

N° 4486¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 1999-2000

PROJET DE LOI

concernant l'aménagement des communes

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(14.7.2000)

Le projet de loi susmentionné a été transmis pour avis au Conseil d'Etat par une dépêche du Premier Ministre, Ministre d'Etat, en date du 27 novembre 1998.

Le projet, élaboré par le ministre de l'Intérieur, était accompagné d'un exposé des motifs et d'un commentaire des articles. Il remplace le projet de loi ayant fait l'objet de l'avis du Conseil d'Etat du 12 juillet 1996 (*cf. Doc. parl. 3767, sess. ord. 1992-1993; 3767¹, sess. ord. 1995-1996; 3767², sess. ord. 1998-1999*).

Par sa lettre du 4 octobre 1999, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a attiré l'attention du Conseil d'Etat sur les problèmes juridiques liés en l'espèce à l'abrogation de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire.

L'avis du syndicat des communes SYVICOL relatif au projet de loi sous avis a été transmis au Conseil d'Etat par une dépêche du ministre aux Relations avec le Parlement en date du 15 novembre 1999.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Conseil d'Etat regrette que ni les auteurs de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, ni ceux du projet de loi sous avis, n'aient profité de ces révisions pour fondre dans un seul et même texte légal, à l'instar de la loi belge, tous les instruments relatifs à la planification, voire à l'organisation et à l'aménagement du territoire national, partant également du territoire communal, à quelque titre que ce soit, comme précisément la loi du 21 mai 1999 précitée, le projet de loi portant révision de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le projet de loi relatif aux plans verts ou encore les plans de développement ruraux établis actuellement par un certain nombre de communes.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat renvoie à son avis du 25 avril 1996 relatif au projet de loi portant révision de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire. Il avait espéré que

„l'autonomie des diverses compétences ministérielles retenues en la matière n'est pas le fruit d'un attermoiement politique ou d'incompatibilités d'humeur, d'une part, voire tout simplement de la peur d'innover ou d'aller de l'avant avec méthode, d'autre part.

Cette loi unique aurait en effet présenté de nombreux avantages pour la planification et l'aménagement. Tout en instituant une relation permanente et nécessaire entre les niveaux national, régional et communal ou local, elle aurait permis d'instituer une hiérarchie entre les divers instruments de planification ou d'aménagement en précisant leur échelle et leur contenu. De même, cette loi aurait pu introduire une procédure d'information et de consultation uniforme pour tous les niveaux de planification, empêchant que celle-ci ne se répète au point de s'éterniser. En effet, les nombreuses décisions prises au niveau national, voire au niveau régional, selon les procédures légalement arrêtées doivent nécessairement se traduire dans les plans d'aménagement

communaux. Cette opération se fera-t-elle sans aucune formalité ou selon une nouvelle enquête publique? Cette multiplicité des règles finira par desservir les objectifs visés par l'aménagement du territoire en mettant l'accent principal sur les seules formalités procédurales."

Et le Conseil d'Etat de conclure à l'époque que

„Dans ces conditions le Conseil d'Etat estime qu'il faut séparer nettement l'aménagement général du territoire de l'aménagement des communes dans le cadre du présent projet de loi et dès lors y faire abstraction des nombreux renvois et autres références à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. En effet, il y aura lieu d'éviter des contradictions éventuelles entre ces deux lois et d'adapter la loi portant réforme de la loi de 1937 précitée aux nouvelles dispositions légales concernant l'aménagement général du territoire. Aussi le projet de loi sous avis peut-il en conséquence être allégé des dispositions concernant la loi de 1937 proprement dite. Le Conseil d'Etat recommande en outre d'attendre la mise en vigueur de la nouvelle loi relative à l'aménagement général du territoire avant d'entamer la révision de la loi de 1937 afin d'assurer une parfaite cohérence entre l'aménagement national et l'aménagement communal.“ (cf. *Doc. parl. No 3739⁷, sess. ord. 1995-1996*)

Dans son avis du 12 juillet 1996 relatif au projet de loi portant modification de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, le Conseil d'Etat avait en outre observé que

„Cette loi unique aurait donc présenté l'avantage de régler entre autres le problème des plans déclarés obligatoires sur le plan national par règlement grand-ducal. Qu'en est-il de l'information des administrés, ces plans modifiant de plein droit les plans d'aménagement des communes concernées? S'il est évident que ces plans ne peuvent être soumis à une enquête publique à l'instar de celle prévue pour l'approbation des plans communaux et de leurs modifications ou révisions, le Conseil d'Etat estime cependant qu'une publicité adéquate doit être prévue pour porter ces modifications à la connaissance du grand public: affichage aux tableaux ordinaires de la ou des communes concernées, publication par extrait dans la presse écrite (cf. *Loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes*), ...“ (cf. *Doc. parl. No 3767¹, sess. ord. 1995-1996*).

Les arguments en faveur d'une loi unique en matière d'aménagement et d'urbanisme restent toujours valables et d'actualité pour le Conseil d'Etat bien que d'aucuns prétendent que la situation vient d'évoluer notablement depuis l'installation du nouveau Gouvernement issu des élections de 1999. Ainsi l'arrêté grand-ducal du 11 août 1999 portant constitution des Ministères confère-t-il au ministère de l'Intérieur la politique générale de l'aménagement du territoire, l'ancien ministère de l'Aménagement du territoire, créé en 1994, n'étant plus repris par l'organisation actuelle du Gouvernement.

Cette politique générale comprend les compétences suivantes:

„- Programme directeur de l'aménagement du territoire – Plans directeurs régionaux – Prévention des inondations – Politique internationale et interrégionale d'aménagement du territoire – Agglomérations transfrontalières – Relations avec les instances consultatives de l'aménagement du territoire – Coordination interministérielle des politiques sectorielles ayant trait au développement et à l'équilibre régionaux et à l'occupation du sol – Plans sectoriels – Evaluation des incidences sur l'environnement de projets routiers et autres projets d'envergure – Friches industrielles – Parcs naturels – Coopération régionale de proximité – Commission Régionale – Elaboration du suivi des programmes communautaires correspondants à portée transnationale, transrégionale et transfrontalière – INTERREG – Politique générale du développement urbain et de l'aménagement coordonné des communes – Commission d'aménagement.“

Aussi le ministre de l'Intérieur se trouve-t-il en charge tant des options et orientations au niveau national et régional que des plans d'aménagement au niveau communal. S'il est vrai que ce cumul n'est pas sans présenter des avantages pratiques certains: coordination et concertation plus faciles des divers niveaux d'aménagement, expédition plus prompte des dossiers, (...), il ne manque cependant pas d'être à l'origine de nouveaux problèmes.

D'une part, les missions cumulées en l'espèce par le ministre de l'Intérieur procèdent de considérations et de réflexions tout à fait différentes, voire radicalement opposées. Ainsi, en tant que responsable de l'aménagement du territoire, le ministre est-il chargé par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire de développer, de concevoir les options et autres partis d'aménagement au niveau

national et régional, de participer ensuite à la programmation des différents départements ministériels et administrations publiques ainsi que de coordonner en conséquence leurs activités dans le cadre des plans directeurs régionaux, des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol alors que de par la loi communale et la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes il est appelé en sa qualité de ministre de l'Intérieur à n'exercer qu'un pouvoir de contrôle appelé tutelle administrative qui se caractérise par l'approbation, la suspension, voire l'annulation de l'acte des autorités communales en l'espèce.

D'autre part, le ministre en charge de l'Aménagement du territoire est amené à prendre des décisions nécessitant l'avis préalable du ministre de l'Intérieur. Il en est ainsi des plans d'occupation du sol prévus par le chapitre IV de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire (articles 11 à 18). Une situation, il est vrai, un peu exceptionnelle dans la mesure où le ministre se trouve être juge et partie à la fois. Dans ces conditions, est-il à même de prendre sa décision en toute impartialité ou objectivité ou, au contraire, cette décision est-elle toujours partielle? En effet, de par l'avis préalable obligatoire requis, la décision ministérielle n'est-elle pas nécessairement le fruit de partis pris ou d'idées préconçues? Cependant pour être complet, il faut observer qu'il est tout à fait possible par ailleurs que la décision finale et l'avis préalable divergent et ne soient pas conformes, mais contradictoires, comme procédant de considérations différentes.

Quoi qu'il en soit, le projet de loi sous avis doit, tout en tenant compte du caractère particulier de l'aménagement du territoire, d'une part, et de l'aménagement communal et de l'urbanisme, d'autre part, s'adapter aux dispositions de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire aux fins d'éviter des contradictions éventuelles et de garantir une parfaite cohérence et interaction entre les instruments d'aménagement tant au niveau national et régional qu'au niveau purement communal ou local.

Quant aux instruments d'aménagement communaux, le projet de loi sous avis ne mentionne pas expressément les instruments encore actuellement non contraignants pour les autorités communales et partant pour leurs administrés tels les plans de développement ruraux et surtout les plans verts, mais il se borne pour ces derniers à employer des périphrases. En effet, l'article 3 du projet de loi soumet l'élaboration d'un projet d'aménagement général d'une commune à une étude préparatoire qui se compose entre autres

„... 1) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur l'équipement public ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel“.

S'il est vrai que l'accord de coalition du nouveau Gouvernement fixe sous la rubrique „Environnement naturel“, les modalités suivantes: „Les plans verts constituant un instrument particulièrement important dans le cadre d'une canalisation de la protection de l'environnement naturel, ils seront intégrés dans la législation de 1937 concernant l'aménagement communal en faisant ainsi partie intégrante des PAG communaux“, il faut se demander si la formule laconique, voire la périphrase employée à l'article 3 ci-dessus, peut entièrement satisfaire auxdites modalités en présence du projet de loi complétant la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles déposé en date du 12 mai 1994 à la Chambre des députés par le ministre de l'Environnement. Le projet qui n'a pas été soumis à l'avis du Conseil d'Etat jusqu'à ce jour, impose à chaque commune d'établir dans un délai de trois ans un plan vert couvrant l'ensemble de la zone verte arrêtée par son plan d'aménagement général (*cf. Doc. parl. No 3938, sess. ord. 1993-1994*).

Le plan vert comprend une partie écrite et une partie graphique et il est élaboré selon une procédure spéciale arrêtée par règlement grand-ducal qui en précise le contenu et les études préliminaires nécessaires à son élaboration. Le plan vert poursuit trois objectifs, à savoir arrêter des servitudes destinées à assurer la sauvegarde des paysages et du milieu naturel, fixer des propositions concernant la modification de la délimitation de la zone verte ainsi que proposer des règles relatives à la gestion de ladite zone destinées à sauvegarder, à améliorer et à restaurer les paysages et le milieu naturel. Il s'ensuit que le plan vert constitue sans aucun doute un élément important du plan d'aménagement communal.

Le Conseil d'Etat estime que dans l'intérêt du développement durable des communes, objectif primordial du projet de loi sous avis, le plan vert doit être incorporé soit dans l'élaboration du plan d'aménagement communal, soit dans sa modification ou révision. Pour ce faire, il n'est point besoin, selon le Conseil d'Etat, d'une procédure spéciale à l'instar du projet de loi complétant la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles précité. Ainsi, le conseil

communal peut en toute légalité adopter un plan ou projet d'aménagement général arrêtant une zone verte dont l'exécution et surtout la mise en valeur doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement particulier ou plan vert qui dans le cadre de sa partie écrite et graphique détermine les servitudes et autres mesures de protection à respecter dans l'intérêt de la conservation des paysages et du milieu naturel.

Il en est d'ailleurs de même des plans de développement ruraux commandés actuellement par bon nombre de communes. En effet, le Conseil d'Etat estime que ces plans sont encore couverts par l'article 3 du projet de loi sous avis qui précise que l'étude préparatoire à l'élaboration du projet d'aménagement général comprend entre autres „... 2) la détermination d'options à envisager à court, à moyen et à long terme et d'une analyse démontrant la compatibilité de ces options avec les options nationales ou régionales d'aménagement ...“. Selon le Conseil d'Etat, cette formule englobe également les plans de développement urbains et surtout ruraux précités.

Aussi le Conseil d'Etat ne peut-il que se rallier à la démarche des auteurs du projet de loi sous avis. Il lui importe avant tout que ces deux instruments d'aménagement, non contraignants actuellement, soient intégrés dans la planification de l'aménagement communal au point d'en constituer un élément parmi d'autres et que tous les instruments d'aménagement communaux soient réunis sous la direction et la responsabilité d'une seule et même autorité publique, en l'occurrence celle qui se trouve en charge de la politique de l'aménagement des communes et de l'urbanisme, quitte à devoir souvent solliciter l'avis préalable d'autres départements et administrations publiques concernées par l'aménagement du territoire tels que Intérieur, Environnement, Agriculture, Economie et Travaux publics.

Les auteurs du projet de loi ont suivi les recommandations du Conseil d'Etat en ce qui concerne la définition de la notion même de l'aménagement des communes. Il avait, en effet, estimé dans son avis du 12 juillet 1996:

„ne fût-ce que pour des raisons pratiques, une telle définition indispensable en l'espèce. Il recommande d'adopter *mutatis mutandis* la définition proposée pour l'aménagement du territoire. Ainsi, l'aménagement communal est l'organisation du territoire communal par des règles générales et permanentes respectant les particularités propres des diverses parties qui le composent. Il a pour objectif d'assurer aux habitants de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et durable de toutes ses parties (cf. *Doc. parl. No 3739⁷, sess. ord. 1995-1996, page 13*). D'autre part, l'on pourrait, à l'instar du même projet, reprendre les objectifs majeurs de tout aménagement communal en précisant qu'à cet effet il a pour mission de concevoir, de coordonner et de mettre en œuvre, à l'échelle communale, les moyens nécessaires concernant l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace dans le respect du patrimoine culturel et naturel local ou national, la valorisation optimale des ressources humaines et économiques, le respect de l'ordre, de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène publiques, ainsi que la qualité de l'habitat.“

Le Conseil d'Etat doit cependant constater que ces mêmes auteurs omettent de fournir des définitions précises concernant les divers instruments d'aménagement communaux: plan d'aménagement général, plan d'aménagement particulier, plan de lotissement et plan de morcellement. Il estime de telles définitions indispensables en l'espèce aux fins d'une meilleure compréhension des dispositions légales sous avis. Le Conseil d'Etat recommande donc pour des raisons de clarté de réorganiser les articles afférents du projet de loi en distinguant nettement les définitions des divers instruments d'aménagement des objectifs qu'ils se proposent d'atteindre.

D'après le projet de loi sous avis „Toute commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement couvrant l'ensemble de son territoire“ (art. 2). Il est évident que ce plan ne peut être élaboré avec le degré de précision propre à un plan de lotissement et ainsi faire figurer dans un document graphique tous les détails techniques et toutes les données concernant le territoire communal, au risque de devenir illisible. Il ne s'agit pas d'établir un plan d'occupation du sol, comme le prévoit par ailleurs la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, figurant toutes les servitudes et contraintes urbanistiques et autres grevant les fonds compris dans ses limites. Au contraire, il s'agira d'un document graphique indiquant de façon sommaire, mais avec un degré de précision adéquat, l'affectation des diverses zones du territoire communal.

