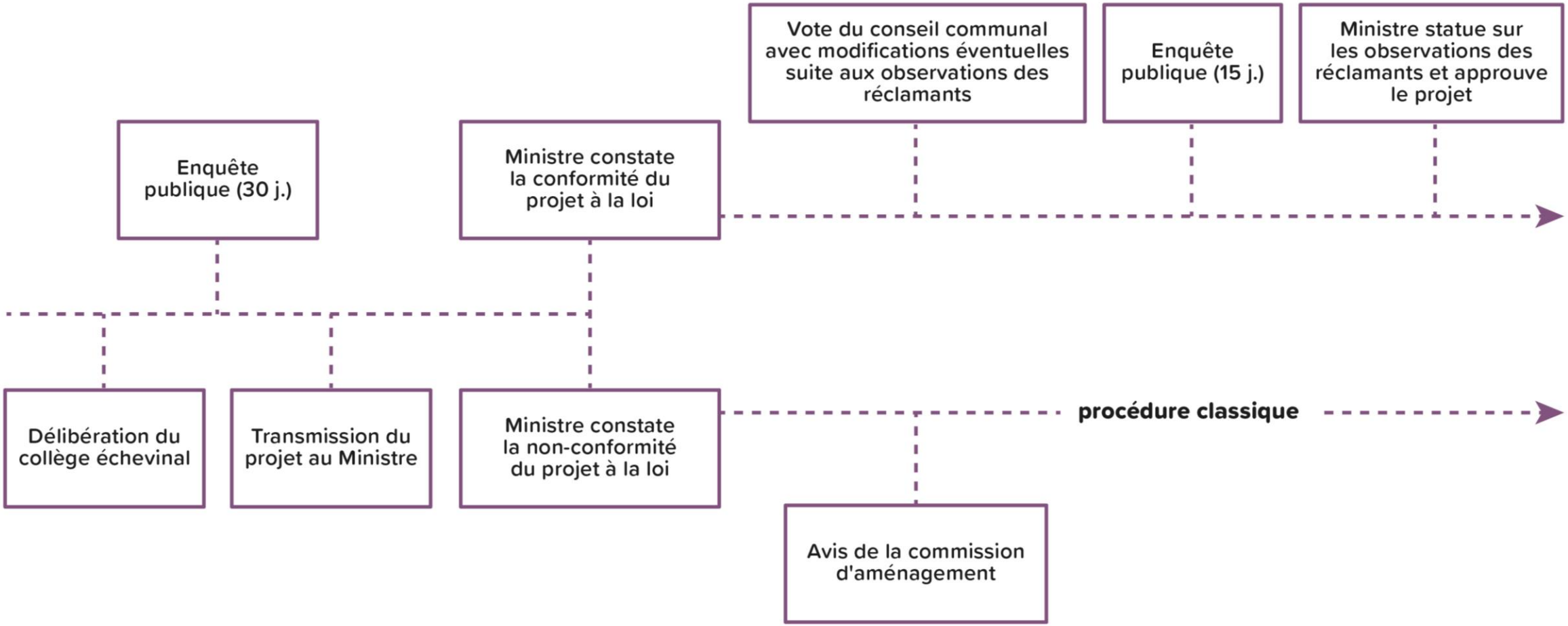
- ont pour objet l'adaptation du PAG sur un ou plusieurs fonds précis ;
- sans mettre en cause la logique intrinsèque et la cohérence du plan ainsi que la systématique des options opérées.

Ne sont pas considérées comme ponctuelles, les modifications qui :

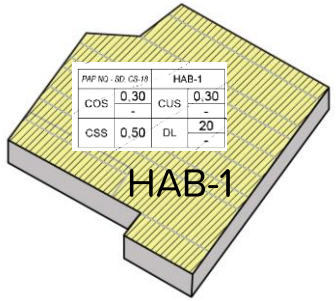
- ont pour objet de modifier la délimitation de la zone verte ;
- ont pour objet de modifier substantiellement le mode et le degré d'utilisation du sol ;
- sont susceptibles de contrevenir au objectifs de l'article 2 ACDU et de l'article 1 ATER ainsi qu'aux POS & PDS.

