

N° 6124<sup>10</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

**PROJET DE LOI**

portant modification de la loi modifiée du 21 mai 1999  
concernant l'aménagement du territoire et modifiant:

1. la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;
2. la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes;
3. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain;
4. la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels

\* \* \*

## SOMMAIRE:

page

*Amendements adoptés par la Commission du Développement durable*

1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (25.6.2012).....	1
2) Texte coordonné.....	25

\*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES  
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(25.6.2012)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, amendements adoptés par la Commission du Développement durable lors de sa réunion du 18 juin 2012.

Je vous joins, à titre indicatif, un texte coordonné tenant compte de ces propositions d'amendements de la Chambre des Députés.

*Remarques préliminaires*

1. En vue de faciliter la lecture et la compréhension du nouveau projet de texte suite aux nombreuses adaptations et reformulations adoptées par la commission parlementaire, cette dernière a décidé de réécrire intégralement tous les articles amendés en les faisant précéder par la formule générale suivante: „L'article xxx de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant: (...)“.

2. Le volet des plans directeurs régionaux de la loi initiale n'a pas été suivi d'une mise en œuvre concrète et aucun projet de plan directeur régional n'a été élaboré depuis 1999. Dès lors, la commission parlementaire a décidé, dans sa majorité, de suivre l'avis du Conseil d'Etat et de supprimer dans la loi

modifiée un instrument qui n'a trouvé aucune application dans la pratique, ainsi que toute référence à l'article 8 de la loi précitée du 21 mai 1999. Certains des amendements exposés ci-dessous ne sont qu'une simple conséquence de cette décision.

*Amendement 1 portant sur le nouvel article 1er (article 2 initial)*

Le nouvel article 1er du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 1.** L'article 1er de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 1.** 1. L'aménagement du territoire organise le territoire national et en assure le développement en respectant les particularités et les ressources propres des diverses régions qui le composent. Il a pour objectif d'assurer aux habitants du pays des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de ses régions en valorisant leurs ressources respectives et en maintenant un équilibre structurel et économique entre elles.

2. L'aménagement du territoire identifie et définit d'une manière prospective les enjeux majeurs de l'organisation et du développement du territoire. Il assure à l'échelle nationale, à l'échelle de la région d'aménagement, ainsi qu'à l'échelle intercommunale la coordination de l'action politique et administrative en vue de l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace et de la protection des paysages.

Il a pour objet de contribuer à la conception des initiatives et de surveiller et de coordonner les mesures destinées:

- (a) à la valorisation optimale des ressources économiques et humaines;
- (b) à la gestion responsable de l'environnement, en général, et des ressources naturelles et énergétiques, en particulier;
- (c) au développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris l'habitat et les réseaux de communication et d'approvisionnement, dans le respect du patrimoine culturel et naturel;
- (d) à la mise en œuvre de la contribution nationale à la politique transfrontalière et interrégionale et
- (e) à la protection de la population et des biens contre les risques naturels ainsi que les nuisances environnementales.

3. Le programme directeur de l'aménagement du territoire ainsi que les prescriptions et orientations des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol s'imposent en matière d'aménagement communal et de développement urbain.

*Commentaire de l'amendement 1*

La nouvelle formulation du 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 1er est destinée à souligner, à renforcer et à préciser la mission de coordination que l'aménagement du territoire doit assurer au niveau national, voire régional et intercommunal afin de garantir une approche intégrative des politiques sectorielles de développement du territoire national, sans pour autant interférer dans des questions d'aménagement d'importance locale.

Au paragraphe 1er, le terme „région(s)“ est à considérer dans le sens littéraire. Il s'agit d'une étendue du pays qui doit son unité à des causes naturelles (climat, végétation, relief) ou humaines (peuplement ou économie). Par opposition, il ne s'agit ni d'une structure politique, ni d'une structure administrative.

Au paragraphe 2, le terme „région d'aménagement“ est à considérer comme une des régions définies dans le programme. Chaque région d'aménagement a des limites géographiques clairement définies et est caractérisée par un ou plusieurs centres de développement et d'attraction. Ces centres correspondent à des centres urbains ou à des localités, dont le degré d'équipement en services, publics comme privés, est tel qu'ils sont à même d'assurer une fonction d'approvisionnement plus ou moins importante, non seulement pour eux-mêmes, mais également pour leur arrière-pays. Parmi les équipements et les services publics et privés pris en considération, il faut notamment citer le commerce en détail, les services administratifs destinés au public, les institutions de formation (écoles, lycées, instituts d'études supérieures ...) et de loisirs (centres culturels, théâtres, cinémas ...), les services de santé (hôpitaux,

médecins, pharmacies ...), les moyens de transport offerts ainsi que les modes de transport et de communication. L'ensemble des centres de développement et d'attraction forme un système cohérent et un cadre de référence de logique territoriale, répondant aux exigences du développement durable.

En ce qui concerne le terme de „l'échelle intercommunale“, par respect du principe de l'autonomie communale, il s'agit de bien préciser que ce n'est pas le niveau local et communal (avec des projets d'envergure locale et communale et d'impact local et communal en termes d'aménagement du territoire) qui est visé, mais bien le niveau intercommunal, c'est-à-dire qui est commun à plusieurs communes ou qui les concerne, en vue d'assurer une approche consistant à intégrer une politique coordonnée de plusieurs communes en termes de développement du territoire national.

Au paragraphe 3, il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d'Etat, sauf à rajouter que les „orientations“ des plans directeurs sectoriels s'imposent également en matière d'aménagement du territoire (à côté des prescriptions). A noter également une légère reformulation rédactionnelle du texte proposé par le Conseil d'Etat, dans le sens qu'il n'est plus fait référence ni aux orientations du programme directeur, ni aux prescriptions des plans d'occupation du sol. Pour plus de détails concernant les notions de „prescriptions“ et d'„orientations“, il est prié de se référer au commentaire de l'amendement 21.

*Amendement 2 portant sur le nouvel article 2 (article 3 initial)*

Le nouvel article 2 du projet de loi 6124 se lira comme suit:

**Art. 2.** L'article 2 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 2.** 1. Sans préjudice des attributions organiques d'autres départements ministériels, le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, appelé par la suite „le ministre“, est chargé de l'exécution des dispositions de la présente loi. A cet effet, il reçoit communication de tous les dossiers, documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission de la part des départements ministériels et des services généraux qui en dépendent sans pouvoir pour autant entraver la marche de leurs activités.

2. Le ministre participe à la programmation et à la définition des lieux d'implantation des projets d'envergure **intercommunale**, régionale, nationale ou transfrontalière réalisés dans le cadre des investissements publics et il examine tous les propositions et projets initiés par les autres membres du Gouvernement pour autant que la réalisation de ces propositions et projets soit susceptible d'avoir une répercussion directe sur les objectifs de l'aménagement du territoire définis à l'article 1er.

A cet effet les départements ministériels, les administrations publiques qui en dépendent ainsi que les administrations communales informent le ministre de tous les projets et études ayant trait aux objectifs de la présente loi et d'envergure intercommunale, régionale, nationale ou encore transfrontalière, notamment ceux ayant un impact sur l'utilisation du sol et de l'espace et sur l'équilibre régional et interrégional, et lui fournissent tous les documents y afférents, y compris ceux de nature législative et réglementaire.

Le ministre peut solliciter auprès des autres membres du Gouvernement et auprès des administrations placées sous leur autorité d'être associé à l'élaboration des propositions et projets visés par le présent paragraphe.

3. Le ministre coordonne les moyens d'aménagement définis à l'article 3, qui sont à mettre en œuvre en vue des mesures à prendre ou des décisions à proposer au Gouvernement. En cas de désaccord avec un autre membre du Gouvernement sur la mise en œuvre de la politique de l'aménagement du territoire et des instruments afférents, le ministre établit un rapport circonstancié sur l'objet du désaccord et sur les divergences de vue et en réfère au Gouvernement qui en décide.

4. Le ministre est assisté d'un Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, appelé par la suite „Conseil supérieur“.

*Commentaire de l'amendement 2*

*Ad 2°:* En ce qui concerne le terme de „intercommunal(e)“, par respect du principe de l'autonomie communale, il s'agit de bien préciser que ce n'est pas le niveau local et communal (avec des projets

d'envergure locale et communale et d'impact local et communal en termes d'aménagement du territoire) qui est visé, mais bien le niveau intercommunal, c'est-à-dire qui est commun à plusieurs communes ou qui les concerne, en vue d'assurer une approche consistant à intégrer une politique coordonnée de plusieurs communes en termes de développement du territoire national.

L'expérience en matière d'aménagement du territoire depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 21 mai 1999 a montré que la recherche de lieux d'implantation pour des infrastructures ayant une incidence sur l'aménagement et le développement du territoire national est d'une importance primordiale pour pouvoir mettre en œuvre la politique nationale arrêtée en matière d'aménagement du territoire. Pour pouvoir remplir son rôle de coordination, il est nécessaire que le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions soit impliqué dès un stade précoce dans les planifications des ministères sectoriels, respectivement des administrations communales qui concernent les projets énumérés au deuxième paragraphe de l'article 2.

*Ad 4°:* Il s'agit d'une simple reformulation rédactionnelle (voir le commentaire de l'amendement 27).

*Amendement 3 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 3 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 3. La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 2-1, libellé comme suit:**

**„Art. 2-1. Le territoire national est subdivisé en un nombre limité de régions d'aménagement définies dans le programme directeur, qui en désigne également les centres de développement et d'attraction respectifs.**

**Le ministre peut, suite à l'accord du Gouvernement en conseil, procéder à la conclusion de conventions Etat-communes, visant un développement territorial intégratif, coordonné et durable, avec des communes contiguës, formant un ensemble intercommunal fonctionnel en termes d'aménagement du territoire, avec les communes membres d'un parc naturel ou avec l'ensemble des communes d'une région d'aménagement.**

**Le ministre accompagne techniquement et financièrement la mise en œuvre des conventions précitées.“**

*Commentaire de l'amendement 3*

L'alinéa 1er définit les régions d'aménagement par renvoi au programme directeur.

L'alinéa 2 vise les conventions Etat-communes. Il s'agit de processus de planification informels. Le ministre peut, suite à l'accord du Gouvernement en conseil, procéder à la conclusion de conventions Etat-communes visant un développement territorial intégratif, coordonné et durable de l'espace intercommunal ou régional en question ou encore d'un parc naturel. A travers ces conventions, les communes s'engagent à inclure les résultats obtenus suite à un processus de planification informel et respectant les objectifs du programme directeur d'aménagement du territoire ainsi que les dispositions réglementaires des plans directeurs sectoriels et plans d'occupation du sol, dans leurs plans d'aménagement général respectifs, voire à procéder ensemble à l'élaboration d'un plan d'aménagement général intercommunal.

L'initiative de l'élaboration d'une convention Etat-communes peut émaner soit du ministre, soit des communes concernées.

Le ministre accompagne techniquement et financièrement la mise en œuvre de ces conventions qui, en principe, sont faites pour une durée de cinq ans, une fois renouvelable.

*Amendement 4 portant sur l'article 4 du projet de loi*

L'article 4 du projet de loi 6124 se lira comme suit:

**Art. 4.** L'article 3 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 3. 1.** La politique d'aménagement à mettre en œuvre par le Gouvernement dans l'intérêt des objectifs visés à l'article 1er de la présente loi concerne principalement:

- les mesures ayant trait à l'occupation du sol y compris les plans d'aménagement communaux et celles résultant de l'application de la législation sur la protection de la nature et des ressources naturelles;

- les investissements publics dans les domaines suivants: zones d’activités économiques, voies de communication, approvisionnement en eau et en énergie, évacuation et traitement des déchets solides et liquides, zones et équipements de loisirs et de tourisme, immeubles et équipements administratifs, scolaires, socioculturels, militaires, hospitaliers, sanitaires, sportifs ainsi que logements;
- toute infrastructure et tout équipement ayant un impact majeur sur l’aménagement du territoire, l’utilisation du sol ou l’équilibre entre les régions d’aménagement.