Le Conseil d'Etat, à la lecture de l'article 4 relatif au contenu du projet d'aménagement général, doit cependant redouter que tel ne soit effectivement le cas en l'espèce et que la partie graphique ne devienne illisible par les nombreuses données ou éléments techniques qu'elle doit représenter.

Il s'ensuit nécessairement que l'exécution d'un projet d'aménagement communal requiert d'autres plans à échelles et contenus différents permettant une localisation précise des diverses contraintes ou

servitudes frappant les fonds fonciers compris dans ses limites. En effet, le plan d'aménagement communal ne peut être exécuté d'un seul moule, faute du degré de précision requis pour ces servitudes frappant les immeubles. Tel doit avoir été également le sentiment des auteurs du projet de loi qui se réfèrent pour l'exécution du plan d'aménagement général au plan d'aménagement particulier, au plan de lotissement, voire au plan de morcellement.

Aussi le Conseil d'Etat estime-t-il indispensable, comme les auteurs du projet de loi d'ailleurs, que l'exécution des plans d'aménagement communaux se fasse au moyen de plans d'aménagement particulier, de plans de lotissement, voire de plans de morcellement. Toutefois le contenu et l'échelle de ces plans pourraient faire utilement l'objet de règlements grand-ducaux pour ne pas alourdir outre mesure le texte du projet de loi sous avis. Il en est de même du plan d'aménagement général proprement dit.

Cette procédure présente encore l'avantage d'intégrer les règles d'urbanisme (mode et degré d'utilisation du sol) et le règlement sur les bâtisses (sécurité, salubrité et hygiène publiques) dans la partie écrite du projet d'aménagement général. A l'heure actuelle les dispositions relatives à ces deux aspects de l'aménagement communal et de l'urbanisme se trouvent souvent entremêlés. En outre, cette procédure pourrait servir à distinguer le caractère contraignant et obligatoire propres auxdits aspects.

Le Conseil d'Etat doit cependant admettre à la lecture de l'article 4 du projet de loi que ses auteurs ont été finalement les victimes d'un des principaux errements de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, à savoir la confusion complète entre le plan d'alignement, le plan d'aménagement, le plan de lotissement et le plan d'occupation du sol. Les plans d'aménagement communaux tels que retenus par la pratique administrative actuelle constituent en fait de véritables plans d'occupation des sols, ne fût-ce que par leur degré de précision. En effet, les plans de base sont constitués par les plans des extraits cadastraux du territoire communal concerné. Cette situation n'a été partiellement redressée que par la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire, qui dans son article 14 avait précisé que le projet d'aménagement d'une commune „fixe pour le moins l'affectation générale des diverses zones du territoire communal“.

Il est d'ailleurs étonnant de voir s'élever dans l'enceinte même de la Chambre des députés de sévères critiques à l'encontre de ces dispositions de la loi de 1937 précitée lors des débats précédant son vote. Ainsi, le député Clement critique le texte soumis en ce que l'application des plans d'alignement

„... laissera certainement dans l'embarras les services chargés de l'élaboration des plans. Il n'est sans doute pas dans l'intention du législateur d'exiger un plan d'alignement à grande échelle de toute l'étendue d'une commune, occasionnant des dépenses énormes pour un travail sans valeur. Un plan d'alignement ne présente d'importance et n'a d'effet que pour autant qu'il s'applique à la partie bâtie d'une ville, ainsi qu'aux rues en projet de viabilité et pour les quartiers prédestinés à être aménagés dans un proche avenir, et il doit être bien entendu que les dispositions en question seront appliquées en ce sens.

En second lieu, l'article 2 prévoit un plan de lotissement, et cette appellation constitue au moins un terme impropre. Suivant la définition donnée au congrès de l'Urbanisme à Strasbourg en 1923, le plan de lotissement est „un plan de partage d'une propriété en un certain nombre de parcelles non bâties avec la création de voies nouvelles, le tout établi en vue de la vente de ces terrains“. Le titre „plan de lotissement“ de notre projet doit donc être compris comme „plan d'aménagement“ ou „plan directeur“ (*Doc. parl. sess. ord. 1936-1937, pp. 1239-1255*).“

L'on ne saurait mieux exposer le principal défaut de la loi de 1937, à savoir la confusion complète des divers instruments d'aménagement à la disposition des autorités communales. Malheureusement la Chambre des députés est passée outre à ces critiques fort judicieuses, fait d'autant plus regrettable qu'il est à l'origine des nombreuses difficultés auxquelles a donné lieu par la suite l'application pratique de la loi précitée. Bien pis encore, les auteurs de la loi de 1937 ont emprunté sans discernement des dispositions aux lois allemande et française, procédant de mentalités et de traditions différentes, augmentant encore l'incohérence du texte légal adopté.

Le Conseil d'Etat se rallie à la procédure d'approbation des projets d'aménagement retenue par les auteurs du projet de loi pour arrêter enfin des délais dans lesquels ceux-ci doivent être avisés par la commission d'aménagement et votés par les conseils communaux et dans lesquels les réclamations présentées doivent être tranchées et évacuées. Il se demande toutefois si les délais retenus sont réalistes. Il estime que ces délais gagneraient à être harmonisés avec ceux prévus par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et ceci dans l'intérêt des administrés.

Le Conseil d'Etat trouve par ailleurs que ce même chapitre appelle plusieurs observations générales.

Ainsi les communes, contrairement à l'opinion du syndicat de communes SYVICOL, ne subissent-elles aucun préjudice de l'institution de ces délais puisqu'elles peuvent solliciter par une délibération motivée le prolongement du délai relatif à l'aplanissement des difficultés surgies après l'approbation provisoire du projet d'aménagement.

Le Conseil d'Etat se demande, d'autre part, quelle est la sanction de l'inobservation des délais prescrits par le projet de loi sous avis. Ces délais sont-ils prescrits à peine de nullité de sorte que leur inobservation entraîne l'annulation de la procédure d'approbation *ab initio*? S'agit-il, au contraire, d'une nullité relative qui peut être couverte après coup par l'approbation du conseil communal, voire du ministre? Le projet de loi sous avis ne se prononce pas en faveur de l'une ou de l'autre thèse. D'autre part, que faire si l'un des organes compétents en l'espèce ne respecte pas les délais prescrits et fait donc traîner inutilement la procédure d'approbation des projets d'aménagement général ou particulier? Le Conseil d'Etat estime qu'en pareille hypothèse l'organe compétent appelé soit à voter, soit à approuver les projets d'aménagement, doit pouvoir passer outre pour les finaliser.

Le Conseil d'Etat a dû constater que les auteurs du projet de loi font abstraction de tout délai dans la phase finale de la procédure d'approbation et notamment dans le cadre des nouvelles réclamations adressées au ministre. Ainsi, il n'y a aucun délai mis pour les avis à émettre par la commission d'aménagement et par le conseil communal, et surtout il n'y a aucun délai mis à la décision définitive du ministre en l'espèce.

Tout est laissé à l'appréciation discrétionnaire des autorités concernées. Le Conseil d'Etat estime cependant l'institution de délais indispensable pour ne pas faire traîner inutilement l'évacuation des dossiers afférents.

Les plans d'aménagement général ou particulier ont pour but d'arrêter des règles générales d'utilisation du sol qui s'imposent à tous. On se plaît à dire que les plans sont „opposables aux tiers“. Cependant pour leur conférer ce caractère obligatoire et contraignant, une certaine publicité est indispensable dans l'intérêt des propriétaires fonciers concernés. Ainsi le projet de loi prévoit-il à ces fins certaines formes de publicité: affichage usuel dans la commune, réunions d'information avec la population locale, publication par extrait dans la presse écrite (art. 9) ainsi que publication au Mémorial (art. 20).

Ces formes de publicité suffisent-elles à assurer le caractère contraignant immuable des plans d'aménagement „*erga omnes*“? Il s'agit d'une question importante dans la mesure où il y va du sort et de la sécurité juridique attachée à ces mêmes plans.

Le problème ne se pose pas en ce qui concerne les propriétaires ayant présenté des objections à l'encontre des projets d'aménagement qui leur sont opposables, les voies de recours une fois épuisées. Il en est autrement des personnes n'ayant pas présenté de réclamation mais susceptibles d'être concernées par les modifications y apportées par le conseil communal après l'audition des réclamants. Les délais prévus par le projet de loi leur sont-ils opposables? Le règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes parle en l'espèce d'une „publicité adéquate“. A défaut d'une telle publicité, aucun délai de recours ne court à l'encontre d'un tel réclamant. La jurisprudence est par ailleurs constante en l'espèce. Elle semble, en matière d'aménagement communal et d'urbanisme, se prononcer de plus en plus en faveur d'une telle action de la part des intéressés. Il s'ensuit que la sécurité juridique nécessaire aux plans d'aménagement est loin d'être acquise comme pouvant toujours être remise en question.

D'aucuns prétendent que l'autorité communale pourrait résoudre le problème ci-avant en avertissant les tiers intéressés des décisions intervenues. Cependant les tiers intéressés sont-ils les voisins directs, ou au contraire sont-ils tous les propriétaires susceptibles d'être concernés par la décision de l'autorité communale? Cette solution se révèle également aléatoire dans la mesure où il est souvent impossible à l'autorité communale de cerner avec précision la catégorie de personnes effectivement touchées en l'espèce par les modifications apportées aux plans ou projets d'aménagement.

Toutefois, pour être complet il faut préciser que la jurisprudence elle-même a limité les recours en cette matière dans la mesure où un requérant a été déclaré irrecevable pour s'être depuis longtemps rendu compte du début des travaux de construction et surtout de leur envergure sans introduire son recours en temps utile.

Le Conseil d'Etat, au vu des développements récents de la jurisprudence en matière d'urbanisme et d'aménagement communal, estime que le problème reste posé.

De même, qu'en est-il de la date certaine nécessaire à faire courir ces différents délais? Ne faudrait-il pas s'inspirer dans ce contexte de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés en prévoyant que la communication des projets, avis et autres documents doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception même si une telle procédure n'est guère usuelle aux relations entre administrations publiques?

Le Conseil d'Etat revient encore au rôle assumé par la commission d'aménagement dans le cadre de la procédure d'approbation des plans d'aménagement généraux et particuliers prévus par le texte sous avis. Faut-il rappeler que le rôle de cette commission est essentiellement consultatif bien que son avis soit obligatoire et partant indispensable à la validité du plan d'aménagement général ou particulier? Il en résulte cependant que l'adoption de quelques modifications proposées par la commission, voire le refus catégorique de les adopter, ne peuvent en principe entraîner le refus d'approbation du plan d'aménagement général ou particulier par le ministre. Toutefois si le collège des bourgmestre et échevins se plaît à soumettre au vote du conseil communal des orientations ou modifications non prévues par la version initiale du projet d'aménagement général, celles-ci doivent obligatoirement faire l'objet d'un nouvel avis ou d'un avis complémentaire de la commission d'aménagement. Aussi la procédure d'approbation doit-elle être recommencée.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat estime encore que les auteurs du projet de loi ont remarquablement organisé la participation du citoyen à l'élaboration et à l'approbation des plans d'aménagement communaux. Aussi est-il intéressant en l'espèce de renvoyer à la jurisprudence belge qui a fini par attribuer

„aux enquêtes une portée considérable en contraignant les administrations chargées d'arrêter définitivement les plans, à s'inspirer des opinions et avis émis plutôt que de leurs premiers projets. La jurisprudence leur a interdit d'adopter dans le plan une conception de l'aménagement du territoire différente de celle qui avait été proposée dans le projet soumis à l'enquête ou étrangère à celle qui résultait de suggestions faites dans les réclamations. Il faut que le citoyen ne soit pas surpris. En conséquence, le gouvernement, auteur du plan de secteur, ne peut, sans recommencer l'enquête, adopter une proposition nouvelle formulée spontanément par le conseil communal et non soumise à la consultation; il ne peut non plus décider de se rallier à une initiative de la commission consultative régionale d'aménagement du territoire (CRAT). En revanche, le gouvernement peut s'inspirer d'une proposition faite par un réclamant sans que la jurisprudence considère dans ce cas que les prévisions d'un autre citoyen qui n'a pas réagi sont ainsi déjouées (25) (26) ...

Cette méthode a son prix, bien entendu. Il se paye en énergie et en temps: celle que requiert l'encadrement de la procédure; celui que coûte le traitement des réclamations et consultations (27)“ (*L'urbanisme dans les actes, Bruylant, Bruxelles, 1998*).

Le projet de loi sous avis prévoit que „Le projet d'aménagement particulier doit être conforme aux dispositions du projet d'aménagement général“ (art. 25.1). Le Conseil d'Etat se demande quelle est la portée exacte de cette disposition à la lecture du commentaire des articles y relatif. Ce commentaire se contente d'exposer qu'„Il est évident que le projet d'aménagement particulier, qui de par sa nature ne fait que préciser les propositions d'aménagement d'une partie déterminée du territoire communal comprise à l'intérieur des zones constructibles, ne saurait être contraire au projet d'aménagement général.“

La question posée par le Conseil d'Etat est fondamentale pour l'exécution ou la réalisation des plans d'aménagement communaux. En effet, le plan d'aménagement général est un instrument de police administrative. Aussi peut-il maintenir la destination constatée ou inventoriée ou, au contraire, décider de changer la vie des habitants. Le plan d'aménagement peut donc se réaliser de deux manières: l'une autoritaire, que semblent favoriser les auteurs du projet de loi sous avis et l'autre, volontaire. En outre, il faut préciser que le plan d'aménagement communal reste valable sans limitation de durée en principe jusqu'à ce qu'il soit remplacé par un nouveau plan d'aménagement général.

Il semble bien que les auteurs du projet de loi se soient prononcés en faveur de la voie autoritaire pour l'exécution des plans d'aménagement généraux. Cette voie, il est vrai, permet à l'administration de prendre les choses en main. Ainsi le projet de loi prend-t-il clairement le parti de donner aux plans d'aménagement généraux une force obligatoire tout en ajoutant le caractère réglementaire. Toutes les prescriptions des plans, graphiques ou littérales, ont cette valeur. La conséquence en est très simple: tous les actes individuels de l'administration, permis ou autorisations, doivent être conformes aux plans. A défaut de l'être, ils sont irréguliers et partant annulables, sauf dérogations spéciales permises.

Cette voie autoritaire, cette rigidité est-elle souhaitable, voire opportune en matière d'aménagement communal et d'urbanisme alors que les ressources financières et surtout les moyens politiques des communes ne s'accommodent guère de ce dirigisme? En effet, la réalisation du plan d'aménagement général ou particulier doit aboutir nécessairement à l'expropriation dans cette hypothèse. L'utilité publique de la mise en œuvre des projets est reconnue par le législateur. Les pouvoirs publics peuvent même se faire promoteurs, acquérir des biens puis les revendre après avoir procédé à des aménagements, des assainissements pour réaliser la destination arrêtée par les plans ou projets.

Le Conseil d'Etat estime que la réalisation du plan d'aménagement communal doit dépendre en grande partie du dynamisme de la population. L'aménagement du territoire communal se réalise lentement, au coup par coup. L'administration, elle, doit attendre et surtout elle doit orienter, ce faisant elle ne suit que l'esprit de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Aussi doit-il être permis de modifier, de compléter le plan d'aménagement général au moyen de plans d'aménagement particulier, voire de plans de lotissement ou de morcellement à condition que ces modifications ou ces révisions n'aient pas lieu à tout bout de champ et qu'elles ne chambardent point l'affectation ou l'utilisation de la zone ou partie de zone y arrêtées pour procéder de considérations contraires ou incompatibles à celles générales ayant guidé l'élaboration du même plan ou projet d'aménagement général.

A défaut d'une telle possibilité, le Conseil d'Etat n'entrevoit pas l'utilité d'une procédure d'approbation pour ces plans, ceux-ci étant conformes au plan d'aménagement général, et sont donc directement exécutoires et n'ont plus besoin d'une quelconque publicité.

Le Conseil d'Etat estime qu'il faut faire abstraction d'une telle rigidité contraire au caractère particulier et spécifique d'un aménagement communal bien conçu. Par ailleurs, il est toujours loisible à l'autorité communale de refuser ces projets pour être inappropriés, voire inopportuns pour le développement durable de la commune et la qualité de vie de ses habitants. Ainsi, même en choisissant une forme plus libérale pour l'exécution de son plan d'aménagement général, l'autorité communale restera toujours maître de la situation.

Le projet de loi sous avis soumet avantageusement à la même publicité et au même régime juridique les règles d'urbanisme et les règles de la police des bâtisses proprement dite. En effet, il précise que le projet d'aménagement général „revêt un caractère réglementaire“ (art. 18). Tel n'est pas le cas de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes qui avait cependant donné lieu à une jurisprudence bien assise du Comité du Contentieux du Conseil d'Etat en l'espèce. Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, les droits des administrés se trouvent sauvegardés contre les décisions des autorités publiques en matière d'aménagement communal et d'urbanisme. Ainsi cette loi, telle qu'elle a été modifiée par celle du 21 juin 1999, précise-t-elle que „Le tribunal administratif statue encore sur les recours dirigés pour incompétence, excès et détournement de pouvoir, violation de la loi ou de formes destinées à protéger les intérêts privés, contre les actes administratifs à caractère réglementaire, quelle que soit l'autorité dont ils émanent“ (art. 7).

Un tel droit de recours avait d'ailleurs été aménagé en faveur des autorités communales par l'article 107 de la loi communale du 13 décembre 1988.

Les auteurs du projet de loi ont prévu de nouvelles règles concernant le remembrement urbain. D'après le commentaire des articles:

„Si le principe du remembrement était déjà reconnu par la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, la procédure de remembrement fixée par cette loi était lourde et risquait de ne jamais aboutir. L'exposé des motifs élucide plus amplement la question. Le présent chapitre propose une procédure simple destinée à aboutir à un arrangement entre les propriétaires et laissant, en cas de non-accord, comme seule voie d'issue la possibilité de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.“

Le Conseil d'Etat se rallie aux vues des auteurs du projet tout en estimant que le texte sous avis n'est pas sans poser certains problèmes. Ainsi, le Conseil d'Etat doit regretter que la commission d'aménagement n'intervienne plus dans la procédure d'adoption du remembrement. Il estime en effet qu'elle aurait ainsi pu assumer pleinement son rôle consultatif dans l'intérêt des communes concernées.

D'autre part, les articles 41 et 42 du projet de loi sous avis précisent que le conseil communal n'approuve le projet de remembrement que „s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune“. Qu'en serait-il d'un projet de remembrement qui a trouvé l'accord de tous les propriétaires concernés, mais qui modifie et complète soit le plan ou projet d'aménagement général de la commune,

soit le plan d'aménagement particulier qui délimite leurs fonds? Le conseil communal doit-il refuser ce projet de remembrement ou bien peut-il l'approuver sous réserve d'observer la procédure prescrite pour les modifications ou révisions?

Le Conseil d'Etat, tout en renvoyant à diverses parties du présent avis, se prononce en faveur d'une telle possibilité ou éventualité. Il n'apprécie guère le caractère rigide des dispositions sous avis.

Reste à élucider un problème beaucoup plus important et délicat en matière de remembrement. En effet, l'article 44 du projet de loi arrête que „La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de remembrement peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions énoncées au chapitre 5 du titre 4 de la présente loi.“

Le Conseil d'Etat estime que cette disposition ne pose pas de problème majeur en ce qui concerne la faculté accordée aux communes. Toutefois il donne à considérer que les communes n'ont pas toujours les ressources financières nécessaires à une telle opération, ni surtout les moyens politiques. Le commentaire des articles se borne à exposer que

„L'intérêt des propriétaires-présentateurs du projet de remembrement de poursuivre la réalisation de ce projet est évident.

Le recours à l'expropriation après une tentative de conciliation par le collègue échevinal a été retenu comme procédure la mieux adaptée en l'occurrence parce que, d'une part, la procédure fixée par la loi du 12 juin 1937 s'est avérée lourde et complexe et pratiquement irréalisable sans l'accord final des propriétaires et que, d'autre part, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure bien ancrée dans nos traditions juridiques et qui aboutit à une juste et préalable indemnité des propriétaires expropriés après une procédure contradictoire devant une instance de justice.“

Ces réflexions sont cependant loin de fournir une réponse à la question primordiale, il est vrai, de savoir si des particuliers peuvent dans leurs seuls intérêts procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique de fonds appartenant à d'autres particuliers? En effet, l'article 2 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que l'expropriation s'opère entre autres à la demande „4) de particuliers, mais seulement si l'intérêt de la partie demanderesse est en même temps d'utilité publique“. Or ce caractère cumulatif de la demande d'un particulier est souvent très difficile à établir, voire à justifier et doit être apprécié de cas en cas. Le Conseil d'Etat n'a connaissance que d'une seule espèce autorisant un lotisseur à exproprier des fonds aux fins d'aménager l'évacuation des eaux usées en provenance du lotissement vers le réseau public de canalisation. Il faut toutefois préciser que cette espèce est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif. D'après la doctrine, une telle approche n'est valable que s'il est acquis que la satisfaction de ces intérêts privés permet en réalité de satisfaire l'intérêt général (*Droit administratif des biens, par Jean-Marie Auby et Pierre Bon, 3ème édition*).

Le Conseil d'Etat, dans son avis du 13 mai 1997 relatif à un projet d'arrêté grand-ducal tendant à faire déclarer d'utilité publique les travaux de construction d'un collecteur d'évacuation des eaux usées, avait constaté que „La notion d'utilité publique a connu une extension constante. Ainsi la procédure d'expropriation peut-elle être utilisée pour l'assainissement d'une localité, voire d'une partie d'une localité dans le cadre de la réalisation des prescriptions d'un plan d'aménagement général communal.“ Cette affaire a donné lieu à un procès qui est toujours pendant devant la Cour administrative.

Ainsi, cette question est loin d'être tranchée et reste controversée et sera certainement à l'origine de nombreux litiges. Aussi le Conseil d'Etat ne s'attend-il pas pour les raisons ci-dessus à une amélioration de l'état actuel malgré une procédure plus simple et plus expéditive d'après les auteurs du projet de loi.

La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, nonobstant certains errements, lacunes ou autres imperfections, a cependant fait ses preuves depuis qu'elle a été remise à l'ordre du jour par les responsables communaux dans les années soixante. Elle constitue sans aucun doute un pas décisif vers un urbanisme moderne dans notre pays en permettant de remédier au développement anarchique de nos localités, faute d'autres dispositions légales et réglementaires spécifiques. Faut-il souligner que cette loi, tant critiquée, contient des idées qui, à l'époque, ont dû apparaître comme quelque peu révolutionnaires? Ainsi, elle admet l'expropriation de fonds pour la création d'habitations à coût modéré. De même, bien avant l'année européenne du patrimoine architectural de 1975 („Un avenir pour notre passé“), cette loi fait déjà état d'ensembles architecturaux permettant une conservation intégrée des sites urbains.

Aussi le Conseil d'Etat s'était-il attendu à ce que les auteurs du projet de loi adoptent une démarche plus courageuse en tenant compte des derniers développements en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ils ont, au contraire, instauré un urbanisme rigide, autoritaire dont le dirigisme risque de desservir les objectifs mêmes préconisés par la nouvelle loi. Il semble bien que le texte sous avis soit le résultat de l'ensemble des problèmes concrets connus sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, problèmes circonscrits avec minutie, et constitue donc un mode d'emploi à l'attention des communes ainsi que des professionnels et autres praticiens en matière d'urbanisme. Or une telle solution n'est point satisfaisante dans la mesure où elle ne laisse guère de liberté d'action, voire d'interprétation à l'administration et surtout au juge, tout en ne résolvant pas tous les problèmes pratiques liés à l'exécution de la nouvelle loi.

On aurait ainsi pu profiter pour introduire la notion du lotissement vertical dans la loi qui ne connaît actuellement que celle du lotissement horizontal, grand consommateur d'espace et de terrains. Or les réserves foncières sont limitées et commencent à s'épuiser.

Une nouvelle politique de l'habitat („Siedlungspolitik“) et d'aménagement, basée sur le développement durable des communes et sur la qualité de vie et le bien-être de la population, s'avère désormais indispensable pour faire face aux défis de la société moderne. Les résultats d'une telle politique doivent être nécessairement des formes d'aménagement et d'urbanisme modernes favorisant principalement la rénovation urbaine, la réhabilitation d'anciens quartiers et, en général, une mise en valeur des volumes bâtis. Or, le texte sous avis n'en fait pas état alors que les auteurs du projet de loi auraient pu facilement s'inspirer de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour réserver un titre à l'assainissement urbain. Le développement durable aurait encore dû favoriser la création de formes d'aménagement nouvelles, telle la création de quartiers d'habitation caractérisés par un dosage subtil et judicieux des diverses activités humaines: logement, travail, loisirs évitant de longs déplacements et mouvements générateurs de trafic individuel nuisible à la qualité de vie. Enfin, aucune disposition ne se réfère à la création si nécessaire pour les communes de réserves foncières.

En présence des nombreuses réformes en matière d'aménagement et d'urbanisme et surtout de celle projetée de la loi du 25 février 1979 précitée, le Conseil d'Etat est à se demander si une codification de toutes les prescriptions relatives à l'implantation, à l'aménagement et à la rénovation des habitations ne s'impose d'urgence quitte à laisser à une loi spéciale le soin de régler les modes de subventions ou autres aides financières publiques susceptibles d'intervenir dans leur réalisation.

Ne faut-il pas revoir les attributions et la composition de la commission d'aménagement aux fins de créer un changement de mentalités en matière d'urbanisme? En effet, cette commission semble aujourd'hui se cantonner dans un rôle de donneur de leçons au lieu d'assumer pleinement son rôle consultatif en pratiquant la concertation avec les autorités communales par des propositions concrètes susceptibles de résoudre les problèmes d'aménagement et d'urbanisme qu'elles connaissent.

Pour terminer cette partie générale du présent avis et dans le souci d'être complet, le Conseil d'Etat doit retenir qu'à défaut d'autres réformes importantes, le développement durable des communes en matière d'aménagement et d'urbanisme est loin d'être acquis. A ces fins, il est vrai qu'une réforme de la comptabilité communale et de l'impôt foncier s'avère à court terme indispensable: la première pour permettre aux communes la création d'un fonds de rénovation urbaine par exemple et la seconde pour leur assurer une maîtrise foncière appropriée en grevant les terrains à bâtir d'un impôt foncier progressif permettant de combler les lacunes dans le tissu urbain dans un délai raisonnable et partant contrôler la spéculation foncière effrénée. L'impôt foncier ne devrait-il pas être toujours fonction de l'utilisation et de l'affectation du fonds concerné?

Malgré ses critiques souvent sévères, le Conseil d'Etat marque son accord avec le projet de loi sous avis, sous réserve des observations et autres remarques qu'il formulera lors de l'examen des divers articles. En effet, les dispositions nouvelles constituent somme toute une amélioration du régime actuellement en vigueur pour introduire des délais d'instruction et de publication précis, arrêter le caractère réglementaire des plans d'aménagement communaux, établir une hiérarchie entre les mêmes instruments d'aménagement communaux, organiser parfaitement la participation de la population à l'élaboration et à l'approbation des plans d'aménagement communaux et conférer finalement une certaine publicité à l'autorisation de construire.

EXAMEN DES ARTICLES

Sommaire

Sans observation, sauf que le libellé définitif doit tenir compte des propositions et autres observations faites par le Conseil d'Etat lors de l'examen des divers articles composant les titres et les chapitres du projet de loi sous avis. De même le Conseil d'Etat propose une numérotation continue des chapitres (1 à 11).

Intitulé

Le Conseil d'Etat estime que l'intitulé de la nouvelle loi devrait tenir compte du caractère particulier de l'aménagement communal qui est une partie, spéciale il est vrai, de l'aménagement du territoire. Il propose de prendre pour modèle la loi belge du 29 mars 1962 en y associant également la notion d'urbanisme qui constitue une partie intégrante de l'aménagement communal tout en n'en couvrant cependant qu'un domaine plus restrictif, à savoir les prescriptions dimensionnelles et l'aspect architectural des constructions existantes ou à implanter.

L'intitulé aura le libellé suivant:

„Projet de loi concernant l'aménagement des communes et l'urbanisme.“

Cet intitulé ne s'oppose point à ce qu'à l'avenir une loi unique reprenne l'ensemble des dispositions relatives à l'aménagement du territoire et à l'aménagement des communes et à l'urbanisme.

TITRE 1er

L'aménagement communal

Article 1er (1er et 2 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat propose d'en faire deux articles distincts, l'un ayant pour seul objet la définition de l'aménagement communal et de l'urbanisme, et l'autre énonçant leurs principaux objectifs.

De même, le Conseil d'Etat a dû constater que certains des moyens nécessaires à atteindre les objectifs poursuivis par l'aménagement communal et l'urbanisme arrêtés par le texte sous avis sont effectivement du ressort de l'aménagement du territoire pour dépasser nettement le cadre purement communal ou local (*cf. art. 1er de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire*). Aussi faut-il redresser cette confusion, voire ce mélange des missions particulières propres au niveau national et au niveau communal.

L'article 1er se lira donc comme suit:

„Art. 1er. Définition

L'aménagement communal est l'organisation du territoire communal par des règles générales et permanentes. Cette organisation, tout en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, respecte les orientations du programme directeur ainsi que les plans directeurs régionaux, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

L'urbanisme constitue l'ensemble des règles et des procédures communes aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis qu'il faut respecter dans le cadre de l'aménagement communal.“

L'article 2 nouveau proposé par le Conseil d'Etat aura la teneur suivante:

„Art. 2. Objectif

L'aménagement communal et l'urbanisme ont pour objectif d'assurer aux habitants de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal.

A cet effet, il a principalement pour mission de concevoir, de développer, de coordonner et de mettre en œuvre, au niveau communal, les moyens nécessaires pour:

- aménager le cadre de vie des habitants en leur assurant des conditions d'habitat optimales par une organisation judicieuse du territoire communal;
- gérer le sol et l'espace de façon rationnelle et judicieuse dans le respect du patrimoine culturel et naturel local et national;
- assurer la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.“

Le Conseil d'Etat recommande d'insérer à la suite des articles 1er et 2 un nouveau titre 2 traitant des organes compétents. En effet ceux-ci sont en charge de toutes les questions et problèmes intéressant l'aménagement communal et l'urbanisme et interviennent surtout dans les procédures d'élaboration et d'approbation des plans ou projets d'aménagement, qu'il s'agisse des plans ou projets d'aménagement général ou des plans ou projets d'aménagement particulier.

Aussi ce titre se lira-t-il comme suit:

„TITRE 2 – Les organes compétents“

Article 5 (3 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de préciser l'autorité communale compétente en l'espèce. Il s'agit du collège des bourgmestre et échevins, du conseil communal et du bourgmestre selon les cas.

Il y a lieu de redresser le paragraphe 2 de l'article dans la mesure où le ministre de l'Intérieur agit en l'espèce en sa qualité d'autorité de tutelle. Aussi n'est-il appelé qu'à contrôler la légalité des actes des autorités communales. D'autre part, il ne saurait et ne pourrait coordonner en sa qualité de ministre de l'Intérieur „l'action des communes et celle du Gouvernement“, cette mission étant réservée de par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire au ministre ayant dans ses attributions l'Aménagement du territoire.

Le Conseil d'Etat doit encore remarquer, en se référant à l'article 25.2 du projet de loi sous avis, que la commission d'aménagement est habilitée à conseiller les particuliers dans l'application de la nouvelle loi. Toutefois, en ce qui concerne leurs projets, les particuliers ne peuvent pas les soumettre directement à l'avis de la commission d'aménagement, mais ils doivent obligatoirement les présenter préalablement au collège des bourgmestre et échevins qui, lui, saisira la commission.

L'article en question aura la teneur suivante:

„Art. 3. Généralités

(1) L'aménagement communal et l'urbanisme sont de la compétence du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal ainsi que du bourgmestre selon les cas.

(2) Le ministre de l'Intérieur, désigné ci-après par les termes „le ministre“, participe à cet aménagement en approuvant ou en refusant d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers. A cet effet, il peut adresser des recommandations aux communes.

(3) Il est institué auprès du ministère de l'Intérieur une commission, dite commission d'aménagement, qui a pour mission de conseiller les communes et les particuliers dans l'application de la présente loi, d'adresser de son initiative des propositions au Gouvernement en matière d'aménagement communal et d'urbanisme et de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets que le Gouvernement et les communes lui soumettent."

Article 6 (4 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat ne se prononce pas sur la composition de ladite commission d'aménagement. Celle-ci étant cependant appelée à assurer une étroite collaboration avec les organes chargés de l'aménagement du territoire, il y a lieu d'y déléguer au moins les représentants des départements ministériels impliqués dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat trouve dans ce contexte les considérations émises par le syndicat de communes SYVICOL parfaitement justifiées. Il va dès lors proposer de remplacer le dernier tiret de l'article sous avis „– une personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de sa compétence“ par le tiret suivant: „– un délégué du syndicat de communes SYVICOL.“

Ledit article se lira comme suit:

„Art. 4. La commission d'aménagement

Les membres de la commission d'aménagement sont nommés par le ministre.

Elle se compose de sept membres et comprend:

- un délégué du ministre de l'Intérieur, qui assume la présidence;
- un délégué du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions;

- un ingénieur de l'Administration du cadastre et de la topographie;
- un ingénieur de l'Administration des eaux et forêts;
- un ingénieur de l'Administration des ponts et chaussées;
- un architecte fonctionnaire ou employé d'une commune;
- un délégué du syndicat de communes SYVICOL.

L'organisation et le mode de fonctionnement de la commission d'aménagement sont déterminés par règlement grand-ducal.“

TITRE 2 (3 selon le Conseil d'Etat)

Le plan d'aménagement général

Articles 2 à 4 (5 à 8 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat, tout en se référant à la nouvelle version de l'article 1er du projet de loi sous avis, et pour des raisons de clarté et de compréhension, recommande de réagencer lesdits articles en retenant comme sujets la définition, les objectifs et le principe.

L'article 2 (5 selon le Conseil d'Etat) se lira donc comme suit:

„Art. 5. Définition

Le plan d'aménagement général couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones dont il arrête l'affectation et l'usage par des règles générales et permanentes.“

L'article 3 (6 selon le Conseil d'Etat) sera libellé de la façon suivante:

„Art. 6. Objectif

Le plan d'aménagement général a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable de la commune ainsi que la qualité de vie et le bien-être de ses habitants.“

Le Conseil d'Etat estime encore que le contenu de l'article 2, intitulé „Principe“, pourrait être logiquement intégré dans les articles 3 et 4 (6 et 7 selon le Conseil d'Etat) du projet de loi sous avis.

Deux remarques s'imposent quant au libellé actuel de l'article 2 du projet de loi qui fait état de projets d'aménagement, d'une part, et de plans, d'autre part. Cette terminologie peut, à première vue, induire en erreur. Or, tel n'est pas le cas à condition de préciser que le terme de „plan“ vise le document final, partie graphique et partie écrite, ayant fait l'objet à la fois de l'approbation définitive du conseil communal et du ministre de l'Intérieur alors qu'on se plaît à désigner par le terme de „projet“ le même document en voie d'élaboration et en cours d'approbation et partant non encore muni du visa du conseil communal et du ministre.

D'autre part, le Conseil d'Etat se demande si le délai de six ans prévu au dernier alinéa du même article est réaliste, voire opportun. Il renvoie à la partie générale du présent avis concernant l'exécution des plans d'aménagement généraux. Il estime la solution y proposée de nature à aider les autorités communales en l'espèce et d'alléger sensiblement le caractère trop absolu et rigide de cette disposition.

Article 3 (7 selon le Conseil d'Etat)

Cet article se lira comme suit:

„Art. 7. Elaboration du plan d'aménagement général

Chaque commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire.

Deux ou plusieurs communes peuvent s'associer pour élaborer un projet commun, celui-ci tenant lieu pour chacune d'elles de plan d'aménagement général.

Le plan d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collègue des bourgmestre et échevins, par un homme de l'art, sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

- 1) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur l'équipement public ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel;
- 2) de la détermination d'options à envisager à court, à moyen et à long terme et d'une analyse démontrant la compatibilité de ces options avec les options nationales ou régionales d'aménagement prises en exécution de la législation relative à l'aménagement du territoire.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de l'étude préparatoire.

Tout plan ou projet d'aménagement général peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement du plan ou projet est applicable aux modifications et aux révisions.“

Article 4 (8 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat renvoie à la partie générale du présent avis notamment en ce qui concerne le contenu de la partie graphique. Il estime que le plan d'aménagement devient illisible en devant y reproduire ou y faire figurer toutes les données prévues par l'article 4 actuel. Le Conseil d'Etat trouve que toutes ces données doivent faire l'objet du contenu des plans d'aménagement particulier, voire des plans de lotissement.

Il y a lieu de faire abstraction du paragraphe 1er dudit article, ce texte ayant été repris *mutatis mutandis* par les nouveaux articles 3 et 4 proposés par le Conseil d'Etat.

L'article en question se lira donc comme suit:

„Art. 8. 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.

L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, le mode et le degré d'utilisation ainsi que le pictogramme de la légende-type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'un rapport de présentation justifiant l'initiative et les options proposées. Il démontre la prise en considération des objectifs du développement durable ainsi que le lien avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire. Il indique les principales phases de réalisation du projet d'aménagement général.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport 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 suite à un examen approfondi de la situation existante, si le plan ou projet d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour. Cette délibération est soumise à l'approbation du ministre.

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

Article 7 (9 selon le Conseil d'Etat)

Tout en renvoyant à la partie générale du présent avis, le Conseil d'Etat propose de regrouper certains articles dans l'intérêt d'une meilleure lecture du texte sous avis. De même, il propose de retenir les termes utilisés par la loi de 1937 et notamment ceux de „vote provisoire“ et „vote définitif“ pour bien souligner la différence entre les projets et les plans d'aménagement qu'ils soient à caractère général ou particulier.

Compte tenu des observations ci-dessus, le Conseil d'Etat propose la lecture suivante du *chapitre 3 – Procédure d'adoption du projet d'aménagement général*:

„Art. 9. Avis de la commission d'aménagement

Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire est transmis pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée avec avis de réception par le collège des bourgmestre et échevins.

La commission d'aménagement y émet son avis dans les trois mois de la réception du dossier complet."

L'article 8 (10 selon le Conseil d'Etat) aura l'intitulé suivant:

„Art. 10. Vote provisoire par le conseil communal

Le projet d'aménagement général est ensuite soumis avec l'avis de la commission d'aménagement au vote provisoire du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins dans les trois mois de la réception de l'avis par lettre recommandée avec avis de réception.

Le conseil communal peut adopter provisoirement le projet d'aménagement général, soit dans sa présentation originale, soit en y apportant des modifications proposées par la commission d'aménagement. Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles proposées par la commission d'aménagement, il doit d'abord soumettre le projet modifié à l'avis de ladite commission et recommencer la procédure.

Si la commission d'aménagement n'émet pas son avis dans le délai de trois mois prévu à l'article précédent, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au vote provisoire du conseil communal.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement général présenté. Dans ce cas, le ministre déclare le dossier clôturé."

Article 9 (11 selon le Conseil d'Etat)

„Art. 11. Publication

Après l'approbation provisoire par le conseil communal, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Le dépôt est encore publié dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Le collège des bourgmestre et échevins tient dans ce même délai de trente jours au moins une réunion d'information avec la population."

Articles 10 à 12 (12 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat propose de regrouper ces articles en un seul intitulé „Réclamations“.

„Art. 12. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article qui précède, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion. Après l'expiration du délai, le collège entend les réclamants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai, la délibération provisoire du conseil communal est transmise pour approbation au ministre."

Article 13

Qu'en est-il du refus d'adopter définitivement le projet d'aménagement général? Est-ce que le dossier est clôturé et faut-il reprendre la procédure d'approbation *ab initio* ou bien le projet d'aménagement adopté provisoirement par le conseil communal reste-t-il en vigueur? Le Conseil d'Etat estime qu'il faut recommencer une nouvelle procédure d'approbation *ab initio* et il propose donc de libeller l'article de la façon suivante:

„Art. 13. Vote définitif par le conseil communal

Le collège des bourgmestre et échevins soumet le résultat de l'audition des réclamants, avec toutes les pièces et, s'il y a lieu, avec les propositions de modification répondant aux observations présentées au vote définitif du conseil communal dans les trois mois à compter de la date de son vote provisoire.

Sur base d'une demande motivée du collège des bourgmestre et échevins, ce délai de trois mois peut être prolongé par le ministre.

Le conseil communal peut soit adopter le projet tel qu'il l'avait voté, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé.“

Article 14

Sans observation sauf qu'il y a lieu de préciser qu'il s'agit des observations écrites, les observations orales n'entrant pas en ligne de compte.

L'article visé aura donc la teneur suivante:

„Art. 14. Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent le vote définitif du conseil communal, sa décision définitive est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 12 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre de l'Intérieur aux fins d'approbation.“

Article 15

Le Conseil d'Etat, tout en renvoyant à la partie générale du présent avis, recommande une nouvelle rédaction de cet article. Il trouve en effet que les observations faites par les auteurs du projet ne font que compliquer considérablement les choses en l'espèce.

En effet, les réclamants étant connus, le délai de présentation des réclamations commence à courir à partir de la notification de la décision du conseil communal. Qu'en est-il du délai d'affichage retenu par le texte sous avis? Le Conseil d'Etat doit admettre au vu du commentaire des articles que ce délai a été expressément aménagé pour les personnes „qui, tout en acceptant le projet d'aménagement général adopté lors du premier vote par le conseil communal, ne sont toutefois pas d'accord avec l'une ou l'autre modification intervenue lors du second vote par le conseil communal“.

Qu'en est-il de la procédure administrative non contentieuse en l'espèce? Il appartient au collège des bourgmestre et échevins d'avertir les intéressés des modifications intervenues susceptibles de modifier leur situation. Dans cette hypothèse, le délai du recours contentieux ou gracieux commence à courir à partir de cette notification. A défaut d'une telle notification ou information, leurs droits restent entièrement sauvegardés, aucun délai ne pouvant leur être opposé selon la jurisprudence administrative. Le Conseil d'Etat renvoie dans ce contexte à la partie générale du présent avis en soulignant que le sort du plan général d'aménagement ne saurait et ne pourrait cependant toujours être remis en question par de telles actions.

D'autre part, ces réclamants seraient bien désavantagés par rapport aux autres pour ne bénéficier que d'une voie de recours alors que les derniers bénéficient de deux degrés: collège des bourgmestre et échevins et ministre, de sorte que l'égalité risque de n'être pas garantie parmi eux. De toute façon, ils pourront toujours introduire un recours contentieux à l'encontre des dispositions réglementaires arrêtées par le conseil communal au cas où ils s'estiment lésés.

Enfin, qu'en est-il des réclamants qui ont obtenu une satisfaction „partielle“, dans le cadre de leur réclamation par exemple ayant obtenu gain de cause, pour l'une de leurs revendications alors que d'autres ont été refusées par le conseil communal? Sont-ils à considérer comme des intéressés au sens de l'article 15, alinéa 2?

Pour toutes ces raisons, le Conseil d'Etat recommande de modifier l'article 15 qui aura le libellé suivant:

„Art. 15. Nouvelles réclamations

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification de la décision définitive aux intéressés par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine de forclusion.“

Article 16

Le Conseil d'Etat estime que le ministre devrait transmettre au conseil communal concerné non seulement les réclamations reçues, mais encore l'avis y relatif de la commission d'aménagement, et ceci pour mettre en relief la mission consultative de cette dernière en l'espèce.

Il est par ailleurs étonnant de constater que cet article ne mette aucun délai dans lequel le conseil communal et la commission d'aménagement doivent rendre leurs avis. Il en est de même de la décision ministérielle à intervenir.

Le Conseil d'Etat estime, sans vouloir préconiser un formalisme exorbitant, que ces délais seraient fort utiles pour ne pas faire traîner l'évacuation du dossier d'approbation.

De même, il y a lieu de prévoir la possibilité pour le ministre de passer outre à ces avis au cas où la commission d'aménagement et le conseil communal n'émettraient pas leurs avis dans le délai imparti.

Aussi les articles 16 et 17 se liront-ils comme suit:

„Art. 16. Avis sur les nouvelles réclamations

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal et les modifications apportées au projet d'aménagement général sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans le mois de la réception du dossier.

Après réception de cet avis, le ministre soumet le dossier avec l'avis de la commission d'aménagement au conseil communal qui doit émettre son avis dans le mois de la réception du dossier.

Art. 17. Décision ministérielle

Le ministre statue dans le mois suivant la réception de l'avis du conseil communal prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général.

Si la commission d'aménagement ou le conseil communal n'émettent pas leurs avis dans les délais prévus à l'article 16, le ministre statue sans retard conformément aux dispositions de l'alinéa qui précède.“

Article 18

Le Conseil d'Etat estime qu'il n'y a plus lieu de relever que le plan d'aménagement a un caractère réglementaire depuis que les décisions à caractère individuel et celles à caractère réglementaire sont de la compétence du tribunal administratif (cf. *Loi du 21 juin 1999*).

Il recommande d'autre part une modification d'ordre purement rédactionnel de l'article qui se lira comme suit:

„Art. 18. Entrée en vigueur

Le plan d'aménagement général entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Les affiches mentionnent son objet, la date de la décision par laquelle il a été établi et la date de son approbation par le ministre.“

Article 19 (20 selon le Conseil d'Etat)

D'après le commentaire des articles, il s'agit du premier vote du conseil communal relatif au projet d'aménagement général. Aussi le Conseil d'Etat propose-t-il les termes de „vote provisoire“.

Et le commentaire des articles de continuer: „L'article 19 précise par ailleurs que l'„ancien“ projet d'aménagement général d'une commune est applicable jusqu'à l'entrée en vigueur du „nouveau“ projet, celle-ci ayant lieu selon l'article 18 trois jours après la publication dans la commune du projet approuvé. Toutefois, pour éviter qu'au cours de la procédure d'adoption du „nouveau“ projet ne soient effectués des aménagements contraires aux nouvelles options, les servitudes décrites au 1er alinéa de l'article 19 sont de rigueur. On peut donc résumer que lors de la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement général c'est le plus petit dénominateur commun de l'ancien et du nouveau projet qui régit l'aménagement communal.“

Le Conseil d'Etat ne suit que difficilement la démarche des auteurs du projet de loi. En effet, de quels projets peut-il s'agir en l'espèce? Il ne peut s'agir que des projets en cours d'élaboration et donc non encore approuvés, voire non encore autorisés. Il n'y a aucun problème si le projet est conforme aux nouvelles dispositions. Que faire si le projet y est contraire et qu'il y a contestation entre les parties en cause? Dans la majorité des cas, le projet d'aménagement général lui-même arrête des dispositions

transitoires susceptibles de résoudre les litiges éventuels. Que faire cependant en l'absence de telles dispositions et si les contestations perdurent?

La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes avait prévu à son article 12, alinéa 2, qu'„En cas de contestation de la part des intéressés, il y est statué par le „Ministre de l'Intérieur“. Dans les huit jours de la notification de la décision, les intéressés pourront former un recours au Conseil d'Etat, qui statuera avec juridiction directe.“

Le Conseil d'Etat trouve inutile l'intervention de l'autorité tutélaire en l'espèce et estime qu'il y a lieu d'appliquer le droit commun qui sauvegarde parfaitement les intérêts des parties en cause. En effet, l'autorité compétente a le choix, d'une part, de refuser le projet et, d'autre part, de ne pas agir du tout. Dans les deux hypothèses, le requérant peut introduire un recours contentieux contre la décision de refus, voire contre le silence de l'administration auprès du tribunal administratif.

Il semble normal au Conseil d'Etat qu'un plan ou projet d'aménagement général reste en vigueur jusqu'à son abrogation par un nouveau projet ou plan. Inutile de le mentionner alors dans le corps même de la nouvelle loi. Si tel ne devait pas être le cas, les dispositions contraires des deux projets ne s'appliqueraient pas pour s'annuler réciproquement. Une telle hypothèse semble improbable dans la mesure où les projets d'aménagement en question sont soumis à l'avis et au contrôle des organes de tutelle.

Quant à l'alinéa final de l'article, le Conseil d'Etat recommande de se référer à l'article 18.4. de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

L'article aura donc la teneur suivante:

„Art. 20. Servitudes

A partir du jour où un projet d'aménagement général est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

Les servitudes dont question à l'alinéa précédent ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les établit.“

Article 20 (19 selon le Conseil d'Etat)

Cet article a repris en partie l'article 16 de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire. Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à faire sauf qu'il y a lieu de remplacer les termes de „Ministre de l'Intérieur“ par ceux de „ministre“, conformément à l'article 3 du projet de loi sous avis et sous réserve d'une simple modification rédactionnelle.

L'article aura le libellé suivant:

„Art. 19. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un projet d'aménagement général et jusqu'au moment de son dépôt à la maison communale, il peut être décidé par le conseil communal, sous l'approbation du ministre, que les immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 19, alinéa 1er de la présente loi, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

La décision est publiée au Mémorial et dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés dans le Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication de la décision au Mémorial.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période de deux années.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction à deux années au plus, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction de deux ou de quatre ans, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.“

Article 21

Les auteurs du projet de loi se sont inspirés des articles 21 et 22 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Le Conseil d'Etat se demande s'il ne suffit pas de remplacer les termes „d'un projet d'aménagement général approuvé par le Ministre de l'Intérieur“ par ceux de „d'un plan d'aménagement général“. En effet, par l'approbation du ministre le projet est devenu par son caractère définitif le plan d'aménagement général qui établit les servitudes qui ne deviennent d'ailleurs définitives que le plan une fois approuvé par le ministre.

L'article se lira comme suit:

„Art. 21. Indemnisation

Les servitudes résultant d'un plan d'aménagement général n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

L'indemnité est réduite ou refusée si et dans la mesure où il est établi que le demandeur est propriétaire d'autres immeubles qui tirent avantage du même plan d'aménagement général.

A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble sera saisi en vue de fixer l'indemnité.

Les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de construire motivé par l'interdiction d'un plan d'aménagement général est devenu définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.“

Articles 22 et 23 (22, 23 et 24 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat se rallie à l'opinion du syndicat de communes SYVICOL quant à l'intitulé du titre 3 du projet. Il propose donc de l'intituler „*Le plan d'aménagement particulier*“ et d'y faire figurer également les dispositions ayant trait à son ou ses objectifs.

Tout en renvoyant à la partie générale du présent avis, le Conseil d'Etat propose un réagencement des articles 22 et 23 du projet de loi. Aussi propose-t-il de prévoir trois articles, à savoir le premier traitant de la définition du projet d'aménagement particulier, le deuxième de ses objectifs et le troisième du principe obligatoire d'établir des projets d'aménagement particulier.

En conséquence, ces articles auront la teneur suivante:

„TITRE 3 (4 selon le Conseil d'Etat) – Le plan d'aménagement particulier

Art. 22. Définition

Le plan d'aménagement particulier est la figuration précise et détaillée d'une partie ou portion du territoire communal ou d'une zone ou partie d'une zone arrêtées par le plan ou le projet d'aménagement général de la commune.

Art. 23. Objectif

Le plan d'aménagement particulier a pour objet d'exécuter, de modifier ou de compléter le plan ou le projet d'aménagement général de la commune par la mise en valeur détaillée et précise de la partie ou portion du territoire communal et de la zone ou de la partie de zone délimitées.

Art. 24. Principe

Le plan d'aménagement particulier peut comprendre également des plans de lotissement et des plans de morcellement.

On entend par lotissement d'un terrain la division d'une parcelle en deux ou plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction.

On entend par morcellement d'un terrain la réunion de plusieurs parcelles en une seule parcelle nouvelle en vue de la construire.

L'établissement d'un plan d'aménagement particulier incombe à la commune ou aux particuliers, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui souhaitent mettre en valeur un terrain ou un ensemble de terrains pour lequel l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier est expressément requise par le plan ou le projet d'aménagement général.

Tout plan ou projet d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement des projets est applicable aux modifications et aux révisions.“

Article 24 (25 selon le Conseil d'Etat)

Sans observation à part quelques modifications d'ordre rédactionnel.

L'article aura la teneur suivante:

„Art. 25. Elaboration du plan d'aménagement particulier

(1) Lorsque l'initiative émane de la commune, le projet d'aménagement particulier, élaboré par un homme de l'art, est engagé dans la procédure d'approbation par le collège des bourgmestre et échevins. Il n'est pas nécessaire que la commune soit propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet.

(2) Dans tous les autres cas, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par un homme de l'art, est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Le collège des bourgmestre et échevins engage le projet dans la procédure d'adoption dans les trois mois qui suivent sa réception en y joignant son appréciation sommaire sur le projet.“

Article 25 (26 selon le Conseil d'Etat)

Tout en renvoyant à la partie générale du présent avis, le Conseil d'Etat recommande d'adopter *mutatis mutandis* le même texte que celui proposé en l'espèce pour le projet d'aménagement général.

Aussi l'article aura-t-il la teneur suivante:

„Art. 26. Contenu du plan d'aménagement particulier

Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment la situation parcellaire existante, la délimitation de la ou des zones concernées ou de parties de zones, la délimitation des lots, l'implantation et l'alignement des constructions, les règles relatives à leur solidité, leur sécurité et leur salubrité, le tracé, la largeur et la dénivellation des voies existantes ou projetées avec le réseau d'infrastructures publiques y relatif ainsi que le pictogramme de la légende-type sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les options proposées. Le contenu de ce rapport est précisé par règlement grand-ducal.“

Article 26 (27 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat, tout en renvoyant à la partie générale du présent avis, doit préciser que seuls les projets d'aménagement particulier non conformes au projet d'aménagement général doivent faire l'objet de la procédure d'approbation retenue en l'espèce. En effet, les projets d'aménagement particulier conformes audit projet général peuvent être directement exécutés après le vote favorable du conseil communal sans devoir recevoir la publicité prévue en l'espèce. Tel doit être le principe et le Conseil d'Etat ne suit guère la démarche des auteurs du projet de loi quant à l'alinéa final de l'article sous avis.

Aussi le Conseil d'Etat propose-t-il le libellé suivant:

„Art. 27. Procédure

Seuls les projets d'aménagement particulier qui modifient ou complètent le plan ou projet d'aménagement général sont soumis à la procédure d'approbation prévue aux articles 9 à 17 de la présente loi sauf que l'article 11 est remplacé par les dispositions qui suivent.

Dans les trente jours suivant l'adoption provisoire par le conseil communal du projet d'aménagement particulier, celui-ci est déposé avec la délibération y relative pendant trente jours à la maison communale où le public peut le consulter. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Les projets d'aménagement particulier, les projets de lotissement et de morcellement visés aux alinéas 3 et 4 de l'article 24, conformes au plan ou au projet d'aménagement général et qui longent une voie existante, font l'objet d'une délibération du conseil communal qui n'est pas soumise à l'approbation du ministre.“

Article 27 (28 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat renvoie à l'article 18 du projet de loi sous avis dont il propose de reprendre *mutatis mutandis* le libellé.

L'article se lira comme suit:

„Art. 28. Entrée en vigueur

Le plan d'aménagement particulier entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Les affiches mentionnent son objet, la date de la décision par laquelle il a été établi et la date de son approbation par le ministre.“

Article 28 (29 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat renvoie à l'article 19 du présent projet dont il propose de reprendre le libellé.

L'article aura donc la teneur suivante:

„Art. 29. Servitudes

A partir du jour où un projet d'aménagement particulier est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification des limites des terrains concernés en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

Les servitudes arrêtées par l'alinéa qui précède ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du projet d'aménagement particulier qui les établit.“

TITRE 4 (5 selon le Conseil d'Etat)

Mesures d'exécution des projets (plans) d'aménagement*Article 29 (30 selon le Conseil d'Etat)*

Sans observation, sauf en ce que ces travaux doivent être autorisés ou réalisés par la commune.

Article 30 (31 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat estime que les auteurs du projet de loi n'étaient pas conscients de l'énormité du problème posé par l'alinéa 3 de l'article sous avis. Si louable que soit une telle fixation et uniformisation, est-elle en somme réalisable, voire opportune? Le Conseil d'Etat est à se demander si ce règlement grand-ducal verra le jour, vu les nombreuses données et les éléments dont il doit tenir compte à la fois en milieu rural et en milieu urbain. Il estime que le régime actuel a fait ses preuves et en cas de contestation les litiges sont tranchés par les instances judiciaires dont les décisions ont largement déterminé les autorités publiques à agir en conséquence.

Le Conseil d'Etat propose donc de faire abstraction de cet alinéa tout en recommandant une légère modification d'ordre rédactionnel en ce qui concerne l'alinéa final du paragraphe (1) de l'article.

L'article aura le libellé suivant:

„Art. 31. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

(1) Les dépenses nécessitées par les travaux de voirie et d'équipements publics sont préfinancées par la commune et récupérées sur les propriétaires riverains.

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article 30, dernier alinéa.

La participation aux frais est calculée par l'administration communale pour chaque propriétaire-riverain en fonction soit de la longueur de la propriété donnant sur la voie publique, soit du volume à construire, soit de la surface totale de la propriété, soit en fonction d'un système combinant ces critères.

Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal.

Les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis, sauf si les travaux en question permettant la création de nouvelles places à bâtir, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant construisibles.

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, cimetières, installations culturelles et sportives, collecteurs d'égouts ou stations d'épuration, à prélever lors de la création de chaque nouvelle unité de logement sur le territoire de la commune. Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale."

Article 31 (35 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat, tout en renvoyant à l'article 35 du projet de loi, se demande s'il n'y a pas lieu de réunir les deux articles en un seul et de le faire ranger à la fin du chapitre 2 du titre 4.

Il estime qu'il y a lieu d'arrêter le principe de l'autorisation de construire pour le projet d'aménagement général et pour le projet d'aménagement particulier.

Faute d'un commentaire des articles plus explicite, le Conseil d'Etat n'entrevoit pas la nécessité, voire l'utilité des dispositions du dernier alinéa de cet article.

De même, le Conseil d'Etat se demande s'il y a lieu de maintenir le caractère absolu de la règle arrêtée par l'alinéa 3. Ne vaudrait-il pas mieux dans l'intérêt de l'urbanisme s'inspirer des articles 17 et 18 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et introduire la possibilité d'une convention, prévue d'ailleurs à l'article 34 du projet de loi, garantissant l'accomplissement des conditions techniques et financières arrêtées par la nouvelle loi.

L'article aura donc la teneur suivante:

„Art. 35. Autorisations de construire

Toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

L'autorisation de construire n'est accordée que si les travaux sont conformes soit au plan ou au projet d'aménagement général, soit au plan ou au projet d'aménagement particulier, soit au plan ou au projet de lotissement ou de morcellement, parties graphique et écrite.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés par une convention spéciale, sur la base des principes arrêtés par l'article 34.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage. Ce certificat mentionne notamment qu'à la maison communale le public peut prendre inspection des plans afférents pour autant qu'ils portent sur l'implantation de la construction, ses parties extérieures et l'affectation de l'immeuble.“

Article 32

Le Conseil d'Etat propose des modifications d'ordre rédactionnel. En effet, pourquoi parler une fois du propriétaire et dans l'autre cas du promoteur? De même, il recommande de reprendre les termes de l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes quant à la fixation du prix du jour.

Quant à la disposition qui prévoit que la décision des experts et arbitre est sans recours, le Conseil d'Etat insiste à ce qu'elle soit supprimée. Elle est en effet contraire à l'article 6, paragraphe 1er de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales et à la jurisprudence afférente de la Cour européenne des Droits de l'Homme.

L'article 32 aura le libellé suivant:

„Art. 32. Cession des fonds réservés à des aménagements publics

Les terrains compris dans les projets d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou usages publics doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet. Le propriétaire est indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.

Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune.

La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour du dépôt du projet d'aménagement particulier à la maison communale. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désignent chacune un expert; si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement.

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

Article 33

Le Conseil d'Etat propose de remplacer le terme de „promoteur“ par ceux de „propriétaire ou son mandataire“, celui de „personne qualifiée“ par celui d'un „homme de l'art“, de sorte que le premier paragraphe de l'article 33 sera libellé comme suit:

„(1) En vue de la réalisation d'un projet d'aménagement particulier, le propriétaire ou son mandataire soumettent à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins un projet d'exécution avec estimation détaillée du coût établi par un homme de l'art et comprenant l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d'évacuation des eaux de surface et des eaux usées ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations prévues par le projet.

Le projet d'exécution dûment approuvé par le collège des bourgmestre et échevins est déposé pendant quinze jours à la maison communale où le public, informé du dépôt par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, peut en prendre connaissance.“

A l'alinéa 1er du paragraphe (2), il y a lieu de supprimer le bout de phrase „à prononcer par le tribunal d'arrondissement“. Du fait que le minimum est de 10.001 francs au moins, il s'agit en tout état de cause d'une amende en matière correctionnelle, de sorte que les chambres correctionnelles des tribunaux sont de toute façon compétentes pour connaître des faits pouvant donner lieu à l'application d'une telle amende. Par ailleurs il eût convenu d'écrire „tribunal correctionnel“ ou „tribunal d'arrondissement, chambre correctionnelle“.

Article 34

Le Conseil d'Etat ne voit pas pourquoi la commune, si elle exécute le projet, devrait encore passer une convention y relative avec elle-même, situation, il est vrai, aberrante.

Aussi le Conseil d'Etat recommande-t-il de redresser l'alinéa 1er de l'article sous avis qui se lira comme suit:

„Après l’approbation par le collège des bourgmestre et échevins du projet d’exécution avec estimation détaillée du coût, les conditions et modalités de réalisation du projet sont fixées dans une convention. Cette convention est soumise à l’approbation du conseil communal et du ministre.“

Le Conseil d’Etat, bien qu’il comprenne les préoccupations des auteurs du projet, doit marquer son étonnement quant au contenu de l’alinéa final de l’article, dans la mesure où le bourgmestre est chargé de l’exécution de la police des bâtiments sur l’ensemble du territoire communal et partant d’y garantir la sécurité, la salubrité et l’hygiène publiques, que le projet soit destiné à être incorporé dans le domaine public de la commune ou non.

Le Conseil d’Etat propose donc le texte suivant:

„Les travaux de voirie et d’équipements nécessaires à la viabilité d’un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins.“

Article 35

Le Conseil d’Etat a proposé un nouvel article qui réunit les articles 31 et 35 du projet de loi sous avis.

Article 36

Tout en renvoyant à la partie générale de cet avis, le Conseil d’Etat regrette que l’initiative d’un remembrement n’appartienne plus au collège des bourgmestre et échevins. De même, il estime qu’il peut s’agir en l’espèce à la fois du projet d’aménagement général et d’un projet d’aménagement particulier pris en son exécution.

L’article se lira comme suit:

„Art. 36. Définition

Le remembrement urbain est une opération d’exécution d’un plan ou d’un projet d’aménagement général ou particulier qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder aux dispositions du projet d’aménagement à réaliser. L’initiative de procéder au remembrement urbain appartient aux propriétaires intéressés.“

Article 37

Le Conseil d’Etat estime qu’il y a lieu de compléter l’alinéa 1er de l’article en se référant en partie à l’article 27 de la loi du 12 juin 1937 concernant l’aménagement des villes et autres agglomérations importantes. En effet les termes „pour être recomposé conformément au projet d’aménagement couvrant la surface à remembrer“, n’incluent pas nécessairement l’hypothèse prévue par l’article 27 précitée qui arrête que „Sur la masse formée en vertu de l’art. 22 sont prélevés les terrains, qui, suivant le plan d’aménagement, sont destinés à des usages publics. La partie restante est distribuée aux propriétaires comme places à bâtir.“

Aussi l’alinéa 1er se lira-t-il comme suit:

„Si des fonds ne peuvent pas de par leur délimitation ou de par leur configuration recevoir la destination leur impartie par un plan ou un projet d’aménagement général ou particulier, ils sont tous réunis, après prélèvement préalable des terrains destinés à des usages publics, en une seule masse pour être recomposés conformément au plan ou au projet d’aménagement couvrant la surface à remembrer. Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible sans changement de situation.“

Le Conseil d’Etat ne s’oppose pas au paiement d’une soulte conformément à la législation concernant le remembrement des biens ruraux. Il estime cependant que la loi du 12 juin 1937 concernant l’aménagement des villes et autres agglomérations importantes, de par son article 32, a arrêté des règles précises et facilement praticables tout en répondant mieux au caractère spécifique du remembrement urbain. Il suffit de fixer le prix du jour en fonction du texte sous avis.

Le Conseil d’Etat recommande donc de s’inspirer de l’article précité de la loi de 1937 en l’adaptant aux dispositions sous avis.

L’alinéa 3 aura la teneur suivante:

„La valeur des surfaces apportées est fixée d’après le prix du jour à l’époque du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, celle des surfaces distribuées est fixée d’après le prix

du jour au moment où l'attribution définitive des lots a été réalisée. Dans la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement. Quant aux parcelles attribuées, elles sont taxées à la valeur acquise en vertu du remembrement."

Article 38

Le Conseil d'Etat propose une modification d'ordre rédactionnel tout en renvoyant à la partie générale du présent avis concernant la conformité obligatoire au projet d'aménagement général ou particulier. Il recommande d'en faire abstraction.

L'article aura la teneur suivante:

„Art. 38. Acte de remembrement

Le remembrement résulte de l'accord des propriétaires des terrains couverts par le projet d'aménagement documenté par un acte d'échange qui en détermine les conditions et modalités."

Article 39

Sans observation sauf qu'il y a lieu d'en redresser l'alinéa 1er en s'inspirant en partie de l'article 23 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

L'alinéa 1er sera libellé comme suit:

„Au cas où le projet de remembrement ne trouve pas l'accord des propriétaires concernés, ceux-ci peuvent faire établir un nouveau projet par un homme de l'art s'ils représentent au moins les deux tiers des propriétaires et en même temps au moins les deux tiers de la surface des terrains à remembrer."

Article 40

Le texte sous avis ne parle que de l'information des propriétaires concernés. Qu'en est-il d'autres propriétaires dont les terrains sont contigus mais non compris dans le périmètre du projet de remembrement?

Ces propriétaires auront en tout cas intérêt à être informés du projet de remembrement même s'il est conforme aux projets d'aménagement de la commune.

Leurs réclamations éventuelles risquant d'être déclarées irrecevables pour ne pas avoir été introduites contre ces projets lors de leur procédure d'approbation, à plus forte raison cet intérêt existe nécessairement si le projet de remembrement complète, voire modifie les projets d'aménagement de la commune, possibilité en faveur de laquelle le Conseil d'Etat s'est prononcé à plusieurs reprises dans le cadre du présent avis aux fins d'empêcher un urbanisme rigide et autoritaire. En cette dernière hypothèse une publicité adéquate du projet s'impose non seulement dans l'intérêt des propriétaires concernés, mais encore de toutes les autres parties intéressées.

Aussi le Conseil d'Etat propose-t-il d'aménager une publicité pareille à celle de la procédure d'approbation des projets ou plans d'aménagement de la commune quitte à avertir les propriétaires concernés par lettre recommandée du dépôt du projet de remembrement.

L'article aura la teneur suivante:

„Le projet de remembrement est envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Les propriétaires concernés par le projet sont informés du dépôt par lettre recommandée individuelle à la poste.

Dans le prédit délai de trente jours, les observations et objections éventuelles contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion."

Article 41

L'article sous avis précise que le conseil communal n'approuve le projet que „s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune". Faut-il *a contrario* en déduire que le conseil communal

doit approuver ou est obligé d'approuver le projet de remembrement s'il est conforme auxdits projets d'aménagement? Tel ne peut être le cas, le conseil communal devant toujours rester libre dans ses décisions intéressant la collectivité locale. Une telle disposition légale heurterait d'ailleurs le principe de l'autonomie communale et le Conseil d'Etat devrait s'y opposer formellement.

Il propose donc de soumettre le projet de remembrement au vote du conseil communal qui, soit l'approuve, soit le refuse. Dans les deux hypothèses la procédure d'approbation est terminée. Il restera toujours loisible aux intéressés d'introduire un recours contre ce refus.

Aussi l'article aura-t-il la teneur suivante:

„Art. 41. Approbation du projet en cas d'accord

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.“

Article 42

Le Conseil d'Etat recommande de prendre pour modèle les articles afférents de la procédure d'approbation des projets d'aménagement de la commune.

L'article se lira comme suit:

„Art. 42. Aplanissement des difficultés

Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collège des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement éventuellement modifié est dans les trois mois soumis au vote du conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.“

Articles 43 et 44

Le Conseil d'Etat ne voit pas l'utilité de ces deux articles malgré les explications fournies au commentaire des articles.

Dans la version proposée par le Conseil d'Etat, le conseil communal ou bien adopte ou bien refuse le projet de remembrement communal conformément au régime de droit commun en l'espèce. Dans l'une ou l'autre hypothèse, les propriétaires non satisfaits qui se croient lésés par cette décision du conseil communal peuvent toujours introduire un recours contentieux.

De même il est toujours loisible à la commune, voire aux propriétaires, de demander l'expropriation pour cause d'utilité publique à condition de se conformer aux prescriptions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, cette loi précise que l'expropriation

„peut s'opérer à la demande:

...

2) des communes

...

4) de particuliers, mais seulement si l'intérêt de la partie demanderesse est en même temps d'utilité publique“ (art. 2).

Tout en renvoyant aux développements y relatifs de la partie générale du présent avis, le Conseil d'Etat estime que les dispositions de l'article 44 peuvent être utilement reprises sous le chapitre 5 du projet de loi traitant précisément de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aussi le Conseil d'Etat propose-t-il de supprimer les articles 43 et 44.

Article 45 (43 selon le Conseil d'Etat)

L'article aura la teneur suivante:

„Art. 43. Acte de remembrement

Après l'approbation du projet de remembrement par le ministre, les propriétaires concernés font établir à leurs frais l'acte de remembrement et les plans cadastraux y relatifs.“

Article 46 (44 selon le Conseil d'Etat)

Cet article a pris pour modèle les articles 45 à 49 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Le Conseil d'Etat estime toutefois qu'une modification du paragraphe (5) de l'article sous avis est indiquée pour être dans sa teneur actuelle contraire au sens et à l'esprit de l'article 49 précité.

Sous réserve de certaines modifications d'ordre rédactionnel, l'article sera libellé comme suit:

„Art. 44. Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

(1) Au cas où une parcelle, en raison de sa forme, ne peut recevoir l'affectation prévue par un projet d'aménagement, le propriétaire peut demander le redressement de ses limites par voie d'échange.

Si la parcelle, par suite de cette opération, est rétrécie au point de devenir impropre à cette affectation, le complément nécessaire peut être emprunté, au prix de sa valeur, au terrain voisin, à condition que celui-ci supporte une cession sans devenir lui-même inutilisable.

(2) Si une parcelle, située en bordure de la voie publique, présente une largeur ou une profondeur insuffisante pour une construction répondant aux prescriptions dimensionnelles du projet d'aménagement, le complément nécessaire peut être réclamé aux conditions indiquées au paragraphe (1) aux propriétaires des terrains adjacents.

(3) Si des parcelles situées l'une derrière l'autre sont susceptibles de recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement après transformation par voie d'échange, le propriétaire du terrain non riverain de la voie publique peut réclamer l'échange aux conditions indiquées au paragraphe (1).

(4) Si la surface d'une parcelle qui donne sur la voie publique est insuffisante pour que le fonds puisse recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, l'aire manquante peut être réclamée au propriétaire du fonds voisin, qui a toutefois la faculté de se libérer de son obligation par l'achat de la parcelle dont la surface est insuffisante.

(5) Si dans les cas visés aux paragraphes (1) à (4), les terrains adjacents présentent une surface insuffisante pour recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, leurs propriétaires doivent les céder au prix de leur valeur.

Dans toutes les rectifications de limites entre riverains, les sommes à payer à titre d'indemnité sont affectées jusqu'à due concurrence à l'extinction des privilèges et hypothèques qui pourront grever les parcelles cédées.“

Articles 47 à 53 (45 à 49 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat estime que les remarques et autres observations faites lors du projet de remembrement urbain valent également pour le projet de rectification de limites, notamment en ce qui concerne son contenu et sa procédure d'approbation. Il propose donc d'y appliquer *mutatis mutandis* les mêmes règles qu'il reproduira dans le corps de son texte finalement proposé.

Article 54 (50 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat renvoie d'abord aux développements de la partie générale du présent avis quant à l'expropriation pour cause d'utilité publique. D'autre part, il ne peut s'agir en l'occurrence que de l'exécution de projets d'aménagement particulier, de projets de lotissement, voire de projets de morcellement, la nouvelle loi ayant retenu le principe que l'exécution du projet d'aménagement général de la commune doit se faire au moyen des projets ci-avant.

Le Conseil d'Etat estime encore que la rédaction de l'article sous avis peut être largement simplifiée en s'inspirant des règles arrêtées par la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi l'article se lira comme suit:

„Art. 50. Déclaration d'utilité publique

Les travaux à exécuter pour la réalisation d'un projet d'aménagement, d'un projet de remembrement et d'un projet de rectification de limites peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande soit de la commune, soit des propriétaires concernés, sous réserve de l'observation des

dispositions y relatives de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article 55 (51 selon le Conseil d'Etat)

Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de remplacer les termes „peut autoriser“ par celui de „autorise“ conformément à l'article 12 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet l'autorisation d'exproprier est précisément le but de la procédure engagée.

Aussi le Conseil d'Etat propose-t-il le libellé suivant:

„Art. 51. Expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à poursuivre l'acquisition ou l'expropriation des terrains ou immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, du projet de remembrement ou du projet de rectification de limites.

Le même arrêté approuve le plan des parcelles et le tableau des emprises et il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles couvertes par les projets ci-dessus doit être réalisée."

Article 56 (52 selon le Conseil d'Etat)

Les auteurs du projet de loi ont pris pour modèle l'article 51 de la loi du 15 mars 1979 précitée.

L'article aura la teneur suivante:

„Art. 52. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 51, à des personnes de droit privé ou de droit public.

Les propriétaires expropriés qui ont déclaré au cours de la procédure d'expropriation leur intention de se conformer aux conditions mises sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, le projet de remembrement ou le projet de rectification de limites à réaliser, bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain ou immeuble à céder."

Article 57 (53 selon le Conseil d'Etat)

A l'alinéa premier, il n'y a pas lieu de se référer „aux peines correctionnelles prévues par le code pénal“. Il va sans dire que les pénalités à fixer respecteront en principe la classification tripartite des peines en peines criminelles, correctionnelles et de police. Pour autant il n'est pas nécessaire de le rappeler dans chaque loi spéciale, les dispositions du livre Ier du code pénal étant de toute façon d'application générale en vertu de l'article 100-1 du code pénal.

Le Conseil d'Etat est par ailleurs à s'interroger sur l'opportunité de fixer le maximum de la peine d'emprisonnement à deux ans, rendant ainsi possible dans tous les cas la détention préventive. Il donne à considérer s'il n'y a pas lieu d'aligner le maximum de la peine d'emprisonnement sur celui prévu par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, il sied de rendre la peine d'emprisonnement facultative, même si les juridictions de jugement ont toujours la possibilité de faire application de l'article 20 du code pénal et de prononcer seule soit la peine d'emprisonnement, soit l'amende.

Pour ce qui est des infractions, le Conseil d'Etat doit encore rappeler ses observations formulées à plusieurs reprises dans des avis antérieurs concernant le principe de la légalité des infractions. Il y a donc lieu, sous peine d'opposition formelle, de préciser dans le présent texte les faits que le législateur entendent incriminer.

Le deuxième alinéa prévoit, outre la peine d'emprisonnement et l'amende, des sanctions disciplinaires à l'encontre des bourgmestres et des échevins défaillants: suspension temporaire, voire démission d'office. Le Conseil d'Etat se prononce contre ce cumul en l'espèce parce qu'inopportun.

En effet, il faut rappeler d'une part que les organes compétents en matière d'aménagement communal et d'urbanisme ne sont pas seulement les bourgmestres et les collèges des bourgmestre et échevins, mais encore les conseils communaux. Aussi, d'après le principe de l'égalité devant la loi, faudrait-il encore soumettre les conseillers communaux aux mêmes sanctions disciplinaires.

D'autre part, le Conseil d'Etat estime que le régime de droit commun garantit bien la sauvegarde des intérêts des parties concernées même en cas de faute grave de la part d'un des organes compétents en l'espèce.

Toutefois, si les auteurs du projet de loi entendent maintenir ces dispositions, il faudrait les faire figurer sous un nouveau titre 7 „*Dispositions disciplinaires*“ et le titre 7 actuel serait décalé d’une unité.

Le Conseil d’Etat propose donc de libeller l’article sous examen comme suit:

„Art. 53. *Dispositions pénales*

Sont punis d’un emprisonnement de huit jours à deux mois et d’une amende de 10.001 à 5.000.000 francs, ou d’une de ces peines seulement, ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des projets ou plans d’aménagement, ou des autorisations de construire.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés contrairement à la présente loi et à ses règlement d’exécution, ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l’Etat pourront se porter partie civile.“

Article 58 (54 selon le Conseil d’Etat)

Sans observation, sauf qu’au paragraphe (1) il s’agit de plans et non de projets d’aménagement puisqu’ils ont été approuvés par le ministre.

Article 59 (55 selon le Conseil d’Etat)

Les abrogations doivent être expresse et précises. Il ne suffit dès lors pas d’abroger „toutes les dispositions contraires à la présente loi“.

Aussi le Conseil d’Etat propose-t-il le libellé suivant:

„Art. 55. *Dispositions abrogatoires*

La loi du 12 juin 1937 concernant l’aménagement des villes et autres agglomérations importantes est abrogée.“

La structure du texte de loi retenu par le Conseil d’Etat est donc la suivante:

TITRE 1er	L’aménagement communal (Art. 1er et 2)
TITRE 2	Les organes compétents (Art. 3 et 4)
TITRE 3	Le plan d’aménagement général (Art. 5 à 21) Définition – Objectif (Art. 5 et 6)
Chapitre 1er	Elaboration et contenu du plan d’aménagement général (Art. 7 et 8)
Chapitre 2	Procédure d’adoption du plan d’aménagement général (Art. 9 à 17)
Chapitre 3	Effets du plan d’aménagement général (Art. 18 à 21)
TITRE 4	Le plan d’aménagement particulier (Art. 22 à 29) Définition – Objectif – Principe (Art. 22 à 24)
Chapitre 4	Elaboration et contenu du plan d’aménagement particulier (Art. 25 et 26)
Chapitre 5	Procédure d’adoption du plan d’aménagement particulier (Art. 27)
Chapitre 6	Effets du plan d’aménagement particulier (Art. 28 et 29)
TITRE 5	Mesures d’exécution des plans d’aménagement (Art. 30 à 52)
Chapitre 7	Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d’aménagement général (Art. 30 et 31)
Chapitre 8	Réalisation du plan d’aménagement particulier (Art. 32 à 35)
Chapitre 9	Le remembrement urbain (Art. 36 à 43)
Chapitre 10	Rectification de limites de fonds (Art. 44 à 49)
Chapitre 11	L’expropriation pour cause d’utilité publique (Art. 50 à 52)
TITRE 6	Dispositions pénales (Art. 53)
TITRE 7	Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 54 et 55)

Suit le texte proposé par le Conseil d’Etat.

PROJET DE LOI
concernant l'aménagement des communes et l'urbanisme

TITRE 1er

L'aménagement communal

Art. 1er. Définition

L'aménagement communal est l'organisation du territoire communal par des règles générales et permanentes. Cette organisation, tout en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, respecte les orientations du programme directeur ainsi que les plans directeurs régionaux, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

L'urbanisme constitue l'ensemble des règles et des procédures communes aux terrains bâtis ou destinés à être bâtis qu'il faut respecter dans le cadre de l'aménagement communal.

Art. 2. Objectif

L'aménagement communal et l'urbanisme ont pour objectif d'assurer aux habitants de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal.

A cet effet, il a principalement pour mission de concevoir, de développer, de coordonner et de mettre en œuvre, au niveau communal, les moyens nécessaires pour:

- aménager le cadre de vie des habitants en leur assurant des conditions d'habitat optimales par une organisation judicieuse du territoire communal;
- gérer le sol et l'espace de façon rationnelle et judicieuse dans le respect du patrimoine culturel et naturel local et national;
- assurer la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

TITRE 2

Les organes compétents

Art. 3. Généralités

(1) L'aménagement communal et l'urbanisme sont de la compétence du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal ainsi que du bourgmestre selon le cas.

(2) Le ministre de l'Intérieur, désigné ci-après par les termes „le ministre“, participe à cet aménagement en approuvant ou en refusant d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers. A cet effet, il peut adresser des recommandations aux communes.

(3) Il est institué auprès du ministère de l'Intérieur une commission, dite commission d'aménagement, qui a pour mission de conseiller les communes et les particuliers dans l'application de la présente loi, d'adresser de son initiative des propositions au Gouvernement en matière d'aménagement communal et d'urbanisme et de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets que le Gouvernement et les communes lui soumettent.

Art. 4. La commission d'aménagement

Les membres de la commission d'aménagement sont nommés par le ministre.

Elle se compose de sept membres et comprend:

- un délégué du ministre de l'Intérieur, qui assume la présidence;
- un délégué du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions;
- un ingénieur de l'Administration du cadastre et de la topographie;
- un ingénieur de l'Administration des eaux et forêts;

- un ingénieur de l'Administration des ponts et chaussées;
- un architecte fonctionnaire ou employé d'une commune;
- un délégué du syndicat de communes SYVICOL.

L'organisation et le mode de fonctionnement de la commission d'aménagement sont déterminés par règlement grand-ducal.

TITRE 3

Le plan d'aménagement général

Art. 5. Définition

Le plan d'aménagement général couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones dont il arrête l'affectation et l'usage par des règles générales et permanentes.

Art. 6. Objectif

Le plan d'aménagement général a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable de la commune ainsi que la qualité de vie et le bien-être de ses habitants.

Chapitre 1er – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général

Art. 7. Elaboration du plan d'aménagement général

Chaque commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire.

Deux ou plusieurs communes peuvent s'associer pour élaborer un projet commun, celui-ci tenant lieu pour chacune d'elles de plan d'aménagement général.

Le plan d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, par un homme de l'art, sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

- 1) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur l'équipement public ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel;
- 2) de la détermination d'options à envisager à court, à moyen et à long terme et d'une analyse démontrant la compatibilité de ces options avec les options nationales ou régionales d'aménagement prises en exécution de la législation relative à l'aménagement du territoire.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de l'étude préparatoire.

Tout plan ou projet d'aménagement général peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement du plan ou projet est applicable aux modifications et aux révisions.

Art. 8. 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.

L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, le mode et le degré d'utilisation ainsi que le pictogramme de la légende-type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'un rapport de présentation justifiant l'initiative et les options proposées. Il démontre la prise en considération des objectifs du développement durable ainsi que le lien avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire. Il indique les principales phases de réalisation du projet d'aménagement général.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport 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 suite à un examen approfondi de la situation existante, si le plan ou projet d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour. Cette délibération est soumise à l'approbation du ministre.

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

Chapitre 2 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général

Art. 9. Avis de la commission d'aménagement

Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire est transmis pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée avec avis de réception par le collège des bourgmestre et échevins.

La commission d'aménagement y émet son avis dans les trois mois de la réception du dossier complet.

Art. 10. Vote provisoire par le conseil communal

Le projet d'aménagement général est ensuite soumis avec l'avis de la commission d'aménagement au vote provisoire du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins dans les trois mois de la réception de l'avis par lettre recommandée avec avis de réception.

Le conseil communal peut adopter provisoirement le projet d'aménagement général, soit dans sa présentation originale, soit en y apportant des modifications proposées par la commission d'aménagement. Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles proposées par la commission d'aménagement, il doit d'abord soumettre le projet modifié à l'avis de ladite commission et recommencer la procédure.

Si la commission d'aménagement n'émet pas son avis dans le délai de trois mois prévu à l'article précédent, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au vote provisoire du conseil communal.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement général présenté. Dans ce cas, le ministre déclare le dossier clôturé.

Art. 11. Publication

Après l'approbation provisoire par le conseil communal, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Le dépôt est encore publié dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Le collège des bourgmestre et échevins tient dans ce même délai de trente jours au moins une réunion d'information avec la population.

Art. 12. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article qui précède, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion. Après l'expiration du délai, le collège entend les réclamants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai, la délibération provisoire du conseil communal est transmise pour approbation au ministre.

Art. 13. Vote définitif par le conseil communal

Le collège des bourgmestre et échevins soumet le résultat de l'audition des réclamants, avec toutes les pièces et, s'il y a lieu, avec les propositions de modification répondant aux observations présentées au vote définitif du conseil communal dans les trois mois à compter de la date de son vote provisoire.

Sur base d'une demande motivée du collège des bourgmestre et échevins, ce délai de trois mois peut être prolongé par le ministre.

Le conseil communal peut soit adopter le projet tel qu'il l'avait voté, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé.

Art. 14. Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent le vote définitif du conseil communal, sa décision définitive est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 12 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre de l'Intérieur aux fins d'approbation.

Art. 15. Nouvelles réclamations

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification de la décision définitive aux intéressés par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine de forclusion.

Art. 16. Avis sur les nouvelles réclamations

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal et les modifications apportées au projet d'aménagement général sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans le mois de la réception du dossier.

Après réception de cet avis, le ministre soumet le dossier avec l'avis de la commission d'aménagement au conseil communal qui doit émettre son avis dans le mois de la réception du dossier.

Art. 17. Décision ministérielle

Le ministre statue dans le mois suivant la réception de l'avis du conseil communal prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général.

Si la commission d'aménagement ou le conseil communal n'émettent pas leurs avis dans les délais prévus à l'article 16, le ministre statue sans retard conformément aux dispositions de l'alinéa qui précède.

Chapitre 3 – Effets du plan d'aménagement général

Art. 18. Entrée en vigueur

Le plan d'aménagement général entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Les affiches mentionnent son objet, la date de la décision par laquelle il a été établi et la date de son approbation par le ministre.

Art. 19. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un projet d'aménagement général et jusqu'au moment de son dépôt à la maison communale, il peut être décidé par le conseil communal, sous l'approbation du ministre, que les immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 19, alinéa 1er de la présente loi, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

La décision est publiée au Mémorial et dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés dans le Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication de la décision au Mémorial.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période de deux années.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction à deux années au plus, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction de deux ou de quatre ans, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.

Art. 20. Servitudes

A partir du jour où un projet d'aménagement général est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

Les servitudes dont question à l'alinéa précédent ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les établit.

Art. 21. Indemnisation

Les servitudes résultant d'un plan d'aménagement général n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

L'indemnité est réduite ou refusée si et dans la mesure où il est établi que le demandeur est propriétaire d'autres immeubles qui tirent avantage du même plan d'aménagement général.

A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble sera saisi en vue de fixer l'indemnité.

Les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de construire motivé par l'interdiction d'un plan d'aménagement général est devenu définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

TITRE 4

Le plan d'aménagement particulier

Art. 22. Définition

Le plan d'aménagement particulier est la figuration précise et détaillée d'une partie ou portion du territoire communal ou d'une zone ou partie d'une zone arrêtées par le plan ou le projet d'aménagement général de la commune.

Art. 23. Objectif

Le plan d'aménagement particulier a pour objet d'exécuter, de modifier ou de compléter le plan ou le projet d'aménagement général de la commune par la mise en valeur détaillée et précise de la partie ou portion du territoire communal et de la zone ou de la partie de zone délimitées.

Art. 24. Principe

Le plan d'aménagement particulier peut comprendre également des plans de lotissement et des plans de morcellement.

On entend par lotissement d'un terrain la division d'une parcelle en deux ou plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction.

On entend par morcellement d'un terrain la réunion de plusieurs parcelles en une seule parcelle nouvelle en vue de la construire.

L'établissement d'un plan d'aménagement particulier incombe à la commune ou aux particuliers, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui souhaitent mettre en valeur un terrain

ou un ensemble de terrains pour lequel l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier est expressément requise par le plan ou le projet d'aménagement général.

Tout plan ou projet d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement des projets est applicable aux modifications et aux révisions.

Chapitre 4 – *Elaboration et contenu du plan d'aménagement particulier*

Art. 25. *Elaboration du plan d'aménagement particulier*

(1) Lorsque l'initiative émane de la commune, le projet d'aménagement particulier, élaboré par un homme de l'art, est engagé dans la procédure d'approbation par le collège des bourgmestre et échevins. Il n'est pas nécessaire que la commune soit propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet.

(2) Dans tous les autres cas, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par un homme de l'art, est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Le collège des bourgmestre et échevins engage le projet dans la procédure d'adoption dans les trois mois qui suivent sa réception en y joignant son appréciation sommaire sur le projet.

Art. 26. *Contenu du plan d'aménagement particulier*

Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment la situation parcellaire existante, la délimitation de la ou des zones concernées ou de parties de zones, la délimitation des lots, l'implantation et l'alignement des constructions, les règles relatives à leur solidité, leur sécurité et leur salubrité, le tracé, la largeur et la dénivellation des voies existantes ou projetées avec le réseau d'infrastructures publiques y relatif ainsi que le pictogramme de la légende-type sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les options proposées. Le contenu de ce rapport est précisé par règlement grand-ducal.

Chapitre 5 – *Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier*

Art. 27. *Procédure*

Seuls les projets d'aménagement particulier qui modifient ou complètent le plan ou le projet d'aménagement général sont soumis à la procédure d'approbation prévue aux articles 9 à 17 de la présente loi sauf que l'article 11 est remplacé par les dispositions qui suivent.

Dans les trente jours suivant l'adoption provisoire par le conseil communal du projet d'aménagement particulier, celui-ci est déposé avec la délibération y relative pendant trente jours à la maison communale où le public peut le consulter. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Les projets d'aménagement particulier, les projets de lotissement et de morcellement visés aux alinéas 3 et 4 de l'article 24, conformes au plan ou au projet d'aménagement général et qui longent une voie existante, font l'objet d'une délibération du conseil communal qui n'est pas soumise à l'approbation du ministre.

Chapitre 6 – *Effets du plan d'aménagement particulier*

Art. 28. *Entrée en vigueur*

Le plan d'aménagement particulier entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Les affiches mentionnent son objet, la date de la décision par laquelle il a été établi et la date de son approbation par le ministre.

Art. 29. *Servitudes*

A partir du jour où un projet d'aménagement particulier est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification des limites des terrains concernés en vue de leur affectation à la construc-

tion, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

Les servitudes arrêtées par l'alinéa qui précède ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du projet d'aménagement particulier qui les établit.

TITRE 5

Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Chapitre 7 – Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général

Art. 30. Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée ou réalisée par l'administration communale, hormis les cas prévus au chapitre 8 du titre 4.

Ces travaux comprennent l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d'évacuation des eaux de surface et des eaux usées, ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.

Art. 31. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

(1) Les dépenses nécessitées par les travaux de voirie et d'équipements publics sont préfinancées par la commune et récupérées sur les propriétaires riverains.

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article 30, dernier alinéa.

La participation aux frais est calculée par l'administration communale pour chaque propriétaire-riverain en fonction soit de la longueur de la propriété donnant sur la voie publique, soit du volume à construire, soit de la surface totale de la propriété, soit en fonction d'un système combinant ces critères.

Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal.

Les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis, sauf si les travaux en question permettent la création de nouvelles places à bâtir, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant constructibles.

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, cimetières, installations culturelles et sportives, collecteurs d'égouts ou stations d'épuration, à prélever lors de la création de chaque nouvelle unité de logement sur le territoire de la commune. Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

Chapitre 8 – Réalisation du plan d'aménagement particulier

Art. 32. Cession des fonds réservés à des aménagements publics

Les terrains compris dans les projets d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou usages publics doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.

Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune.

La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour du dépôt du projet d'aménagement particulier à la maison communale. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désignent chacune un expert; si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement.

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

Art. 33. Procédure d'approbation du projet d'exécution

(1) En vue de la réalisation d'un projet d'aménagement particulier, le propriétaire ou son mandataire soumettent à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins un projet d'exécution avec estimation détaillée du coût établi par un homme de l'art et comprenant l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d'évacuation des eaux de surface et des eaux usées, ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations prévues par le projet.

Le projet d'exécution dûment approuvé par le collège des bourgmestre et échevins est déposé pendant quinze jours à la maison communale où le public, informé du dépôt par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, peut en prendre connaissance.

(2) Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un projet d'aménagement particulier feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier et de la date de l'approbation du projet d'exécution par le collège des bourgmestre et échevins. Ils ne porteront d'autre part aucune indication qui soit contraire au projet dûment approuvé ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur, sous peine d'une amende de 50.000 à 500.000 francs.

Seront passibles des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du projet d'exécution par le collège des bourgmestre et échevins, de même que l'omission de tout ou partie des formalités prescrites par le présent article. Un certificat constatant l'accomplissement de ces formalités sera délivré par le bourgmestre au vendeur, au bailleur ou titulaire transférant un droit réel immobilier et mention en sera faite dans l'acte avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant vente, location ou transfert d'un droit réel immobilier concernant les terrains en question.

En cas d'inobservation des dispositions qui précèdent, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur, du locataire ou autre contractant lésé, ou à leur défaut, de la commune, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur ou autre contractant fautif, et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. 34. Convention

Après l'approbation par le collège des bourgmestre et échevins du projet d'exécution avec estimation détaillée du coût, les conditions et modalités de réalisation du projet sont fixées dans une convention. Cette convention est soumise à l'approbation du conseil communal et du ministre.

La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du projet, leur financement par les intéressés ainsi que la cession des terrains réservés à des constructions et usages publics et la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

Les travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 35. Autorisations de construire

Toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

L'autorisation de construire n'est accordée que si les travaux sont conformes soit au plan ou au projet d'aménagement général, soit au plan ou au projet d'aménagement particulier, soit au plan ou au projet de lotissement ou de morcellement, parties graphique et écrite.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés par une convention spéciale, sur la base des principes arrêtés par l'article 34.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage. Ce certificat mentionne notamment qu'à la maison communale le public peut prendre inspection des plans afférents pour autant qu'ils portent sur l'implantation de la construction, ses parties extérieures et l'affectation de l'immeuble.

Chapitre 9 – Le remembrement urbain

Art. 36. Définition

Le remembrement urbain est une opération d'exécution d'un plan ou d'un projet d'aménagement général ou particulier qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder aux dispositions du projet d'aménagement à réaliser. L'initiative de procéder au remembrement urbain appartient aux propriétaires intéressés.

Art. 37. Objet et organisation

Si des fonds ne peuvent pas de par leur délimitation ou de par leur configuration recevoir la destination leur impartie par un plan ou un projet d'aménagement général ou particulier, ils sont tous réunis, après prélèvement préalable des terrains destinés à des usages publics, en une seule masse pour être recomposés conformément au plan ou au projet d'aménagement couvrant la surface à remembrer. Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible sans changement de situation.

Les fonds bâtis ne peuvent être compris dans le remembrement que si le propriétaire y consent ou si les immeubles font l'objet d'une procédure en expropriation pour cause d'utilité publique.

La valeur des surfaces apportées est fixée d'après le prix du jour à l'époque du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, celle des surfaces distribuées est fixée d'après le prix du jour au moment où l'attribution définitive des lots a été réalisée. Dans la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement. Quant aux parcelles attribuées, elles sont taxées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

Art. 38. Acte de remembrement

Le remembrement résulte de l'accord des propriétaires des terrains couverts par le projet d'aménagement documenté par un acte d'échange qui en détermine les conditions et modalités.

Art. 39. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Au cas où le projet de remembrement ne trouve pas l'accord des propriétaires concernés, ceux-ci peuvent faire établir un nouveau projet par un homme de l'art s'ils représentent au moins les deux tiers des propriétaires et en même temps au moins les deux tiers de la surface des terrains à remembrer.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

- un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement,
- un état des constructions à démolir le cas échéant,
- un plan représentant le parcellaire après remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement,
- un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les soultes éventuelles,
- un état des dépenses faites ou à faire et comprenant le cas échéant le coût d'acquisition et de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération.

Art. 40. Publication et dépôt du projet de remembrement

Le projet de remembrement est envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au collègue des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collègue des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Les propriétaires concernés par le projet sont informés du dépôt par lettre recommandée individuelle à la poste.

Dans le prédit délai de trente jours, les observations et objections éventuelles contre le projet doivent être présentées par écrit au collègue des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

Art. 41. Approbation du projet en cas d'accord

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collègue des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.

Art. 42. Aplanissement des difficultés

Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collègue des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement éventuellement modifié est dans les trois mois soumis au vote du conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.

Art. 43. Acte de remembrement

Après l'approbation du projet de remembrement par le ministre, les propriétaires concernés font établir à leurs frais l'acte de remembrement et les plans cadastraux y relatifs.

Chapitre 10 – Rectification de limites de fonds**Art. 44. Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds**

(1) Au cas où une parcelle, en raison de sa forme, ne peut recevoir l'affectation prévue par un projet d'aménagement, le propriétaire peut demander le redressement de ses limites par voie d'échange.

Si la parcelle, par suite de cette opération, est rétrécie au point de devenir impropre à cette affectation, le complément nécessaire peut être emprunté, au prix de sa valeur, au terrain voisin, à condition que celui-ci supporte une cession sans devenir lui-même inutilisable.

(2) Si une parcelle, située en bordure de la voie publique, présente une largeur ou une profondeur insuffisante pour une construction répondant aux prescriptions dimensionnelles du projet d'aménagement, le complément nécessaire peut être réclamé aux conditions indiquées au paragraphe (1) aux propriétaires des terrains adjacents.

(3) Si des parcelles situées l'une derrière l'autre sont susceptibles de recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement après transformation par voie d'échange, le propriétaire du terrain non riverain de la voie publique peut réclamer l'échange aux conditions indiquées au paragraphe (1).

(4) Si la surface d'une parcelle qui donne sur la voie publique est insuffisante pour que le fonds puisse recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, l'aire manquante peut être réclamée au propriétaire du fonds voisin, qui a toutefois la faculté de se libérer de son obligation par l'achat de la parcelle dont la surface est insuffisante.

(5) Si dans les cas visés aux paragraphes (1) à (4), les terrains adjacents présentent une surface insuffisante pour recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, leurs propriétaires doivent les céder au prix de leur valeur.

Dans toutes les rectifications de limites entre riverains, les sommes à payer à titre d'indemnité sont affectées jusqu'à due concurrence à l'extinction des privilèges et hypothèques qui pourront grever les parcelles cédées.

Art. 45. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Lorsqu'un voisin refuse de coopérer à un redressement de limites, ou que les intéressés n'arrivent pas à s'entendre, la partie la plus diligente fait élaborer un projet de rectification de limites par une personne qualifiée conformément à la législation en vigueur.

Le projet de rectification de limites doit comporter les pièces suivantes:

- un plan de l'état parcellaire avant rectification des limites;
- un état des valeurs des parcelles compte tenu de la destination leur dévolue par le projet d'aménagement;
- un plan de l'état parcellaire après rectification des limites;
- un tableau comparatif par propriétaire avant et après rectification des limites.

Art. 46. Information des propriétaires voisins concernés

Le projet de rectification de limites est envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les fonds concernés.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où les propriétaires concernés peuvent en prendre connaissance.

Les propriétaires concernés par le projet sont informés du dépôt par lettre recommandée individuelle à la poste.

Dans le prédit délai de trente jours, les observations et objections éventuelles des propriétaires concernés contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

Art. 47. Approbation du projet en cas d'accord

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de rectification de limites, le collège des bourgmestre et échevins le soumet au conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.

Art. 48. Aplanissement des difficultés

Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collège des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de rectification de limites éventuellement modifié est dans les trois mois soumis au vote du conseil communal qui y statue sous l'approbation du ministre.

Art. 49. Acte de rectification de limites

Après l'approbation du projet de rectification de limites par le conseil communal et le ministre, les propriétaires concernés font établir à leurs frais l'acte de rectification de limites et les plans cadastraux y relatifs.

Chapitre 11 – L'expropriation pour cause d'utilité publique**Art. 50. Déclaration d'utilité publique**

Les travaux à exécuter pour la réalisation d'un projet d'aménagement, d'un projet de remembrement et d'un projet de rectification de limites peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande soit de la commune, soit des propriétaires concernés, sous réserve de l'observation des dispositions y relatives de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 51. Expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à poursuivre l'acquisition ou l'expropriation des terrains ou immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, du projet de remembrement ou du projet de rectification de limites.

Le même arrêté approuve le plan des parcelles et le tableau des emprises et il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles couvertes par les projets ci-dessus doit être réalisée.

Art. 52. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 51, à des personnes de droit privé ou de droit public.

Les propriétaires expropriés qui ont déclaré au cours de la procédure d'expropriation leur intention de se conformer aux conditions mises sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, le projet de remembrement ou le projet de rectification de limites à réaliser, bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain ou immeuble à céder.

TITRE 6

Dispositions pénales**Art. 53. Dispositions pénales**

Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 10.001 à 5.000.000 francs, ou d'une de ces peines seulement, ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des projets ou plans d'aménagement, ou des autorisations de construire.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés contrairement à la présente loi et à ses règlements d'exécution, ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'Etat pourront se porter partie civile.

TITRE 7

Dispositions transitoires et abrogatoires**Art. 54. Dispositions transitoires**

(1) Les plans d'aménagement général ou particulier dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi restent valables.

(2) Pour les projets d'aménagement général ou particulier dont la procédure d'approbation est entamée d'après les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, cette procédure est continuée et doit alors être achevée dans les douze mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi. Passé ce délai, une nouvelle procédure d'approbation doit être engagée conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doivent être intégrés dans la partie écrite du projet d'aménagement général à l'occasion de la première mise à jour de celle-ci et au plus tard dans les trois ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi.

(4) Les procédures de remembrement et de rectification de limites de terrains entamées lors de l'entrée en vigueur de la présente loi deviennent caduques. Une nouvelle procédure doit être engagée conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 55. Dispositions abrogatoires

La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes est abrogée.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 14 juillet 2000.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Raymond KIRSCH