Art. 18*bis*

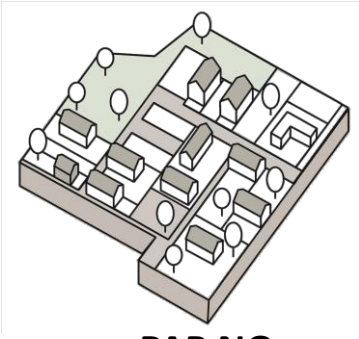
Procédure allégée de modification ponctuelle des PAG



Remembrement urbain

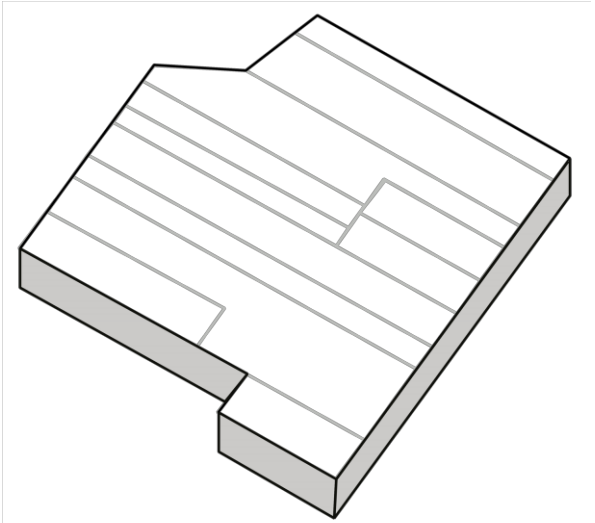


PAG

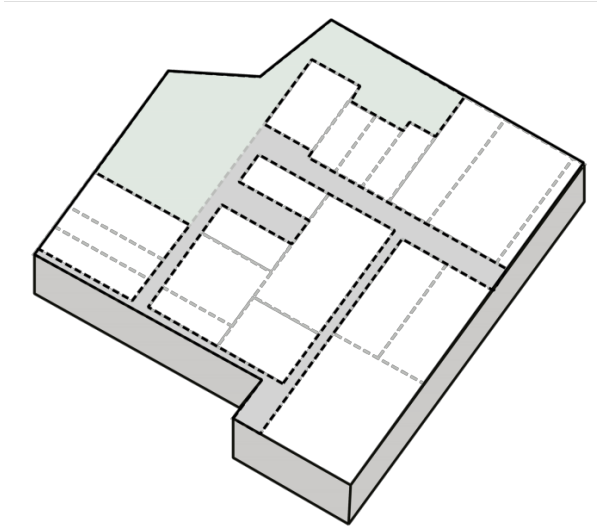


PAP NQ

La grande majorité des PAP NQ nécessite une réorganisation du parcellaire lors de son exécution.