2. Les moyens à mettre en œuvre par le ministre pour l’exécution de la politique d’aménagement du territoire du Gouvernement sont notamment:

- le programme directeur d’aménagement du territoire;
- les plans directeurs sectoriels;
- les plans d’occupation du sol;
- **les conventions Etat-communes**.

3. Le ministre fait périodiquement, et au moins tous les **trois ans**, au nom du Gouvernement rapport à la Chambre des députés sur la situation en matière d’aménagement du territoire.

4. Lors de la détermination des objectifs en matière d’aménagement du territoire, le Gouvernement collabore avec les Etats et les régions voisins en vue de coordonner les politiques d’aménagement respectives. La mise en œuvre de cette politique se fera principalement au niveau intercommunal transfrontalier.“

#### *Commentaire de l’amendement 4*

*Ad 1°:* Le 3e tiret est complété par une référence aux „régions d’aménagement“, qui sont définies dans le commentaire de l’amendement 1er.

*Ad 2°:* Ce paragraphe énumère les instruments de l’aménagement du territoire et est complété par l’instrument des „conventions Etat-communes“, tel que découlant de l’amendement 3.

*Ad 3°:* Selon les expériences du passé, il est indiqué de faire périodiquement, et non pas annuellement, rapport à la Chambre des députés. Cette plus grande flexibilité permet de mieux tenir compte de l’actualité politique. Cependant, pour que cette périodicité ne devienne pas purement fictive, il est retenu que ce rapport doit être fait au moins tous les trois ans.

#### *Amendement 5 portant sur l’article 5 du projet de loi*

L’article 5 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 5.** L’article 4 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 4.** 1. Le programme directeur d’aménagement du territoire, appelé par la suite „le programme directeur“, assure l’intégration et la coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur l’aménagement du territoire dans le cadre des objectifs prévus à l’article 1er. Le programme directeur peut être complété par une partie graphique.

2. Le programme directeur arrête les orientations et les objectifs du Gouvernement en ce qui concerne le développement durable du cadre de vie de la population, la valorisation des ressources humaines et naturelles, le développement des activités économiques, ainsi que les mesures à prendre en vue de leur réalisation.“

#### *Commentaire de l’amendement 5*

La Commission du Développement durable a décidé, suite à l’introduction d’un nouvel article 2-1, de biffer le paragraphe (3) de l’article 4 de la loi précitée du 21 mai 1999, qui concerne justement la subdivision du territoire national en un nombre limité de régions d’aménagement (voir l’amendement 3).

#### *Amendement 6 portant sur l’article 6 du projet de loi*

L’article 6 du projet de loi 6124 se lira comme suit:

**Art. 6.** L'article 5 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 5.** 1. Le programme directeur est élaboré sur décision du Gouvernement.

2. Le projet de programme directeur est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail dont la composition, l'organisation et le fonctionnement sont arrêtés par règlement grand-ducal. Le projet de programme directeur est transmis aux communes et au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois à compter de cette transmission pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues de la part des communes au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans le délai précité. Ce rapport ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité, sont joints au projet de programme directeur. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de programme directeur **en vue d'en tenir compte.**

3. Le projet de programme directeur fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement devant la Chambre des députés.

4. Au terme de cette phase d'élaboration et de consultation, sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil arrête le programme directeur qui est publié au Mémorial.

**5. Le programme directeur peut être complété ou modifié. La procédure à suivre est la même que celle effectuée lors de la première élaboration.**“

*Commentaire de l'amendement 6*

*Ad 2°:* Il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d'Etat, sauf à supprimer *in fine* l'expression „en vue d'en tenir compte“. La phrase garde tout son sens sans cette formulation.

*Ad 5°:* Il convient d'attirer l'attention sur la suppression des programmes complémentaires. Les programmes complémentaires sont, en quelque sorte, une ramification du programme directeur. Par conséquent, il est plus simple de se borner à intégrer les programmes complémentaires en tant que chapitre(s) supplémentaire(s) du programme directeur. Pour des raisons de simplification administrative et de cohérence des instruments de planification, il est retenu que la notion de programmes complémentaires est supprimée et que les programmes complémentaires éventuels seront, le cas échéant, intégrés en tant que chapitre(s) supplémentaire(s) du programme directeur.

*Amendement 7 portant sur l'article 7 du projet de loi*

L'article 7 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 7.** L'article 6 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 6.** 1. Dès sa publication au Mémorial, **le programme directeur oriente** les démarches et décisions du Gouvernement et des pouvoirs locaux.

**2. Le programme directeur peut être précisé, soit pour la totalité du territoire national, soit pour une partie déterminée seulement, par des plans directeurs sectoriels ou par des plans d'occupation du sol qui comportent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique complète et visualise les mesures d'aménagement arrêtées par la partie écrite.**“

*Commentaire de l'amendement 7*

*Ad 1°:* Il s'agit d'une simple conséquence de la décision de supprimer les programmes complémentaires.

*Ad 2°:* En plus, un paragraphe 2 est ajouté à l'article sous objet qui dispose que le programme directeur peut être précisé par des plans directeurs sectoriels ou par des plans d'occupation du sol. Les plans d'occupation du sol peuvent avoir une existence autonome par rapport aux plans directeurs sectoriels, mais doivent être conformes aux orientations du programme directeur. Cette autonomie existe notamment lorsque l'intervention gouvernementale concerne une seule activité clairement délimitée et appelée à s'exercer sur ou impacter le territoire de plusieurs communes. Cette disposition consacre la jurisprudence des juridictions administratives relative aux plans d'occupation du sol.

Après avoir examiné l'avis du Conseil d'Etat, la commission parlementaire décide de suivre sa suggestion d'introduire le nouveau texte proposé par le Conseil d'Etat dans la loi de 1999, mais elle préfère, pour des raisons de cohérence, intégrer cet article à l'article 7 du projet de loi et d'en faire le paragraphe 2 de l'article 6 de la loi de 1999 (au lieu de créer un article 6-1 tel que proposé par le Conseil d'Etat). Elle décide en outre d'opérer une légère modification au texte proposé par la Haute Corporation en remplaçant le mot „et“ par le mot „ou“, qu'elle juge juridiquement plus approprié pour prévoir l'alternative entre le plan directeur sectoriel et le plan d'occupation du sol.

*Amendement 8 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 8 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 8. L'intitulé du chapitre III de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:**

**„Plans directeurs sectoriels“**

*Commentaire de l'amendement 8*

Il y a lieu d'adapter le libellé du chapitre III en tenant compte de la suppression des plans directeurs régionaux.

*Amendement 9 portant sur le nouvel article 9 du projet de loi (article 8 initial)*

Le nouvel article 9 du projet de loi 6124 se lira comme suit:

**Art. 9.** L'article 7 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 7.** Le plan directeur sectoriel concerne un ou plusieurs secteurs d'activités ou d'interventions gouvernementales. Il intègre et précise pour le secteur d'activité concerné les options nationales et les programmations sectorielles dont il assure la coordination. **La partie graphique complète et visualise les options d'aménagement arrêtées par la partie écrite.**“

*Commentaire de l'amendement 9*

Suite à la suppression des programmes directeurs régionaux et suite à la suppression du paragraphe 1er telle qu'approuvée par le Conseil d'Etat, le nouvel article ne comporte qu'un seul paragraphe (l'ancien paragraphe 3) qui définit un plan directeur sectoriel et qui décrit l'objet de ce dernier. Il est rajouté une phrase supplémentaire à la fin du paragraphe précisant que „la partie graphique complète et visualise les options d'aménagement arrêtées par la partie écrite“. Cette phrase a été proposée par le Conseil d'Etat à l'article 6, paragraphe 2 de la loi précitée du 21 mai 1999 (voir l'amendement 7), mais n'a pas fait l'objet d'une précision quant à l'article sous objet. Dès lors, dans un souci de cohérence et de parallélisme juridique, il y a lieu de rajouter cette phrase également dans le cadre des plans directeurs sectoriels.

*Amendement 10 portant sur le nouvel article 10 du projet de loi (article 9 initial)*

Le nouvel article 10 du projet de loi se lira comme suit:

**„Art. 10.** L'article 8 de la loi précitée du 21 mai 1999 est supprimé.“

*Commentaire de l'amendement 10*

Le volet des plans directeurs régionaux de la loi initiale n'a pas été suivi d'une mise en œuvre concrète et aucun projet de plan directeur régional n'a été élaboré depuis 1999. Dès lors, il y a lieu de suivre l'avis du Conseil d'Etat et de supprimer dans la loi modifiée un instrument qui n'a trouvé aucune application dans la pratique.

*Amendement 11 portant sur le nouvel article 11 du projet de loi (article 10 initial)*

L'article 11 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 11.** L'article 9 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 9. 1.** Les projets de plans directeurs sectoriels sont à la demande soit du ministre, soit du ou des ministres ayant dans leurs attributions les ressorts visés, élaborés par des groupes de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat. Les communes concernées peuvent être entendues en leur avis.“

**2. Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national**, le projet de plan directeur sectoriel est transmis aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes et syndicats de communes consultés au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Ce rapport ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité, sont joints au projet de plan directeur sectoriel. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de plan directeur sectoriel **pour en tenir compte**.

3. Le projet de plan directeur sectoriel fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement devant la Chambre des députés.

4. Le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal et publié au Mémorial.

**5. L'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique. L'Etat peut requérir l'expropriation des fonds pour autant qu'ils sont réservés à des fins d'utilité publique conformément aux dispositions du chapitre VI de la présente loi.**

6. Pour chaque plan directeur sectoriel, il est institué une commission de suivi **composée de représentants de l'Etat**. Cette commission a pour mission d'assurer le suivi de la mise en œuvre à moyen et à long terme, d'informer régulièrement de cette mise en œuvre le ministre et de proposer, le cas échéant, des modifications.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission sont arrêtés par règlement grand-ducal.

7. Le ministre informe **périodiquement**, et au moins tous les **trois ans**, le Gouvernement et les communes concernées, **ainsi que la Chambre des députés**, sur l'état de la mise en œuvre des plans directeurs sectoriels.

#### *Commentaire de l'amendement 11*

*Ad 1°:* Il est décidé de suivre la proposition du Conseil d'Etat, sauf à rajouter une faculté supplémentaire en faveur des communes, permettant de les entendre en leur avis en ce qui concerne les projets de plans directeurs sectoriels.

*Ad 2°:* La décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire doit être publiée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national. Cette publication est nécessaire non seulement pour avoir une date certaine en vue d'une éventuelle future procédure d'expropriation, mais aussi pour avertir les notaires d'un futur droit de préemption au profit de l'Etat (voir le commentaire de l'amendement 35).

Sans préjudice de l'alinéa précédent, il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d'Etat, sauf à supprimer *in fine* l'expression „en vue d'en tenir compte“. La phrase garde tout son sens sans cette formulation (voir aussi dans ce sens l'amendement 6).

La procédure d'élaboration et d'adoption des plans directeurs sectoriels est modifiée dans la même logique que celle retenue pour le programme directeur (voir infra): suppression de l'avis du comité interministériel et avis du Conseil supérieur demandé parallèlement à ceux des communes.

*Ad 5°:* Il s'agit d'un ajout en vue d'avoir un parallélisme des normes par rapport à l'article 14 paragraphe 2 de la loi actuelle, qui dispose d'ores et déjà que les plans d'occupation du sol sont d'utilité publique. Dans la même logique, il est important de préciser que l'exécution des plans directeurs sectoriels est aussi d'utilité publique. Il y est encore apporté un changement rédactionnel, dans le sens que l'expression „à des usages publics“ est remplacée par „à des fins d'utilité publique“, étant donné que „l'usage public“ correspond à tort à un usage qui dépend de l'Etat et est géré par celui-ci, à l'exclusion de toute participation privée.

*Ad 6°:* L'article 9 de la loi est complété par un nouveau paragraphe 6 qui institutionnalise une pratique déjà bien établie, à savoir la création d'une commission de suivi pour chaque plan directeur sectoriel qui est chargée de surveiller la mise en œuvre du plan en question, d'informer le ministre sur celle-ci et, le cas échéant, de proposer des modifications. Le texte garde le même sens que celui proposé par le Conseil d'Etat, mais pour des raisons de lecture, il subit une légère reformulation rédactionnelle.

*Ad 7°:* Enfin, il est indiqué d'informer périodiquement le Gouvernement et les communes concernées ainsi que la Chambre des députés sur l'état de la mise en œuvre des plans directeurs sectoriels. Cependant, pour que cette périodicité ne devienne pas purement fictive, il est retenu que cette information doit être faite au moins tous les trois ans.

*Amendement 12 portant sur le nouvel article 12 du projet de loi (article 11 initial)*

L'article 12 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 12.** L'article 10 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 10.** 1. Les plans directeurs sectoriels peuvent être modifiés en tout ou en partie. Ces modifications interviennent selon la procédure prévue à l'article 9.

Toutefois, des modifications ponctuelles peuvent intervenir suivant la procédure allégée prévue au paragraphe 2. Sont considérées comme ponctuelles les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan directeur sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations et objectifs du plan directeur concerné.

**2. Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national,** les projets de modification ponctuelle d'un plan directeur sectoriel sont transmis aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes et des syndicats de communes consultés au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Le rapport de synthèse ainsi que l'avis du Conseil supérieur, si celui-ci lui est parvenu dans le délai précité, sont joints au projet de modification ponctuelle. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de modification ponctuelle **pour en tenir compte.**

Les modifications ponctuelles des plans directeurs sectoriels sont déclarées obligatoires par règlement grand-ducal et publiées au Mémorial.“

*Commentaire de l'amendement 12*

*Ad 1°:* Il s'agit d'une simple conséquence de la décision de supprimer les plans directeurs régionaux.

*Ad 2°:* La décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de modification ponctuelle d'un plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire doit être publiée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national. Cette publication est nécessaire non seulement pour avoir une date certaine en vue d'une éventuelle future procédure d'expropriation, mais aussi pour avertir les notaires d'un futur droit de préemption au profit de l'Etat (voir le commentaire de l'amendement 35). Etant donné qu'une modification ponctuelle est incorporée dans le plan directeur sectoriel concerné, l'exécution de celle-ci est également d'utilité publique, par analogie à l'article 9 paragraphe 5.

Pour le reste, il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d'Etat, sauf à supprimer *in fine* l'expression „en vue d'en tenir compte“. La phrase garde tout son sens sans cette formulation (voir aussi dans ce sens l'amendement 6). En outre, la référence aux plans directeurs régionaux a été supprimée (article 8).

*Amendement 13 portant sur l'article 13 du projet de loi*

L'article 13 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 13.** L'article 11 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 11.** 1. Un plan d’occupation du sol porte sur l’aménagement d’une aire déterminée, définie à l’échelle cadastrale, en y conférant une affectation précise et détaillée, en interdisant des affectations déterminées ou en soumettant celles-ci à des conditions particulières. Il indique les zones et arrête les charges et les servitudes grevant les propriétés et les contraintes d’aménagement de ces zones en conformité avec les objectifs de la présente loi.

**Le plan d’occupation du sol ne peut pas être contraire aux orientations du programme directeur, précisées, le cas échéant, par un plan directeur sectoriel.**

2. Le plan d’occupation du sol doit contenir des indications quant au mode et au degré d’utilisation du sol ainsi que l’intégration dans le tissu urbain existant des terrains ou ensembles de terrains qui en font l’objet, tout en fixant, le cas échéant, les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements existants à préserver.

3. Le projet de plan d’occupation du sol est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail comprenant **des représentants des ministères et des administrations de l’Etat. Les communes concernées peuvent être entendues en leur avis.**

#### *Commentaire de l’amendement 13*

Il est proposé de modifier le texte afin de préciser que même si un plan d’occupation du sol modifie de plein droit les plans et projets d’aménagement général et les plans et projets d’aménagement particulier des communes, il ne peut être contraire aux orientations du programme directeur. Ces orientations peuvent être précisées par un plan directeur sectoriel.

Par ailleurs, un nouveau paragraphe 3 consacre encore une fois la pratique bien établie de l’établissement des plans d’occupation du sol par un groupe de travail interministériel. Pour le reste, il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d’Etat.

#### *Amendement 14 portant sur l’article 14 du projet de loi*

Il est proposé d’amender l’article 14 du projet de loi 6124 comme suit:

**Art. 14.** L’article 12 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 12.** Dès la décision du Gouvernement en conseil, sur proposition du ministre, de faire élaborer un ou plusieurs plans visés à l’article 11, le ministre informe le ou les collègues des bourgmestre et échevins des communes territorialement concernées de cette décision ainsi que de l’objet du plan et de la délimitation de l’aire faisant l’objet de l’aménagement. **La décision du Gouvernement en conseil est publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national.**“

#### *Commentaire de l’amendement 14*

La décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan d’occupation du sol doit être publiée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national. Dans la même optique que celle exposée en ce qui concerne les plans directeurs sectoriels, cette publication est nécessaire non seulement pour avoir une date certaine en vue d’une éventuelle future procédure d’expropriation, mais aussi pour avertir les notaires d’un futur droit de préemption au profit de l’Etat (voir le commentaire de l’amendement 35).

#### *Amendement 15 portant sur l’article 15*

L’article 15 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 15.** L’article 13 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 13.** 1. Les communes territorialement concernées par un projet de plan d’occupation du sol dont le Gouvernement a décidé l’élaboration reçoivent communication du projet afférent pour enquête publique.

2. Dès sa réception par la commune, le projet de plan d’occupation du sol est déposé 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 portant invitation à prendre connaissance des pièces. En outre, le Gouvernement diffuse à deux reprises, et ce à une semaine

d'intervalle, un avis de publication dans la presse. Cet avis précise les délais et la procédure à respecter par les intéressés.

3. Le collège échevinal doit tenir au moins une réunion d'information de la population en présence du ministre ou de son délégué dans les trente jours qui suivent le dépôt public des plans. Cette réunion peut être tenue conjointement avec d'autres communes.

4. Les observations des intéressés concernant le projet de plan doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours à compter du dépôt public effectué conformément à l'alinéa 2 du présent article.

5. Dans un délai de trois mois commençant à courir à partir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions** les observations qui lui ont été présentées par les intéressés, en y joignant l'avis du conseil communal au sujet de ces observations et il remet au ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions** l'avis du conseil communal au sujet de l'ensemble du projet.

6. Dans un délai d'un mois, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet au ministre les observations et les avis visés au paragraphe 5 en y joignant ses propres observations.

Parallèlement à sa communication aux communes territorialement concernées, le projet de plan d'occupation du sol est soumis au Conseil supérieur pour avis. Le Conseil supérieur transmet son avis au ministre dans un délai de trois mois à partir de sa saisine.

Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver aux observations et avis qui lui sont parvenus dans les délais précités et les modifications éventuelles du projet de plan d'occupation du sol **en vue d'en tenir compte.**

7. En cas de manquement des autorités communales d'observer les formalités et les délais prévus aux paragraphes qui précèdent, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions désigne un commissaire spécial, qui remplit les obligations de la commune aux frais de celle-ci. En cas de nomination d'un commissaire spécial, les délais prévus au présent article prennent cours à partir du jour de cette nomination.

8. Si le commissaire spécial est placé dans l'impossibilité de procéder dans les délais prévus au présent article aux devoirs lui impartis, le plan en élaboration peut être déclaré obligatoire par règlement grand-ducal avec ou sans modifications sur la base d'un rapport circonstancié de sa part.“

#### *Commentaire de l'amendement 15*

*Ad 5°:* L'article remplace la référence au ministre de l'Intérieur dans le texte initial par la formule plus générale du „ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions“.

*Ad 6°:* Pour le reste, il est décidé de suivre la proposition de texte du Conseil d'Etat, sauf à supprimer *in fine* l'expression „en vue d'en tenir compte“. La phrase garde tout son sens sans cette formulation (voir aussi dans ce sens l'amendement 6).

#### *Amendement 16 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 16 du projet de loi sera libellé comme suit:

**Art. 16.** L'article 14 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 14.** 1. Les plans d'occupation du sol, après délibération du Gouvernement en conseil, sont déclarés obligatoires par règlement grand-ducal et sont publiés au Mémorial **sous une forme appropriée.**

Ils comportent une partie écrite et une partie graphique.

2. L'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique. L'Etat peut requérir l'expropriation des fonds pour autant qu'ils sont réservés **à des fins d'utilité publique** conformément aux dispositions du chapitre VI de la présente loi.“

*Commentaire de l'amendement 16*

Suite à l'observation du Conseil d'Etat qui, à bon escient, avait signalé qu'en l'absence de solution alternative prévue par la loi, la publication au Mémorial se fait sous forme imprimée tant pour ce qui concerne les textes écrits que pour ce qui est des parties graphiques que comportent les documents à publier, il échet de supprimer de l'article initial l'expression voulant que la publication se fasse „sous une forme appropriée“. (Avis du Conseil d'Etat concernant l'article 6 du projet de loi 6124, p. 12). Or, le Conseil d'Etat n'a émis aucun avis concernant l'article sous objet, étant donné que l'article n'a pas fait l'objet d'une proposition de modification dans le projet de loi initialement déposé. Cependant, par analogie à l'amendement 6, il est opportun de supprimer cette expression qui d'ailleurs n'a aucune plus-value juridique.

*Amendement 17 portant sur le nouvel article 17 du projet de loi (article 16 initial)*

Le nouvel article 17 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 17.** L'article 15 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 15.** 1. Le Gouvernement en conseil peut, sur proposition du ministre, **abroger ou modifier de façon générale ou ponctuelle un plan d'occupation du sol.**

2. La procédure prescrite pour le premier établissement des plans d'occupation du sol est applicable aux modifications et abrogations. L'enquête publique prévue à l'article 13 de la présente loi peut se limiter aux communes dont les territoires sont directement concernés.

Toutefois, des modifications ponctuelles peuvent intervenir suivant la procédure allégée prévue au paragraphe 3.

3. Sont considérées comme ponctuelles les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'occupation du sol sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations et objectifs du plan d'occupation du sol concerné. Une modification ponctuelle ne peut pas grever les propriétés de nouvelles charges ou servitudes ou restreindre autrement les droits de propriété.

**Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national**, les projets de modification ponctuelle d'un plan d'occupation du sol sont transmis aux communes concernées ~~ainsi qu'au Conseil supérieur~~ qui disposent d'un délai de deux mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes consultées au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Ce rapport ~~ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité,~~ sont joints au projet de modification ponctuelle. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver ~~auxdites observations et à l'avis du Conseil supérieur~~ et les modifications éventuelles du projet de modification ponctuelle **en vue d'en tenir compte.**

Les modifications ponctuelles d'un plan d'occupation du sol sont déclarées obligatoires par règlement grand-ducal et publiées au Mémorial.

*Commentaire de l'amendement 17*

*Ad 1°:* Comme pour les plans directeurs sectoriels, il est introduit, selon les mêmes conditions, la possibilité d'effectuer des modifications ponctuelles pour les plans d'occupation du sol (à côté de la possibilité de procéder à une modification générale ou à l'abrogation du plan concerné). Une condition supplémentaire est cependant ajoutée, à savoir l'interdiction de grever les propriétés de nouvelles charges, servitudes ou autres restrictions au droit de propriété, en raison de la nature même du plan d'occupation du sol, opposable aux tiers.