Plan Cadastral initial

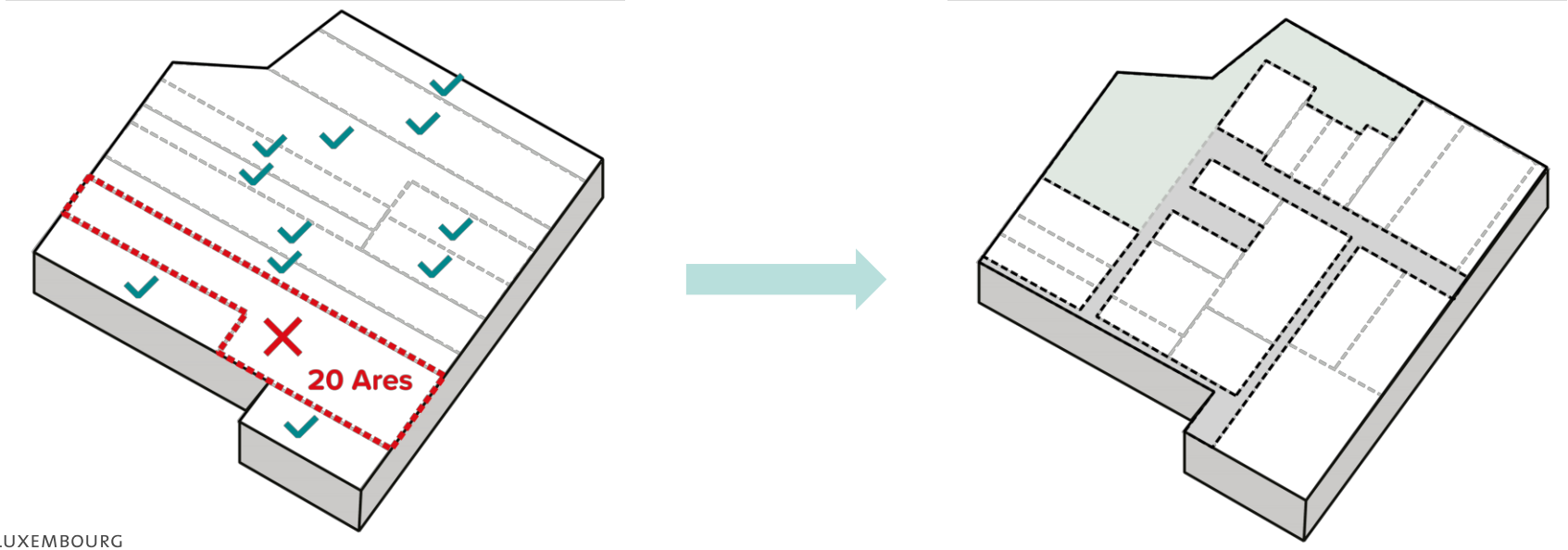


Plan Cadastral après remembrement

Remembrement ministériel

Instauration d'un nouvel instrument de remembrement « forcé »

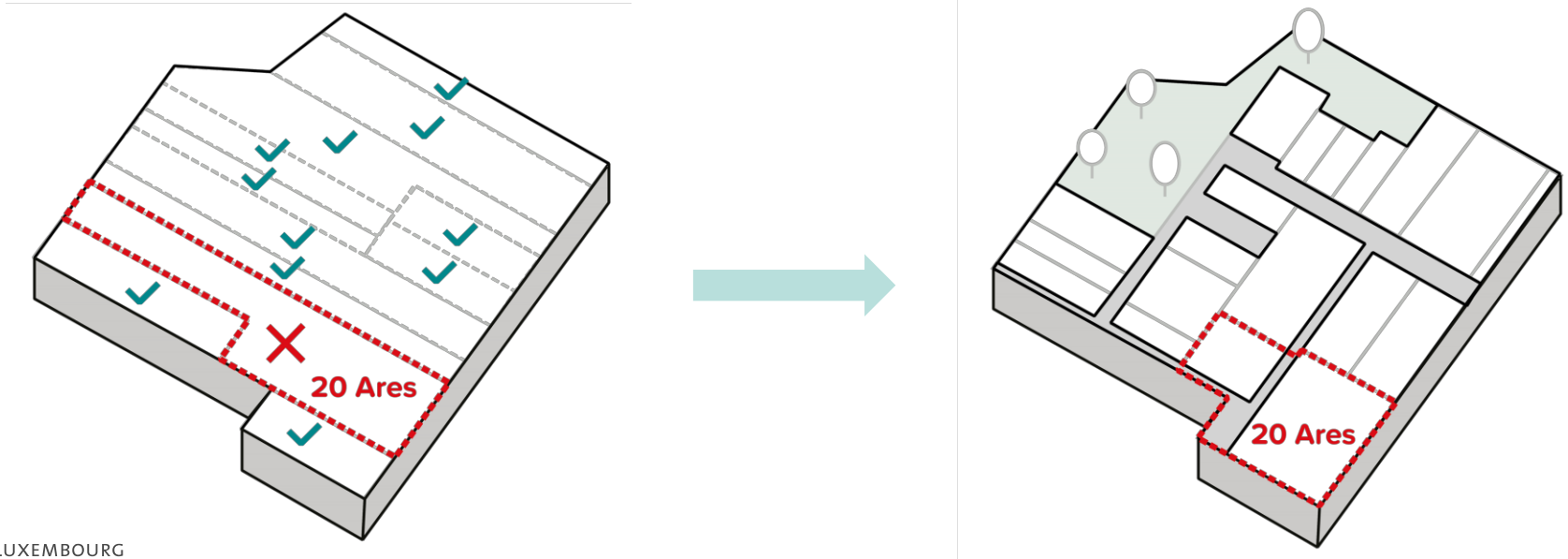
- Pour les cas où une partie des propriétaires marque son désaccord par rapport à l'exécution d'un PAP NQ.