*Ad 3°:* Par analogie au processus d'élaboration des plans d'occupation du sol (ainsi que des plans directeurs sectoriels), la décision du Gouvernement en conseil de faire modifier un plan d'occupation du sol doit être publiée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national. Cette publication doit intervenir pour les modifications générales ainsi que pour les modifications ponctuelles. Comme déjà invoqué à plusieurs reprises (voir supra), cette publication est nécessaire non seulement pour avoir une date certaine en vue d'une éventuelle future procédure d'expropriation,

mais aussi pour avertir les notaires d'un futur droit de préemption au profit de l'Etat (voir le commentaire de l'amendement 35).

Enfin, dans un souci de simplification administrative, les projets de modification ponctuelle à incidence forcément purement locale ne sont pas transmis pour avis au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, mais uniquement aux communes concernées.

*Amendement 18 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 18 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 18.** L'article 16 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 16.** 1. A partir du jour où le projet d'un tel plan est déposé à la maison communale, conformément à l'article 13 de la présente loi, tout changement de destination du sol, tout morcellement des terrains, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdits, en tant que ces changements, morcellements, réparations ou travaux seraient contraires aux dispositions du projet de plan. Cette interdiction tombe si le plan n'est pas déclaré obligatoire dans les quatre années à partir du dépôt susmentionné. Les servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

2. Le ministre décide si les travaux envisagés ou entrepris sont conformes aux servitudes visées au point qui précède.

Les décisions sont notifiées aux intéressés par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Copie en sera donnée à la commune intéressée par l'intermédiaire du ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions**. Dans les trois mois de la notification de la décision, les intéressés peuvent former un recours en réformation devant le tribunal administratif.“

*Commentaire de l'amendement 18*

Il s'agit d'une reformulation purement rédactionnelle. Il est proposé de remplacer toutes références au ministre de l'Intérieur par la formule plus générale du „ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions“.

*Amendement 19 portant sur le nouvel article 19 du projet de loi (article 17 initial)*

Le nouvel article 19 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 19.** L'article 18 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 18.** 1. Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier ou à compléter un plan d'occupation du sol et jusqu'au moment du dépôt à la maison communale prévu à l'article 13, paragraphe 2, il peut être décidé que les immeubles touchés par le plan d'occupation du sol à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 16, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.

2. La décision est prise par arrêté du Gouvernement en conseil.

3. La décision est publiée au Mémorial. Copie de la décision prise par arrêté du Gouvernement en conseil est transmise à la ou aux communes de la situation de l'immeuble. La décision est notifiée individuellement par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de droits réels sur l'immeuble concerné. Dans le cas où la résidence d'un titulaire n'est pas connue, la notification est adressée **au bourgmestre** de la ou des communes de situation de l'immeuble.

4. Les servitudes arrêtées par les plans d'occupation du sol ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal qui les établit.“

*Commentaire de l'amendement 19*

Il s'agit d'une simple reformulation rédactionnelle: le terme „aux bourgmestres“ est mis dans la forme du singulier.

*Amendement 20 portant sur le nouvel article 20 du projet de loi*

Le nouvel article 20 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 20.** L'intitulé du chapitre V de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:

**„Chapitre V: Effets du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“**

*Commentaire de l'amendement 20*

Etant donné que le présent projet de loi supprime les plans directeurs régionaux, il y a lieu d'adapter l'intitulé du chapitre V en conséquence.

*Amendement 21 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Il est inséré un nouvel article 21 dans le projet de loi libellé comme suit:

**Art. 21.** L'article 19 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 19. 1. Les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires modifient de plein droit les plans et projets d'aménagement général et les plans et projets d'aménagement particulier des communes.**

**2. Le plan directeur sectoriel contient des prescriptions ainsi que des orientations.**

**3. Les prescriptions sont des normes ayant un degré de précision tel qu'elles sont susceptibles de se superposer aux parties graphique ou écrite des plans d'aménagement général des communes.**

**4. Les orientations lient les communes, lorsqu'elles précisent des résultats à atteindre par les communes, auxquelles il appartient cependant de définir et de préciser la manière dont ces orientations seront transposées dans leur plan d'aménagement général et, le cas échéant, dans leurs plans d'aménagement particulier.**

**5. Les orientations d'un plan directeur sectoriel doivent être prises en considération par les communes lors de l'élaboration ou de la modification de leur plan d'aménagement général et de leurs plans d'aménagement particulier.**

**6. Si un projet ou plan d'aménagement général ou un projet ou plan d'aménagement particulier d'une commune s'avère incompatible avec les **prescriptions ou les orientations qui précisent des résultats à atteindre** d'un plan directeur sectoriel, la commune est tenue d'adapter son projet ou plan d'aménagement à ces dispositions dans le délai lui imparti à cet effet par le règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel concerné.**

**7. Jusqu'à la mise en conformité du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particulier des communes avec le plan directeur sectoriel, tout changement de destination du sol, tout morcellement des terrains, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdits, en tant que ces changements, morcellements, réparations ou travaux seraient contraires aux dispositions du plan. Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme à ces prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du plan directeur sectoriel“.**

*Commentaire de l'amendement 21*

L'objet principal est de différencier par la loi, trois types de normes pouvant être insérés dans les plans directeurs sectoriels, étant entendu que les plans d'occupation du sol se superposent aux plans et projets d'aménagement général ainsi qu'aux plans et projets d'aménagement particulier des communes qu'ils modifient ainsi de plein droit.

Il est proposé, en premier lieu, de réserver le terme de „prescriptions“ à celles des normes, insérées dans un plan directeur sectoriel, qui sont définies avec une précision telle qu'elles sont susceptibles de se superposer aux parties graphique ou écrite des plans d'aménagement communaux conformément à l'article 19 de la loi. En effet, seules ces normes ont la précision nécessaire pour rendre de fait, le cas échéant, les plans d'aménagement communaux incompatibles avec elles, sans conférer à la commune concernée de marge de manœuvre en la matière.

Les orientations qui précisent des résultats à atteindre sont des normes qui sont certes obligatoires mais qui doivent être transposées par les conseils communaux, principaux responsables de l'aménagement communal, dans les documents d'aménagement communaux, en particulier en vue de localiser avec précision les parties du territoire communal concernées, ou de préciser les obligations résultant de ces normes.

Enfin – troisième catégorie de normes –, les „autres“ orientations, c'est-à-dire celles qui ne précisent pas des résultats à atteindre obligatoirement, constituent des orientations dont la prise en considération est obligatoire lors de l'élaboration des plans d'aménagement communaux, sans pour autant lier les communes quant au résultat à atteindre. Ces orientations obligent les communes qui souhaiteraient s'en écarter à argumenter et motiver leur choix dans le cadre du processus d'élaboration de leurs plans d'aménagement communaux respectifs.

Les prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre, lient, dans la même mesure où elles lient les communes, les instances étatiques lors de l'élaboration d'actes administratifs réglementaires ou individuels. Il serait incohérent de prévoir des instruments de planification contraignants à l'égard des communes, mais dépourvus de tout caractère contraignant à l'égard des autorités de l'Etat.

Enfin, pendant la phase de transition dans laquelle les communes doivent conformer leur plan d'aménagement général et leurs plans d'aménagement particulier avec les dispositions du plan directeur sectoriel, les orientations qui précisent des résultats à atteindre ainsi que les prescriptions priment sur les dispositions du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particulier. Ainsi, aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme à ces prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre.

*Amendement 22 portant sur le nouvel article 22 du projet de loi (article 18 initial)*

Le nouvel article 22 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 22.** L'intitulé du chapitre VI de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:

**„Chapitre VI: Mise en œuvre du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“**

*Commentaire de l'amendement 22*

Etant donné que le présent projet de loi introduit de nouveaux instruments de mise en œuvre des différents plans, il y a lieu d'adapter l'intitulé du chapitre VI en conséquence.

*Amendement 23 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 23 du projet de loi se lira comme suit (insertion d'un nouvel article):

**Art. 23. Le chapitre VI de la loi précitée du 21 mai 1999 est complété par de nouvelles sections, libellées comme suit:**

**1° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 20 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 1ère: Expropriation“**

**2° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 20-1 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 2: Droit de préemption“**

**3° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 21 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 3: Indemnités“**

*Commentaire de l'amendement 23*

Cet article a pour objet de compléter le chapitre VI par l'insertion de trois sections régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption, ainsi que le droit aux indemnités.

*Amendement 24 portant sur le nouvel article 24 du projet de loi (article 19 initial)*

Le nouvel article 24 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 24.** L'article 20 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

**„Art. 20. 1. L'Etat et les communes, en ce qui concerne leur territoire, sont autorisés à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus**

obligatoires en vertu des articles 9 et 14 de la présente loi. Les plans des parcelles et la liste des propriétaires à exproprier sont approuvés par règlement grand-ducal.

2. L'expropriation est poursuivie après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en œuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles 9 et 14.

3. Lorsque, dans un délai de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal prévu au point 1 du présent article, la procédure en expropriation n'a pas été entamée, le propriétaire peut, par lettre recommandée avec avis de réception, inviter le ministre à renoncer à l'expropriation de son immeuble.

4. Si le ministre ne s'est pas prononcé dans un délai d'un an à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, le propriétaire devra être indemnisé dans les limites de l'article 22.<sup>6</sup>

#### *Commentaire de l'amendement 24*

La nouveauté de l'article consiste dans le droit conféré aux communes, en ce qui concerne leur territoire, à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des biens immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol. Jusqu'à présent, l'Etat était le seul à pouvoir contraindre les particuliers en vertu de l'article sous objet. Cette innovation trouve toute son utilité, notamment dans le cadre du plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“, car en ce qui concerne ce plan, la commune restera propriétaire des terrains des zones reclassées par les plans annexés au règlement grand-ducal concerné, d'où l'intérêt de faire figurer, à côté de l'Etat, les communes dans la disposition sous objet concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour le reste, l'article reste inchangé par rapport à la version initiale.

#### *Amendement 25 portant sur le nouvel article 25 du projet de loi (article 20 initial)*

Le nouvel article 25 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 25.** La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 20-1, libellé comme suit:

„**Art. 20.-1** 1. Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 9 et 14 peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation de leurs objectifs.

La partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

2. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés au paragraphe précédent. Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

3. L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel.

4. Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent article:

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
- les aliénations faites à l'Etat et aux communes,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,

- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

5. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé. Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

6. Toute convention portant sur une aliénation visée au paragraphe 2 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption de l'Etat.

7. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'Etat, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'Etat n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à l'Etat au moins les informations suivantes:

- 1° l'identité et le domicile du propriétaire;
- 2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;
- 3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particulier couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;
- 5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;
- 6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

8. Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe 7, l'Etat délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précise que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, l'Etat est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

9. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, l'Etat informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée au paragraphe 7, point 6°.

Le silence de l'Etat dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

10. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément au paragraphe 9, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, l'Etat est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

11. Si la convention visée au paragraphe 6, ayant donné lieu à renonciation, de la part de l'Etat, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions du paragraphe 5 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent paragraphe."

*Commentaire de l'amendement 25*

La commission attire l'attention sur le redressement d'une erreur matérielle consistant dans la numérotation des paragraphes cités.

*Amendement 26 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 26 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 26.** L'article 21 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 21.** 1. N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes résultant d'un plan déclaré obligatoire conformément aux articles 9 et 14 de la présente loi.

2. Toutefois une indemnité à charge de l'Etat 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.

3. 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 plan déclaré obligatoire visé au point 1 ou des travaux exécutés aux frais des pouvoirs publics.

4. A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble."

*Commentaire de l'amendement 26*

Etant donné que le présent projet de loi supprime les plans directeurs régionaux, il y a lieu de supprimer en conséquence toute référence à l'article 8 de la loi sous objet. Quant au fond, cet article reste inchangé par rapport à l'article initial. Il est proposé de supprimer au projet de loi 6124 toutes références à l'article 8 de la loi précitée du 21 mai 1999.

*Amendement 27 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 27 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 27. A l'article 23 de la loi précitée du 21 mai 1999 le terme „conseil supérieur“ est remplacé par le terme „Conseil supérieur“.**

*Commentaire de l'amendement 27*

Il s'agit d'une simple reformulation rédactionnelle. Dans un souci de cohérence de lecture, le terme „conseil supérieur“ est écrit en majuscule et est remplacé dorénavant par le terme „Conseil supérieur“.

*Amendement 28 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Le nouvel article 29 du projet de loi se lira comme suit:

**Art. 29.** L'article 25 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 25.** 1. Pour les régions définies par le programme directeur, les communes peuvent décider de créer des syndicats de communes régionaux. Ces syndicats de communes ont pour mission d'œuvrer en faveur du développement territorial durable des régions d'aménagement respectives.

2. Il peut être créé une commission consultative qui a pour mission d'assister le comité du syndicat dans l'exercice de ses attributions. Cette commission comprend notamment des représentants de la population locale, de groupements d'intérêts locaux ou régionaux et d'associations de droit privé.

Les attributions, la composition et le fonctionnement de la commission consultative sont fixés par règlement grand-ducal."

*Commentaire de l'amendement 28*

Etant donné que le présent projet de loi supprime les plans directeurs régionaux, il y a lieu de supprimer en conséquence toute référence y relative. Par conséquent, les syndicats de communes régionaux ne peuvent plus avoir pour mission principale „d'assurer le suivi et de participer à la mise en œuvre des plans directeurs régionaux“ (puisque ces derniers sont supprimés), mais doivent dorénavant œuvrer en faveur du développement territorial durable des régions d'aménagement respectives.

*Amendement 29 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 30, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 30.** L'article 26 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 26.** 1. Sous réserve d'autres dispositions légales spéciales, l'inobservation des plans déclarés obligatoires en vertu de la présente loi est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros ou d'une de ces peines seulement.

2. Si des travaux ont été exécutés contrairement aux plans d'aménagement déclarés obligatoires, le juge ordonne, soit que les travaux entrepris soient rendus conformes aux prescriptions **et orientations qui précisent des résultats à atteindre** des plans d'aménagement, soit que lesdits travaux soient supprimés et les lieux remis dans leur état antérieur dans le délai qu'il fixe à cette fin, le tout aux frais des contrevenants, frais recouvrables par voie de contrainte comme en matière de contributions directes.

3. Les mêmes dispositions sont applicables à ceux qui ne se sont pas conformés aux décisions d'interdiction ou de prolongation d'interdiction prévues aux articles 17 et 18 de la présente loi.

4. La commune et l'Etat, chacun en ce qui le concerne, peuvent se porter partie civile.

5. Le jugement sera exécuté à la requête du procureur général d'Etat ou de la partie civile, chacun en ce qui le concerne.“

*Commentaire de l'amendement 29*

L'article sous objet concerne les sanctions pénales. Par rapport à la version initiale, il reste inchangé quant au fond, sauf à rajouter au paragraphe 2 que le juge puisse ordonner également la mise en conformité de travaux aux orientations qui précisent des résultats à atteindre des plans d'aménagement: „2. Si des travaux ont été exécutés contrairement aux plans d'aménagement déclarés obligatoires, le juge ordonne, soit que les travaux entrepris soient rendus conformes aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre des plans d'aménagement, soit (...)“.

*Amendement 30 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 31, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 31.** L'alinéa 1er de l'article 1er de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„(1) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal et des ressources énumérées au paragraphe (2) par des règles générales et permanentes. Cette organisation, en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, reprend et précise les orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire ainsi que les prescriptions **et orientations des plans directeurs régionaux**, des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.“

*Commentaire de l'amendement 30*

L'article qu'il est proposé de modifier reste inchangé quant au fond, mais il rajoute au paragraphe 1er, à côté des prescriptions, le terme „orientations“ des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (voir supra le commentaire de l'amendement 21 pour un développement détaillé des termes en question). En plus, il supprime la référence quant aux plans directeurs régionaux (voir supra le commentaire de l'amendement 10).

*Amendement 31 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 32, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 32.** L'alinéa 2 de l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

**Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel.**

Il n'est pas tenu compte des projets de plans et de programmes qui n'ont pas été déclarés obligatoires dans les quatre années de la communication du projet aux communes.“

*Commentaire de l'amendement 31*

Cet article concerne la procédure d'adoption du plan d'aménagement général, et plus particulièrement la décision ministérielle quant à la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet au cours de la phase procédurale. Dans ce dernier cas, le projet concerné n'est pas encore déclaré obligatoire par règlement grand-ducal. Afin d'éviter que des constructions puissent être érigées pendant la phase procédurale, mettant ainsi la mise en œuvre du plan directeur sectoriel en échec, suite à des contraintes dues à des faits accomplis, la nouvelle disposition prévoit qu'aucune autorisation de construire ne puisse être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel.

*Amendement 32 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 33, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 33.** Il est inséré un article 18bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, libellé comme suit:

„**Art. 18bis. Procédure allégée**

**Dans le cadre de la mise en concordance par les communes de leur plan d'aménagement général avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels telles que définies à l'article 19 paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, les modalités prévues aux articles 10 à 18 de la présente loi ne sont pas applicables.**

**La procédure allégée se limite à une délibération du conseil communal qui fait l'objet d'un avis de la commission d'aménagement avant d'être soumise à la décision du ministre.**

**Le ministre statue dans les deux mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement et décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.**

**Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999.“**

*Commentaire de l'amendement 32*

Il s'agit d'une insertion d'un nouvel article dans la loi précitée du 19 juillet 2004. Cette disposition prévoit la mise en place d'une procédure allégée dans le cadre d'une procédure d'adoption du plan d'aménagement général, afin de permettre aux communes d'assurer la mise en concordance de leur plan d'aménagement général avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels. Pour rappel, les prescriptions sont des normes, insérées dans un plan directeur sectoriel, qui sont définies avec une précision telle qu'elles sont susceptibles de se superposer aux parties graphique ou écrite des plans d'aménagement communaux conformément à l'article 19 de la loi précitée du 21 mai 1999 (voir supra le commentaire de l'article 21). En effet, seules ces normes ont la précision nécessaire pour rendre de fait, le cas échéant, les plans d'aménagement communaux incompatibles avec elles sans conférer à la commune concernée

de marge de manœuvre en la matière. Certes la question de l'intérêt d'une obligation de délibération de la part de la commune peut dans de telles conditions se poser, étant donné que celle-ci ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Cependant, cette disposition est nécessaire pour deux raisons. D'une part, le plan directeur sectoriel est un instrument étatique qui impose des contraintes aux communes qui doivent s'y conformer et, d'autre part, en vertu du principe de l'autonomie communale, il revient aux communes elles-mêmes, et non à l'Etat, de modifier leurs plans d'aménagement communaux.

*Amendement 33 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 34, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 34. L'avant-dernier alinéa de l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:**

**„Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.**

**Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel.**

**Il n'est pas tenu compte des projets de plans et de programmes qui n'ont pas été déclarés obligatoires dans les quatre années de la communication du projet aux communes.“**

*Commentaire de l'amendement 33*

Cet article concerne la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier. Pour le surplus, il est renvoyé aux explications du commentaire de l'amendement 31.

*Amendement 34 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 35, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 35. Il est inséré un article 30bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, libellé comme suit:**

**„Art. 30bis. Procédure allégée**

**Dans le cadre de la mise en concordance par les communes de leur plans d'aménagement particulier avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels telles que définies à l'article 19 paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi ne sont pas applicables.**

**La procédure allégée se limite à une délibération du conseil communal qui fait l'objet d'un avis de la cellule d'évaluation de la commission d'aménagement avant d'être soumise à la décision du ministre.**

**Le ministre statue dans les deux mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement et décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement particulier, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement particulier.**

**Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999.“**

*Commentaire de l'amendement 34*

Il s'agit d'une insertion d'un nouvel article dans la loi précitée du 19 juillet 2004, prévoyant la mise en place d'une procédure allégée dans le cadre d'une procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier, afin de permettre aux communes d'assurer la mise en concordance de leur plan d'aménagement particulier avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels. Pour le surplus, il est renvoyé aux explications du commentaire de l'article 33 du présent projet de loi.

*Amendement 35 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 36, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 36. Un article 12bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique:**

**„Art. 12bis. Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol.**

**Les biens à exproprier sont estimés en prenant seule en considération la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant le jour de la publication au Mémorial:**

- soit de la décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;**
- soit de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan d'occupation du sol, conformément à l'article 12 de la loi précitée.**

**Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens.“**

*Commentaire de l'amendement 35*

Le projet de texte est basé sur le texte français (Article L. 13-15 du code français de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et reflète en particulier l'idée de pouvoir se référer, pour la détermination de la valeur du bien à exproprier, à la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant la première publication officielle relative au futur plan. Le texte est adapté aux besoins des instruments de planification tels qu'ils découlent de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Ainsi, pour les besoins de la législation luxembourgeoise, seule la disposition concernant la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant des plans de l'aménagement du territoire est retenue. A noter qu'en vertu de l'article 20 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, l'Etat et les communes, en ce qui concerne leur territoire, sont autorisés à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 9 et 14 de la loi précitée (voir supra le commentaire de l'amendement 24).

En effet, en ce qui concerne la disposition visant „l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée“, il y a lieu de préciser que la loi sous objet permettra d'utiliser dorénavant l'instrument du plan d'occupation du sol pour tout projet d'utilité publique, si bien que ces projets pourront alors bénéficier de la disposition de l'article sous objet.

En ce qui concerne la disposition visant „la réalisation, dans les trois années précédant la procédure de consultation du plan sectoriel, régional ou d'occupation du sol en question, de travaux publics dans l'enceinte du plan concerné où est situé l'immeuble et qui sont en relation avec le futur plan en cours d'élaboration“, celle-ci a été abandonnée dans un souci de sécurité juridique et de légitime confiance. Il n'est, en fait, ni concevable d'entamer des travaux publics sur des terrains appartenant à des particuliers, ni de geler les prix des biens par une simple réalisation de travaux publics quelque part à l'intérieur d'une commune. En plus, l'article actuel permettra de geler les prix de biens grevés à une date précédant d'un an la publication de la décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, ou de faire élaborer un plan d'occupation du sol.

Le but de se référer à la date de la publication au Mémorial est double. D'un côté, dans un souci de sécurité juridique, il s'agit d'avoir une date certaine. Cette date de publication diffère pour les deux types de plans. En ce qui concerne les plans d'occupation du sol, il s'agit de la publication, au Mémorial, de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un tel plan. En ce qui concerne les plans directeurs sectoriels, il s'agit de la publication, au Mémorial, de la décision de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire.

D'un autre côté, il s'agit de satisfaire à la nécessité de publicité, pour avertir les notaires non seulement d'un futur droit de préemption au profit de l'Etat, mais aussi de la possibilité d'expropriation aux conditions telles que définies à l'article correspondant et visant les biens se situant dans les zones

reclassées par les plans annexés au règlement grand-ducal d'un plan directeur sectoriel ou d'un plan d'occupation du sol.

Le but de se référer à la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant la publication de la décision du Gouvernement en conseil est également double:

Premièrement, lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan directeur sectoriel ou d'un plan d'occupation du sol, il est obligatoire de procéder à une évaluation environnementale stratégique („S.U.P.: Strategische Umweltprüfung“), conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ce rapport d'impact contient les éventuelles incidences sur l'environnement par l'accomplissement de ces plans. L'élaboration d'une évaluation environnementale stratégique est effectuée avant même l'entrée en procédure des plans concernés, ce qui implique qu'il existe déjà à ce point un certain flux d'informations. Pour remédier aux hausses de prix résultant d'éventuelles spéculations liées au seul fait de l'élaboration d'une étude relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, il y a lieu de prendre la valeur en compte qui précède d'un an la publication de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan directeur sectoriel ou un plan d'occupation du sol.

Deuxièmement, même indépendamment de l'élaboration d'une étude environnementale stratégique, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol nécessitent l'élaboration de parties graphiques qui ne se concrétisent et se stabilisent généralement qu'au cours de la dernière année du processus de l'élaboration de ces plans. Ce n'est donc que durant cette phase de finalisation qu'existe le risque de diffusion d'informations fiables dans une optique de spéculation foncière.

Pour ces différentes raisons, il est donc raisonnable d'estimer qu'au cours de la dernière année du processus d'élaboration des projets de ces plans, beaucoup d'éléments sont déjà connus, de sorte que le risque de diffusion illicite d'informations notamment cartographiques vers l'extérieur augmente. Tout ceci justifie donc également de prendre la valeur en compte telle qu'elle était un an précédant la publication telle que décrite à l'article correspondant.

Concernant la question posée par la Chambre des métiers (Avis du 5.8.2010) „comment distinguer en pratique entre les changements de valeurs imputables à l'évaluation générale des prix des terrains à un endroit précis et celles générées par le fait que les pouvoirs publics projettent par exemple la réalisation d'une zone d'activités économiques?“, il y a lieu de procéder à la détermination de la valeur du bien en plusieurs étapes.

Tout d'abord, il y a lieu de consulter la valeur à une date la plus proche possible de la date prévue par l'article sous objet, c'est-à-dire un an précédant la publication de la décision du Gouvernement en conseil, de biens similaires, relativement proches du bien à acquérir, mais non directement concernés par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant des plans de l'aménagement du territoire.

Ensuite, il faut vérifier cette valeur en consultant pour une date la plus proche possible de la date de référence le prix de biens situés à deux endroits distincts plus éloignés, mais qui se trouvent néanmoins dans une situation similaire par rapport au bien à acquérir. En d'autres termes, les biens de comparaison doivent présenter les mêmes prédispositions et se trouver dans des conditions similaires que le bien à acquérir (classement d'un terrain, superficie, situation géographique, topographie du terrain et autres contraintes physiques).

Il convient d'examiner ensuite le prix actuel des trois endroits de référence (biens à proximité et biens plus éloignés). Ce réexamen s'avère nécessaire parce qu'il y a valablement lieu de supposer que le projet a engendré une solide hausse de valeur du bien à proximité, même si ce bien n'est pas directement concerné par le projet.

Une estimation de l'évolution générale des prix s'obtient en comparant le prix des trois terrains de référence.

Cette valeur constituera la valeur de référence pour le calcul de l'indemnité, et servira de base pour la justification du prix devant le tribunal lorsqu'il y aura lieu de procéder à l'expropriation.

Cette disposition, tout en permettant d'éviter de grever les prix des biens par le fait du prince, permettra cependant de tenir compte de l'évolution générale du prix des biens. Elle s'applique uniquement dans un secteur directement concerné par un plan d'occupation du sol ou un plan directeur sectoriel, afin que ces projets soient mieux à l'abri de spéculations foncières.

*Amendement 36 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 37, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 37. L'article 17 de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique précitée est remplacé par le texte suivant:**

**„Art. 17. Lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande de communes, les dispositions édictées par les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12bis, 14, 15 et 16 qui précèdent sont applicables sauf les modifications qui suivent.“**

*Commentaire de l'amendement 36*

En vertu de l'article 20 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, les communes, en ce qui concerne leur territoire, sont également autorisées à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus obligatoires (voir supra le commentaire de l'amendement 24).

Quant à la procédure d'expropriation poursuivie à la demande des communes, celle-ci est régie par la section „B – Expropriation poursuivie à la demande des communes“ de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'article 17 de cette section renvoie à plusieurs dispositions édictées par les articles de la section „A – Expropriation poursuivie à la demande de l'Etat“. Etant donné que l'article 12bis qu'il est prévu d'insérer figurera dans cette section, il importe dès lors d'inclure une référence au nouvel article 12bis dans l'article sous objet.

*Amendement 37 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 38, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 38.** A l'article 12 de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, dont le texte actuel formera l'alinéa 1er, il est ajouté un alinéa 2 et un alinéa 3 rédigés comme suit:

„Cependant, quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol.

Les biens à exproprier sont estimés en prenant seule en considération la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant le jour de la publication au Mémorial:

- soit de la décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;
- soit de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan d'occupation du sol, conformément à l'article 12 de la loi précitée.“

Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens.

*Commentaire de l'amendement 37*

Voir supra le commentaire de l'amendement 35.

*Amendement 38 ayant pour objet l'insertion d'un nouvel article dans le projet de loi*

Un nouvel article 39, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

**Art. 39.** A l'article 9 de la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels, le terme „comité interministériel à l'aménagement du territoire“ est remplacé par le terme „Conseil supérieur de l'aménagement du territoire“.

*Commentaire de l'amendement 38*

Etant donné que le comité interministériel de l'aménagement du territoire est supprimé, il y a lieu de supprimer toute référence y relative et de remplacer ce terme par le terme „Conseil supérieur de l'aménagement du territoire“.

*Amendement 39 portant sur l'intitulé du projet de loi*

Le nouvel intitulé du projet de loi est le suivant:

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et modifiant:

1. la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;
2. la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes;
3. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
4. la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels.

*Commentaire de l'amendement 39*

Le nouvel intitulé du projet de loi est une simple conséquence des amendements 30 à 38.

\*

Au nom de la Commission du Développement durable, je vous saurais gré de bien vouloir m'envoyer l'avis du Conseil d'Etat sur les amendements exposés ci-dessus dans les meilleurs délais.

Copie de la présente est envoyée pour information au Premier Ministre, Ministre d'Etat, au Ministre du Développement durable et des Infrastructures, au Ministre délégué au Développement durable et aux Infrastructures et à la Ministre aux Relations avec le Parlement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*Le Président de la Chambre des Députés,*  
Laurent MOSAR

\*

## TEXTE COORDONNE

*(Les propositions du Conseil d'Etat retenues par la Commission du Développement durable sont soulignées; les amendements parlementaires sont soulignés et en gras).*

### PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 21 mai 1999  
concernant l'aménagement du territoire et modifiant:**

- 1. la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;**
- 2. la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes;**
- 3. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;**
- 4. la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels**

~~Art. 1.~~ La présente loi a pour objet de modifier certaines dispositions de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Art. 1. L'article 1er de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire est remplacé par le texte suivant:

„Art. 1. 1. L'aménagement du territoire organise le territoire national et en assure le développement en respectant les particularités et les ressources propres des diverses régions qui le composent. Il a pour objectif d'assurer aux habitants du pays des conditions de vie optimales par une mise en

valeur harmonieuse et un développement durable de ses régions en valorisant leurs ressources respectives et en maintenant un équilibre structurel et économique entre elles.

2. L'aménagement du territoire identifie et définit d'une manière prospective les enjeux majeurs de l'organisation et du développement du territoire. Il assure à l'échelle nationale, à l'échelle de la région d'aménagement, ainsi qu'à l'échelle intercommunale la coordination de l'action politique et administrative en vue de l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace et de la protection des paysages.

Il a pour objet de contribuer à la conception des initiatives et de surveiller et de coordonner les mesures destinées:

- (a) à la valorisation optimale des ressources économiques et humaines;
- (b) à la gestion responsable de l'environnement, en général, et des ressources naturelles et énergétiques, en particulier;
- (c) au développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris l'habitat et les réseaux de communication et d'approvisionnement, dans le respect du patrimoine culturel et naturel;
- (d) à la mise en œuvre de la contribution nationale à la politique transfrontalière et interrégionale et
- (e) à la protection de la population et des biens contre les risques naturels ainsi que les nuisances environnementales.

3. Le programme directeur de l'aménagement du territoire ainsi que les prescriptions **et orientations** des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol s'imposent en matière d'aménagement communal et de développement urbain.“

**Art. 2.** L'article 2 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 2.** 1. Sans préjudice des attributions organiques d'autres départements ministériels, le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, appelé par la suite „le ministre“, est chargé de l'exécution des dispositions de la présente loi. A cet effet, il reçoit communication de tous les dossiers, documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission de la part des départements ministériels et des services généraux qui en dépendent sans pouvoir pour autant entraver la marche de leurs activités.

2. Le ministre participe à la programmation et à la définition des lieux d'implantation des projets d'envergure **intercommunale**, régionale, nationale ou transfrontalière réalisés dans le cadre des investissements publics et il examine tous les propositions et projets initiés par les autres membres du Gouvernement pour autant que la réalisation de ces propositions et projets soit susceptible d'avoir une répercussion directe sur les objectifs de l'aménagement du territoire définis à l'article 1er.

A cet effet les départements ministériels, les administrations publiques qui en dépendent ainsi que les administrations communales informent le ministre de tous les projets et études ayant trait aux objectifs de la présente loi et d'envergure intercommunale, régionale, nationale ou encore transfrontalière, notamment ceux ayant un impact sur l'utilisation du sol et de l'espace et sur l'équilibre régional et interrégional, et lui fournissent tous les documents y afférents, y compris ceux de nature législative et réglementaire.

Le ministre peut solliciter auprès des autres membres du Gouvernement et auprès des administrations placées sous leur autorité d'être associé à l'élaboration des propositions et projets visés par le présent paragraphe.

3. Le ministre coordonne les moyens d'aménagement définis à l'article 3, qui sont à mettre en œuvre en vue des mesures à prendre ou des décisions à proposer au Gouvernement. En cas de désaccord avec un autre membre du Gouvernement sur la mise en œuvre de la politique de l'aménagement du territoire et des instruments afférents, le ministre établit un rapport circonstancié sur l'objet du désaccord et sur les divergences de vue et en réfère au Gouvernement qui en décide.

4. Le ministre est assisté d'un Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, appelé par la suite „Conseil supérieur“.

Art. 3. La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 2-1, libellé comme suit:

„Art. 2-1. Le territoire national est subdivisé en un nombre limité de régions d'aménagement définies dans le programme directeur, qui en désigne également les centres de développement et d'attraction respectifs.

Le ministre peut, suite à l'accord du Gouvernement en conseil, procéder à la conclusion de conventions Etat-communes, visant un développement territorial intégratif, coordonné et durable, avec des communes contiguës, formant un ensemble intercommunal fonctionnel en termes d'aménagement du territoire, avec les communes membres d'un parc naturel ou avec l'ensemble des communes d'une région d'aménagement.

Le ministre accompagne techniquement et financièrement la mise en œuvre des conventions précitées.“

Art. 4. L'article 3 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 3. 1. La politique d'aménagement à mettre en œuvre par le Gouvernement dans l'intérêt des objectifs visés à l'article 1er de la présente loi concerne principalement:

- les mesures ayant trait à l'occupation du sol y compris les plans d'aménagement communaux et celles résultant de l'application de la législation sur la protection de la nature et des ressources naturelles;
- les investissements publics dans les domaines suivants: zones d'activités économiques, voies de communication, approvisionnement en eau et en énergie, évacuation et traitement des déchets solides et liquides, zones et équipements de loisirs et de tourisme, immeubles et équipements administratifs, scolaires, socioculturels, militaires, hospitaliers, sanitaires, sportifs ainsi que logements;
- toute infrastructure et tout équipement ayant un impact majeur sur l'aménagement du territoire, l'utilisation du sol ou l'équilibre entre les régions d'aménagement.

2. Les moyens à mettre en œuvre par le ministre pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement sont notamment:

- le programme directeur d'aménagement du territoire;
- les plans directeurs sectoriels;
- les plans d'occupation du sol;
- les conventions Etat-communes.

3. Le ministre fait périodiquement, et au moins tous les **trois ans**, au nom du Gouvernement rapport à la Chambre des députés sur la situation en matière d'aménagement du territoire.

4. Lors de la détermination des objectifs en matière d'aménagement du territoire, le Gouvernement collabore avec les Etats et les régions voisins en vue de coordonner les politiques d'aménagement respectives. La mise en œuvre de cette politique se fera principalement au niveau intercommunal transfrontalier.“

Art. 5. L'article 4 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 4. 1. Le programme directeur d'aménagement du territoire, appelé par la suite „le programme directeur“, assure l'intégration et la coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur l'aménagement du territoire dans le cadre des objectifs prévus à l'article 1er. Le programme directeur peut être complété par une partie graphique.

2. Le programme directeur arrête les orientations et les objectifs du Gouvernement en ce qui concerne le développement durable du cadre de vie de la population, la valorisation des ressources humaines et naturelles, le développement des activités économiques, ainsi que les mesures à prendre en vue de leur réalisation.“

Art. 6. L'article 5 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 5. 1. Le programme directeur est élaboré sur décision du Gouvernement.

2. Le projet de programme directeur est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail dont la composition, l'organisation et le fonctionnement sont arrêtés par règlement grand-ducal. Le projet de programme directeur est transmis aux communes et au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois à compter de cette transmission pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues de la part des communes au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans le délai précité. Ce rapport ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité, sont joints au projet de programme directeur. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de programme directeur **en vue d'en tenir compte.**

3. Le projet de programme directeur fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement devant la Chambre des députés.

4. Au terme de cette phase d'élaboration et de consultation, sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil arrête le programme directeur qui est publié au Mémorial.

**5. Le programme directeur peut être complété ou modifié. La procédure à suivre est la même que celle effectuée lors de la première élaboration.**

**Art. 7.** L'article 6 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 6. 1.** Dès sa publication au Mémorial, **le programme directeur oriente** les démarches et décisions du Gouvernement et des pouvoirs locaux.

**2. Le programme directeur peut être précisé,** soit pour la totalité du territoire national, soit pour une partie déterminée seulement, par des plans directeurs sectoriels **ou** par des plans d'occupation du sol qui comportent une partie écrite et une partie graphique. La partie graphique complète et visualise les mesures d'aménagement arrêtées par la partie écrite.“

**Art. 8.** **L'intitulé du chapitre III de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:**

**„Plans directeurs sectoriels“**

**Art. 9.** L'article 7 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 7.** Le plan directeur sectoriel concerne un ou plusieurs secteurs d'activités ou d'interventions gouvernementales. Il intègre et précise pour le secteur d'activité concerné les options nationales et les programmations sectorielles dont il assure la coordination. **La partie graphique complète et visualise les options d'aménagement arrêtées par la partie écrite.**“

**Art. 10.** L'article 8 de la loi précitée du 21 mai 1999 est supprimé.

**Art. 11.** L'article 9 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 9. 1.** Les projets de plans directeurs sectoriels sont à la demande soit du ministre, soit du ou des ministres ayant dans leurs attributions les ressorts visés, élaborés par des groupes de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat. **Les communes concernées peuvent être entendues en leur avis.**

**2. Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national,** le projet de plan directeur sectoriel est transmis aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes et syndicats de communes consultés au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Ce rapport ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité, sont joints au projet de plan directeur sectoriel. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de plan directeur sectoriel **pour en tenir compte.**

3. Le projet de plan directeur sectoriel fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement devant la Chambre des députés.

4. Le plan directeur sectoriel est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal et publié au Mémorial.

**5. L'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique. L'Etat peut requérir l'expropriation des fonds pour autant qu'ils sont réservés à des fins d'utilité publique conformément aux dispositions du chapitre VI de la présente loi.**

6. Pour chaque plan directeur sectoriel, il est institué une commission de suivi **composée de représentants de l'Etat**. Cette commission a pour mission d'assurer le suivi de la mise en œuvre à moyen et à long terme, d'informer régulièrement de cette mise en œuvre le ministre et **de** proposer, le cas échéant, des modifications.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission sont arrêtés par règlement grand-ducal.

7. Le ministre informe **périodiquement**, et au moins tous les **trois ans**, le Gouvernement et les communes concernées, **ainsi que la Chambre des députés**, sur l'état de la mise en œuvre des plans directeurs sectoriels.“

**Art. 12.** L'article 10 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 10.** 1. Les plans directeurs sectoriels peuvent être modifiés en tout ou en partie. Ces modifications interviennent selon la procédure prévue à l'article 9.

Toutefois, des modifications ponctuelles peuvent intervenir suivant la procédure allégée prévue au paragraphe 2. Sont considérées comme ponctuelles les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan directeur sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations et objectifs du plan directeur concerné.

**2. Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national**, les projets de modification ponctuelle d'un plan directeur sectoriel sont transmis aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes et des syndicats de communes consultés au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Le rapport de synthèse ainsi que l'avis du Conseil supérieur, si celui-ci lui est parvenu dans le délai précité, sont joints au projet de modification ponctuelle. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdits avis et les modifications éventuelles du projet de modification ponctuelle **pour en tenir compte**.

Les modifications ponctuelles des plans directeurs sectoriels sont déclarées obligatoires par règlement grand-ducal et publiées au Mémorial.“

**Art. 13.** L'article 11 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 11.** 1. Un plan d'occupation du sol porte sur l'aménagement d'une aire déterminée, définie à l'échelle cadastrale, en y conférant une affectation précise et détaillée, en interdisant des affectations déterminées ou en soumettant celles-ci à des conditions particulières. Il indique les zones et arrête les charges et les servitudes grevant les propriétés et les contraintes d'aménagement de ces zones en conformité avec les objectifs de la présente loi.

**Le plan d'occupation du sol ne peut pas être contraire aux orientations du programme directeur, précisées, le cas échéant, par un plan directeur sectoriel.**

2. Le plan d'occupation du sol doit contenir des indications quant au mode et au degré d'utilisation du sol ainsi que l'intégration dans le tissu urbain existant des terrains ou ensembles de terrains qui en font l'objet, tout en fixant, le cas échéant, les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements existants à préserver.

3. Le projet de plan d'occupation du sol est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail comprenant **des représentants des ministères et des administrations de l'Etat**. **Les communes concernées peuvent être entendues en leur avis.**“

**Art. 14.** L'article 12 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 12.** Dès la décision du Gouvernement en conseil, sur proposition du ministre, de faire élaborer un ou plusieurs plans visés à l'article 11, le ministre informe le ou les collèges des bourgmestre et échevins des communes territorialement concernées de cette décision ainsi que de l'objet du plan et de la délimitation de l'aire faisant l'objet de l'aménagement. **La décision du Gouvernement en conseil est publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national.**“

**Art. 15.** L'article 13 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 13.** 1. Les communes territorialement concernées par un projet de plan d'occupation du sol dont le Gouvernement a décidé l'élaboration reçoivent communication du projet afférent pour enquête publique.

2. Dès sa réception par la commune, le projet de plan d'occupation du sol est déposé 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 portant invitation à prendre connaissance des pièces. En outre, le Gouvernement diffuse à deux reprises, et ce à une semaine d'intervalle, un avis de publication dans la presse. Cet avis précise les délais et la procédure à respecter par les intéressés.

3. Le collège échevinal doit tenir au moins une réunion d'information de la population en présence du ministre ou de son délégué dans les trente jours qui suivent le dépôt public des plans. Cette réunion peut être tenue conjointement avec d'autres communes.

4. Les observations des intéressés concernant le projet de plan doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours à compter du dépôt public effectué conformément à l'alinéa 2 du présent article.

5. Dans un délai de trois mois commençant à courir à partir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions** les observations qui lui ont été présentées par les intéressés, en y joignant l'avis du conseil communal au sujet de ces observations et il remet au ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions** l'avis du conseil communal au sujet de l'ensemble du projet.

6. Dans un délai d'un mois, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet au ministre les observations et les avis visés au paragraphe 5 en y joignant ses propres observations.

Parallèlement à sa communication aux communes territorialement concernées, le projet de plan d'occupation du sol est soumis au Conseil supérieur pour avis. Le Conseil supérieur transmet son avis au ministre dans un délai de trois mois à partir de sa saisine.

Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver aux observations et avis qui lui sont parvenus dans les délais précités et les modifications éventuelles du projet de plan d'occupation du sol **en vue d'en tenir compte.**

7. En cas de manquement des autorités communales d'observer les formalités et les délais prévus aux paragraphes qui précèdent, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions désigne un commissaire spécial, qui remplit les obligations de la commune aux frais de celle-ci. En cas de nomination d'un commissaire spécial, les délais prévus au présent article prennent cours à partir du jour de cette nomination.

8. Si le commissaire spécial est placé dans l'impossibilité de procéder dans les délais prévus au présent article aux devoirs lui impartis, le plan en élaboration peut être déclaré obligatoire par règlement grand-ducal avec ou sans modifications sur la base d'un rapport circonstancié de sa part.“

**Art. 16.** L'article 14 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 14.** 1. Les plans d'occupation du sol, après délibération du Gouvernement en conseil, sont déclarés obligatoires par règlement grand-ducal et sont publiés au Mémorial **sous une forme appropriée.**

Ils comportent une partie écrite et une partie graphique.

2. L'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique. L'Etat peut requérir l'expropriation des fonds pour autant qu'ils sont réservés à des fins d'utilité publique conformément aux dispositions du chapitre VI de la présente loi."

**Art. 17.** L'article 15 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 15.** 1. Le Gouvernement en conseil peut, sur proposition du ministre, abroger ou modifier de façon générale ou ponctuelle un plan d'occupation du sol.

2. La procédure prescrite pour le premier établissement des plans d'occupation du sol est applicable aux modifications et abrogations. L'enquête publique prévue à l'article 13 de la présente loi peut se limiter aux communes dont les territoires sont directement concernés.

Toutefois, des modifications ponctuelles peuvent intervenir suivant la procédure allégée prévue au paragraphe 3.

3. Sont considérées comme ponctuelles les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'occupation du sol sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations et objectifs du plan d'occupation du sol concerné. Une modification ponctuelle ne peut pas grever les propriétés de nouvelles charges ou servitudes ou restreindre autrement les droits de propriété.

Sur décision du Gouvernement en conseil, publiée sous forme abrégée au Mémorial et insérée dans trois journaux quotidiens imprimés au niveau national, les projets de modification ponctuelle d'un plan d'occupation du sol sont transmis aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur qui disposent d'un délai de deux mois pour se prononcer. Le ministre établit un rapport de synthèse des observations qui sont parvenues dans le délai précité de la part des communes consultées au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Ce rapport ainsi que l'avis du Conseil supérieur, s'il est parvenu au ministre dans le délai précité, sont joints au projet de modification ponctuelle. Le ministre propose au Gouvernement les suites à réserver auxdites observations et à l'avis du Conseil supérieur et les modifications éventuelles du projet de modification ponctuelle en vue d'en tenir compte.

Les modifications ponctuelles d'un plan d'occupation du sol sont déclarées obligatoires par règlement grand-ducal et publiées au Mémorial."

**Art. 18.** L'article 16 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 16.** 1. A partir du jour où le projet d'un tel plan est déposé à la maison communale, conformément à l'article 13 de la présente loi, tout changement de destination du sol, tout morcellement des terrains, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdits, en tant que ces changements, morcellements, réparations ou travaux seraient contraires aux dispositions du projet de plan. Cette interdiction tombe si le plan n'est pas déclaré obligatoire dans les quatre années à partir du dépôt susmentionné. Les servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

2. Le ministre décide si les travaux envisagés ou entrepris sont conformes aux servitudes visées au point qui précède.

Les décisions sont notifiées aux intéressés par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Copie en sera donnée à la commune intéressée par l'intermédiaire du ministre **ayant l'Intérieur dans ses attributions.** Dans les trois mois de la notification de la décision, les intéressés peuvent former un recours en réformation devant le tribunal administratif."

**Art. 19.** L'article 18 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 18.** 1. Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier ou à compléter un plan d'occupation du sol et jusqu'au moment du dépôt à la maison communale prévu à l'article 13, paragraphe 2, il peut être décidé que les immeubles touchés par le plan d'occupation du sol à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 16, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.

2. La décision est prise par arrêté du Gouvernement en conseil.

3. La décision est publiée au Mémorial. Copie de la décision prise par arrêté du Gouvernement en conseil est transmise à la ou aux communes de la situation de l'immeuble. La décision est notifiée individuellement par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de droits réels sur l'immeuble concerné. Dans le cas où la résidence d'un titulaire n'est pas connue, la notification est adressée **au bourgmestre** de la ou des communes de situation de l'immeuble.

4. Les servitudes arrêtées par les plans d'occupation du sol ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal qui les établit.“

**Art. 20. L'intitulé du chapitre V de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:**

**„Chapitre V: Effets du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“**

**Art. 21. L'article 19 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:**

**„Art. 19. 1. Les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires modifient de plein droit les plans et projets d'aménagement général et les plans et projets d'aménagement particulier des communes.**

**2. Le plan directeur sectoriel contient des prescriptions ainsi que des orientations.**

**3. Les prescriptions sont des normes ayant un degré de précision tel qu'elles sont susceptibles de se superposer aux parties graphique ou écrite des plans d'aménagement général des communes.**

**4. Les orientations lient les communes, lorsqu'elles précisent des résultats à atteindre par les communes, auxquelles il appartient cependant de définir et de préciser la manière dont ces orientations seront transposées dans leur plan d'aménagement général et, le cas échéant, dans leurs plans d'aménagement particulier.**

**5. Les orientations d'un plan directeur sectoriel doivent être prises en considération par les communes lors de l'élaboration ou de la modification de leur plan d'aménagement général et de leurs plans d'aménagement particulier.**

**6. Si un projet ou plan d'aménagement général ou un projet ou plan d'aménagement particulier d'une commune s'avère incompatible avec les prescriptions ou les orientations qui précisent des résultats à atteindre d'un plan directeur sectoriel, la commune est tenue d'adapter son projet ou plan d'aménagement à ces dispositions dans le délai lui imparti à cet effet par le règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel concerné.**

**7. Jusqu'à la mise en conformité du plan d'aménagement général et des plans d'aménagement particulier des communes avec le plan directeur sectoriel, tout changement de destination du sol, tout morcellement des terrains, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdits, en tant que ces changements, morcellements, réparations ou travaux seraient contraires aux dispositions du plan. Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme à ces prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du plan directeur sectoriel.“**

**Art. 22. L'intitulé du chapitre VI de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant:**

**„Chapitre VI: Mise en œuvre du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“**

**Art. 23. Le chapitre VI de la loi précitée du 21 mai 1999 est complété par de nouvelles sections, libellées comme suit:**

**1° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 20 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 1ère: Expropriation“**

**2° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 20-1 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 2: Droit de préemption“**

**3° Il est inséré une nouvelle section devant l'article 21 ayant l'intitulé suivant:**

**„Section 3: Indemnités“.**

**Art. 24.** L'article 20 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 20. 1. L'Etat et les communes, en ce qui concerne leur territoire, sont autorisés** à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 9 et 14 de la présente loi. Les plans des parcelles et la liste des propriétaires à exproprier sont approuvés par règlement grand-ducal.

2. L'expropriation est poursuivie après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en œuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles 9 et 14.

3. Lorsque, dans un délai de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal prévu au point 1 du présent article, la procédure en expropriation n'a pas été entamée, le propriétaire peut, par lettre recommandée avec avis de réception, inviter le ministre à renoncer à l'expropriation de son immeuble.

4. Si le ministre ne s'est pas prononcé dans un délai d'un an à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, le propriétaire devra être indemnisé dans les limites de l'article 22.“

**Art. 25.** La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 20-1, libellé comme suit:

„**Art. 20-1 1.** Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 9 et 14 peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation de leurs objectifs.

La partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

2. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés au paragraphe précédent. Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

3. L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel.

4. Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent article:

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
- les aliénations faites à l'Etat et aux communes,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

5. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en

lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé. Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

6. Toute convention portant sur une aliénation visée au paragraphe 2 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption de l'Etat.

7. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'Etat, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'Etat n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à l'Etat au moins les informations suivantes:

- 1° l'identité et le domicile du propriétaire ;
- 2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;
- 3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particulier couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;
- 5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;
- 6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

8. Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe 7, l'Etat délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précise que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, l'Etat est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

9. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, l'Etat informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée au paragraphe 7, point 6°.

Le silence de l'Etat dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

10. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément au paragraphe 9, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, l'Etat est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

11. Si la convention visée au paragraphe 6, ayant donné lieu à renonciation, de la part de l'Etat, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions du paragraphe 5 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent paragraphe."

**Art. 21.**— Il est inséré un article 20-2, libellé comme suit:

„Art. 20-2. 1. Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi peuvent prévoir des zones de réserves foncières, des zones de développement et des zones à restructurer en vue de la réalisation des objectifs de ceux-ci.

2. Pour la réalisation de ces zones, le Gouvernement en conseil peut charger le ministre de l'Intérieur d'entamer la procédure prévue aux articles 97 à 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain."

Art. 22.— L'ancien article 22 est intégralement repris sous un nouvel intitulé article 21-2.

**Art. 26.** L'article 21 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 21.** 1. N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes résultant d'un plan déclaré obligatoire conformément aux articles 9 et 14 de la présente loi.

2. Toutefois une indemnité à charge de l'Etat 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.

3. 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 plan déclaré obligatoire visé au point 1 ou des travaux exécutés aux frais des pouvoirs publics.

4. A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble.“

Art. 23.— Il est inséré un nouvel article sous l'article 22, libellé comme suit:

„Pour la détermination de la valeur de l'immeuble exproprié faisant l'objet de prescriptions d'un plan directeur sectoriel, d'un plan directeur régional ou d'un plan d'occupation du sol, quelle que soit la nature de l'immeuble, il n'est pas tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis le dépôt du projet de plan en question auprès de la commune de la situation de l'immeuble, s'ils ont été provoqués:

- par l'annonce de travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée;
- par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols; ou
- par la réalisation, dans les trois années précédant la procédure de consultation du plan sectoriel, régional ou d'occupation du sol en question, de travaux publics dans l'enceinte du plan concerné où est situé l'immeuble et qui sont en relation avec le futur plan en cours d'élaboration.“

**Art. 27.** A l'article 23 de la loi précitée du 21 mai 1999 le terme „conseil supérieur“ est remplacé par le terme „Conseil supérieur“.

Art. 28. L'article 24 de la loi précitée du 21 mai 1999 est abrogé.

**Art. 29.** L'article 25 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 25.** 1. Pour les régions définies par le programme directeur, les communes peuvent décider de créer des syndicats de communes régionaux. Ces syndicats de communes ont pour mission d'œuvrer en faveur du développement territorial durable des régions d'aménagement respectives.

2. Il peut être créé une commission consultative qui a pour mission d'assister le comité du syndicat dans l'exercice de ses attributions. Cette commission comprend notamment des représentants de la population locale, de groupements d'intérêts locaux ou régionaux et d'associations de droit privé.

Les attributions, la composition et le fonctionnement de la commission consultative sont fixés par règlement grand-ducal.“

**Art. 25.**— Il est inséré un chapitre VIIbis, intitulé comme suit:

„Chapitre VIIbis: Evaluation environnementale stratégique“

Art. 26.— Il est inséré un article 25-1, libellé comme suit:

„**Art. 25-1.**— 1. Les programmes et plans mis en œuvre dans le cadre de la présente loi pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement sont soumis à une évaluation environnementale stratégique conformément aux dispositions de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2. La consultation du public prévue par la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement débute avec la transmission aux communes concernées du projet des plans ou des programmes prévus aux articles 5, 8, 9 et 11 de la présente loi.

3. Le rapport sur les incidences environnementales au sens de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et son résumé non technique doivent être disponibles au plus tard au moment où le programme ou plan est transmis aux communes concernées. Ils sont joints au dossier du projet de programme ou de plan envoyé aux communes.

Art. 30. L'article 26 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 26. 1.** Sous réserve d'autres dispositions légales spéciales, l'inobservation des plans déclarés obligatoires en vertu de la présente loi est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros ou d'une de ces peines seulement.

2. Si des travaux ont été exécutés contrairement aux plans d'aménagement déclarés obligatoires, le juge ordonne, soit que les travaux entrepris soient rendus conformes aux prescriptions **et orientations qui précisent des résultats à atteindre** des plans d'aménagement, soit que lesdits travaux soient supprimés et les lieux remis dans leur état antérieur dans le délai qu'il fixe à cette fin, le tout aux frais des contrevenants, frais recouvrables par voie de contrainte comme en matière de contributions directes.

3. Les mêmes dispositions sont applicables à ceux qui ne se sont pas conformés aux décisions d'interdiction ou de prolongation d'interdiction prévues aux articles 17 et 18 de la présente loi.

4. La commune et l'Etat, chacun en ce qui le concerne, peuvent se porter partie civile.

5. Le jugement sera exécuté à la requête du procureur général d'Etat ou de la partie civile, chacun en ce qui le concerne.“

Art. 31. L'alinéa 1er de l'article 1er de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„(1) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal et des ressources énumérées au paragraphe (2) par des règles générales et permanentes. Cette organisation, en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, reprend et précise les orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire ainsi que les prescriptions **et orientations des plans directeurs régionaux**, des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.“

Art. 32. L'alinéa 2 de l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

**Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel.**

Il n'est pas tenu compte des projets de plans et de programmes qui n'ont pas été déclarés obligatoires dans les quatre années de la communication du projet aux communes.

Art. 33. Il est inséré un article 18bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, libellé comme suit:

„**Art. 18bis. Procédure allégée**

**Dans le cadre de la mise en concordance par les communes de leur plan d'aménagement général avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels telles que définies à l'article 19**

paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, les modalités prévues aux articles 10 à 18 de la présente loi ne sont pas applicables.

La procédure allégée se limite à une délibération du conseil communal qui fait l'objet d'un avis de la commission d'aménagement avant d'être soumise à la décision du ministre.

Le ministre statue dans les deux mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement et décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999."

Art. 34. L'avant-dernier alinéa de l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent des résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel.

Il n'est pas tenu compte des projets de plans et de programmes qui n'ont pas été déclarés obligatoires dans les quatre années de la communication du projet aux communes."

Art. 35. Il est inséré un article 30bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, libellé comme suit:

„Art. 30bis. *Procédure allégée*

Dans le cadre de la mise en concordance par les communes de leur plans d'aménagement particulier avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels telles que définies à l'article 19 paragraphe 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi ne sont pas applicables.

La procédure allégée se limite à une délibération du conseil communal qui fait l'objet d'un avis de la cellule d'évaluation de la commission d'aménagement avant d'être soumise à la décision du ministre.

Le ministre statue dans les deux mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement et décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement particulier, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement particulier.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999."

Art. 36. Un article 12bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique:

„Art. 12bis. Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol.

Les biens à exproprier sont estimés en prenant seule en considération la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant le jour de la publication au Mémorial:

- soit de la décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;

- soit de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan d'occupation du sol, conformément à l'article 12 de la loi précitée.

Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens.“

Art. 37. L'article 17 de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique précitée est remplacé par le texte suivant:

„Art. 17. Lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande de communes, les dispositions édictées par les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12bis, 14, 15 et 16 qui précèdent sont applicables sauf les modifications qui suivent.“

Art. 38. A l'article 12 de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, dont le texte actuel formera l'alinéa 1er, il est ajouté un alinéa 2 et 3 rédigés comme suit:

„Cependant, quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol.

Les biens à exproprier sont estimés en prenant seule en considération la valeur du bien telle qu'elle était un an précédant le jour de la publication au Mémorial:

- soit de la décision du Gouvernement en conseil de transmettre le projet de plan directeur sectoriel aux communes concernées ainsi qu'au Conseil supérieur de l'aménagement du territoire, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;
- soit de la décision du Gouvernement en conseil de faire élaborer un plan d'occupation du sol, conformément à l'article 12 de la loi précitée.“

Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens.

Art. 39. A l'article 9 de la loi du 10 août 1993 relative aux parcs naturels, le terme „comité interministériel à l'aménagement du territoire“ est remplacé par le terme „Conseil supérieur de l'aménagement du territoire“.