Remembrement ministériel

Elaboration du projet de remembrement par le ministre de l'Intérieur

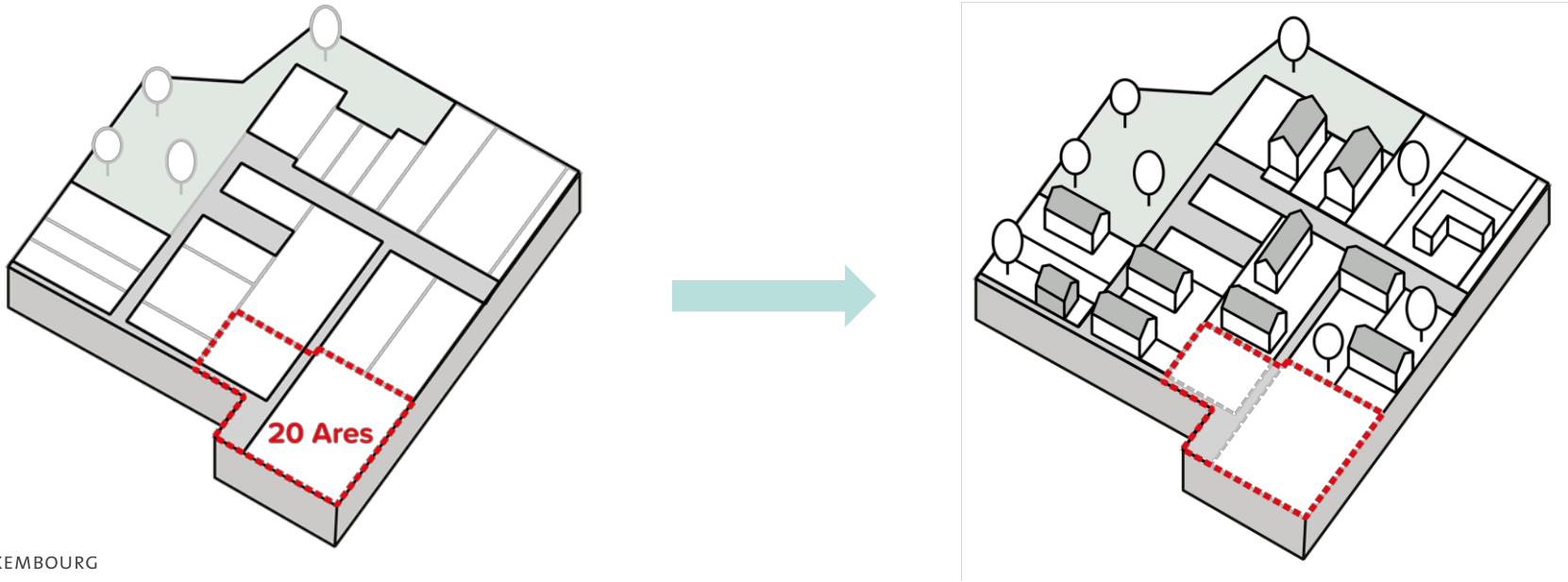
- La procédure est entamée à la demande du collège des bourgmestre et échevins ou d'un ou des propriétaires.



Remembrement ministériel

Exécution d'une première phase de réalisation du PAP NQ

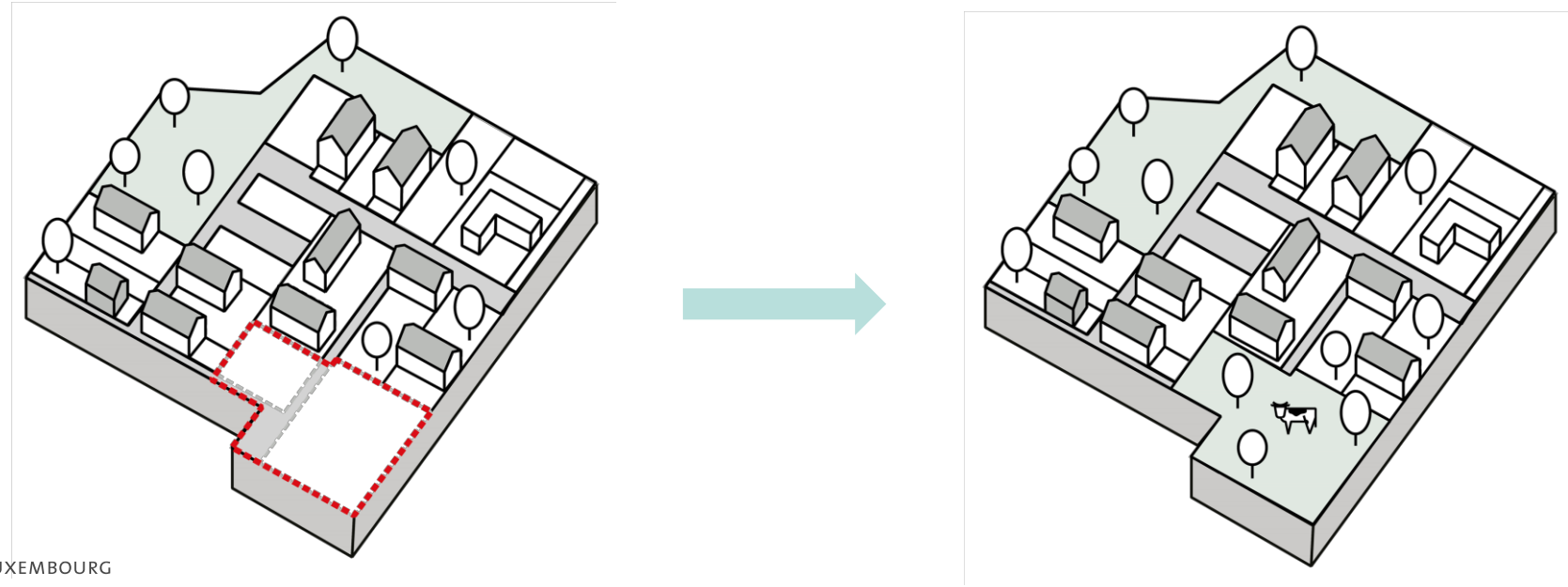
- Les fonds non disponibles mais vitaux pour le développement sont échangés avec des fonds sis à l'intérieur du PAP NQ et pouvant être développés lors d'une phase ultérieure.



Remembrement ministériel

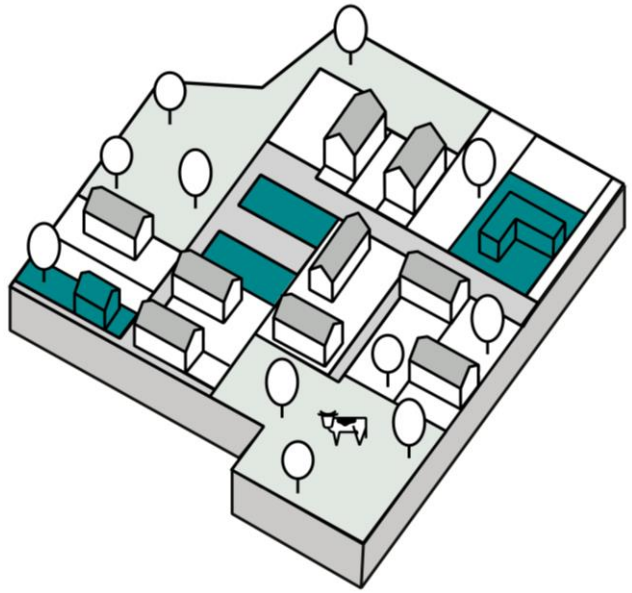
Interaction avec le « Baulandvertrag »

- Les délais issus des CTV et CTL sont suspendus lors de la procédure relative au remembrement ministériel.
- En cas de non-entamation des travaux, une fois les délais dépassés, les fonds concernés sont déclassés.



Interaction des nouvelles mesures proposées

- Le « Baulandvertrag » prévoit les délais de viabilisation et de construction de logements ;
- Le remembrement ministériel permet l'exécution du PAP NQ en cas de désaccord avec un propriétaire ;
- La réforme de l' Art.29 dans le cadre du Pacte Logement 2.0 permet aux communes et à l'Etat d'obtenir jusqu'à 30% de logements abordables.



Merci

de votre attention.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur