LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Le Premier ministre

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1er, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1er, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1er, paragraphe 1er, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 10 juillet 2026 approuvant sur proposition du Ministre des Affaires intérieures le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1er. *Le Ministre des Affaires intérieures est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.*

Art. 2. *La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Affaires intérieures, de l'exécution du présent arrêté.*

Luxembourg, le 15 juillet 2026

Le Premier ministre,

Luc Frieden

Le Ministre des Affaires intérieures,

Léon Gloden

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

Exposé de motifs

L'accord de coalition 2023-2028 « Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken » prévoit sous un titre « *Simplification et accélération des procédures* »[1] que « *Le Gouvernement examinera rigoureusement toutes les procédures d'autorisation, afin de les simplifier et de les accélérer » et « […] entend harmoniser, dans la mesure du possible, les procédures actuellement en vigueur applicables au plan d'aménagement général (PAG) et au plan d'aménagement particulier (PAP). Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP qui nécessite une modification ponctuelle au niveau du PAG, les deux procédures seront fusionnées dans une même procédure.*»[2]. *Il y prévoit également que « Le règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites du ministère de l'Intérieur, qui a pour vocation d'orienter et de guider les autorités communales lors 44 de la confection de leur règlement sur les bâtisses, et de générer entre les communes une certaine homogénéité des règles applicables, sera révisé. »*

De même, sous le titre « *Fonction publique* »[3] du prédit accord, il est renseigné que « *le Gouvernement s'attellera à simplifier et à alléger les procédures administratives, tout en encourageant la digitalisation et la modernisation du service public. Un accent particulier sera mis sur la proximité, la transparence et l'efficacité. »* De même, le paquet de 40 mesures décidé par le gouvernement sur base des propositions formulées par le Groupe de Travail, instauré à la suite de la réunion nationale sur le logement, qui a eu lieu en date du 22 février 2024, comprend une série de mesures dont le présent projet prévoit la mise en œuvre. Il s'agit en l'occurrence des mesures numéros 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 13, 32 et 37.

La simplification administrative est une priorité pour le gouvernement, mais elle n'est pas une fin en soi. Tant l'accord de coalition que le paquet de mesures précité décidé par le Gouvernement, ont pour objectif de supprimer les lourdeurs administratives là où elles n'apportent pas de valeur ajoutée à notre société et à notre qualité de vie et d'investir l'énergie ainsi libérée dans la planification et la création de logements et d'espaces de vie attrayants. Chaque mesure est conçue pour permettre de construire plus et plus vite, tout en veillant à une bonne qualité urbanistique et de vie pour tous. Le présent projet de loi vise à mettre en œuvre les objectifs arrêtés par l'accord de coalition et exprimés lors de la réunion nationale sur le logement en procédant à une restructuration substantielle des quatre premiers titres de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à certaines modifications.

Outre la rectification d'un ensemble de dispositions destinées à en améliorer la praticabilité et à renforcer la sécurité juridique, le présent projet de loi prévoit notamment :

1° l'harmonisation des procédures d'adoption des plans d'aménagement général (PAG) et des plans d'aménagement particulier (PAP) ;

2° la possibilité d'entamer une procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP ;

3° l'introduction d'un délai pour la révision de l'ensemble des PAG, selon la « mouture 2011 » ;

[1] Page 44 de l'accord de coalition 2023-2028.
[2] Page 45, alinéa 3 de l'accord de coalition 2023-2028.
[3] Page 13 de l'accord de coalition 2023-2028.

4° la prise en compte des études d'impact sur l'environnement (EIE) dans le cadre de la procédure d'adoption des PAP ;

5° la mise en place d'une procédure allégée pour les PAP de faible envergure ;

6° la révision des conventions et projets d'exécution des PAP ;

7° l'élargissement du champ d'application de l'autorisation de construire précaire ;

8° l'instauration d'un nouveau régime juridique pour la suspension des travaux par les communes ;

9° l'instauration d'un régime juridique relatif aux constructions menaçant ruine ;

10° l'établissement d'une base légale pour le règlement sur les bâtisses, ce dernier étant érigé au niveau d'un règlement grand-ducal ;

11° la digitalisation intégrale des procédures en matière d'aménagement communal et de développement urbain ;

12° la standardisation et la digitalisation des enquêtes publiques par le biais du portail national des enquêtes publiques et

13° la révision des dispositions pénales.

1. Harmonisation des procédures d'adoption des PAG & PAP

De prime abord, il y a lieu de relever que la procédure d'adoption du PAG, fait actuellement preuve d'une complexité jugée excessive et démesurée en raison des multiples étapes prescrites par celle-ci par rapport à la plus-value apportée.

De même, il existe des différences significatives entre la procédure d'adoption du PAG et celle du PAP. Ces divergences procédurales rendent les procédures d'adoption parallèles des deux instruments inutilement complexes et augmentent significativement le risque d'erreurs procédurales pouvant être commises tant par les personnes publiques que privées.

Partant, il est dès lors proposé d'harmoniser les deux procédures d'adoption précitées, en alignant dans la mesure du possible toutes les étapes procédurales pouvant être regroupées. Ceci a pour avantage non seulement un gain de temps significatif pour modifier un PAG, notamment en cas d'extension du périmètre d'agglomération ou encore d'augmentation de la densité de logement ou de la mixité des fonctions urbaines (p.ex. plus de commerces et de services pour les habitants), mais réduit aussi significativement le risque d'erreurs procédurales. La durée de la procédure d'adoption d'un PAG est ainsi réduite à une durée théorique maximale de 7 mois, alors qu'aujourd'hui ces procédures durent en moyenne environ 12 mois. Dans ce contexte, il convient toutefois de relever que ce délai de 7 mois peut être légèrement prolongé lorsqu'une procédure d'adoption unique, telle que décrite ci-après, est appliquée, ainsi qu'en cas de révision globale d'un PAG.

Dans ce contexte, la commission d'aménagement sera chargée tant de l'élaboration des avis relatifs aux projets de PAG que de ceux concernant les PAP, ce qui justifie la dissolution de la cellule d'évaluation.

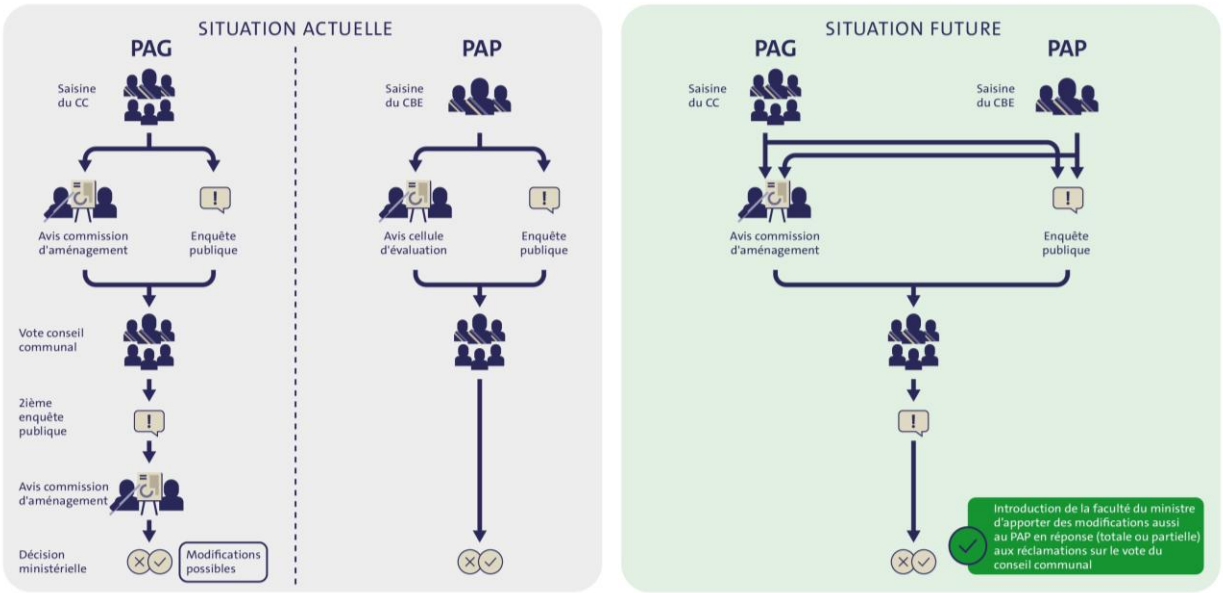
Alors qu'actuellement les personnes intéressées par un projet de PAP ne peuvent introduire leurs objections et observations qu'auprès de la commune, et non pas auprès du ministre des Affaires

intérieures, ci-après désigné « MAINT », contrairement à ce qui est prévu dans le cadre de la procédure d'adoption du PAG, il est prévu d'introduire également une telle faculté pour les tiers dans le cadre d'une procédure d'adoption d'un PAP. La participation citoyenne en matière d'urbanisme est ainsi renforcée et ceci malgré une réduction sensible des délais administratifs.

Il est jugé utile de permettre aux citoyens de s'impliquer de manière constructive et critique dans la conception de leur cadre de vie, en vue de l'acceptation des projets de développement urbain et d'éviter ainsi, dans la mesure du possible, la voie contentieuse.

Les délais légaux applicables en matière de PAP ne peuvent guère être encore réduits puisqu'ils ont d'ores et déjà été réduits sensiblement en 2017 par la loi dite « *Omnibus* », à l'exception des cas où une modification en parallèle du PAG est visée. Dans ce cas, les délais qui se greffent sur ceux de la procédure d'adoption du PAG se verront évidemment réduits implicitement, et ceci de façon significative.

Le schéma simplifié ci-après présente les principales étapes de la nouvelle procédure harmonisée, tout en renseignant également, à titre comparatif, les modalités actuellement en vigueur pour d'adoption des PAG et des PAP :



2. Procédure d'adoption unique pour les PAG & PAP

L'harmonisation des procédures d'adoption des PAG et PAP, telle qu'illustrée ci-dessus, présente un double avantage.

A côté de la réduction de la complexité des procédures prémentionnées, cette harmonisation permet de fusionner les deux procédures lorsqu'il est nécessaire de procéder à une modification du PAG en parallèle à l'introduction ou à la modification d'un PAP « nouveau quartier », dénommé ci-après « *PAP NQ* », ou d'un PAP « quartier existant », dénommé ci-après « *PAP QE* ».

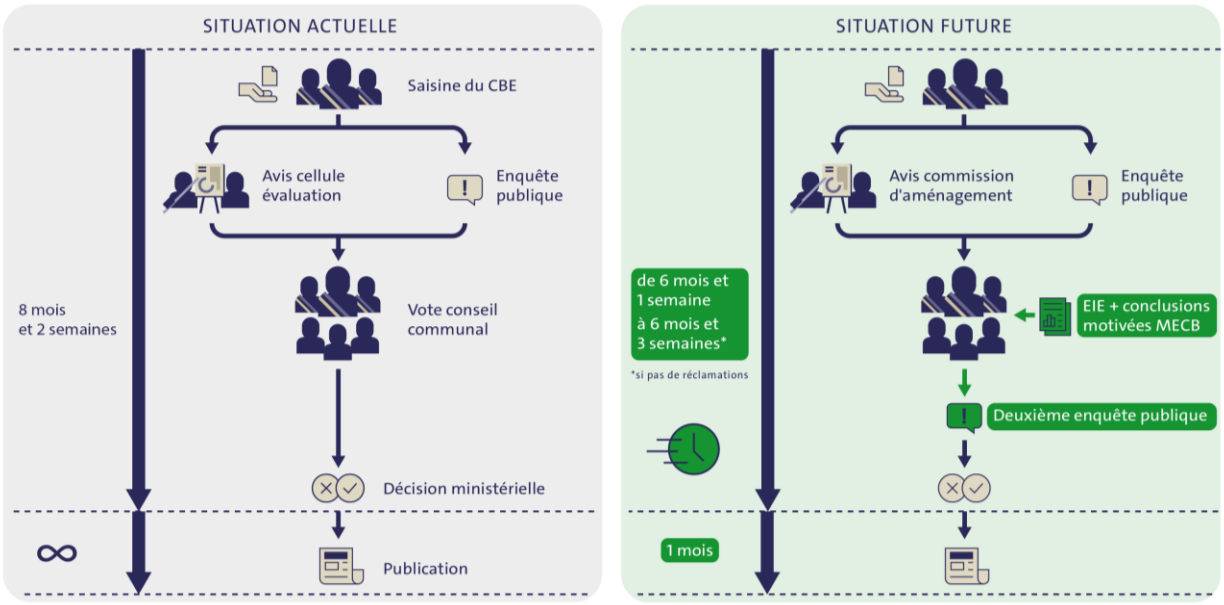
En effet, les procédures d'adoption du PAG et du PAP connaissent une série de divergences, rendant toute procédure parallèle complexe et potentiellement génératrice d'erreurs procédurales, ce qui risque de retarder l'exécution des projets de développement urbain.

Une telle fusion des procédures en une procédure d'adoption unique permet de réduire, d'une part, en amont de toute procédure d'adoption le nombre de dossiers ainsi que leurs contenus et, d'autre part, de moitié la durée des enquêtes publiques, les votes du conseil communal, les approbations ministérielles et finalement les publications ayant trait à l'entrée en vigueur du PAG et du PAP.

De même, cette manière de procéder permet de faciliter les démarches pour les administrés lors de l'introduction de leurs objections et observations à l'encontre d'un projet urbanistique. En effet, ils ne devront plus décortiquer leurs observations en fonction des matières ayant trait soit au PAG ou au PAP, et ce avec le risque d'encourir une irrecevabilité de leurs réclamations. En effet, l'administré aura la faculté de faire parvenir ses observations à l'encontre du PAG et du PAP par la production d'un seul document écrit, ce qui favorise la participation citoyenne en la matière.

Or, non seulement les personnes privées pourront profiter de la présente mesure, mais également les personnes publiques. En l'occurrence elle bénéficiera aux administrations communales, qui hésitent régulièrement à procéder à une modification du PAG en amont ou lors des procédures d'adoption des PAP NQ, en raison de la complexité procédurale précitée et des coûts y relatifs. Dans ce contexte, il mérite d'être souligné que ces réticences s'avèrent être particulièrement contreproductives dans le cas où lors de l'élaboration d'un projet d PAP NQ, il est constaté que les sites en question se prêtent à des densités de construction ou des densités de logements plus élevées, voire à une augmentation de la mixité de fonctions urbaines, allant au-delà de ce qui est prévu par les dispositions réglementaires du PAG. Dans un tel cas, des procédures administratives trop lourdes peuvent inhiber la densification urbaine, pourtant nécessaire en termes d'aménagement du territoire national.

La présente modification permet, dès lors, non seulement d'économiser les ressources humaines des administrations et de faciliter les démarches en faveur des administrés, mais constitue également une première réponse à la problématique de l'accélération de la réalisation et de la densification des projets de développement urbain et ceci conformément au principe d'un urbanisme contemporain et durable.



3. Révision de l'ensemble des PAG selon la « mouture 2011 »

Alors que le pays est appelé à connaitre un développement urbain et démographique soutenu dans les années à venir, ceci en particulier en ce qui concerne les zones destinées aux activités résidentielles, économiques, publiques et à fonctions mixtes, il est primordial de garantir, conformément au programme directeur d'aménagement du territoire, dénommé ci-après « *PDAT* », un développement coordonné et non diffus. A l'échelle des communes, ce développement nécessite partant d'être cadré par des règlements d'urbanisme performants et susceptibles de garantir une bonne qualité de vie à la population.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il est généralement admis que les PAG « mouture 2011 », dits « de nouvelle génération » génèrent, d'une part, une meilleure qualité urbanistique dans le cadre des projets de développement urbain et, d'autre part, une meilleure sécurité juridique ainsi qu'une prévisibilité et une flexibilité accrues pour les initiateurs de projets de construction et d'urbanisation.

En vue d'accélérer et de garantir que l'intégralité des communes disposent dans les meilleurs délais d'un PAG entièrement refondu selon la « mouture 2011 », il importe de sensibiliser les communes disposant encore d'un PAG « mouture 1937 » ou d'un PAP « mouture 2004 » de la nécessité de procéder à une révision de leur PAG.

Dans l'hypothèse où certaines communes se montreraient réticentes à procéder, à bref délai, à une telle révision de leur PAG, il apparaît nécessaire d'introduire une nouvelle disposition fixant un délai légal endéans lequel la procédure d'adoption de cette révision devra être engagée. Cette approche s'inspire de l'article 108, paragraphe 1er en vigueur, sans toutefois prévoir à ce stade une sanction en cas de dépassement du délai, lequel est fixé au 1er juin 2028.

4. Prise en compte de l'EIE lors de la procédure d'adoption des PAP

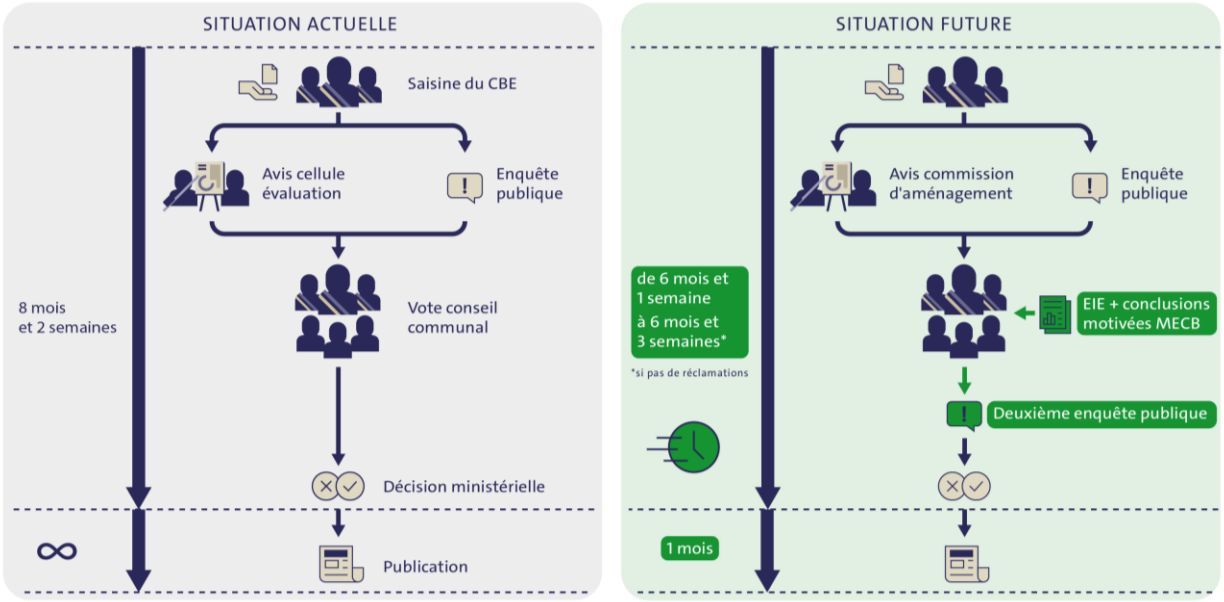
Lors de l'exécution des PAG et en particulier dans les zones destinées à être urbanisées d'une certaine envergure, les PAP NQ qui prévoient actuellement un scellement d'une surface comprise entre 2 et 10 ha sont susceptibles – aux termes d'une évaluation au cas par cas – de devoir faire l'objet d'une évaluation des incidences environnementales, dénommée ci-après « *EIE* ».

Le projet de loi n° 8508, qui modifie la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, propose de relever le seuil applicable aux PAP NQ de 2 ha à 4 ha. Ainsi, aucune EIE ne serait requise pour les projets de PAP prévoyant une surface scellée inférieure à ce nouveau seuil, ce qui entraînera une diminution du nombre de projets soumis à une EIE. Il n'en demeure pas moins que l'élaboration d'une EIE et celle d'un PAP relèvent de deux procédures distinctes qui, faute de cadre légal les articulant, ne sont généralement pas coordonnées. Cette absence de synchronisation allonge les délais et réduit l'efficacité de la prise en compte des considérations environnementales lors de la conception des projets.

Ainsi, pour permettre de coordonner les procédures et de générer une meilleure sécurité juridique en ce qui concerne notamment la planification et la prise en compte des résultats de l'EIE au niveau du PAP, il est proposé de synchroniser la procédure relative à l'EIE avec la procédure d'adoption du PAP NQ.

Dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP et de l'élaboration de l'EIE, il est proposé d'autoriser le conseil communal, au moment de son vote, à fonder sa décision non seulement sur l'avis de la commission d'aménagement et sur les observations issues de l'enquête publique, mais également sur les conclusions modifiées du ministre ayant l'environnement dans ses attributions relatives à l'EIE.

Le schéma, ci-dessous, illustre cette faculté permettant au conseil communal de tenir compte des résultats de l'EIE lors de l'adoption du PAP :



5. Procédure allégée pour les PAP de faible envergure

Alors que, tel que susmentionné, certains PAP NQ couvrent des surfaces de terrain importantes, un tiers des PAP NQ ne présentent qu'une envergure particulièrement réduite, en l'occurrence moins de 25 ares. Pour ces projets, la procédure d'adoption classique des PAP est jugée excessive et, de surcroît, chronophage.

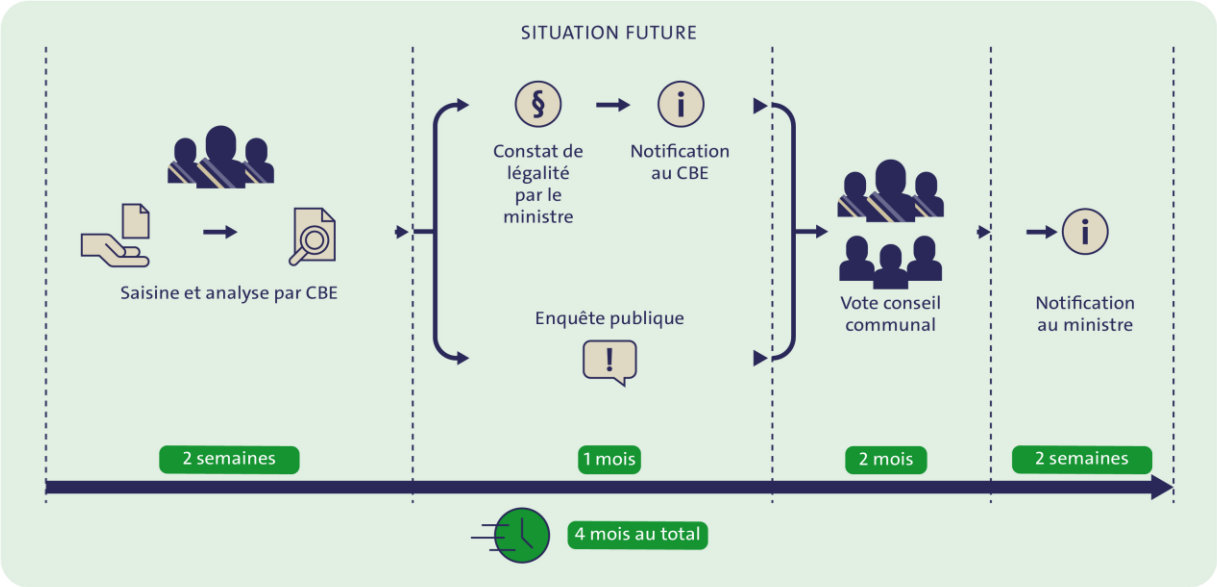
Il est partant jugé opportun d'instaurer une procédure d'adoption pour ces PAP NQ de moindre envergure, dénommée plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » allégé (PAP_A), ceci à l'instar de la procédure allégée d'ores et déjà existante en matière d'adoption des projets de modification ponctuelle des PAP.

Cette procédure allégée se distingue notamment de la procédure d'adoption « classique » d'un PAP NQ par l'absence d'un avis d'une commission spécialisée en matière d'urbanisme ainsi que par une réduction générale des étapes procédurales et des délais légaux respectifs.

L'avis d'une commission s'avère, en effet, souvent moins utile lors de la procédure d'adoption d'un tel PAP NQ, et ce au vu des incidences urbanistiques qui restent souvent mineures.

Cette nouvelle procédure pour les projets dont la surface est inférieure à 25 ares réduit presque de moitié la durée de la procédure légale par rapport à la procédure classique, la ramenant à seulement cinq mois, publication et entrée en vigueur comprises.

Le schéma simplifié ci-après présente les principales étapes de la nouvelle procédure harmonisée :



6. Révision des conventions et projets d'exécution des PAP

Dès que la procédure d'adoption d'un PAP NQ est achevée, une convention d'exécution du PAP doit être conclue entre la commune et l'initiateur du PAP afin de régler les conditions de réalisation et de financement des travaux de voirie et d'équipements publics par l'initiateur du projet.

La confection de ces documents et les négociations y relatives sont souvent chronophages, et constitue régulièrement un des facteurs principaux de retard dans l'exécution des PAP NQ.

Le problème fondamental consiste en l'absence d'un délai légal endéans lequel la convention doit être signée par toutes les parties intéressées.

Il est dès lors proposé de compléter l'article 36 en vigueur par des dispositions prévoyant, d'une part, un délai d'ordre pour la conclusion de la convention d'exécution du PAP et, d'autre part, un délai de réponse du collège des bourgmestre et échevins, délai qui commence à courir à compter de la réception du projet de convention accompagné du projet d'exécution.

7. Élargissement du champ d'application de l'autorisation de construire précaire

Conformément au principe général en matière d'aménagement communal, tout projet de construction doit respecter la réglementation urbanistique applicable. Toutefois, une exception est proposée afin de permettre, à titre provisoire, l'autorisation de certaines constructions ou aménagements en zones urbanisées ou destinées à l'être, même lorsqu'ils ne sont pas conformes aux plans et projets d'aménagement en vigueur.

Cette dérogation, telle que proposée, se fonde sur des impératifs de résilience et, plus particulièrement, sur la nécessité de pouvoir intervenir rapidement en cas de crises majeures sanitaires, humanitaires, géopolitiques, environnementales ou climatiques, nécessitant la mise en place immédiate d'infrastructures essentielles. Les événements récents, tels que les inondations de 2021, la pandémie de COVID-19 ou encore l'accueil de réfugiés, en démontrent clairement le besoin.

Le texte prévoit ainsi l'introduction d'une nouvelle disposition permettant au bourgmestre, en cas d'urgence dûment constatée par le conseil communal, d'autoriser, sans qu'il soit nécessaire de modifier au préalable le PAG, le PAP NQ ou le PAP QE, la réalisation de constructions d'utilité publique ou de logements dans des situations d'urgence et ceci pour une durée limitée. Cette souplesse procédurale vise notamment à permettre l'hébergement provisoire de personnes affectées par une catastrophe survenue au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que celui de demandeurs de protection internationale, hébergement qui se heurte fréquemment aux contraintes de zonage prévues dans les différents PAG.

En effet, la modification du PAG n'est généralement pas une solution viable en cas d'urgence, tant en raison des délais que pour des raisons de cohérence du zonage. Ces contraintes ont d'ailleurs limité la capacité du Gouvernement à augmenter rapidement ses infrastructures d'accueil de demandeurs de protection internationale.

Cette faculté de dérogation répond également à d'autres types de crises, comme la nécessité d'ériger temporairement des équipements collectifs, des infrastructures techniques ou des hébergements d'urgence après une catastrophe.

Le bourgmestre conserve toutefois une marge d'appréciation. En effet, il peut autoriser ces projets dérogatoires, mais n'est pas obligé de le faire. Contrairement au régime strict de légalité applicable aux autorisations de construire classiques, le bourgmestre peut tenir compte des observations formulées dans le cadre de la procédure non contentieuse. Cette approche s'apparente aux dérogations déjà prévues

selon les parties réglementaires du PAG et du PAP QE, qui lui confère également une certaine latitude dans certains cas de figure lors de la délivrance d'une autorisation de construire.

8. Nouveau régime juridique pour la suspension des travaux par les communes

Actuellement, la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit aucune procédure uniforme à l'échelle nationale en matière de suspension des travaux sur un chantier par arrêté communal. En l'absence de base légale habilitante spécifique, chaque commune applique ses propres règles, inscrites dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (le « RBVS »), ce qui entraîne des disparités de traitement et une insécurité juridique pour les administrés et les autres acteurs du secteur de la construction.

En effet, l'article 39 prévoit que l'une des composantes du RBVS est de déterminer l'aménagement des chantiers. Cet article constitue, certes, une base légale pour encadrer le cas de figure précité, mais cette base légale ne prévoit pas de régime juridique spécifique encadrant l'arrêté de suspension des travaux.

Le présent projet de loi entend dès lors combler cette lacune en instaurant un régime juridique clair, autonome et muni de mécanismes de sanction au niveau pénal, assurant à la fois l'effectivité des arrêtés de suspension des travaux et la protection des droits des personnes concernées. La mise en place d'un régime juridique adapté s'avère d'autant plus nécessaire que la Cour de cassation, a, dans un arrêt du 19 juin 2025[1], confirmé que le non-respect d'un arrêté communal de fermeture de chantier correspondant dans sa substance à l'actuel arrêté de suspension des travaux ne constitue pas, en l'état du droit positif, une infraction pénale.

L'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit de sanctions pénales que pour la violation des plans d'aménagement général et particulier, du RBVS ou d'une autorisation de construire. Il en résulte qu'un maître d'ouvrage peut poursuivre ses travaux malgré un arrêté de suspension des travaux sans encourir de sanction pénale.

Si la Cour a rappelé que les communes conservent leur compétence pour édicter de tels arrêtés, ceux-ci ne produisent aujourd'hui d'effets que sur le plan administratif. Ce constat met en lumière les limites d'un dispositif dépourvu de mécanisme de contrainte véritable.

Le présent projet de loi vise ainsi à instaurer un régime juridique complet et effectif, incluant une base pénale autonome permettant de sanctionner le non-respect des arrêtés de suspension des travaux, lesquels se substituent aux arrêtés de fermeture de chantier antérieurement utilisés par les communes. L'objectif est de garantir l'autorité des décisions communales en matière d'urbanisme, de préserver la sécurité publique et d'assurer une protection équitable des droits des tiers comme des maîtres d'ouvrage, dans le respect des principes de légalité et de proportionnalité.

9. Régime juridique autour des constructions menaçant ruine

Par analogie aux dispositions qui précèdent, la loi précitée du 19 juillet 2004 ne prévoit pas de procédure uniforme à l'échelle nationale pour les bâtiments menaçant ruine. Les pays voisins bénéficiant d'un cadre légal uniforme autour de cette thématique, il a été jugé pertinent de se pencher sur cette question.

[1] Cour de cassation, arrêt n° 107/125 du 19 juin 2025

Actuellement, les dispositions relatives aux bâtiments menaçant ruine se trouvent dans les RBVS de chaque commune, tel que prévu à l'article 39 de la loi précitée, et divergent dès lors d'une commune à une autre.

Afin de pallier les conséquences négatives qu'engendre la multitude de prescriptions applicables en matière de construction, forçant les professionnels à se familiariser en amont de chaque projet avec les prescriptions d'un territoire donné, un règlement grand-ducal, tel que prévu par l'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* », est en cours d'élaboration afin d'harmoniser les règles en matière de solidité, de sécurité, de salubrité, de durabilité et de commodité sur le plan national. Il s'agit en l'occurrence de la mesure n°13 du paquet de 40 mesures de simplification administrative en matière de construction de logements, tel qu'établi par le Gouvernement en 2024, qui vise l'élaboration d'un règlement sur les bâtisses national.

Néanmoins, pour ce qui relève des dispositions du RBVS relatives aux bâtiments menaçant ruine, il a été jugé nécessaire de les ériger au niveau de la loi, en raison de l'atteinte que l'exercice des pouvoirs de police du bourgmestre est susceptible d'avoir sur les libertés publiques, ainsi que sur les concepts d'inviolabilité du domicile et du droit à la propriété, ces derniers étant des matières réservées à la loi.

En effet, l'article 37 de la Constitution révisée dispose que « *Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui.* ». L'article 124 de la Constitution dispose à son tour que « *Dans les matières réservées à la loi par la Constitution, les règlements communaux ne peuvent être pris qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et, le cas échéant, les conditions auxquelles elles sont soumises.* ».

Par conséquent, le présent projet de loi vise à instaurer une base légale, permettant au bourgmestre d'exercer ses pouvoirs de police en matière de bâtiments menaçant ruine, de prendre des arrêtés en la matière et d'en faire sanctionner le non-respect.

10. Règlement sur les bâtisses

A l'heure actuelle, le contenu du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (le « RBVS »), est réglé par l'article 39 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité, la durabilité et la commodité des constructions et aménagements extérieurs.

A l'instar du point précédent et étant donné qu'il appartient aujourd'hui aux cent différentes communes d'alimenter le contenu de leur RBVS, les prescriptions varient d'une commune à l'autre. Cette situation contraint notamment les acteurs du secteur de la construction à appréhender, pour chaque projet, les dispositions réglementaires spécifiques à chaque commune, ce qui entraîne un alourdissement significatif des démarches, accroît les risques d'erreurs dans la planification et se traduit, en définitive, par une augmentation des coûts de réalisation pour l'ensemble des intervenants.

Ainsi, en vue d'harmoniser les règles en matière de solidité, de sécurité, de salubrité, de durabilité et de commodité, un projet de règlement grand-ducal sur les bâtisses a été établi afin d'obtenir une réglementation au niveau national. Le projet de règlement grand-ducal poursuit un double objectif : la simplification administrative et l'accélération de la réalisation de constructions, notamment en matière de logement ainsi que le renforcement de la sécurité juridique en réduisant les divergences d'interprétation.

Par ailleurs, l'harmonisation des dispositions s'intègre dans la continuité des pratiques actuelles, en ce que le ministère des Affaires intérieures avait déjà publié en 2018, un RBVS type, modifié par la suite en 2023. Après une analyse approfondie de tous les RBVS, il en est ressorti que 80 communes ont repris la même structure que le RBVS type, cette même structure ayant été reprise en tant que base pour l'élaboration du projet de règlement grand-ducal. Au total, 10 301 articles des règlements sur les bâtisses actuels ont été analysés, dont 9.009 correspondent au RBVS type.

Depuis la révision de la Constitution et son entrée en vigueur le 1er juillet 2023, l'article 37 dispose que « Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui. »

De plus, conformément à l'article 45, « Le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises. »

Le présent avant-projet de loi a ainsi vocation à établir la base légale pour le règlement grand-ducal sur les bâtisses.

11. Digitalisation des procédures en matière d'aménagement communal et de développement urbain

A l'heure actuelle, les procédures d'adoption en matière d'aménagement communal et de développement urbain se font par voie postale, ce qui est chronophage et génère des coûts non négligeables concernant notamment la confection des dossiers et leurs publications légales.

Il est dès lors proposé d'étendre l'usage de la plateforme d'échange électronique du MAINT, actuellement dénommée e-MINT, à l'introduction, dans le cadre de la procédure d'adoption, des dossiers relatifs notamment à l'établissement et à la modification des PAG et des PAP. Par ailleurs, lorsqu'un PAP NQ est déposé par un initiateur autre que la commune, une démarche spécifique sera mise en place au sein du système électronique « myguichet.lu », lui permettant d'introduire le dossier en procédure.

Dans ce contexte, la mise en place d'un système pour les PAP sera conçu, permettant aux personnes concernées de suivre lesdites procédures sur un site internet et les informant sur les étapes procédurales en cours et à suivre ainsi que sur les délais légaux respectifs.

Il est envisagé de procéder à la dématérialisation intégrale des procédures d'adoption des PAG et des PAP, ainsi que de l'ensemble des procédures relatives aux conventions d'exécution et aux servitudes établies en vertu des articles 20, 21, 32 et 33 en vigueur.

Une telle dématérialisation vise non seulement à moderniser et rationaliser les processus administratifs, mais également à garantir une meilleure traçabilité des échanges, à réduire les délais de traitement et à limiter les risques d'erreurs matérielles.

La numérisation complète de ces démarches permettra, en outre, de renforcer la transparence du processus décisionnel, de faciliter la coordination entre les acteurs institutionnels et de simplifier l'accès aux procédures pour les communes, les opérateurs privés et les citoyens. Elle contribuera à uniformiser les pratiques, à améliorer la qualité des dossiers soumis et à optimiser l'efficacité des services publics en matière d'aménagement communal et du développement urbain.

12. Standardisation et digitalisation des enquêtes publiques

La digitalisation conséquente des procédures de délivrance des autorisations individuelles de même que des procédures d'adoption des PAG et PAP, telle que proposée ci-dessus, induit une opportunité supplémentaire pour le déroulement des enquêtes publiques qui nécessitent d'être organisées en amont de certaines décisions administratives.

L'outil informatique destiné à assurer la gestion électronique des enquêtes publiques existe d'ores et déjà. Il s'agit de la plateforme nationale d'enquêtes publiques, exploitée sous la tutelle du ministère de la Digitalisation. Cette infrastructure, déjà opérationnelle et éprouvée, constitue une base solide pour la dématérialisation des enquêtes publiques menées dans le domaine de l'aménagement communal et du développement urbain, en l'occurrence en matière de PAG et de PAP.

Dans ce contexte, il y a lieu de relever qu'il est prévu de procéder à une révision de l'intégralité des dispositions légales en matière de construction et d'environnement et de rendre obligatoire l'usage de la plateforme précitée pour toutes les enquêtes publiques, qui aujourd'hui ne se font pas encore par le biais de la voie électronique.

Une telle approche a le mérite de rendre les enquêtes publiques faciles d'accès à un plus grand nombre de personnes intéressées, de simplifier le déroulement desdites enquêtes ainsi que, le cas échéant, la gestion des réclamations.

De plus, ceci permet de réduire sensiblement les coûts afférents. En effet, les coûts de publication s'avèrent aujourd'hui non négligeables, ce qui peut dans certain cas impacter la volonté politique ou encore celle du maître d'ouvrage de procéder à une modification d'un PAG ou d'un PAP, malgré son utilité manifeste (p.ex. pour améliorer la qualité du projet ou pour densifier ce dernier).

Il convient de relever, dans ce contexte, que les dispositions proposées à ce sujet par le présent projet de loi s'inspirent largement de celles prévues notamment à l'article 169 du projet de loi n° 8302, modifiant la loi relative aux établissements classés, ainsi que des articles 45 et 46 du projet de loi n° 7139A, modifiant la loi précitée du 19 juillet 2004 et introduisant le nouvel instrument du remembrement ministériel.

13. Révision des dispositions pénales

Le présent projet de loi vise, par ailleurs, à incriminer la poursuite de travaux en présence d'un arrêté de suspension des travaux, la réalisation de travaux soumis à autorisation sans avoir obtenu ladite autorisation, ainsi que le non-respect d'un arrêté de péril.

En effet, la réalisation de travaux soumis à autorisation de construire sans que celle-ci ait été préalablement délivrée n'était jusqu'à présent pas pénalement incriminée, ce qui limitait les moyens de contrainte à la disposition des autorités communales.

Ces nouvelles dispositions pénales érigent les comportements précités en infractions pénales, et ce afin de renforcer le respect des règles d'aménagement du territoire communal et l'autorité du régime d'autorisation, tel que prévu par la loi précitée du 19 juillet 2004.

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

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Texte du projet

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,
Le Conseil d'État entendu ;
Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;
Vu la décision de la Chambre des Députés du ….. et celle du Conseil d'Etat du …. portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1er. A l'article 2, alinéa 1er, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la suite du mot « durable » sont insérés les mots « et résilient ».

Art. 2. L'article 4 de la même loi est remplacé comme suit :

« Art. 4. La commission d'aménagement
Il est institué auprès du ministre une commission, dénommée « commission d'aménagement », qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal et de développement urbain que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre et aux communes toute proposition relevant de ses missions.

La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :

1° au moins quatre délégués désignés par le ministre ;
2° un délégué proposé par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

Les membres de la commission, dont le président, les deux vice-présidents et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission d'aménagement se fait assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres ministères, administrations publiques ou établissements publics, chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission est assistée par un secrétariat.

Le mode de désignation des vice-présidents, des membres et des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal. ».

Art. 3. A l'article 5, alinéa 2, de la même loi, le mot « définitive » est supprimé.

Art. 4. A l'article 6 de la même loi, à la suite du mot « durable » sont insérés les mots « et la résilience ».

Art. 5. A L'article 7 de la même loi, le paragraphe 2 est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 3, le chiffre « 18 » est remplacé par celui de « 29 ».
2° A l'alinéa 4, lettre c), le chiffre « 25 » est remplacé par celui de « 15 » et le chiffre « 36 » est remplacé par celui de « 26 ».

Art. 6. A l'article 8 de la même loi, à la suite du mot « modifié » sont insérés les mots « ou révisé globalement » et le bout de phrase « 10 à 18 respectivement par l'article 18*bis* » est remplacé par les mots « 29 à 35 ».

Art. 7. A l'article 9 de la même loi, le paragraphe 2 est remplacé comme suit :
« (2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée si le plan d'aménagement général est soumis à une révision globale. ».

Art. 8. Au titre 3 de la même loi, le chapitre 3 est supprimé.

Art. 9. Les articles 10 à 19 sont abrogés.

Art. 10. A l'article 20 de la même loi, devenant l'article 10 nouveau, l'alinéa 1er est modifié comme suit :

1° Le chiffre « 10 » est remplacé par les mots « 30, paragraphe 1er ».
2° Le chiffre « 21 » est remplacé par le chiffre « 11 ».
3° Le bout de phrase «, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » est supprimé.

Art. 11. A l'article 21 de la même loi, devenant l'article 11 nouveau, l'alinéa 1er est remplacé comme suit :
« A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 30, paragraphe 1er, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction, qui sont contraires aux dispositions du projet, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien. ».

Art. 12. L'article 23 de la même loi, devenant l'article 13 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'intitulé, le mot « publics » est supprimé.
2° L'alinéa 1er est modifié comme suit :
   a) A la suite du mot « publics » sont insérés les mots « et, le cas échéant, privés ».
   b) Les mots « par le bourgmestre » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 27 ».
   c) Le chiffre « 5 » est remplacé par le chiffre « 4 ».
3° L'alinéa 2 est modifié comme suit :

a) A la suite du mot « publiques » sont insérés les mots « et, le cas échéant, privés, ».
b) A la suite des mots « l'éclairage, » sont insérés les mots « de dispositifs de lutte contre l'incendie, ».

Art. 13. L'article 24 de la même loi, devenant l'article 14 nouveau, est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit :
   a) A l'alinéa 1er, à la suite du mot « récupérées » sont insérés les mots «, après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation, ».
   b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».
2° Au paragraphe 2, alinéa 1er, le chiffre « 37 » est remplacé par le chiffre « 27 ».

Art. 14. L'article 25 de la même loi, devenant l'article 15 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13, » et les mots « l'espace routier » sont remplacés par ceux de « la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan ».
2° L'alinéa 3 est remplacé comme suit :
« Le plan d'aménagement particulier, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation du ministre, conformément à l'article 35, est dénommé « projet d'aménagement particulier ». ».

Art. 15. L'article 26 de la même loi, devenant l'article 16 nouveau, est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1er, alinéa 2, dernière phrase, le chiffre « 29 » est remplacé par les mots « 19, alinéa 6, ».
2° A la suite du paragraphe 1er, est inséré un paragraphe 1*bis* nouveau qui prend la teneur suivante :
« (1*bis*) Tout plan d'aménagement particulier est établi conformément aux articles 29 à 35.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure allégée prévue à l'article 36. Sont considérés comme projets d'aménagement particulier allégés, les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui portent sur des fonds d'une surface brute inférieure à vingt-cinq ares, qui sont conformes à l'article 2 et qui sont dépourvus de contraintes résultant de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain, les permissions de voirie, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection du patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national, l'énergie ou la gestion de l'eau, empêchant l'exécution du plan d'aménagement particulier. ».
3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
   a) A l'alinéa 1er, le chiffre « 30 » est remplacé par le chiffre « 29 ».
   b) A l'alinéa 2, les mots « de modification ponctuelle » sont remplacés par le mot « allégée » et le chiffre « 30*bis* » est remplacé par le chiffre « 36 ».
4° A la suite du paragraphe 2, est ajouté un paragraphe 3 nouveau qui prend la teneur suivante :
« (3) Le paragraphe 1*bis*, alinéa 2, et le paragraphe 2, alinéa 2 ne s'appliquent pas en cas de procédure d'adoption unique prévue à l'article 29, alinéa 2. ».

Art. 16. A la suite de l'article 26 de la même loi, devenant l'article 16 nouveau, est inséré le chapitre 2 nouveau, libellé comme suit :

« Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier ».

Art. 17. A l'article 27 de la même loi, devenant l'article 17 nouveau, le paragraphe 1er est modifié comme suit :

1° A la deuxième phrase, les mots « est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds » sont remplacés par ceux de « fait l'objet d'une procédure d'adoption unique englobant le projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds, conformément à l'article 29, alinéa 2. ».

2° La dernière phrase est supprimée.

Art. 18. A la suite de l'article 27 de la même loi, devenant l'article 17 nouveau, le chapitre 2 est supprimé.

Art. 19. L'article 29 de la même loi, devenant l'article 19 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'intitulé, à la suite des mots « « quartier existant » » sont insérés les mots « et du lotissement ».

2° Au paragraphe 1er, les alinéas 3 à 5 sont remplacés par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Tout plan de lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est initié soit par le collège des bourgmestre et échevins, soit par l'ensemble des propriétaires concernés, adopté par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Avant de statuer, le conseil communal vérifie la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions de la loi et du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

On entend par lotissement de terrains, la réorganisation d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction.

Tout lotissement de terrain et tout changement de limite de terrain réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », qui a vocation à rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés, à l'exclusion des fonds réservés aux travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan visés par l'article 23, sont proscrits.».

3° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1er, les mots « de la présente loi » sont supprimés.

b) L'alinéa 3 est remplacé par deux alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au schéma directeur à condition qu'une telle dérogation, dûment motivée dans le rapport justificatif prévu à l'alinéa 6, s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ou pour en améliorer la qualité urbanistique ou la qualité d'intégration paysagère.

Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » déroge au schéma directeur et couvre une partie des fonds visés par celui-ci, qui n'est pas encore couvert par un plan ou projet d'aménagement particulier, le rapport justificatif est complété par

une illustration qui indique les dérogations au schéma directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie. ».

c) A l'alinéa 4, devenant l'alinéa 5 nouveau, les mots « 36 de la présente loi » sont remplacés par le chiffre « 26 ».

d) L'alinéa 6 est supprimé.

Art. 20. L'article 29*bis* de la même loi, devenant l'article 20 nouveau, est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 4, alinéa 2, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».

2° Au paragraphe 5, alinéa 3, les mots « 10 à 18 » sont remplacés par les mots « 29 à 35 ».

3° Au paragraphe 6, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».

Art. 21. Au titre 4 de la même loi, le chapitre 3 est supprimé.

Art. 22. Les articles 30 et 30*bis* sont abrogés.

Art. 23. L'article 31 de la même loi, devenant l'article 21 nouveau est modifié comme suit :

1° L'intitulé est remplacé comme suit :
« Art. 21. Actes et promesses de vente ou de location et fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière ».

2° Le paragraphe 1er est abrogé.

3° Au paragraphe 2, les alinéas 1er et 2 forment le paragraphe 1er nouveau.

4° Au paragraphe 2, alinéa 3, première phrase, qui prend la forme du paragraphe 2 nouveau, le mot « certifiant » est remplacé par le mot « renseignant » et les chiffres « 29 (1) » sont remplacés par les mots « 19, paragraphe 1er, ».

5° Au paragraphe 2, alinéa 3, deuxième et troisième phrases, qui prennent la forme du paragraphe 3 nouveau, le mot « certifiant » est remplacé par le mot « renseignant », à la suite du mot « conformité » sont insérés les mots « des limites des parcelles cadastrales » et les chiffres « 29 (1) » sont remplacés par les mots « 19, paragraphe 1er, ».

6° Au paragraphe 2, l'alinéa 4, qui prend la forme du paragraphe 4 nouveau, les mots « qui précèdent » sont remplacés par ceux de « des paragraphes 1er à 3 ».

Art. 24. L'article 32 de la même loi, devenant l'article 22 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 1er, les mots « 30, alinéa 5 » sont remplacés par ceux de « 32, paragraphe 1er », le chiffre « 33 » est remplacé par le chiffre « 23 » et le bout de phrase « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » est supprimé.

2° A l'alinéa 2, à la suite du mot « usuelle, » sont insérés les mots « sur le site internet de la commune, » sont insérés à la suite du mot « usuelle, » et le mot « Mémorial » est remplacé par les mots « Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg ».

Art. 25. A l'article 33 de la même loi, devenant l'article 23 nouveau, le paragraphe 1er est remplacé comme suit :

« (1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 32, paragraphe 1er, alinéa 2, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de

logement, ou démolition d'une construction ou, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien. ».

Art. 26. L'article 34 de la même loi, devenant l'article 24 nouveau, est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit :
   a) A l'alinéa 1er, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».
   b) A l'alinéa 2, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :
   a) A l'alinéa 1er, les mots « 30, alinéa 1er » sont remplacés par le chiffre « 33 ».
   b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 » et les mots « 30, alinéa 1er » sont remplacés par le chiffre « 33 ».
3° Au paragraphe 3, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
4° Au paragraphe 5, les mots « 25, alinéa 3 » sont remplacés par les mots « 15, alinéa 2 ».

Art. 27. L'article 35 de la même loi, devenant l'article 25 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'intitulé, les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
2° Le paragraphe 1er est modifié comme suit :
   a) A l'alinéa 1er, le mot « publics » est supprimé et les mots « « nouveau quartier » » sont remplacés par les mots « ou des travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2 ».
   b) A l'alinéa 2, les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
3° Le paragraphe 2 est remplacé comme suit :
   a) L'alinéa 1er est modifié comme suit :
      1. Le mot « publics » est supprimé, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 » et les mots « « nouveau quartier » » sont supprimés.
      2. Une dernière phrase est ajoutée qui prend la teneur suivante :
      « Il peut également porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le plan d'aménagement particulier concerné. ».
   b) A l'alinéa 2, le mot « publics » est remplacé par les mots « ainsi que des mesures urbanistiques précités ».

Art. 28. L'article 36 de la même loi, devenant l'article 26 nouveau, est remplacé comme suit :

« Art. 26. Convention relative au plan d'aménagement particulier

(1) Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.

(2) Le projet de convention avec le projet d'exécution est transmis par le propriétaire au collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un délai de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire ou à son mandataire.

La convention et le projet d'exécution sont soumis, le cas échéant modifiés à la suite des observations émises par le collège des bourgmestre et échevins, au plus tard six mois après leur transmission au collège des bourgmestre et échevins, telle que prévue à l'alinéa 1er, à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements

nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2, leur financement par les intéressés, y compris une garantie bancaire, ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 24, paragraphe 3, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

(3) La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 27.

(4) La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

Le délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

(5) La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est réputée approuvée.

(6) Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire demeurent cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis. ».

Art. 29. L'article 37 de la même loi, devenant l'article 27 nouveau, est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 3, le chiffre « 36 » est remplacé par le chiffre « 26 ».
2° A l'alinéa 4, le chiffre « 25 » est remplacé par le chiffre « 15 ».

Art. 30. A la suite de l'article 37 de la même loi, devenant l'article 27 nouveau, est inséré l'article 27*bis* nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 27*bis*. Autorisations de construire précaires

(1) En cas d'urgence et, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, le bourgmestre peut

autoriser, à titre précaire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence à la suite d'évènements imprévisibles ou de migration, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

L'urgence justifiant la réalisation des constructions visées à l'alinéa 1er est constatée par une délibération motivée du conseil communal, préalablement à la délivrance de l'autorisation de construire précaire.

(2) Le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement temporaires sur base d'un concept de mobilité spécifique, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, à condition que la dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité.

(3) Sans préjudice des paragraphes 1er et 2, l'autorisation de construire précaire est délivrée conformément à l'article 27. La demande d'autorisation est accompagnée par un état descriptif des lieux avant le début des travaux, établi aux frais du demandeur, par une personne répondant aux conditions de l'article 17, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de trois ans, susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale respective d'un an.

(4) Le propriétaire ou le nu-propriétaire des constructions, visées au paragraphe 1er, ou des emplacements, visés au paragraphe 2, est tenu de remettre le terrain en l'état, constaté par l'état descriptif visé au paragraphe 3, à ses frais, avant l'expiration de la durée de l'autorisation précaire. A défaut, la commune y procède à sa place et à ses frais après une mise en demeure.

Le propriétaire ou le nu-propriétaire n'ont droit à aucune indemnité à la suite de la remise en état.

(5) Les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1er et 2 ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants à cette date que le demandeur s'est engagé, lors de la demande d'autorisation précaire.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les constructions, logements ou emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation précaire doivent, sous peine de nullité, comporter une mention expresse du caractère précaire de l'autorisation et de l'obligation de remise en état. ».

Art. 31. L'article 37*bis*, devenant l'article 28 nouveau est remplacé par deux articles nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Art. 28. Suspension des travaux

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité de l'exécution des travaux de construction aux autorisations de construire ou afin de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27*bis*. Il a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation.

Lorsque le contrôle porte sur une construction où résident des personnes, celui-ci ne peut avoir lieu qu'en l'absence d'autorisation de construire ou s'il existe des indices de violation des prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1er.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué avec l'accord du bourgmestre, subdéléguer le contrôle, sous sa surveillance et sous sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le maître d'ouvrage est informé du jour et de l'heure du contrôle au moins cinq jours avant celui prévu pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé, en présence d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié au maître d'ouvrage. En cas de péril grave et imminent pour

la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle

Le rapport mentionne :

1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
2° la description de la partie du chantier concernée ;
3° le cas échéant, les travaux qui présentent un péril grave et imminent pour la sécurité publique ou la salubrité publique ;
4° le cas échéant, les travaux exécutés en violation aux prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1er ;
5° le cas échéant, les travaux exécutés en l'absence d'une autorisation de construire conformément à l'article 27 ;
6° le cas échéant, les mesures et travaux nécessaires pour sauvegarder la sécurité et la salubrité publiques ou celles de l'occupant.

(3) Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, avant une suspension de travaux, telle que visée au paragraphe 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées, et fixe un délai qui ne peut être inférieur à huit jours pour permettre aux intéressés de présenter leurs observations.

(4) Sans préjudice du paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, la suspension totale ou partielle de travaux sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2, alinéa 2.

(5) L'arrêté est notifié endéans les huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par porteur au maître d'ouvrage. Une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune.

(6) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification au maître d'ouvrage.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté de suspension des travaux devient exécutoire dès son affichage aux abords du chantier.

(7) L'arrêté est levé par décision motivée du bourgmestre dès que la mise en conformité des travaux ou le rétablissement de la sécurité et salubrité publiques est constatée ou, le cas échéant, par l'autorisation de construire du bourgmestre qui autorise la mise en conformité des travaux.

Art. 28*bis*. Constructions menaçant ruine

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle des murs, bâtiments ou

édifices, ci-après « lieux », qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué subdéléguer avec l'accord du bourgmestre, le contrôle, visé à l'alinéa 1er sous sa surveillance et sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé par l'occupant, au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement dont relèvent les lieux. Lorsque les lieux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou pour celles des occupants, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister par un expert assermenté en bâtiments.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé en présence d'indices faisant présumer des risques pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle.

Le rapport mentionne :

1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès ;

6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

A défaut de connaître l'adresse exacte des personnes, visées à l'alinéa 1er, la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux.

(3) Le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, de procéder aux mesures, visées au paragraphe 2, alinéa 2, dans un délai qu'il fixe.

Lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par arrêté, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment.

Les interdictions, visées au paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, sont temporaires et ne peuvent pas dépasser la durée d'exécution des mesures.

L'arrêté est notifié endéans le mois qui suit l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 2, alinéa 2, point 6°, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux.

Pour autant que les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, si le bâtiment est à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant soient à même d'être connus par l'administration communale, l'arrêté leur est également notifié.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un bâtiment en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat des propriétaires.

A défaut de connaitre l'adresse actuelle des personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5, la notification de l'arrêté est valablement effectuée par voie d'affiche aux abords du bâtiment, à la maison communale de la manière usuelle ainsi que par une publication sur le site internet de la commune.

(4) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté devient exécutoire dès son affichage aux abords du bâtiment.

(5) Le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées.

(6) Par dérogation à l'article 27, alinéa 1er, en présence d'un péril grave et imminent, les mesures de travaux ou de démolition nécessaires pour mettre fin au péril ne sont pas soumises à autorisation de construire.

(7) Si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 3 et 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant. Le bourgmestre ou l'échevin délégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de ces travaux. ».

Art. 32. A la suite de l'article 28*bis* nouveau, est inséré un titre 5 nouveau, libellé comme suit :
« Titre 5 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier ».

Art. 33. A la suite de l'article 28*bis* nouveau, sous le titre 5 nouveau, sont insérés les articles 29 à 37 nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Art. 29. Procédure d'adoption

Tout plan d'aménagement général ainsi que tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et plan d'aménagement particulier « quartier existant » est élaboré conformément aux articles 17 et 18 et adopté conformément aux articles 30 à 35.

Si les projets d'aménagement général et particulier visent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins décide d'entamer une procédure d'adoption unique englobant les projets d'aménagements précités.

Art. 29*bis*. Modalités de transmissions, de demandes et de notifications

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement, s'effectuent par l'intermédiaire du dispositif de transmission sécurisé, visé à l'article 103, point 2°, de la loi modifiée du 13 décembre 1988.

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune, s'effectuent par l'intermédiaire du système électronique « myguichet.lu ».

Art. 30. Initiation de la procédure d'adoption

(1) Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins.

Le conseil communal délibère sur la poursuite de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général, conformément aux articles 31 à 35. En cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet

d'aménagement général avec toutes les pièces mentionnées à l'alinéa 1er, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

(2) Le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, avec le rapport justificatif, est transmis par l'initiateur du projet au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du plan d'aménagement particulier « quartier existant » avec le plan ou projet d'aménagement général ainsi que, le cas échéant, au schéma directeur et à l'article 20, sans préjudice des dispositions de l'article 19, paragraphe 2, alinéas 3 et 4.

Dans le délai d'un mois à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet d'aménagement particulier est non conforme au plan ou projet d'aménagement général ou au schéma directeur afférent, il demande à l'initiateur du projet, dans le mois qui suit la transmission, visée à l'alinéa 1er, de réviser le dossier. L'initiateur du projet dispose d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(3) En cas de procédure unique, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au conseil communal, conformément paragraphe 1er, après avoir procédé à l'analyse et, le cas échéant, à une demande de révision, prévues au paragraphe 2, alinéas 2 et 3.

En cas de vote positif, prévu au paragraphe 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées aux paragraphes 1er, alinéa 1er et 2, alinéa 1er, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Art. 31. Avis de la commission d'aménagement

(1) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la même loi.

(2) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) En cas de procédure unique, la commission émet un seul avis quant à la conformité et la compatibilité des projets d'aménagement avec les dispositions légales et règlementaires visés aux paragraphes 1er et 2.

(4) La commission d'aménagement transmet son avis endéans un délai d'un mois à partir de la réception du dossier au collège des bourgmestre et échevins. Ce délai est prolongé de deux mois en cas de révision globale du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8.

A défaut pour la commission d'aménagement de transmettre son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les délais prévus à l'alinéa 1er, le conseil communal peut passer outre et procéder au vote du ou des projets d'aménagement, conformément à l'article 33.

Art. 32. Enquête publique

(1) Les projets d'aménagement sont déposés avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1er et 2, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le ou les projets d'aménagement, ainsi que, le cas échéant des lieux, date et heure de la réunion d'information visée à l'alinéa 3.

En cas de révision globale du plan d'aménagement général, le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.

(2) Dans le délai de trente jours à partir de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le ou les projets doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins et le ministre peuvent consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 33. Vote du conseil communal

(1) Les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1er et 2, sont soumis au conseil communal avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, les avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, en application de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi modifiée 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, le rapport d'évaluation des incidences environnementales avec les conclusions motivées du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, conformément à la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les deux mois à compter de l'expiration du délai prévu à l'article 32, paragraphe 2, le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins de l'adoption du ou des projets d'aménagement.

(2) Le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui, soit répondent en tout ou en partie aux avis et conclusions visés au paragraphe 1er, soit prennent en compte en tout ou en partie les réclamations, visées à l'article 32, paragraphe 2. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé et notifié au ministre.

Le conseil communal peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement.

Si le conseil communal entend apporter des modifications, autres que celles visées à l'alinéa 1er, la procédure doit être recommencée, conformément aux articles 29 à 35.

Art. 34. Deuxième enquête publique

(1) Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, est déposée pendant un délai de quinze jours avec toutes les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, la décision est notifiée aux personnes ayant introduit une réclamation écrite et transmise, avec le ou les projets d'aménagements, le cas

échéant modifiés, et les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, pour approbation au ministre.

(2) Dans le délai de quinze jours de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au ministre par les personnes intéressées.

Le ministre peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il en est de même des réclamations présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg contre le rapport sur les incidences environnementales et le rapport d'évaluation des incidences, établis dans le cadre des projets d'aménagements concernés. Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs réclamations conformément à l'article 32, paragraphe 2, et les réclamations dirigées par des personnes contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote prévu à l'article 33.

(3) Les paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas lorsque, lors du vote prévu à l'article 33, le conseil communal a adopté le projet d'aménagement dans sa forme originale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'encontre de ce projet d'aménagement, conformément à l'article 32, paragraphe 2, ni lorsque le conseil communal a décidé de rejeter le projet d'aménagement ou de corriger uniquement des erreurs matérielles.

Dans ce cas, la décision du conseil communal est transmise, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et des pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, dans le délai de huit jours suivant le vote du conseil communal, pour approbation au ministre.

Art. 35. Décision ministérielle

(1) Dans les deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, paragraphe 3, alinéa 2, le ministre statue sur la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation du ou des projets d'aménagement qui prennent dès lors la désignation respective de plan d'aménagement général et de plan d'aménagement particulier.

(2) Le ministre approuve le ou les projets d'aménagement dans sa forme originale ou y apporte des modifications qui répondent en tout ou en partie aux réclamations visées à l'article 34, paragraphe 2, sans porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet d'aménagement, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le ministre peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé.

Le ministre peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement. Dans ce cas, le projet est renvoyé devant le conseil communal qui procède pour les fonds visés par le rejet au vote prévu à l'article 33. Pour ces fonds, la procédure d'adoption est poursuivie conformément aux articles 33 à 35.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité :

1° du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la même loi ;

2° du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) La décision est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 36. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier ou le projet d'aménagement particulier allégé, visé à l'article 16, paragraphe 1*bis*, initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, avec le rapport justificatif est transmis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet avec le plan d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 16, paragraphe 1*bis*, alinéa 2 et paragraphe 2, alinéa 2.

Dans le délai de quinze jours à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet au ministre.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet non conforme au plan d'aménagement général, il demande à l'initiateur du projet, dans les quinze jours qui suivent la transmission, visée à l'alinéa 1er, de réviser le dossier. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(2) Endéans le délai de quinze jours, visée au paragraphe 1er, alinéa 3, le projet est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le projet.

(3) Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet sont, sous peine de forclusion, soumises par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

(4) Si dans les trente jours de la transmission du dossier, le ministre constate et notifie au collège des bourgmestre et échevins que le projet est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie, telle que prévue par les paragraphes 5 et 6. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité.

Si endéans le délai, visée à l'alinéa 1er, le ministre constate que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux articles 2 et 16, ainsi qu'ni aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la commission d'aménagement qui émet son avis conformément à l'article 31 et en notifie le collège des bourgmestre et échevins endéans ce même délai. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux articles 33 et suivants.

(5) Dans le délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de l'enquête publique prévu au paragraphe 2, le projet est soumis, le cas échéant, avec le rapport justificatif et les réclamations, par le collège des bourgmestre et échevins au vote du conseil communal.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins. Le conseil communal soit adopte le projet dans sa présentation initiale en tout ou en partie, soit rejette le projet. En cas de rejet, le dossier est clôturé.

Le conseil communal peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

(6) Le plan d'aménagement particulier modifié ou le plan d'aménagement particulier allégé est notifié par le collège des bourgmestre et échevins pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 37.

Art. 37. Entrée en vigueur du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier

Dans le mois qui suit l'approbation ministérielle, visée à l'article 35, ou la notification au ministre, visée à l'article 36, paragraphe 6, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, qui revêtent un caractère réglementaire, sont publiés conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. ».

Art. 34. Au titre 5 de la même loi, l'intitulé est remplacé comme suit :
« Titre 6 – Règlement sur les bâtisses ».

Art. 35. Les articles 38 et 39 de la même loi sont remplacés comme suit :

« Art. 38. Objet

Le règlement sur les bâtisses porte sur la stabilité, la sécurité, la salubrité, la commodité, la durabilité et la résilience des bâtiments, des constructions, des installations et leurs abords respectifs, ainsi que des voies publiques ou ouvertes au public.

Art. 39. Contenu

(1) Le règlement sur les bâtisses définit, sur base des critères définis à l'article 38 :

1° pour les travaux concernant un bâtiment : le dimensionnement, l'aménagement ou l'affectation des pièces ou locaux, l'éclairage, les ouvertures, la ventilation et l'aération, le confort thermique, la stabilité et la résistance des structures, les équipements et installations techniques et sanitaires, le bruit, le raccordement des bâtiments et la gestion des eaux pluviales ;
2° pour les travaux concernant des terrains à bâtir ou abords des bâtiments ne comportant pas de voies publiques ou ouvertes au public : la distance et l'implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation, les travaux de remodelage et de stabilité d'un fonds, les aménagements en bordure des limites séparatives, les aménagements et espaces extérieurs, les emplacements de stationnements et les rampes carrossables ;
3° l'implantation et l'installation des installations techniques d'énergie renouvelable ;
4° pour les travaux concernant des fonds accueillant des voies publiques ou ouvertes au public : l'implantation des armoires de concessionnaires, l'éclairage, les équipements publics, l'aménagement de places publiques minérales et des platebandes vertes, les emplacements de stationnement, l'implantation des dispositifs de recharge publique, les accès piétons et carrossables, les aménagements et espaces extérieurs, les saillies et les éléments techniques en façade ;
5° des dispositions générales en matière de prévention incendie qui s'appliquent aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes, quant à la stabilité et la résistance

des bâtiments au feu, la limitation de la propagation du feu, le compartimentage, les voies d'évacuations, l'évacuation des fumées, l'éclairage et la signalisation, les façades, les accès et l'intervention des services de secours ;

6° les types de bâtiments présentant des risques plus élevés en matière de prévention incendie en raison de leur envergure ou de leur spécificité, qui répondent, sans préjudice du point 5, également aux objectifs suivants :

a) l'évacuation aisée et rapide des personnes ;
b) la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment ;
c) la réduction du développement et de la propagation du feu et des fumées ;
d) l'intervention rapide et efficace des services de secours ;

7° des dispositions relatives au chantier quant à l'aménagement, l'accès, la délimitation, la protection des personnes, biens, aménagements du domaine public, arbres, sol et de l'air ;

8° le contenu du dossier d'une demande d'autorisation de construire quant à l'identification, le descriptif et les illustrations graphiques du projet, conformément à une légende-type.

(2) Le contenu du règlement sur les bâtisses est précisé par règlement grand-ducal. ».

Art. 36. L'article 40 de la même loi est abrogé.

Art. 37. L'article 107 de la même loi est remplacé comme suit :

« Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives

(1) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent volontairement les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.

(2) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui exécutent des travaux soumis à autorisation de construire sans avoir obtenu ladite autorisation.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peut se porter partie civile.

(3) La violation des dispositions prévues aux articles 5 à 9, aux articles 17 à 20, ainsi qu'aux articles 25 à 37, constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

(4) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui poursuivent ou font poursuivre les travaux, autres que ceux nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité publiques, contrairement aux dispositions de l'arrêté de suspension, visé à l'article 28, ou à l'arrêté de péril, visé à l'article 28*bis*.

En cas de non-exécution d'un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis*, le bourgmestre peut requérir l'intervention de la force publique pour faire respecter les mesures ordonnées et faire exécuter d'office ces mesures aux frais et risques du maître d'ouvrage ou du propriétaire.

Les dépenses engendrées par le recours à un expert en vue de faire les constatations nécessaires concernant l'arrêté visé à l'article 28*bis*, sont récupérées auprès des propriétaires ou des ayants droit.

Il est institué, au profit de la commune, une hypothèque légale sur le bien appartenant au propriétaire défaillant, destinée à garantir le recouvrement des frais avancés dans le cadre de l'arrêté pris en vertu de l'article 28*bis*, inscrite au bureau de conservation des hypothèques, et aux frais du propriétaire.

La non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis*, est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

Art. 38. L'article 108 de la même loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1er, alinéa 2, les mots « 10, alinéa 2 » sont remplacés par les mots « 30, paragraphe 1er ».

2° A la suite du paragraphe 2, est ajouté un paragraphe 3 nouveau qui prend la teneur suivante : « (3) Les plans ou projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011, doivent faire l'objet d'une révision globale complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet d'une révision globale, prévue à l'alinéa 1er, sont soumis à l'accord du conseil communal, conformément à l'article 10, alinéa 2, jusqu'au 1er janvier 2028. ».

Art. 39. L'article 108*bis* de la même loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1er, les mots « 10 à 18 » sont remplacés par les mots « 30 à 35 » et les mots « à l'article 30 » sont remplacés par les mots « aux articles 30 à 35 ».

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1er, le chiffre « 25 » est remplacé par le chiffre « 15 », le chiffre « 26 » est remplacé par le chiffre « 16 », le chiffre « 27 » est remplacé par le chiffre « 17 » et le chiffre « 8 » est remplacé par le chiffre « 35 ».

b) A l'alinéa 2, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».

c) A l'alinéa 3, le chiffre « 31 » est remplacé par le chiffre « 21 », le chiffre « 4 » est remplacé par le chiffre « 3 » et le chiffre « 5 » est remplacé par le chiffre « 4 ».

Art. 40. L'article 108*ter* de la même loi est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 2, les mots « de l'article 11, alinéa 3 » sont supprimés et les mots « 21 mai 1999 » sont remplacés par les mots « 17 avril 2018 ».

b) A l'alinéa 3, 2e tiret, le chiffre « 23 » est remplacé par le chiffre « 13 ».

2° A la suite du paragraphe 3, est ajouté un paragraphe 4 nouveau qui prend la teneur suivante : « (4) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er juin 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 3 en vigueur avant cette date.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1er janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 4 en vigueur avant cette date. ».

Art. 41. A l'article 108*quater*, alinéa 3, de la même loi, le chiffre « 28 (2) » est remplacé par les mots « 18, paragraphe 2, ».

Art. 42. A l'article 108*quinques*, de la même loi, le chiffre « 29*bis* » est remplacé par le chiffre « 20 ».

Art. 43. La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 2028.

Commentaire des articles

Ad article 1er

Le droit de l'urbanisme constitue une branche essentielle du droit public, qui organise le mode d'utilisation du sol, encadre la planification territoriale communale et régit le développement urbain et rural de nos localités. Il revêt une importance particulière dans la mesure où il vise à concilier des intérêts et objectifs de développements souvent divergents, notamment en matière de développement économique, de protection de l'environnement, de qualité du cadre de vie, ainsi que de cohésion sociale et territoriale.

Alors que la teneur actuelle de cet article vise principalement à assurer un développement durable du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, il y a lieu d'y insérer le principe de la résilience afin de garantir aux communes la faculté de s'adapter promptement et efficacement à des circonstances imprévues, notamment celles résultant de catastrophes naturelles ou de crises nationales ou internationales.

La rigidité des règlements d'urbanisme, souvent dépourvus de mécanismes de souplesse, constitue à cet égard régulièrement un obstacle à une réaction rapide et proportionnée face aux événements que le pays est amené à connaître.

Certaines situations exceptionnelles, telles que des crises internationales, peuvent par exemple imposer, dans des délais restreints, l'accueil d'un nombre important de demandeurs de protection internationale, conformément aux obligations juridiques et aux engagements internationaux en vigueur. Il en est de même en cas de fortes inondations où il peut s'avérer nécessaire de mettre à disposition immédiate des citoyens des hébergements d'urgence.

Il importe dès lors de prévoir, dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain, des dispositions permettant l'adaptation temporaire ou réversible de l'affectation de certaines zones ou infrastructures, ainsi que l'activation de procédures dérogatoires en cas d'urgence, afin de garantir une réaction rapide et appropriée de la part des autorités communales et, le cas échéant, étatiques.

Dans cette optique, il est proposé de compléter l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par l'ajout du mot « résilient », élargissant ainsi les objectifs poursuivis par cette même la loi. Cette modification vise ainsi, d'une part, à renforcer la flexibilité et la capacité d'adaptation dans l'application des règlements d'urbanisme, et, d'autre part, à promouvoir un urbanisme et une architecture en adéquation avec les défis actuels et futurs.

Ad article 2

L'article 2 modifie l'article 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Dans un objectif de simplification administrative et d'efficacité procédurale, il est proposé de supprimer la cellule d'évaluation en tant qu'organe distinct et d'intégrer ses missions au sein de la commission d'aménagement.

Cette intégration permettra à une seule et même instance d'examiner tant les projets de plan d'aménagement général (PAG) que les projets de plan d'aménagement particulier (PAP). L'harmonisation des compétences facilite ainsi la mise en place d'une procédure unique permettant à la commission de rendre un avis global portant simultanément sur le volet PAG et le volet PAP.

Une telle organisation renforce la cohérence des décisions, évite les doublons et contribue à accélérer le traitement des dossiers, notamment lorsque le PAP est subordonné à une modification du PAG.

Ainsi, l'alinéa 1er de l'article 4, tel que modifié, précise que la mission de la commission d'aménagement, jusqu'alors limitée à l'émission d'avis en matière d'aménagement communal, matérialisée par les plans d'aménagement général, est élargie afin d'inclure également la matière du développement urbain, notamment par l'examen des plans d'aménagement particulier.

Par le biais de l'alinéa 1er, la commission d'aménagement se voit encore attribuée une mission nouvelle, celle de pouvoir adresser de sa propre initiative aux communes toute proposition relevant de ses missions, par analogie à son rôle exercé à l'égard du ministre. Son rôle consultatif et proactif est ainsi renforcé.

Les alinéas 2 à 7 reprennent, sous réserve des adaptations ci-dessous, la substance des alinéas 2, 3, 5 à 8 actuels, à l'exception que la référence faite à la cellule d'évaluation y est supprimée. L'alinéa 4 est ainsi supprimé.

Quant à la composition de la commission, l'alinéa 2 nouveau détermine qu'elle est composée, à côté du président, de deux vice-présidents au lieu d'un seul vice-président. Il s'agit d'assurer une meilleure répartition des responsabilités et de garantir la continuité du fonctionnement de la commission.

L'alinéa 7 nouveau toutefois, ne reprend pas la dernière phrase de l'alinéa 8 actuel qui concerne les indemnités pouvant être allouées aux experts externes. Cela découle de deux raisons : d'une part, il n'a, jusqu'à présent, pas été nécessaire de recourir à de tels experts et, d'autre part, ni les membres de la commission ni les représentants-experts ne perçoivent actuellement des indemnités.

Pour mieux refléter le contenu de la disposition, il est également proposé d'adapter l'intitulé de l'article 4 en conséquence.

Ad article 3

L'article 3 modifie l'article 5, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il s'agit de supprimer le mot « définitive » dont l'interprétation peut induire en erreur et sous-entendre qu'il existe plusieurs degrés ou étapes d'approbation, ce qui n'est toutefois pas le cas. En effet, le mécanisme d'approbation ministérielle ne connaît qu'un seul acte, lequel confère au PAG son caractère obligatoire.

Ad article 4

Par analogie à la modification de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'article 4 du projet entend modifier en conséquence l'article 6 de la même loi. Il est alors précisé que la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les différentes zones doivent s'effectuer non seulement conformément aux principes de développement durable, mais également en tenant compte du principe de résilience.

Ad article 5

En raison de la restructuration du dispositif, il y a lieu de redresser certaines références. En effet, la suppression et l'ajout de certaines dispositions procèdent à une réorganisation des titres III à V, de sorte qu'un bon nombre de références internes au dispositif sont à adapter pour refléter les différentes modifications auxquelles le projet de loi procède.

La référence faite à l'article 18 à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, est ainsi remplacée par la référence à l'article 29 et les références respectives faites à l'article 25 et à l'article 36, à l'alinéa 4, lettre c), sont remplacées pour faire respectivement référence à l'article 15 et à l'article 26.

Ad article 6

L'article 6 concerne l'article 8 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui traite de la révision du PAG.

Il est proposé de préciser explicitement qu'un PAG peut faire l'objet, en fonction des besoins et de l'ampleur des adaptations envisagées, soit d'une modification, qui dans la pratique administrative est régulièrement dénommée modification ponctuelle pour désigner une adaptation limitée et ciblée qui ne vise pas la globalité des parties graphique et écrite du PAG, soit d'une révision globale, qui elle, comme le nom l'indique, vise la globalité de la partie règlementaire du PAG.

Cette distinction, déjà consacrée par la pratique, mérite d'être intégrée dans la base légale afin de mieux refléter la diversité des situations qui peuvent se présenter à l'égard des communes.

Ainsi, dans le cadre d'une révision globale d'un PAG, la commune soumet à la procédure d'adoption un projet de PAG comprenant une partie graphique couvrant l'intégralité du territoire communal ainsi qu'une partie écrite complète. Bien que ces nouvelles dispositions réglementaires reprennent, pour des raisons évidentes, en partie des règles déjà en vigueur, les consultations organisées sous forme d'enquêtes publiques et de demandes d'avis, ainsi que les décisions d'adoption et d'approbation,

portent lors d'une telle révision globale nécessairement sur l'ensemble des dispositions réglementaires.

Il est en outre proposé de remplacer la référence faite aux articles 10 à 18, et 18*bis* pour faire référence aux articles nouveaux 29 à 35, en raison de la refonte du dispositif.

Ad article 7

Par analogie aux modifications apportées à l'endroit de l'article 8 de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'article 7 du projet de loi en modifie l'article 9 et y remplace le paragraphe 2.

Ainsi, il n'est plus fait référence à une « mise à jour » du PAG, notion jugée insuffisamment explicite, dès lors qu'elle ne permet pas d'en déduire qu'il s'agit d'une effectivement d'une "révision globale" du PAG. En effet, l'analyse réalisée dans ce cadre concerne l'ensemble du territoire communal et non une modification ponctuelle.

Cette précision est primordiale car elle a des répercussions notamment sur le délai dont dispose la commission d'aménagement pour émettre son avis. En effet, ce délai est plus long lorsque le PAG fait l'objet d'une révision globale.

Par ailleurs, il est encore proposé de supprimer l'obligation pour le collège des bourgmestre et échevins de présenter au conseil communal un rapport, qui sert de base de discussion pour décider si oui ou non le PAG sera soumis à une révision globale. Cette suppression a pour objectif de prévenir l'élaboration de rapports excessivement lourds et onéreux, tout en conférant une plus grande marge de manœuvre à la commune, conformément aux principes de simplification administrative et de renforcement de l'autonomie communale.

En conséquence, la base légale pour l'édiction d'un règlement grand-ducal pour déterminer le contenu du rapport précité devient sans objet et est supprimée. Selon le principe de la hiérarchie des normes, et bien qu'il puisse être considéré que le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune soit abrogé implicitement à l'entrée en vigueur du présent projet de loi, en raison de la suppression de son assise légale, il est prévu de procéder à l'abrogation expresse du règlement grand-ducal précité avec effet à la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi.

Ad articles 8 et 9

Les articles 8 et 9 ont pour objet d'abroger les articles 10 à 19 ainsi que le chapitre 3 qui les chapeaute. En effet, compte tenu de l'introduction d'une nouvelle procédure harmonisée d'adoption, applicable tant aux PAG qu'aux PAP, les articles susvisés deviennent obsolètes.

D'ailleurs, considérant que cela procède à une refonte textuelle de la loi précitée du 19 juillet 2004, et dans l'objectif d'améliorer la lisibilité du texte, il est proposé de restructurer la loi précitée de sorte

à ce que les dispositions se suivent logiquement, d'un point de vue procédural, en débutant par les dispositions relatives au contenu des PAG et des PAP ainsi qu'à leurs effets juridiques pour ensuite définir, sous le nouveau titre 5, la procédure d'adoption et les modalités d'entrée en vigueur des plans d'aménagement.

Suite à la suppression du chapitre 3 et des articles qu'il contient, il est à préciser que les chapitres et les articles subséquents sont à renuméroter et que les références faites aux articles 10 à 19 sont adaptées en conséquence dans l'intégralité de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ad article 10

L'article 10 modifie l'article 20 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 10, qui concerne les interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général.

Tout d'abord, il est proposé de supprimer, à l'alinéa 1er, le bout de phrase « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation » pour deux motifs. D'une part, en raison de l'incohérence qui règne entre les articles 20 et 21 (articles 10 et 11 nouveaux). En l'article 20 interdit tous les travaux à l'exception des travaux d'entretien et de réparation, tandis que l'article 21 vise les travaux « de conservation et d'entretien ». Cette contradiction terminologique engendre aujourd'hui une insécurité juridique. D'autre part, ce bout de phrase est redondant en raison du renvoi vers l'article 21 (article 11 nouveau).

Ad article 11

L'article 11 procède au remplacement de l'alinéa 1er de l'article 21 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 11, qui concerne les servitudes.

Il est ainsi proposé, pour des raisons de cohérence, de mettre les travaux et autres actes interdits, à la suite d'une décision du conseil communal d'instaurer une telle servitude, en concordance avec ceux visés à l'article 37 relatif à l'autorisation de construire (article 27 nouveau). Certains travaux, tels que les opérations de remblais et de déblais, ne sont notamment pas visés dans la mesure où ils ne sont généralement pas de nature à compromettre durablement la mise en œuvre d'un projet de PAG.

L'alinéa 1er en exclut ainsi les travaux d'entretien et de réparation qui doivent toujours être possibles dès lors qu'ils consistent en des travaux limités destinés à maintenir ou à préserver l'usage d'un ouvrage existant sans en modifier la structure ou son affectation. En principe, ces travaux n'ont aucun impact urbanistique et ne sont pas susceptibles de compromettre la logique intrinsèque de la servitude instaurée par le conseil communal. L'exclusion des travaux d'entretien et de réparation permet de garantir le respect des décisions communales en matière d'aménagement tout en assurant la possibilité d'exécuter des travaux mineurs de maintenance ou de conservation, sans incidence sur l'urbanisme ni sur l'intérêt général.

Toutefois, l'alinéa 1er n'interdit plus les travaux de réparation confortative considérant qu'une telle interdiction est jugée excessivement contraignante pour les propriétaires et locataires en pratique.

Ad article 12

L'article 12 modifie l'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 13 nouveau, qui vise les travaux de voirie et d'équipements.

Tout d'abord, il est proposé de supprimer à l'endroit de l'intitulé de l'article en question, le mot « publics » pour viser tous les équipements nécessaires à la viabilité du plan et non seulement ceux à caractère public. En effet, il a été constaté, en pratique, que les travaux de voirie et d'équipements nécessaires ne présentaient pas tous un caractère public.

Cela est notamment le cas dans le cadre de projets urbanistiques caractérisés par une morphologie urbaine et une densité soutenue, dont certains travaux de voirie d'équipements nécessaires à la mise en œuvre effective des dispositions du PAG doivent être réalisés sur des fonds privés, sans pour autant faire l'objet d'une cession ultérieure au bénéfice du domaine public communal ou étatique.

Ainsi, il est précisé aux alinéas 1er et 2 que les travaux de voirie et d'équipements peuvent aussi bien présenter un caractère public que privé. Par cette précision, il s'agit de refléter fidèlement la réalité des opérations d'aménagement et de faciliter l'application de la loi et d'éviter toute interprétation restrictive qui pourrait compromettre ou retarder la réalisation des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du PAG.

En outre, et à des fins de précision du dispositif, il est proposé de préciser que l'autorisation du bourgmestre à laquelle il est fait référence à l'alinéa 1er vise bien l'autorisation de construire, visée à l'article 37 (article 27 nouveau), et non une autorisation supplémentaire.

L'alinéa 2 est encore complété par la précision que les dispositifs de lutte contre l'incendie font également partie intégrante des travaux de voirie et d'équipements. Cela concerne notamment les bouches d'incendie (hydrants) raccordées au réseau public d'alimentation en eau destinées à assurer l'approvisionnement en eau des véhicules d'intervention.

Finalement, il peut être pertinent de relever qu'il est communément admis que les travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilisation d'un plan ne sont considérés comme achevés que dans la mesure où les installations visées à l'alinéa 2 disposent des capacités requises, compte tenu des constructions et affectations existantes ou de celles projetées aux abords des voiries concernées.

Ad article 13

L'article 13 concerne l'article 24 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 14 nouveau.

Le paragraphe 1er, alinéa 1er, est complété par la précision que la récupération des frais préfinancés par la commune s'effectue après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation. Cette précision est essentielle dans la mesure où ladite récupération intervient généralement à des dates

nettement postérieures à la facturation des travaux de voirie et d'équipements publics. À l'heure actuelle, une insécurité juridique subsiste à cet égard, le texte étant muet quant à l'obligation d'appliquer une telle indexation.

Ad article 14

L'article 14 concerne l'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 15 nouveau. Celui-ci définit le PAP.

A l'alinéa 2, les mots « l'espace routier » sont remplacés par ceux de « la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan ». En effet, la notion de l'espace routier, bien que couramment employé par les urbanistes, ne bénéficie d'aucune définition juridique. Pour pallier ce risque d'interprétation et d'application divergente, il est dès lors jugé plus opportun de recourir à la notion « voirie ou équipement public nécessaire à la viabilité du plan » qui est utilisée à plusieurs reprises dans la loi de 2004.

L'alinéa 2 est remplacé pour distinguer clairement entre le projet d'aménagement particulier et le PAP, par analogie aux terminologies utilisées en matière de PAG.

Ad article 15

L'article 15 concerne l'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 16 nouveau.

L'article 15, point 2°, ajoute, à la suite du paragraphe 1er, un paragraphe 1er*bis* nouveau. Celui-ci précise à l'alinéa 1er que tout PAP est établi conformément aux articles 29 à 35 nouveaux. L'alinéa 2 précise qu'à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé (PrAP-A), le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'appliquer la procédure allégée visée à l'article 36 nouveau, qui reprend substantiellement la procédure actuellement prévue à l'article 30*bis*.

Ainsi, sont uniquement éligibles à cette procédure, les projets portant sur des terrains d'une surface brute inférieure à 25 ares, qui ne présentent aucune contrainte significative au regard des législations relatives à l'aménagement du territoire, à l'aménagement communal et au développement urbain, à la voirie, à la protection de la nature et des ressources naturelles et du patrimoine, ou encore aux infrastructures nationales, à l'énergie et à la gestion de l'eau.

À titre d'exemple peuvent faire l'objet d'une procédure allégée :

- les contraintes liées aux permissions de voirie, telles que les obligations de recul imposées pour des motifs de sécurité routière, lesquelles peuvent pour des raisons de sécurité routière faire obstacle à l'implantation d'une construction telle que prévue par le projet ;
- la localisation projetée de constructions au sein d'une zone Natura 2000 pouvant, le cas échéant, conduire à une interdiction de certaines constructions ou aménagements au sein du projet ;

- la projection d'implantations en zone inondable, susceptible d'emporter des restrictions importantes ou encore
- le développement urbain envisagé nécessitant la mise en œuvre de mesures de compensation écologique (CEF) sur une partie du périmètre concerné.

Si les PrAP-A présentent, malgré leur faible assiette territoriale, une ou plusieurs de ces contraintes, ils devront parcourir la procédure classique d'adoption des PAP, telle que prévue aux articles 30 et suivants nouveaux de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ce mécanisme poursuit un objectif de simplification et d'accélération de l'élaboration des PAP d'envergure limitée, pour autant qu'ils ne soulèvent pas d'enjeux complexes ou sensibles. À l'instar de la procédure de l'article 30*bis* en vigueur, la décision d'entamer la procédure allégée appartient au collège des bourgmestre et échevins.

Il résulte des statistiques internes du ministère des Affaires intérieures, tel que présentées ci-dessous, que les PAP ayant une assiette allant jusqu'à 25 ares représentent quasiment un tiers des PAP soumis audit ministère. Ces PAP ne concernent cependant que 5 % des logements planifiés durant cette période.

PAP « nouveau quartier » (01/2017 - 08/2025)			**Logements**	
Surface brute	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
0-25 a	298	**32%**	1842	**5%**
25-50a	181	**20%**	1929	5%
50a-1ha	181	**20%**	3810	11%
1ha-2ha	119	**13%**	4287	12%
2ha-3ha	57	**6%**	3730	10%
3ha-4ha	31	**3%**	3176	9%
4ha-5ha	18	**2%**	4846	13%
5ha-6ha	8	**1%**	852	2%
>6ha	31	**3%**	11721	32%
Total	924	100%	36193	100%

Ainsi, la procédure allégée a pour effet non seulement de favoriser une adoption plus rapide des PAP « nouveau quartier », mais également d'optimiser l'affectation des ressources administratives en les orientant prioritairement vers les PAP de plus grande envergure, lesquels représentent une

proportion substantielle des logements projetés et revêtent, de ce fait, un enjeu urbanistique considérablement plus significatif.

Ce mécanisme contribue par ailleurs à générer un urbanisme de plus grande qualité en permettant aux autorités de consacrer davantage de temps et d'attention aux projets de plus grande envergure qui sont susceptibles d'exercer une influence significative sur la qualité de vie des citoyens.

Le point 4° introduit un paragraphe 3 nouveau qui détermine qu'en cas de recours à une procédure d'adoption unique, laquelle porte simultanément sur l'élaboration ou la modification d'un PAP et la modification d'un PAG, l'application de la procédure allégée est exclue. En effet, ces deux procédures comportent des étapes distinctes et incompatibles, empêchant leur exécution en parallèle. En effet, à titre d'exemple, dans le cadre de la procédure d'adoption unique, la décision ministérielle d'approbation du PAG intervient en dernier ressort, tandis que, dans le cadre de la procédure allégée, l'intervention du ministre se situe à un stade précoce et non en aval de la procédure.

Il apparaît dès lors nécessaire de prévoir cette incompatibilité formellement dans la loi. En effet, considérant que la loi de 2004 ne prévoit pas, dans sa teneur actuelle, une telle incompatibilité explicite, il est arrivé que les communes aient engagé des procédures d'adoption parallèles de PAG et de PAP, tout en recourant à la procédure allégée actuelle, prévue à l'article 30*bis*. Cette pratique a toutefois conduit à des irrégularités procédurales, que le paragraphe 3 nouveau entend endiguer.

Ad article 16

L'article 16 introduit à la suite de l'article 26 (article 16 nouveau), sous le titre 4, un chapitre 2 nouveau, intitulé « Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier ». Le chapitre 2 est ainsi déplacé pour inclure l'article 27 (article 17 nouveau) afin qu'il ne fasse plus partie du chapitre 1er, dédié aux généralités du PAP.

Les chapitres subséquents sont alors à renuméroter.

Ad article 17

L'article 17 concerne l'article 27 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 17 nouveau. Il définit à qui incombe la compétence d'initier l'élaboration ou la modification d'un PAP « quartier existant » (PAP QE), qui est la commune.

Le mécanisme de parallélisme entre les procédures d'adoption des PAP QE et du PAG avait initialement été instauré afin d'assurer une cohérence renforcée entre ces deux instruments de planification. Il vise notamment à garantir que, dès l'adoption du PAG, l'ensemble des dispositions de nature dimensionnelle reprises dans le PAP QE soient simultanément en vigueur, permettant ainsi au bourgmestre de délivrer des autorisations de construire dès l'entrée en vigueur dudit PAG. Il prévoyait ainsi que les enquêtes publiques afférentes puissent être menées de manière concomitante et que le PAG et le PAP puissent entrer en vigueur en même temps afin de permettre leur exécution immédiate.

Toutefois, ce mécanisme s'est, en pratique, révélé difficile à appliquer. En effet, les procédures relatives au PAG et aux PAP présentent des structures trop divergentes, notamment pour ce qui concerne les délais applicables à la procédure du PAP, de sorte qu'il est nécessaire de procéder à de divers ajustements.

Cette complexité, jugée quelque peu excessive, a engendré de nombreuses difficultés d'application et a donné lieu à divers vices de procédure, retardant l'adoption des projets et fragilisant leur sécurité juridique.

Ce mécanisme est dès lors abandonné et remplacé par une procédure d'adoption unique, plus simple, juridiquement sûre et plus efficace.

Ainsi, dorénavant, lorsqu'une commune procède à une modification de son PAG impliquant également une modification ou l'instauration d'un PAP QE, elle a recours à la procédure unique, impliquant notamment une seule enquête publique et un avis unique de la commission d'aménagement portant sur l'ensemble des modifications apportées tant au PAG qu'au PAP QE. Une telle procédure d'adoption unique facilite ainsi considérablement les démarches administratives, tout en garantissant une meilleure transparence pour les personnes intéressées lors de l'enquête publique afférente, ainsi qu'un gain de temps pour l'ensemble des acteurs concernés.

S'agissant des modalités et des avantages liés à cette procédure unique, il est renvoyé aux commentaires afférents aux articles 29 et suivants nouveaux.

Ad article 18

L'article 18 supprime le chapitre 2 à son emplacement actuel. Il est référé au commentaire de l'article 16.

Ad article 19

L'article 19 concerne l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004, devenant l'article 19 nouveau.

Le point 1° adapte l'intitulé de l'article au nouveau contenu en y ajoutant les mots « et du lotissement ».

Le point 2° concerne le paragraphe 1er et y remplace les alinéas 3 à 5.

L'alinéa 3 actuel n'est plus repris en sa substance. Il s'est avéré, qu'en pratique, un tel argumentaire justifiant l'initiative n'était guère nécessaire. En effet, les adaptations en question relèvent le plus souvent d'ajustements ponctuels et techniques, dont la justification découle d'elle-même. Il s'agit très fréquemment de modifications portant sur des règles de dimensionnement, telles que, par exemple, les hauteurs de corniche ou les dimensions des lucarnes en toiture admises dans les différents quartiers, tirées de l'expérience acquise lors du traitement des demandes d'autorisation de construire.

De telles adaptations ne requièrent, en principe, aucune explication supplémentaire. Il convient toutefois de préciser que, même si aucune disposition légale n'imposerait plus la rédaction d'un argumentaire motivant l'initiative d'une modification d'un PAP QE, la commune demeurera libre de compléter le dossier par un tel exposé lorsqu'elle l'estimera nécessaire. Notamment, lorsqu'il s'agit de motiver certaines modifications plus complexes ou qui sortent du cadre habituel. Dans tels cas, un tel commentaire peut en effet s'avérer utile, tant lors de l'enquête publique que dans le cadre de l'avis émis par la commission d'aménagement.

L'alinéa 4 actuel est repris à l'alinéa 3 nouveau qui profite de meilleures précisions. Ainsi, la notion de « lotissement de terrain » est précisée par l'ajout du mot « plan », étant donné qu'en pratique ce sont bien les plans de lotissement qui sont soumis à l'approbation des conseils communaux. Il est également précisé que tant le collège des bourgmestre et échevins que l'ensemble des propriétaires concernés peuvent initier un tel plan de lotissement. En effet, la loi demeurait muette quant aux personnes habilitées à initier une telle procédure, ce qui constituait une source d'insécurité juridique. S'agissant de fonds bénéficiant déjà d'une viabilisation, dans le cadre d'un lotissement, il a été jugé plus approprié et plus proportionné de ne pas permettre à une partie seulement des propriétaires d'introduire une telle procédure, à la différence de ce qui est prévu pour les PAP « nouveau quartier » (PAP NQ).

Les plans de lotissement auront un caractère réglementaire après leur adoption, dès lors qu'ils seront publiés conformément à l'article 82 de la loi communale. Pour des raisons de cohérence terminologique, le mot « décidé » est encore remplacé par celui de « adopté ».

L'alinéa 3, dernière phrase, précise désormais également le rôle que le conseil communal dans le cadre de son contrôle de légalité. Avant de statuer, le conseil communal doit ainsi vérifier la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions légales et les objectifs énoncés à l'article 2, ainsi qu'avec les prescriptions du PAP QE. Cette clarification est essentielle car elle vise à donner aux communes les moyens de s'assurer que les lotissements respectent bien les objectifs fixés par l'article 2, notamment en ce qui concerne l'utilisation rationnelle du sol. En effet, il a été constaté que certains maîtres d'ouvrage souhaitaient procéder à des lotissements qui ne répondaient pas toujours aux exigences légales et aux principes d'un urbanisme durable. Il est donc important que le conseil communal puisse refuser des lotissements qui ne correspondent pas à ces principes.

L'alinéa 4 nouveau reprend en substance l'alinéa 5 actuel. Cependant, il est proposé de remplacer le mot « répartition » par celui de « réorganisation », pour des raisons de cohérence terminologique. En effet, cette terminologie est déjà employée en matière de remembrement urbain.

L'alinéa 5 nouveau précise qu'aucun lotissement ou morcellement réalisé dans une zone soumise à un PAP QE ne peut avoir pour effet de rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés. En pleine crise du logement, il n'est pas concevable d'hypothéquer la constructibilité de terrains par un simple morcellement ou changement de limites.

Si le conseil communal venait à désigner des terrains comme non constructibles dans un lotissement, cela permettrait en outre d'éluder l'impôt à la mobilisation de terrains, tel que prévu par le projet de loi n° 8082A. Une telle pratique risquerait de mener à une mauvaise application de cet impôt et irait à l'encontre de son objectif qui est d'encourager la mobilisation des terrains constructibles et d'éviter la rétention foncière, alors même qu'il constitue un instrument essentiel de la politique foncière et de l'encadrement du développement urbain.

Enfin, ces modifications tiennent également compte des évolutions jurisprudentielles récentes en matière de lotissement et de morcellement de terrains. La Cour administrative a précisé à cet égard que le conseil communal exerce un contrôle de légalité restreint lorsqu'il statue sur une demande de lotissement. Ce contrôle consiste :

- à vérifier la conformité du projet aux prescriptions urbanistiques fixées par le PAG et le PAP QE applicables ;
- à vérifier, de manière globale et sommaire, que les nouvelles parcelles créées sont effectivement constructibles et que les règles d'urbanisme applicables à la délivrance d'une autorisation de construire (viabilisation, accès à la voirie, capacités d'infrastructure, etc.) ne s'y opposent pas.

Le conseil communal ne peut, en revanche, ni remettre en cause les choix opérés lors de l'adoption du PAG ou du PAP QE, ni empiéter sur la compétence du bourgmestre en matière d'autorisation de construire. Il lui appartient uniquement de veiller à ce que la division foncière projetée soit compatible avec le cadre urbanistique applicable et les conditions de constructibilité.

Par ces modifications, il s'agit donc de s'y aligner et de renforcer la clarté juridique, d'uniformiser la pratique communale et de garantir une sécurité juridique accrue pour les communes, les propriétaires et les acteurs du secteur immobilier.

Le point 3° concerne le paragraphe 2.

La lettre a) ne nécessite pas d'être commentée, il s'agit d'une correction légistique. La lettre b) prévoit de remplacer l'alinéa 3 actuel par deux alinéas nouveaux. Il s'agit de remplacer la modification du schéma directeur par la possibilité de pouvoir plutôt y déroger.

L'expérience montre qu'il n'est pas toujours aisé de modifier un schéma directeur et que ces schémas ainsi modifiés font généralement défaut dans les dossiers. Il est en revanche plus utile et pragmatique de permettre des dérogations ponctuelles et encadrées. Ainsi, lorsque le PAP NQ ne se conforme que partiellement aux orientations du schéma directeur, le rapport justificatif, visé à l'alinéa 6, doit être complété par une motivation circonstanciée exposant les raisons pourquoi il convient de déroger au schéma directeur.

Lorsque le PAP NQ ne couvre qu'une partie des fonds concernés par le schéma directeur, il appartient à l'auteur du plan de démontrer que l'ensemble des fonds inclus dans l'assiette du schéma directeur pourra faire l'objet d'une utilisation rationnelle et cohérente. À cette fin, il est exigé,

uniquement dans cette hypothèse, la production d'une illustration identifiant les dérogations apportées au schéma directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie. Cette exigence se justifie non seulement dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ concerné, mais également pour les PAP NQ ultérieurs destinés à mettre en œuvre les terrains non encore couverts par un PAP NQ.

Il convient de relever que, pour des raisons de simplification administrative, cette obligation a été réduite au seul cas où il existe à la fois une dérogation au schéma directeur et des fonds à l'intérieur de l'assiette du schéma directeur qui échappent à tout projet ou plan de PAP NQ, alors que la législation en vigueur prévoit actuellement cette obligation dans tous les cas où le PAP NQ ne porte que sur une partie de la zone destinée à être urbanisée, indépendamment de l'existence ou non d'une dérogation au schéma directeur. Les conditions relatives, d'une part, à la dérogation au schéma directeur et, d'autre part, à la couverture partielle du périmètre concerné doivent donc être réunies cumulativement pour que l'obligation en question trouve à s'appliquer.

Ad article 20

L'article 20 concerne l'article 29*bis*, devenant l'article 20 nouveau, et procède à l'adaptation des références faites à certains articles de la loi précitée du 19 juillet 2004 en raison de la restructuration du dispositif qui procède à la renumérotation du dispositif.

Ad article 21

L'article 21 supprime à l'endroit du titre 4, le chapitre 3, en raison de l'instauration d'une procédure d'adoption plus harmonisée à l'endroit du titre 5 nouveau, constitué des articles 29 à 37 nouveaux.

Ad article 22

L'article 22 abroge les articles 30 et 30*bis* en raison de l'introduction des articles 29 à 36 nouveaux. Il est référé au commentaire de l'article 33.

Ad article 23

L'article 23 concerne l'article 31, devenant l'article 21 nouveau.

L'intitulé de l'article est remplacé pour mieux en refléter le contenu modifié qui vise les actes et les promesses de vente ou de location, ainsi que la fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière.

Le paragraphe 1er est abrogé en raison de l'introduction de l'article 37 nouveau qui reprend désormais aussi bien les dispositions relatives à l'entrée en vigueur du PAG que du PAP.

Au paragraphe 2, les alinéas 1er et 2 forment désormais le paragraphe 1er nouveau (point 3°), la première phrase de l'alinéa 3, le paragraphe 2 nouveau. Celui-ci est encore adapté pour y remplacer le mot « certifiant » par le mot « renseignant », par analogie aux modifications faites à l'endroit du paragraphe 3 nouveau (point 4°).

Le paragraphe 2, alinéa 3, les 2e et 3e phrases, forment désormais le paragraphe 3 nouveau (point 5°). Le mot « certifiant » est remplacé par celui de « renseignant » pour remédier à des difficultés d'application du texte actuel. En effet, le texte actuel prévoit une obligation de disposer, lors de tout transfert d'un droit réel immobilier, d'une attestation certifiant la conformité de ce dernier avec le PAP NQ ou le lotissement de terrains. Or, il n'est pas exclu qu'une parcelle cadastrale fasse l'objet d'un tel transfert, sans avoir fait l'objet d'une réorganisation en vue de le rendre conforme au PAP ou encore au plan de lotissement de terrains. Dans ce cas, le bourgmestre se voit dans l'impossibilité de délivrer un tel certificat, ce qui est susceptible d'hypothéquer le transfert du droit réel immobilier.

Il est donc proposé de reformuler l'alinéa en question pour permettre, le cas échéant, au bourgmestre de délivrer une attestation qui rend attentif au fait que le parcellaire en question ne répond pas encore aux dispositions du PAP NQ ou du plan de lotissement de terrains. Cette approche présente l'avantage de permettre la cession des parcelles concernées en toute connaissance de cause, notamment pour l'acquéreur.

Il est encore proposé de préciser que la prédite attestation se limite à renseigner sur la conformité des limites des parcelles cadastrales au PAP NQ ou au plan de lotissement, et non sur l'ensemble des dispositions dudit plan. Cette précision permet de recentrer le contrôle, conformément aux besoins et à la pratique administrative.

En effet, une application littérale du texte actuel impliquerait, de la part de l'administration communale, un contrôle de légalité qui ne se limiterait pas à la seule délimitation du parcellaire concernée, mais s'étendrait à l'ensemble des éléments constitutifs du droit réel immobilier. Cela inclurait notamment les prescriptions des PAP NQ relatives aux constructions existantes faisant partie intégrante du droit réel immobilier qui fait l'objet du transfert.

Ad article 24

L'article 24 concerne l'article 32, devenant l'article 22 nouveau.

Par analogie à l'article 10, il est proposé de supprimer la partie de la phrase : « sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation ». D'ailleurs, il est encore profité de l'occasion pour se mettre à l'ère digitale et de préciser que la décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont également publiées sur le site internet de la commune.

Ad article 25

L'article 25 concerne l'article 33, devenant l'article 23 nouveau, qui traite des servitudes.

A l'instar des modifications apportées à l'article 11 nouveau, il est proposé, pour des raisons de cohérence et de sécurité juridique, de mettre en concordance la liste des travaux et autres actes interdits, le cas échéant, à la suite d'une décision du conseil communal d'instaurer une telle servitude

avec ceux visés à l'article 37 relatif à l'autorisation de construire, lequel est désormais renuméroté en article 27.

Il est également proposé de supprimer la disposition interdisant les travaux de réparation confortative, à la suite de la décision du conseil communal prise en vertu de l'article 22 nouveau, étant donné qu'une telle interdiction est jugée excessivement contraignante dans la pratique pour les propriétaires et locataires.

De même, il convient de relever que l'assiette du moratoire instauré par le dépôt d'un projet d'aménagement particulier a toujours été susceptible d'évoluer au gré des adaptations apportées au projet au cours de la procédure.

Toutefois, la loi ne le mentionnait pas expressément dans son ancienne rédaction, ce qui pouvait prêter à confusion. Le rajout des termes « le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33 » vient lever cette ambiguïté en consacrant explicitement ce caractère évolutif. Elle précise ainsi que l'assiette du moratoire peut être élargie ou réduite. Cette clarification permet de mieux encadrer juridiquement la portée des servitudes provisoires qui en découlent.

Ad article 26

L'article 26 concerne l'article 34, devenant l'article 24 nouveau, qui concerne la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du PAP NQ et du PAP QE.

Les points 1° à 4° procèdent ainsi à une série de renumérotations en raison de la structure du nouveau dispositif. Quant à la référence à l'endroit du paragraphe 5, celle-ci était erronée et a été redressée.

Ad article 27

L'article 27 concerne l'article 35, devenant l'article 25 nouveau, qui concerne le projet d'exécution du PAP.

L'article 25 nouveau visera ainsi les PAP NQ et PAP QE, c'est pourquoi les mots « nouveau quartier » sont supprimés.

Le projet d'exécution d'un PAP reflète la volonté des autorités communales de configurer l'espace, public ou privé, conformément à leurs objectifs urbanistiques. Il peut ainsi concerner non seulement les espaces publics projetés, mais également les espaces de viabilisation privés, le cas échéant, ouverts au public.

Ce projet peut également, en cas de besoin, porter sur des travaux destinés à mettre en œuvre certaines mesures urbanistiques nécessaires à la réalisation du plan. À titre d'exemple, on peut citer la construction de murs de soutènement ou encore la végétalisation des abords d'agglomération visant à assurer une transition harmonieuse entre les constructions futures et l'environnement naturel ou bâti. Cela peut inclure la plantation d'arbres et d'arbustes dans une partie d'un jardin privé servant de

zone tampon vers le paysage environnant, réalisé directement par le promoteur dans le cadre des infrastructures de viabilisation, en amont de la construction sur les parcelles concernées.

Il convient également de souligner que certaines de ces mesures peuvent s'étendre au-delà de l'assiette du PAP, notamment dans le cas de raccordements aux réseaux d'infrastructure, tels que le réseau d'égout, dont les travaux dépassent régulièrement les limites strictes de l'assiette du PAP.

Ainsi, le mot « publics » est supprimé au paragraphe 1er, alinéa 1er ainsi qu'au paragraphe 2, alinéas 1er et 2.

Au paragraphe 1er, l'alinéa 1er est encore complété 1er par l'ajout « ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2 », dans la mesure où l'article 37, alinéa 4, actuel, se limite à faire référence à l'existence d'une convention. Cette clarification est jugée indispensable tant pour des raisons de sécurité juridique que pour permettre à l'administration communale et aux administrés de disposer d'un cadre clair pour déterminer, d'un commun accord, les modalités d'aménagement et les matériaux à utiliser dans le cadre de tels travaux accessoires.

Au paragraphe 2, il est encore précisé que le projet d'exécution peut porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le PAP concerné.

Ad article 28

L'article 28 concerne l'article 36, devenant l'article 26 nouveau, qui est relatif à la convention relative au PAP.

Il ressort de la pratique que l'élaboration de la convention d'exécution, et plus particulièrement la conduite des pourparlers afférents au projet d'exécution, requiert très fréquemment des délais substantiels.

Afin de rationaliser la procédure d'adoption de la prédite convention, il est proposé d'introduire des délais encadrants, d'une part, l'instruction du projet de convention, accompagné du projet d'exécution, lorsque celui-ci est soumis par le propriétaire du fonds concerné ou par son mandataire au collège échevinal, et, d'autre part, la saisine du conseil communal.

Cette mesure vise ainsi à accélérer la mise en œuvre, notamment des nouveaux quartiers à vocation résidentielle. En effet, à l'heure actuelle, aucun délai n'est prévu en la matière, ce qui peut entraîner des retards significatifs dans l'aboutissement des projets.

Ainsi, le collège des bourgmestre et échevins disposerait d'un délai d'ordre de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou à son mandataire. Une telle disposition vise à garantir un traitement plus efficace et dans des délais raisonnables (paragraphe 2, alinéa 1er).

Le paragraphe 2 tire sa substance de l'article 36, alinéa 2, actuel, mais profite de certaines précisions judicieuses.

Ainsi, il est prévu d'introduire un délai d'ordre de six mois pour la saisine du conseil communal par le collège échevinal afin de garantir que les ajustements relatifs à la convention d'exécution ainsi qu'au projet d'exécution, effectués, le cas échéant, sur la base des observations formulées par le collège échevinal, interviennent également dans un laps de temps raisonnable. Ainsi, tant l'administration communale que le propriétaire ou son mandataire sont contraints de finaliser le projet dès l'ouverture de la procédure d'adoption du projet de convention (paragraphe 2, alinéa 2).

Il y a lieu de relever que l'article 36, alinéa 2, actuel se limite à réglementer le financement des travaux, sans mention explicite de l'exigence d'une garantie bancaire. Il est dès lors proposé d'inscrire clairement cette obligation dans la loi, une telle garantie constituant un outil indispensable pour les communes afin de se prémunir contre les risques liés à une éventuelle défaillance des promoteurs et d'éviter que les travaux portant sur la voirie et les équipements publics ne restent inachevés. Il convient en outre de relever que de nombreuses conventions prévoient d'ores et déjà, en pratique, la mise en place d'une garantie bancaire de cette nature, de sorte que la consécration législative de cette exigence s'inscrit largement dans la continuité des pratiques existantes (paragraphe 2, alinéa 2, 2e phrase).

Finalement, la dernière phrase de l'alinéa 2 actuel n'est pas retenue. Elle prévoyait que la convention pouvait fixer les mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Cette disposition n'ayant pas été appliquée en pratique, et jugée dépourvue d'utilité, sa suppression s'inscrit dans un objectif de simplification administrative.

Le paragraphe 3 nouveau tire sa substance de l'alinéa 3 actuel.

Les paragraphes 4 à 6 tirent leur substance des alinéas 4, 5, 6, 8 actuels.

Ad article 29

L'article 29 concerne l'article 37, devenant l'article 27 nouveau, qui est relatif aux autorisations de construire.

A part l'adaptation des références contenues, l'article 37 n'est pas modifié par le présent projet.

En effet, le projet de loi n° 8480, tel qu'amendé, opère déjà une révision substantielle de la procédure de délivrance des autorisations de construire pour instaurer une procédure plus précise assortie de délais et introduire le principe du *silence vaut accord*.

Ad article 30

L'article 30 a pour objet d'insérer un article nouveau, l'article 27bis, qui traite des autorisations de construire précaire. Il remplace en substance l'article 37*bis* actuel.

L'article 37*bis* actuel étant limité aux autorisations de construire, dites « provisoires », concernant les emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires, l'article 27*bis* nouveau entend

étendre ce concept à des constructions d'utilité publique ou destinées au logement dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, nécessaires pour répondre à une demande d'urgence.

En matière d'aménagement communal et de développement urbain, le principe est que tout projet de construction doit être conforme à la réglementation urbanistique en vigueur qui s'impose également au bourgmestre lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Or, l'article 27*bis* nouveau prévoit un régime dérogatoire qui permet d'autoriser certaines constructions ou aménagements temporaires ou démontables[1] en zones urbanisées ou destinées à l'être de manière.

Actuellement, l'article 37*bis* ne concerne que des emplacements de stationnement, mais en réponse à un besoin accru en infrastructures d'urgence, dû notamment à la survenance ou l'anticipation de crises sanitaires, humanitaires, géopolitiques, environnementales ou climatiques, qui exigent une réaction rapide pour sauvegarder les intérêts de la population et des services essentiels, le régime dérogatoire est donc étendu à des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence.

Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il n'est pas rare que des constructions, telles que des immeubles initialement destinés à accueillir des activités économiques, soient mises à disposition de l'État en vue d'héberger, pour une durée limitée, des demandeurs de protection internationale (DPI). Or, ces immeubles ne peuvent souvent être affectées à cette fin en raison de leur classement au sein du PAG. Cependant, la modification du PAG ne constitue pas, dans tel cas de figure, une solution viable, d'une part, en raison des délais incompatibles avec l'urgence et, d'autre part, pour des motifs de cohérence au niveau du zonage du PAG. De plus, une telle modification, une fois que l'hébergement des DPI arriverait à son terme, devrait à nouveau être révisée afin de permettre la réaffectation des lieux aux activités économiques initiales.

Ces contraintes procédurales expliquent en partie les difficultés rencontrées par le gouvernement aujourd'hui. Il dispose de moyens limités qui lui permettraient d'augmenter temporairement ses capacités d'accueil, et cela au détriment des DPI.

Quant à la dénomination, il est proposé de s'aligner sur la terminologie française et de recourir au mot « précaire » au lieu de « provisoire ». En effet, le mot « provisoire » pourrait laisser sous-entendre que l'autorisation de construire aurait un caractère provisoire alors que ce n'est pas le cas. Elle sera juste limitée en matière de temps et concerne des constructions spécifiques, qui elles, sont temporaires et donc, provisoires. L'autorisation de construire remplit sa fonction à partir du moment que la construction pour laquelle elle a été demandée a été entamée, il s'agit d'un acte définitif exécutoire et non provisoire, qui devrait être suivie d'un autre acte définitif. C'est pourquoi, il est proposé de recourir au mot « précaire » pour indiquer que les constructions autorisées ont une nature précaire et non durable ou permanente.

[1] Tandis que les emplacements de stationnement doivent être temporaires, les constructions d'utilité publique ou à des fins de logement, doivent être temporaires et démontables

Le paragraphe 1er précise dès lors, qu'en cas d'urgence, le bourgmestre peut autoriser, à titre précaire et dérogatoire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Le régime dérogatoire permet ainsi de bénéficier d'une autorisation de construire, même si celle-ci n'est pas conforme au PAG ou PAP et sans qu'il faille procéder préalablement à une modification du PAG, du PAP NQ ou du PAP QE. En effet, ces procédures, relativement longues, ne permettent pas de satisfaire aux impératifs d'intervention immédiate.

Bien que l'accueil des DPI constitue actuellement l'un des besoins principaux justifiant le recours à une autorisation de construire précaire à des fins d'utilité publique ou de logement d'urgence, il apparaît qu'elle pourrait également servir à la sauvegarde des intérêts du pays en cas d'évènement majeurs imprévisibles.

Ainsi, en cas d'inondations, une autorisation de construire précaire pourrait servir à la construction rapide d'équipements collectifs provisoires, tels qu'une école, d'infrastructures techniques temporaires, telles que des installations de production d'énergie, dont la capacité se révèlerait soudainement insuffisante, ou d'infrastructures dédiés à la prise en charge et aux soins de personnes, indispensables en cas de crise sanitaire.

Il est important de soulever que toutes ces constructions ont un caractère temporaire et doivent être démontables dès que l'autorisation de construire vient à échéance, renouvellements inclus. Les bénéficiaires doivent en être conscients afin qu'ils soient conscients qu'il s'agit d'un droit précaire et non permanent.

Plus encore, il importe encore de souligner qu'il est expressément prévu que le bourgmestre *peut*, mais n'est nullement tenu d'autoriser de telles constructions temporaires. Il ne s'agit donc pas, à la différence du régime applicable en matière d'autorisations de construire « classiques », pour le bénéficiaire d'un droit, mais plutôt d'une possibilité.

Le bourgmestre dispose donc d'une certaine marge d'appréciation, bien qu'encadrée par les conditions précitées, et peut tenir compte des éventuelles observations formulées par des personnes intéressées dans le cadre de la procédure administrative non contentieuse, pour prendre sa décision. Il n'est pas limité, contrairement aux autorisations classiques, à un examen purement juridique de la conformité du projet aux dispositions règlementaires applicables en matière d'aménagement. Cette approche s'apparente à celle prévue de manière récurrente dans les parties réglementaires du PAG et du PAP QE, qui permettent également au bourgmestre de déroger sous certaines conditions à certaines règles urbanistiques.

L'alinéa 2 précise que l'octroi d'une autorisation précaire est conditionné par l'existence de motifs d'urgence justifiant la réalisation de constructions temporaires ou démontables. Il revient alors au conseil communal, organe compétent pour l'adoptions des PAG et PAP, de constater, préalablement à la délivrance de l'autorisation par le bourgmestre, si l'urgence est fondée ou non. Cette intervention s'inscrit dans la compétence générale du conseil communal, prévue à l'article 28 de la loi communale

modifiée du 13 décembre 1988, aux termes duquel le conseil communal règle tout ce qui est d'intérêt communal, l'aménagement du territoire communal relevant de cet intérêt.

Aucune approbation tutélaire n'est prévue pour la délibération du conseil communal, compte tenu du fait qu'elle intervient dans un contexte caractérisé par des motifs d'urgence, appréciés souverainement par le conseil communal.

Le paragraphe 2 concerne l'autorisation de construire précaire pour les emplacements de stationnement. Il reprend en substance l'alinéa 1er de l'article 37*bis* actuel. Toutefois, il est proposé de remplacer le critère initial, lequel prévoyait que des emplacements de stationnement temporaires ne pouvaient être autorisés à titre précaire que dans le cadre de dispositions arrêtées par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, par un critère nouveau qui offre une plus grande flexibilité aux administrations communales. Ainsi, l'autorisation précaire doit être fondée sur un concept de mobilité spécifique, à l'instar de ce qui est déjà applicable en vertu de l'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, la disposition actuellement en vigueur exige que le plan directeur sectoriel concerné prévoie explicitement une disposition relative à l'implantation d'emplacements de stationnement temporaires. Or, il ressort de la pratique que, lors de l'élaboration et de la procédure d'adoption d'un tel plan, le concept urbanistique ainsi que le concept de mobilité afférent, nécessaires à sa mise en œuvre, ne sont généralement pas développés de manière suffisamment approfondie pour permettre d'anticiper le besoin en emplacements de stationnement temporaires. Il en résulte que l'article 37*bis* actuel, est en pratique très rarement appliqué.

D'ailleurs, et contrairement à la disposition actuelle, il est précisé, par analogie au paragraphe 1er, que l'autorisation précaire visée peut, le cas échéant, être délivrée par dérogation aux règlements urbanistiques communaux précités.

Le paragraphe 3, alinéa 1er, reprend en substance l'alinéa 2 de l'article 37*bis* actuel. Il est profité de l'occasion pour préciser que l'autorisation de construire précaire ne doit pas seulement respecter les conditions de l'article 37, article 27 nouveau, mais l'ensemble des dispositions y figurant, notamment celles relatives à la procédure de délivrance de l'autorisation de construire. Cette précision revêt une importance particulière dès lors que l'article 37 sera modifié par le projet de loi n° 8480.

Il est encore précisé que les dispositions de l'article 37 précité s'appliquent sans préjudice des paragraphes 1er et 2 du nouvel article 27*bis*. Cette précision s'avère nécessaire dès lors que l'article 37, article 27 nouveau, dispose que l'autorisation de construire ne peut être accordée que si les travaux projetés sont conformes au projet ou au PAG et, le cas échéant, au PAP NQ ou au projet ou PAP QE.

L'alinéa 2 concerne la durée de l'autorisation de construire, qui est de trois ans, renouvelable à deux reprises pour respectivement un an de plus. Actuellement, la durée maximale est de huit ans, renouvelable pour deux termes de trois ans chacun.

Les durées sont réduites pour être plus en adéquation avec l'objectif recherché. En effet, et ainsi qu'exposé ci-avant, la finalité de la disposition, telle que révisée, est de permettre une réponse ciblée à des situations présentant un caractère d'urgence. Dans cette optique, il n'apparaît pas justifié de prévoir un mécanisme dérogatoire aux règlements d'urbanisme communaux pour une durée aussi étendue.

Si l'urgence devait perdurer ou si la conservation des constructions se révélait opportune au-delà d'un délai de trois ans, voire de cinq ans, la commune disposerait alors de la faculté d'engager les procédures d'adoption du PAG ou des PAP concernés. Ces procédures offriraient en outre aux personnes intéressées l'opportunité de formuler davantage leurs observations et objections dans le cadre des enquêtes publiques y afférentes.

Le délai de trois ans, prolongeable jusqu'à un maximum de cinq ans, a été fixé sur la base d'expériences pratiques. Ce laps de temps couvre en effet l'ensemble des étapes nécessaires à la préparation et à l'adoption des modifications du PAG et, le cas échéant, des PAP, incluant la constitution des dossiers requis, la réalisation des études nécessaires, notamment les études environnementales, ainsi que le déroulement des procédures d'adoption des plans concernés et l'instruction des autorisations individuelles.

Le mécanisme présente ainsi un caractère strictement limité dans le temps. À l'expiration du délai maximal, le site concerné demeure soumis aux dispositions du plan et PAG et, le cas échéant, du plan et PAP, de sorte que les règles d'urbanisme initialement applicables retrouvent pleinement leur effet.

Le paragraphe 4 reprend la substance des alinéas 4 et 5 de l'article 37*bis* actuel, qui bénéficie d'adaptations terminologiques.

Le paragraphe 5, alinéa 1er, concerne les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1er et 2, ainsi que les titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants. Ces derniers ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4.

L'alinéa 2 reprend en substance l'alinéa 6 de l'article 37*bis* actuel.

Ad article 31

L'article 31 concerne le remplacement de l'article 37*bis*, devenant l'article 28 nouveau, par deux articles nouveaux, dont la teneur est nouvelle. L'article 28 nouveau concerne la suspension des travaux et l'article 28*bis* concerne les constructions menaçant ruine.

Article 28

Il s'agit d'offrir au bourgmestre, ou à l'échevin délégué, la possibilité d'ordonner la suspension administrative totale ou partielle des travaux. La suspension des travaux vise à prévenir ou faire cesser

des situations où des travaux sont menés en infraction aux règles communales d'urbanisme ou dans des conditions qui mettent en péril la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publiques.

Le paragraphe 1er précise que le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, peut procéder, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité des travaux de construction aux autorisations de construire ou aux fins de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27*bis*.

Le bourgmestre peut ainsi y procéder lorsque les travaux sont exécutés en violation d'une autorisation de construire, lorsque les travaux non soumis à une autorisation de construire sont exécutés en violation du PAG, du PAP ou du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques (RBVS), lorsque les travaux sont exécutés sans autorisation de construire alors que celle-ci était requise, lorsque les travaux présentent un danger manifeste pour la sécurité, salubrité ou la tranquillité publiques ou celles de l'occupant ou encore lorsque les travaux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques.

Ces atteintes peuvent résulter non seulement d'infractions urbanistiques *stricto sensu*, mais également de nuisances matérielles générées par le chantier, telles qu'un bruit extrême, une saleté excessive, des odeurs particulièrement fortes, un éclairage excessivement lumineux susceptible d'éblouir les automobilistes, ou encore une sécurisation insuffisante du chantier pouvant porter atteinte à la sécurité du domaine public. Ces exemples illustrent concrètement les situations dans lesquelles le chantier, par son fonctionnement même, fait peser un risque sur les usagers ou trouble gravement l'ordre public.

Pour pouvoir procéder audit contrôle, le bourgmestre ou l'échevin délégué, a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation. Lorsqu'il s'agit d'une construction où résident des personnes, le contrôle ne peut avoir lieu qu'en présence d'indices de violation des prescriptions visées à l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou lorsque les travaux sont exécutés en l'absence d'une autorisation de construire régulière.

Or, lorsque l'accès est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut passer outre cet accord, mais doit en informer préalablement le président du tribunal d'arrondissement (paragraphe 1er, alinéa 5).

L'alinéa 3 prévoit la possibilité pour le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué, de déléguer l'exercice des pouvoirs de contrôle à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal. En cas de délégation par l'échevin délégué, s'agissant d'une subdélégation, il est à préciser qu'elle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord du bourgmestre.

L'alinéa 4 vise à assurer que le maître d'ouvrage soit informé par écrit des manquements constatés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle pour qu'il puisse faire valoir ses observations ou proposer des mesures correctrices. Cependant, en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre peut intervenir immédiatement, sans devoir en informer le maître d'ouvrage.

Les alinéas 6 à 8 ont trait à la mise en œuvre du contrôle sur les lieux. L'alinéa 6 précise, qu'en cas d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant, des agents de la Direction de la Santé peuvent assister le bourgmestre ou la personne déléguée. L'alinéa 7 relève que le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle peut être demandé et l'alinéa 8 détermine que l'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'être présents lors du contrôle.

Le paragraphe 2 précise que le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est notifié au maître d'ouvrage, sauf en cas de péril grave et imminent.

L'alinéa 2 précise le contenu du rapport. Parmi celui-ci, il y a lieu de préciser la partie du chantier concernée. En effet, il faut veiller à ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour protéger l'ordre public. Parfois, il n'est ni nécessaire, ni proportionné, de fermer l'intégralité du chantier lorsque seule une partie en est affectée par les violations ou le péril. Cette précision traduit le respect du principe de proportionnalité et permet de limiter l'atteinte à ce qui est strictement nécessaire.

Le paragraphe 3 détermine que le bourgmestre ou la personne déléguée informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées. Le maître d'ouvrage et les personnes intéressées disposent alors d'un délai d'au moins huit jours pour présenter leurs observations.

Cette procédure entend se substituer à la procédure administrative non contentieuse, tel que prévue par l'article 5 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'État et des communes. L'alinéa 4 tient ainsi compte des garanties essentielles reconnues à l'administré : information préalable, motivation, possibilité de présenter des observations, et délai minimal. Dès lors, il convient de relever que les règles générales du règlement grand-ducal précité ne trouvent pas directement à s'appliquer alors que l'article 4 de la loi du 1er décembre 1978 réglant la procédure administrative non contentieuse dispose que : *« Les règles établies par le règlement grand-ducal visé à l'article premier s'appliquent à toutes les décisions administratives individuelles pour lesquelles un texte particulier n'organise pas une procédure spéciale présentant au moins des garanties équivalentes pour l'administré.* »

Le paragraphe 4 précise qu'un arrêté peut être pris par le bourgmestre ou l'échevin délégué, qui ordonne la suspension totale ou partielle des travaux. L'arrêté doit être motivé sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2.

L'arrêté peut ainsi, sur base du rapport, prévoir différentes mesures pour assurer l'effectivité de la suspension de travaux, telles que l'arrêt immédiat des travaux, le barriérage du site ou la clôture du chantier.

Une fois signé, l'arrêté doit être notifié par lettre recommandée au maître d'ouvrage dans un délai de huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3. Pour en informer le public, l'alinéa 2 prévoit encore qu'une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune (paragraphe 5).

Le paragraphe 6 précise que l'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui où le maître d'ouvrage en a été notifié. Cela signifie que l'acte devient opposable et exécutoire uniquement après sa notification formelle. Toutefois, en cas de péril imminent, il prend effet dès son affichage aux abords

du chantier afin de permettre une action immédiate, la notification intervenant ensuite dès que possible. Cette distinction garantit l'équilibre entre efficacité administrative en cas de péril et respect des droits des administrés.

Article 28bis

L'article 28*bis* concerne les constructions menaçant ruine.

Par analogie à l'article 28, le paragraphe 1er, alinéa 1er, offre au bourgmestre, ou à l'échevin délégué, la possibilité de procéder au contrôle des murs, bâtiments ou édifices (« lieux »), qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants. L'objectif est celui de remédier aux dangers que peuvent présenter des constructions en raison de leur manque d'entretien, de réparation ou d'instabilité, susceptibles de porter atteinte à la sécurité et salubrité publiques.

En pratique, l'on peut s'imaginer que le bourgmestre est soit informé d'un tel péril, soit il le constate directement.

Quant à l'alinéa 2, il est référé à l'article 28, paragraphe 1er, alinéa 3.

L'alinéa 3 précise que l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle, sauf en cas de péril grave et imminent (par analogie à 28, paragraphe 1er, alinéa 4).

Quant à l'alinéa 4, il est référé à l'article 28, paragraphe 1er, alinéa 5.

Afin de procéder audit contrôle, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister d'un expert assermenté en bâtiments (alinéa 5).

Les alinéas 6 à 8 sont par analogie à l'article 28, paragraphe 1er, alinéas 6 à 8.

Le paragraphe 2 précise que le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux, sauf en cas de péril grave et imminent.

L'alinéa 2 précise le contenu du rapport. Il contient :

1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès (mesures strictement temporaires, cf. paragraphe 2, alinéa 2, point 5°);
6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

L'alinéa 3 relève que la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux, lorsqu'il n'est pas possible de connaître l'adresse exacte des personnes concernées.

Le paragraphe 3 relève qu'un arrêté motivé peut être pris par le bourgmestre ou l'échevin délégué, qui ordonne de procéder aux mesures, visées au paragraphe 4, alinéa 2, dans un certain délai qui est fixé par le bourgmestre. Cette modalité permet au bourgmestre d'être flexible afin de pouvoir tenir compte de chaque situation qui se présente à lui.

L'alinéa 2 détermine que l'arrête peut prévoir, lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment. Ces mesures sont primordiales, notamment lorsqu'il n'est pas possible d'identifier la causalité directe à l'origine du péril. Il n'est pas possible de préciser le type ou la nature desdites mesures, étant donné qu'elles peuvent être de nature très diverse comme elles répondent à des situations individuelles. Il s'agit d'éviter que la situation ne s'aggrave en cours de mise en conformité.

Les alinéas 4 à 7 concernent la notification de l'arrêté aux différentes personnes intéressées ou concernées.

Le paragraphe 6 précise que l'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 3 à 5. Toutefois, en cas de péril imminent, il prend effet dès son affichage aux abords du bâtiment.

Le paragraphe 7 relève que le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées par arrêté peut être demandé.

Le paragraphe 8 précise qu'il n'est pas nécessaire de demander une autorisation de construire pour procéder aux mesures de travaux ou de démolition, lorsqu'il s'agit de mettre fin à un péril grave et imminent. Toutefois, il est à soulever que cette dérogation ne dispense pas pour autant de devoir respecter les dispositions du PAG, PAP et RBVS.

Le paragraphe 9 précise que si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 5 et 6, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant.

Ad article 32

L'article 32 a pour objet d'introduire un titre 5 nouveau qui traite de la procédure d'adoption du PAG et du PAP. Ce titre sera constitué des articles 29 à 37 nouveaux.

Ad article 33

L'article 33 introduit, à la suite de l'article 28*bis* nouveau, sous le titre 5 nouveau, les articles 29 à 37 nouveaux.

Article 29

L'article 29 nouveau concerne la procédure d'adoption du PAG et du PAP.

Les retours issus de la pratique et la volonté de simplifier les démarches administratives relatives aux procédures applicables aux PAG et aux PAP ont conduit au présent article qui entend réformer les procédures d'adoption des PAG et des PAP. Celle-ci vise en effet à rationaliser les procédures d'adoption des PAG et des PAP, telles que proposées aux articles 30 à 35.

De prime abord, il y a lieu de rappeler que la législation actuellement en vigueur prévoit une procédure spécifique pour l'adoption ou la modification d'un PAG ainsi qu'une procédure spécifique pour l'adoption ou la modification d'un PAP. Elle prévoit également, conformément à l'article 30 actuel, alinéa 14, la possibilité de mener ces procédures en parallèle. Toutefois, cette possibilité s'avère souvent difficile d'application en raison des différences existantes tant au niveau des délais que des étapes procédurales à respecter.

Ainsi, l'alinéa 1er précise que les PAG et les PAP, qu'ils concernent un nouveau quartier ou un quartier existant, sont élaborés ou modifiés selon la même procédure, telle que définie aux articles 30 à 35 nouveaux.

Quant au l'alinéa 2, lorsqu'aussi bien le PrAG que le PrAP concernent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins peut regrouper les démarches en une seule procédure d'adoption. Cette possibilité permet de simplifier les procédures administratives, d'éviter les doublons, de limiter les erreurs procédurales et, par conséquent, de réduire le risque de recours contentieux. D'ailleurs, le regroupement des dossiers PAG et PAP en un seul dossier, a vocation à simplifier sensiblement la lisibilité des documents afférents ainsi que, le cas échéant, les démarches de réclamation à suivre lors des enquêtes publiques.

Il convient de souligner, dans ce contexte, que l'harmonisation des procédures applicables aux PAG et aux PAP, permettant précisément l'instauration d'une procédure unique, implique qu'il ne requiert plus d'adapter notamment les délais prévus pour les différentes étapes procédurales, contrairement à la situation actuelle lorsque les procédures d'adoption des PAG et des PAP sont menées en parallèle.

Article 29bis

L'article 29*bis* concerne les échanges entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement ainsi que ceux effectués entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune.

Il précise que tout échange entre les autorités publiques s'effectue par le biais de la plateforme électronique e-MINT, en renvoyant aux dispositions afférentes de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, et que tout échange entre la commune et les personnes physiques ou morales de s'effectue à travers la plateforme électronique « myguichet.lu ».

L'introduction d'un article propre qui définit de manière générale la forme des transmissions applicable à tous les échanges dans le cadre de la procédure d'adoption permet de ne pas devoir se répéter à l'endroit de tous les articles afférents qui définissent les différentes étapes procédant à des échanges.

Cela améliore la lisibilité du dispositif.

Article 30

Malgré l'introduction d'une procédure unique pour le PAG et PAP, il est important de relever que les différentes étapes de la procédure ne peuvent pas toujours être identiques selon que l'on adopte un PAG ou un PAP. Pour mieux identifier ces différences, les articles 30 et 31 nouveaux profitent d'une structure claire : le paragraphe 1er concerne les étapes propres au PrAG, le paragraphe 2 celles au PrAP et le paragraphe 3 définit les étapes identiques. En effet, les modalités d'initiation de la procédure relative au PrAG et celles afférentes au PrAP diffèrent, notamment en raison de la qualité des personnes habilitées à engager ces procédures, qui ne sont pas identiques.

Il y a également lieu de relever que le libellé des articles 30 et 31 s'inspire largement des dispositions actuellement en vigueur relatives aux procédures d'adoption des PAG et des PAP. Cette approche permettra, lors de la mise en œuvre de la nouvelle procédure d'adoption harmonisée, d'assurer la continuité de la jurisprudence existante en la matière.

Ainsi, le paragraphe 1er, qui s'inspire largement des dispositions de l'article 10 actuel, détermine la procédure applicable à l'initiative et à la transmission des PrAG, des PrAP QE et NQ, ainsi que les modalités de coordination en cas de procédure unique.

L'alinéa 1er précise alors que le PrAG, accompagné de l'étude préparatoire, de la fiche de présentation et, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales établi conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008, est soumis par le collège des bourgmestre et échevins à la délibération du conseil communal.

Contrairement au régime prévu par à l'article 12 actuel, le nouveau dispositif n'entend pas instaurer l'obligation de tenir une réunion d'information lors de modifications PAG. En pratique, il est apparu que pour un nombre significatif de telles modifications, aucune personne intéressée ne s'est présentée aux réunions ainsi organisées qui ont néanmoins dû être financées par la commune, sans apporter de réelle plus-value en matière de participation citoyenne. Ainsi, pour les modifications du PAG, il appartiendra aux autorités communales d'apprécier, au cas par cas et au regard de la nature des adaptations envisagées, l'utilité ou non d'organiser une réunion d'information. Une telle réunion s'avère particulièrement pertinente lorsque les modifications présentent un certain degré de complexité ou lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences substantielles sur le voisinage notamment.

L'alinéa 2 propose de clarifier que l'objet de la délibération du conseil communal est la poursuite de la procédure d'adoption. Une telle précision s'inscrit dans le prolongement de la jurisprudence en

la matière, qui considère que le vote porte sur la « mise en orbite du projet » et non sur le contenu de la partie réglementaire du dossier. En cas de vote positif sur la poursuite de la procédure, la procédure d'adoption est entamée et le collège transmet, dans un délai de huit jours, le projet et les pièces y afférentes à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique mise à disposition par l'Etat, dénommée « e-MINT »[2]. En effet, dans le cadre du renforcement de la digitalisation des démarches tombant sous la tutelle du ministre ayant les Affaires communales dans ses attributions, qui se trouve actuellement être également le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, ladite plateforme électronique servira également de plateforme d'échange pour les procédures d'adoption relatives au PAG, au PAP ainsi qu'à la convention d'exécution.

Pour des raisons de lisibilité, les modalités des échanges électroniques n'ont pas été intégrées de manière réplétive dans chaque disposition traitant de transmission de documents ou encore de notifications ou de demandes de compléments d'information. L'article 29*bis* nouveau, alinéa 1er, précise de manière générale les modalités applicables notamment à la transmission des documents, à la notification des décisions et à la formulation de demandes de complément. Il renvoie, d'une part, à l'utilisation de la plateforme e-MINT pour les échanges entre la commune et le ministre de tutelle, et d'autre part, à la plateforme myguichet pour les interactions entre les administrés et les autorités compétentes.

Le paragraphe 2, qui repose largement sur les dispositions des alinéas 1er et 2 de l'article 30 actuel, régit l'initiation de la procédure d'adoption du PrAP NQ et du PrAP QE.

L'alinéa 1er concerne le cas de figure où la transmission des PrAP NQ est initiée par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins. Les PrAP doivent être introduits, accompagnés du rapport justificatif et, le cas échéant, du rapport d'évaluation des incidences environnementales, via myguichet.lu, conformément à l'article 29*bis* nouveau, alinéa 2. La procédure d'adoption est ainsi réputée entamée à compter de la transmission du dossier au collège échevinal.

La transmission des PrAP QE ainsi que des PrAP NQ initiés par le collège des bourgmestre et échevins n'est pas prévue. En effet, aucune transmission n'est requise dans ces cas de figure, dès lors que le collège échevinal est, dans les deux hypothèses, l'initiateur du projet et peut, à ce titre, procéder directement à l'analyse du dossier, conformément à l'alinéa 2. La procédure d'adoption ne sera dès lors entamée qu'à compter du contrôle de la complétude du dossier et de la conformité du projet avec le plan ou projet d'aménagement général et, le cas échéant, avec le schéma directeur y afférent, tel que prévu à l'alinéa 2, contrôle qui est matérialisé par une délibération du collège des bourgmestre et échevins.

L'alinéa 2 relève que le collège procède au contrôle de la complétude du dossier ainsi qu'à la vérification de la conformité du PrAP NQ ou du PrAP QE avec le projet d'aménagement général ou le

[2] A l'avenir sa dénomination sera « COSMOS »

PAG et de l'article 20 nouveau, ainsi que, le cas échéant, le schéma directeur y afférent, indépendamment de la qualité de la personne ayant initié le projet.

En cas d'incomplétude ou de non-conformité, le collège échevinal invite l'initiateur, dans un délai de trente jours à compter de la transmission initiale, à réviser le dossier. La demande de révision suspend le délai de transmission à la commission jusqu'à la réception des compléments. L'introduction d'un délai d'ordre de trente jours s'avère opportune au regard du texte actuellement en vigueur, dans la mesure où elle permet d'éviter que les échanges entre l'administration communale et l'initiateur du projet ne deviennent excessivement chronophages en cas d'incomplétude du dossier ou de non-conformité du projet. L'initiateur du projet dispose ensuite d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins.

Le dossier complet est ensuite transmis, pour avis, à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique e-MINT.

Enfin, le paragraphe 3 prévoit que, dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, le collège soumet le PrAG au conseil communal après avoir procédé aux analyses ainsi qu'aux éventuelles demandes de révision prévues au paragraphe 2.

Il y a lieu de souligner qu'il est indispensable que les analyses relatives aux PrAP soient réalisées préalablement à la saisine du conseil communal en vue de l'entame de la procédure d'adoption portant sur le volet du PAG. En effet, une fois le vote intervenu, le délai pour transmettre le dossier complet à la commission d'aménagement n'est que de huit jours, délai qui s'avère clairement trop court pour effectuer les contrôles de complétude et de conformité relatifs au PrAP, notamment lorsque des révisions doivent être demandées à l'initiateur du PrAP.

En cas de vote positif, les projets d'aménagement concernés sont transmis conjointement à la commission d'aménagement par le biais de la plateforme électronique e-MINT, accompagnés de l'ensemble des pièces mentionnées aux paragraphes 1er et 2.

Article 31

L'article 31 nouveau, dont la structure est par analogie à l'article 30 afin d'en faciliter la compréhension et l'application, concerne l'avis de la commission d'aménagement.

Les paragraphes 1er et 2 précisent sur base de quels textes et dispositions la commission d'aménagement avise respectivement la conformité et la comptabilité du PrAG et du PrAP. Ainsi, le paragraphe 1er reprend le libellé de l'article 11 actuel, alinéa 2, et le paragraphe 2 reprend pour l'essentiel le libellé de l'article 30 actuel, alinéa 3, à l'exception qu'il ne précise plus le délai dont dispose la cellule d'évaluation pour émettre son avis.

Dans ce cadre, il convient de rappeler qu'il est prévu que la commission soit également investie de la mission d'analyse des PrAP QE et NQ. Cette attribution constitue non seulement une mesure de simplification administrative au sein du ministère de tutelle, visant à renforcer l'efficacité

opérationnelle, mais elle contribue également à garantir une cohérence accrue des avis rendus, notamment lorsque les PrAP impliquent une modification du PAG ou, inversement lorsque les projets de modification d'un PAG entraînent une adaptation d'un PAP.

Le paragraphe 3 précise la marche à suivre en cas de procédure unique et regroupant l'examen des deux types de projets en un seul avis. En effet, selon la procédure actuelle, la cellule d'évaluation était souvent amenée à se référer à l'avis de la commission d'aménagement et inversement. Avec cette nouvelle procédure, de tels renvois deviennent dès lors superfétatoires ce qui accroît la compréhension et facilite la lecture des avis rendus par la commission d'aménagement. Un avis unique permet également à la commune de réagir plus rapidement.

Enfin, le paragraphe 4 fixe clairement les délais dont dispose la commission d'aménagement pour émettre ses avis via la plateforme électronique e-MINT, ainsi que la conséquence de l'absence d'émission de l'avis dans le délai imparti, à savoir la possibilité pour le conseil communal de passer outre et de procéder au vote.

Il y a lieu de souligner que le délai dont dispose la commission d'aménagement pour émettre son avis sur un PrAG a été sensiblement réduit par rapport au régime actuel, qui prévoit un délai de quatre mois. Cette réduction vise à accélérer les procédures d'adoption des PrAG et, par conséquent, à favoriser leur mise en œuvre rapide, notamment en ce qui concerne la réalisation de nouvelles constructions ou de nouveaux quartiers. Étant donné que l'analyse d'un projet portant sur une révision globale d'un PAG est nettement plus chronophage que celle relative à une modification, il est dès lors prévu de porter à trois mois le délai dont dispose la commission d'aménagement pour rendre son avis.

Article 32

L'article 32 régit les modalités relatives à l'enquête publique applicable aux PrAG ainsi qu'aux PrAP QE et NQ.

Le paragraphe 1er est largement fondé sur les dispositions de l'article 12 actuel et précise que le ou les projets, accompagnés de l'ensemble des pièces prévues à l'article 30, paragraphes 1er et 2, sont mis à disposition du public en vue de leur consultation qui se déroule pendant une durée de trente jours à la maison communale et par voie électronique, sur le site internet de la commune ainsi que sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

L'alinéa 2 prévoit encore que le dépôt est publié par voie d'affichage, invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Ces affiches doivent mentionner les deux plateformes électroniques sur lesquelles les documents peuvent être consultés. Il convient de relever que la publication dans la presse écrite n'est plus prévue à titre obligatoire. Les communes conservent toutefois la faculté de recourir à une telle publication de manière volontaire.

L'objectif poursuivi est celui d'assurer l'information d'un public plus large, objectif que la presse écrite ne permet plus d'atteindre avec la même efficacité. À cette fin, le gouvernement prévoit la centralisation de l'ensemble des enquêtes publiques, organisées tant par l'État que par les communes,

sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Cette mesure est de nature à améliorer de manière significative l'accès à l'information, à tout moment, à renforcer la transparence des procédures et, partant, à favoriser la participation citoyenne. Il convient enfin de relever que ledit portail prévoit également un mécanisme de notification automatisée à destination des personnes intéressées lorsqu'une enquête publique vise un territoire qui les concerne ou qui présente un intérêt pour elles.

Le paragraphe 2, qui s'inspire essentiellement des dispositions de l'article 13 actuel, détermine les modalités selon lesquelles les personnes intéressées peuvent introduire leurs réclamations auprès de la commune. Ainsi, un délai de rigueur de trente jours pour l'introduction de toute réclamation est institué qui court à compter de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État, sous peine de forclusion.

L'alinéa 1er impose ainsi l'usage exclusif dudit portail pour la saisine du collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un accès direct à l'ensemble des pièces du dossier. Imposer le recours audit portail permet ainsi d'assurer non seulement la publicité des projets et de la procédure, mais aussi la traçabilité de la procédure, notamment en ce qui concerne le contrôle du respect des délais d'introduction des réclamations. Par ce fait, il est remédié aux insécurités juridiques régulièrement constatées par les autorités communales et de tutelle dans le cadre des procédures d'adoption des projets d'aménagement.

Pour ceux qui ne disposent pas d'outil informatique ou d'un accès à internet chez soi et dans l'objectif d'assurer une accessibilité pleine et entière, il est possible pour ces individus de se rendre dans un guichet physique où ils seront assistés pour accomplir leurs démarches en ligne dans les mêmes conditions de sécurité et de traçabilité.

Il est encore à préciser que, contrairement aux dispositions de l'article 13 actuel, le collège des bourgmestre et échevins n'est plus obligé de procéder à la convocation des personnes ayant introduit une réclamation écrite à l'encontre d'un PrAG. Toutefois, en cas de besoin, il lui est loisible d'y procéder. D'ailleurs, les personnes intéressées conservent la faculté de solliciter une telle rencontre en vue de l'éclaircissement des différents soulevés.

La suppression de cette obligation s'inscrit dans le prolongement du régime actuellement applicable aux enquêtes publiques menées en matière de PrAP et contribue également à la simplification administra et à l'accélération des procédures d'adoption des projets d'aménagement concernés.

Article 33

L'article 33 concerne le vote du conseil communal dans le cadre de l'adoption ou le rejet de PrAG et PrAP et repose partiellement sur les dispositions actuelles des articles 14 et 30, alinéas 9 à 11.

Le paragraphe 1er précise les pièces que le collège des bourgmestre et échevins est tenu de soumettre au vote du conseil communal, les possibilités de modification du projet initial, ainsi que les

modalités selon lesquelles peuvent être prises en considération les observations formulées tant au cours de l'enquête publique que par la commission d'aménagement que par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. L'un des apports notables concerne l'introduction, parmi les pièces à soumettre au conseil communal, du rapport d'évaluation des incidences environnementales accompagné des conclusions motivées du ministre l'Environnement ayant dans ses attributions portant sur ce rapport, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement. Ce rapport constitue dès lors un élément déterminant dans le cadre de l'adoption de certains PrAP, car il permet au conseil communal de disposer, en amont de sa décision, d'un éclairage environnemental adéquat et, le cas échéant, d'apporter des modifications au projet afin de réduire les incidences environnementales identifiées.

Le législateur entend, par cette nouveauté, non seulement de renforcer la prise en compte des considérations environnementales dès le stade de la planification, mais également de combler un vide juridique. L'objectif est en outre de garantir que cette étude soit réalisée à un stade de la procédure où ses conclusions peuvent encore être utilement prises en compte afin d'adapter, le cas échéant, le PrAP. En effet, conformément à la procédure d'adoption actuellement en vigueur, il n'est pas possible de modifier un PrAP déjà engagé en procédure, bien que l'évaluation environnementale mette en évidence des mesures permettant de réduire ses incidences sur l'environnement, sans devoir reprendre ladite procédure *ab initio*. De plus, il s'agit également d'une pièce qui intéresse le public. En la mettant à disposition du public, le processus décisionnel gagne en transparence et permet d'assurer une participation plus éclairée et effective des citoyens.

Quant à l'alinéa 2, il y a lieu de souligner que le délai d'ordre imparti à la commune pour procéder au vote du conseil communal relatif à l'adoption des projets d'aménagement est réduit, par rapport aux dispositions actuelles, de trois mois à deux mois. Cette réduction du délai s'inscrit également dans un objectif d'accélération des procédures.

Pour des raisons de sécurité juridique, l'alinéa 2 précise encore que le conseil communal statue non seulement sur le fond des réclamations, mais également sur leur recevabilité. Il ne revient en effet pas au collège des bourgmestre et échevins d'écarter certaines réclamations lors de la transmission du dossier au conseil communal. L'appréciation de la recevabilité et du bien-fondé des réclamations relève ainsi exclusivement de la compétence du conseil communal. Il est important de souligner que ce contrôle de recevabilité porte exclusivement sur l'aspect *ratione temporis,* c'est-à-dire sur le respect du délai légal pour le dépôt des réclamations, tel que prévu à l'article 32 nouveau.

Le paragraphe 2 détermine que le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa version initiale ou y apporter des modifications motivées, notamment en réponse aux avis des autorités consultées ou aux observations du public. Il convient de relever, dans ce contexte, que le texte retient la formulation « le ou les projets », afin de tenir compte de la diversité des situations susceptibles de se présenter. En effet, la procédure d'adoption peut porter soit exclusivement sur un PrAG, soit

exclusivement sur un PrAP. Elle peut également concerner simultanément le PrAG et un ou plusieurs PrAP, couvrant un QE ou NQ.

Le conseil communal peut également procéder au redressement d'erreurs purement matérielles, pour autant que celles-ci soient dépourvues de toute incidence urbanistique. Cette faculté de redressement à caractère technique vise à sécuriser la procédure sans en affecter la substance du projet. À titre d'exemple, peuvent être visées des rectifications de renvois erronés à des articles ou des erreurs strictement rédactionnelles dans la partie écrite du projet, ainsi que l'omission, dans la partie graphique, de la représentation de certaines servitudes urbanistiques pourtant définies dans la partie écrite.

Par ailleurs, comme le prévoyait déjà la mouture antérieure de la loi précitée du 19 juillet 2004, le conseil communal dispose également de la faculté, selon l'alinéa 2, de clôturer le projet lorsqu'il estime qu'il n'est pas opportun de le poursuivre, mettant ainsi un terme à la procédure. Dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, cette disposition permet au conseil communal de rejeter un PrAP tout en adoptant le PrAG. Une telle décision implique, le cas échéant, la reprise *ab initio* de la procédure d'adoption relative audit PrAP, sans remettre en cause l'adoption du PAG.

Les alinéas 3 et 4 révèlent que le conseil communal peut également décider d'une adoption partielle du ou des projets d'aménagement, sous réserve du respect des conditions légales y afférentes. Il convient dans ce contexte d'insister sur un principe fondamental : les PAP doivent obligatoirement être conformes au PAG en vigueur. Le rôle du PAP est de préciser ou d'exécuter les prescriptions du PAG, mais en aucun cas de les modifier. Ainsi, si un PAP implique une dérogation ou une adaptation du PAG, il ne peut être adopté tel quel, à l'exception des dispositions où une telle dérogation est explicitement prévue comme pour les emplacements de stationnement. Ainsi, lorsque le conseil communal décide de procéder à un rejet partiel d'un projet d'aménagement, ou au rejet d'un PrAP dans le cadre d'une procédure d'adoption unique, il lui appartient de veiller à ce que la conformité entre le ou les PAP et le PAG soit pleinement garantie. En d'autres termes, un PAP qui contrevient aux dispositions d'un PAG en vigueur est entaché d'illégalité et ne peut produire d'effet juridique. Cette articulation hiérarchique entre PAG et PAP constitue un pilier de l'aménagement du territoire, garantissant que les projets locaux s'inscrivent dans une vision d'ensemble validée à l'échelle communale.

Article 34

L'article 34 concerne la deuxième enquête publique (faite après leur adoption par le conseil communal) qui est maintenue, de même que la faculté de présenter de nouvelles réclamations à l'encontre du projet tel qu'adopté.

Cette deuxième enquête publique a pour finalité de garantir l'information continue du public quant au contenu définitif des projets destinés à être soumis à l'approbation ministérielle, tout en offrant la

possibilité aux réclamants de faire valoir leurs observations et revendications, sans qu'il soit nécessaire, à ce stade, d'introduire un recours devant les juridictions administratives.

Désormais, cette exigence de seconde publication ne se limite plus aux seuls PrAG, mais s'applique également aux PrAP relatifs aux QE et NQ. Cette évolution s'explique notamment par le fait que l'ensemble des projets d'aménagement sont désormais soumis à une procédure harmonisée, le cas échéant unique, structurée autour d'étapes décisionnelles identiques et d'exigences uniformes en matière d'information et de participation du public. Cet élargissement de la seconde enquête publique aux PrAP est en outre de nature à contribuer à la diminution du nombre de recours introduits devant les juridictions administratives en permettant une prise en compte en amont des observations des personnes intéressées par le ministre, et partant, à favoriser une mise en œuvre plus rapide et plus efficiente des PAP.

Le paragraphe 1er précise ainsi les modalités à suivre après l'adoption du ou des projets d'aménagement par le conseil communal. Il encadre à la fois la transmission administrative du dossier au ministre et les mesures de publicité légale.

Dans les huit jours suivant l'adoption, le dossier complet est transmis au ministre compétent par le biais de la plateforme électronique e-MINT, ce qui permet une gestion rapide, centralisée, normalisée et traçable des projets à approuver par le ministre. En parallèle, les projets d'aménagement sont mis à la disposition du public pour une durée de quinze jours. Le dépôt des dossiers s'effectue par analogie à l'article 32 nouveau.

Le paragraphe 2 encadre la procédure de réclamation contre le projet tel qu'adopté par le conseil communal. Elle consacre une voie de recours administrative particulière, postérieure au vote communal, en précisant strictement les conditions de forme, de délai et de recevabilité.

Une nouveauté substantielle consiste en ce que le délai de quinze jours impartis pour l'introduction des réclamations court désormais à compter de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il s'agit de renforcer tant la sécurité juridique que l'égalité d'accès à l'information. Les réclamations doivent, sous peine d'irrecevabilité, être introduites exclusivement par l'intermédiaire dudit portail, cette modalité constituant une condition formelle impérative. En conséquence, toute réclamation introduite par un autre biais ou hors du délai légal est frappée de forclusion.

Le ministre est habilité à consulter directement les réclamations via le portail national des enquêtes publiques, sans qu'il soit nécessaire d'en assurer la transmission par d'autres voies. Ce mécanisme de gestion centralisée des réclamations concourt à la simplification de la procédure administrative et renforce la traçabilité ainsi que la transparence des échanges entre les citoyens et l'administration.

L'alinéa 2 du paragraphe 2 précise encore les réclamations susceptibles d'être déclarées recevables. Sont ainsi admises, d'une part, les réclamations introduites par des personnes ayant déjà

participé à l'enquête publique organisée conformément à l'article 32 et, d'autre part, celles émanant de personnes souhaitant contester les modifications apportées au projet par le conseil communal lors de l'adoption visée à l'article 33. Cette restriction de la recevabilité, largement inspirée des dispositions actuellement en vigueur en la matière, limite l'accès à la phase de réclamation postérieure à l'adoption aux personnes déjà impliquées dans la procédure ou directement concernées par des ajustements intervenus à un stade avancé.

En ce qui concerne le paragraphe 3, il est tout d'abord précisé que, lorsque le conseil communal adopte le projet d'aménagement dans sa version initiale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à son encontre dans le cadre de la première enquête publique, la commune n'est pas tenue de procéder à une seconde enquête publique, ces deux étapes étant interdépendantes. En effet, dans une telle hypothèse, l'organisation d'une nouvelle enquête serait dépourvue d'objet, dès lors qu'aucune personne ne serait recevable à introduire une réclamation à ce stade et que le projet, n'ayant fait l'objet d'aucune modification, ne requiert pas une publication supplémentaire à des fins d'information du public.

De même, la commune n'est pas tenue de procéder à une seconde enquête publique lorsque le conseil communal décide de rejeter le projet d'aménagement ou de se limiter à la correction d'une ou de plusieurs erreurs matérielles. En cas de rejet du projet, toute observation ou réclamation dirigée contre celui-ci est, par nature, dépourvue d'objet. En cas de rectification d'erreurs matérielles, ces ajustements n'emportent aucune modification du contenu du projet ni la création de servitudes d'ordre urbanistique supplémentaires, de sorte qu'aucune atteinte nouvelle aux intérêts des administrés n'est susceptible d'en résulter. Dans ces deux hypothèses, l'introduction de réclamations serait dès lors sans objet, ce qui justifie l'absence d'organisation d'une seconde enquête publique.

En résumé, le présent article introduit une procédure de réclamation encadrée, fondée sur la dématérialisation complète via le portail national, avec un point de départ clairement défini du délai de recours et des conditions strictes de recevabilité. Elle s'inscrit dans une logique de modernisation, de sécurité juridique et de participation encadrée du public au processus d'aménagement du territoire.

Article 35

L'article 35 encadre le rôle du ministre dans la phase finale de la procédure d'adoption des projets d'aménagement. Elle fixe à la fois les délais dans lesquels le ministre doit statuer, les modalités de traitement des réclamations introduites conformément à l'article 34, les possibilités de modification ou de rejet des projets, et les obligations de contrôle de légalité avant toute approbation.

Le paragraphe 1er prévoit que, dans un délai de deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, le ministre statue simultanément sur la recevabilité des réclamations (en la forme et quant au fond) et sur l'approbation du ou des projets d'aménagement. Cette décision marque le passage du projet à sa forme contraignante et définitive qui prend alors la dénomination de PAG ou de PAP.

Une innovation majeure introduite par le paragraphe 2 constitue la faculté octroyée au ministre d'apporter des modifications au PrAP, en réponse totale ou partielle, aux réclamations recevables introduites conformément aux dispositions de l'article 34. Cette possibilité d'intervention ministérielle est toutefois strictement encadrée : les modifications susceptibles d'être apportées ne peuvent porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Ainsi, bien que renforcé au stade de l'approbation des projets d'aménagement particulier, le pouvoir d'intervention du ministre demeure subordonné au respect des fondements structurels du document d'aménagement de manière à préserver l'intégrité et la continuité de la planification communale, dans le respect du principe de l'autonomie communale.

Le ministre peut également, au terme de son analyse, décider de rejeter le PrAP dans son intégralité, entraînant ainsi la clôture de la procédure, ou d'en prononcer le rejet partiel. En cas de rejet partiel, les éléments concernés sont renvoyés devant le conseil communal qui est tenu de se prononcer à nouveau, conformément à la procédure prévue à l'article 33. La procédure est alors reprise pour les seules parties concernées, en suivant à nouveau les étapes prévues aux articles 33 à 35, ce qui permet d'assurer la continuité procédurale sans remettre en cause les travaux déjà accomplis ni les parties du projet non frappées de rejet. Le choix d'un tel mécanisme de renvoi devant le conseil communal vise à éviter la reprise intégrale de la procédure *ab initio*, dans un souci de simplification administrative, d'efficacité procédurale et de proportionnalité, tout en préservant le rôle décisionnel de l'autorité communale.

Le paragraphe 2, alinéa 4, précise les conditions de conformité et de compatibilité légales sur lesquelles le ministre doit fonder son examen. Avant toute décision, il est tenu de vérifier que le projet d'aménagement général respecte les dispositions de la présente loi, en particulier les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi que les plans obligatoires découlant de la loi du 17 avril 2018. Le PrAG doit également être compatible avec les objectifs stratégiques de cette dernière, tels qu'énoncés à son article 1er, ce qui traduit une exigence de cohérence avec la planification nationale en matière de développement territorial et durable. Cela vaut également pour les PrAP, à la différence qu'il n'est pas nécessaire qu'ils remplissent également les objectifs généraux de l'article 1er de la loi du 17 avril 2018, reflétant ainsi la portée plus opérationnelle et locale de ces plans.

Le paragraphe 3 prévoit que la décision du ministre est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Article 36

L'article 36 nouveau, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, concerne la procédure allégée relative à l'adoption de projets de modifications ponctuelles de PAP. Comme déjà

mentionné dans le cadre du commentaire afférent à l'article 25 nouveau, le champ d'application de ladite procédure allégée se trouve étendu aux PrAP-A.

Dans le cadre de cette nouvelle disposition, la structure de l'article 30*bis* actuel a été conservée afin d'assurer une continuité avec le dispositif existant en matière de modification de PAP, tout en clarifiant et en harmonisant les formulations juridiques. Toutefois, il est proposé de structurer le présent article en paragraphes, et ce pour des raisons de clarté et de lisibilité du texte.

Le paragraphe 1er définit les modalités de dépôt de la proposition de modification ou du PrAP-A. En cohérence avec les dispositions de l'article 29*bis* nouveau, il met en place un cadre électronique structuré en rendant l'utilisation de la plateforme électronique myguichet.lu obligatoire pour la transmission du dossier par un tiers au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins procède à la vérification tant de la complétude que de la conformité du dossier au regard du PAG et examine si les conditions permettant le recours à la procédure allégée sont réunies. À cet effet, il vérifie notamment s'il s'agit d'une modification ponctuelle d'un PAP ou si le PrAP est susceptible d'être qualifié de « allégé ».

En cas d'irrégularité ou d'incomplétude du dossier, l'alinéa 4 précise qu'une demande de révision peut être formulée dans un délai de quinze jours. Le texte précise que cette demande a pour effet d'interrompre le délai de traitement qui recommence à courir à compter de la réception du dossier complété. Le choix d'une interruption, plutôt que d'une suspension des délais, s'explique par le caractère d'ores et déjà très limité du délai global de quinze jours qui ne se prête pas à une simple suspension. En effet, le délai résiduel courant après la transmission du projet révisé risquerait, dans une telle hypothèse, d'être insuffisant pour permettre une analyse complète et effectuée en bonne et due forme.

Une fois le dossier jugé complet et conforme, celui-ci est transmis au ministre par l'intermédiaire de la plateforme électronique e-MINT dans le délai d'ordre de quinze jours. Cette modalité contribue au renforcement de la dématérialisation des procédures et permet, par ailleurs, d'accélérer la procédure d'adoption.

Les paragraphes 2 et 3 encadrent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique qui demeure également applicable dans le cadre des procédures allégées afin d'assurer le respect des obligations découlant de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, adoptée à Aarhus le 25 juin 1998.

Le déroulement de cette enquête publique, de même que le libellé des dispositions y afférentes, s'inspirent largement de l'article 32 nouveau. Il est référé à son commentaire.

Cependant, il y a lieu de relever que l'article 36 nouveau ne reprend plus la disposition figurant à l'article 30*bis* actuel, alinéa 3, qui prévoit que lorsque l'initiative d'une modification ponctuelle d'un PAP n'émane pas de la commune, celle-ci récupérerait les frais de publication auprès de l'initiateur. En

effet, il s'avère qu'il n'existe plus de tels frais à récupérer dans le contexte d'une dématérialisation complète des procédures.

Le paragraphe 4, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, alinéa 6, règle l'intervention du ministre dans le cadre de la procédure. Le dossier complet est transmis par le collège des bourgmestre et échevins dans le même délai de quinze jours que celui prévu pour la mise à disposition du public. Le ministre dispose alors d'un délai de trente jours pour vérifier la conformité du projet aux dispositions de la loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2. À défaut de prendre positions dans ce délai, le silence du ministre vaut accord tacite. En cas d'avis négatif, le projet est transmis à la commission d'aménagement, étant précisé que le conseil communal conserve la faculté de mettre un terme à la procédure.

Le paragraphe 5, qui reprend pour l'essentiel les dispositions de l'article 30*bis* actuel, alinéas 7 et 8, organise la prise de décision du conseil communal. Celle-ci doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de l'expiration de la phase de consultation publique. Le conseil communal se prononce ainsi tant sur la recevabilité des réclamations introduites par le public que sur l'adoption du projet qui peut revêtir trois formes : l'adoption intégrale, l'adoption partielle ou le rejet du projet.

À cet égard, il y a lieu de relever que, par rapport aux dispositions actuellement en vigueur, le texte est complété par la possibilité explicite pour le conseil communal de procéder à une adoption partielle du projet. Cette faculté s'avère particulièrement opportune lorsque les réclamations portent sur une disposition spécifique et détachable du reste du projet. Elle permet ainsi au conseil communal d'adopter le projet à l'exception de ladite disposition, sans devoir rejeter l'ensemble du projet et recommencer la procédure ab initio.

Enfin, le paragraphe 6 concerne la clôture de la procédure. Il précise que le ministre est notifié du plan modifié dans les quinze jours suivant le vote du conseil communal via e-MINT.

Article 37

L'article 37 concerne l'entrée en vigueur du PAG et du PAP.

Le paragraphe 1er introduit dès lors le délai d'ordre d'un mois dans lequel les autorités communales sont tenues de procéder à la publication du plan approuvé par le ministre. La fixation de ce délai permet de vérifier, notamment via e-MINT, que les communes procèdent bien à cette étape, qui risque d'être omise par certaines autorités communales, engendrant une insécurité juridique et procédant à des retards de mises en œuvre. L'instauration de ce délai permet, en cas de non-respect, de générer via la plateforme électronique un rappel automatisé à l'attention des autorités communales.

Ad article 34

L'article 34 procède au remplacement de l'intitulé du titre 5 actuel, qui devient le titre 6 nouveau. En effet, pour mieux refléter le contenu des articles 38 et 39 nouveaux, l'intitulé du RBVS est allégé pour devenir « règlement sur les bâtisses ».

Ad article 35

L'article 35 remplace les articles 38 et 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Article 38

L'article 38 définit l'objet du règlement sur les bâtisses. Il reprend à cette fin, l'alinéa 1er de l'article 39 actuel, qui profite d'une mise à jour terminologique, alors que le terme « les voies publiques et les sites » s'avère superfétatoire.

L'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » prévoit sous le titre « Simplification et accélération des procédures » que le « règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » du ministère de l'Intérieur, qui a pour vocation d'orienter et de guider les autorités communales lors de la confection de leur règlement sur les bâtisses, et de générer entre les communes une certaine homogénéité des règles applicables sera révisé ».

De même, le paquet de 40 mesures décidé par le Gouvernement sur base des propositions formulées par un groupe de travail instauré à la suite de la réunion nationale logement qui a eu lieu en date du 22 février 2023, comprend la mesure n°13, intitulée « Révision du règlement sur les bâtisses des communes ».

En outre, s'inscrivant dans la mise en œuvre de l'accord de coalition 2023-2028 « *Lëtzebuerg fir d'Zukunft stäerken* » et de la simplification administrative, considérant que le contenu du règlement des bâtisses prendra à l'avenir la forme d'un règlement grand-ducal, il s'agit d'une adaptation symbolique qui permet de distinguer clairement entre le RBVS communal d'aujourd'hui et le règlement sur les bâtisses de demain.

Pour le surplus, il est référé au commentaire de l'article 39.

Article 39

L'article 39 a pour objet de remplacer l'article 39 actuel et de définir le contenu du règlement sur les bâtisses.

Conformément aux articles 37[3] et 45[4] de la Constitution, l'article 39 entend constituer la base légale suffisante nécessaire à la détermination du contenu du règlement sur les bâtisses via règlement grand-ducal.

Bien qu'il revienne aux cent communes jusqu'alors d'édicter, sur base de l'autonomie communale, leur propre RBVS, il s'est avéré que cet instrument n'était plus adéquation avec les besoins d'aujourd'hui.

---

[3] *« Toute limitation de l'exercice des libertés publiques doit être prévue par la loi et respecter leur contenu essentiel. Dans le respect du principe de proportionnalité, des limitations ne peuvent être apportées que si elles sont nécessaires dans une société démocratique et répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général ou au besoin de protection des droits et libertés d'autrui. »*

[4] *« Le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises. »*

En effet, avec le développement de la société, les changements constants des standards de la construction et de l'aménagement, la complexification des attentes du public, la modernisation et standardisation des procédures, le changement climatique et les conséquences qui en découlent, la nécessité d'anticiper et de planifier l'aménagement du territoire de manière résiliente, il a été constaté que les communes nécessitent d'être accompagnées de manière plus soutenue. Bien que les communes aient toujours demandé à disposer de règlements-types, cela n'a pas su conduire à une harmonisation cohérente des RBVS, de sorte que les prescriptions d'une commune à l'autre sans véritable justification objective.

Au-delà du risque de constituer des inégalités de traitement, cette situation contraint les acteurs du secteur de la construction à appréhender, pour chaque projet, les dispositions réglementaires spécifiques à chaque commune, ce qui entraîne un alourdissement significatif des démarches, accroît les risques d'erreurs dans la planification et se traduit, en définitive, par une augmentation des coûts de réalisation pour l'ensemble des intervenants.

Procéder par voie de règlement grand-ducal, à vocation nationale, a pour objectif de promouvoir la simplification administrative et l'accélération de la réalisation de constructions et le renforcement de la sécurité juridique en réduisant les divergences d'interprétation.

D'ailleurs, il est à retenir, qu'en raison de la diversification et complexification de la matière, qui dépassent les attributions et l'expertise de nombre de communes, il a été retenu qu'il est dans l'intérêt général de disposer de prescriptions nationales et harmonisées.

Le paragraphe 1er détermine alors le contenu essentiel du règlement sur les bâtisses. Il reprend dans les grandes lignes l'article 39 actuel, mais profite de davantage de précisions dans l'objectif de s'aligner sur les dispositions des articles 37 et 45 de la Constitution.

Ad article 36

L'article 36 abroge l'article 40 de la loi précitée du 19 juillet 2004. En effet, considérant que les prescriptions urbanistiques ne prendront plus la forme d'un règlement communal, l'article 40 devient superfétatoire.

Ad article 37

L'article 37 concerne l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004, qui définit les différentes sanctions pénales et mesures administratives.

Le paragraphe 1er se base sur le paragraphe 1er actuel, à la différence que la fourchette de l'amende est doublée. D'ailleurs, il est également procédé à des adaptations terminologiques. Ainsi « autorisations de bâtir » est remplacé par « autorisations de construire ». le paragraphe 1er tient également compte des modifications introduites par le biais du projet de loi n° 8052.

Le paragraphe 2, alinéa 1er, crée une nouvelle infraction pénale qui sanctionne le fait d'exécuter des travaux soumis à autorisation sans l'avoir obtenue.

Jusqu'à présent, un tel comportement n'était pas pénalement incriminé, ce qui limitait les moyens d'action des autorités communales.

L'infraction vise tout auteur de travaux effectués en violation de l'article 37 (article 27 nouveau), paragraphe 1er, de la loi précitée de 2004. En introduisant une sanction pénale, le législateur entend renforcer le respect des règles de l'aménagement du territoire communal et de renforcer la valeur contraignante du régime d'autorisation.

Le paragraphe 3 ne prête pas à davantage d'observations, si ce n'est que les différents renvois sont adaptés en raison de la renumérotation du dispositif.

Le paragraphe 4 nouveau introduit la possibilité pour le bourgmestre de requérir l'intervention de la force publique en cas de non-exécution d'un arrêté, notamment d'un arrêté de suspension des travaux ou de péril, tels que prévus par les articles 28 et 28*bis* nouveaux.

Il permet également la mise en œuvre d'une exécution d'office, aux frais et risques du maitre d'ouvrage ou du propriétaire, afin d'assurer l'effectivité des mesures ordonnées ainsi que le recouvrement des frais occasionnés par le recours à un homme de l'art dans le cadre d'un arrêté de péril.

Afin de garantir le bon recouvrement des frais occasionnés suite à l'exécution forcée de l'arrêté de péril par la commune ainsi que les frais engendrés par le recours à un homme de l'art en vue de faire les constatations nécessaires, une hypothèque légale est instituée en faveur de la commune. En effet, la seule exécution forcée des mesures avec recouvrement des frais auprès du propriétaire n'est en pratique pas suffisante pour les communes, étant donné que la défaillance est parfois due à l'insolvabilité du propriétaire. Le manque de moyens financiers est d'ailleurs souvent la cause derrière le mauvais état du bâtiment. L'hypothèque légale permet ainsi de donner une garantie supplémentaire à la commune qui risquerait sinon, dans certains cas, de subir seule cette charge financière.

L'alinéa 5 prévoit encore que la non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis* constitue une infraction pénale, punissable d'un emprisonnement et d'une amende. L'objectif est celui de dissuader les maitres d'ouvrage de poursuivre les travaux malgré une décision administrative d'interruption ou de fermeture. Il s'agit de renforcer la force exécutoire des décision communales.

Ad article 38

L'article 38 concerne l'article 108 qui traite des dispositions transitoires.

Le point 1° ne nécessite pas d'être commenté.

Le point 2° concerne l'ajout d'un paragraphe 3 nouveau. Il est primordial de garantir, conformément au programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), un développement coordonné et non diffus. A l'échelle des communes, ce développement nécessite, partant, d'être encadré par des règlements d'urbanisme performants et susceptibles de garantir une bonne qualité de vie à la population.

Dans ce contexte, il est généralement admis que les PAG « mouture 2011 », dits « de nouvelle génération » génèrent, d'une part, une meilleure qualité urbanistique dans le cadre des projets de développement urbain et, d'autre part, une meilleure sécurité juridique ainsi qu'une prévisibilité et une flexibilité accrues pour les initiateurs de projets de construction et d'urbanisation.

En vue d'accélérer et de garantir que l'intégralité des communes disposent dans les meilleurs délais d'un PAG entièrement refondu selon la « mouture 2011 », il importe de sensibiliser les communes disposant encore d'un PAG « mouture 1937 » ou d'un PAP « mouture 2004 » de procéder dès lors à une révision de leur PAG.

Au cas où certaines communes se montreraient réticentes pour procéder à court terme à une telle révision de leur PAG, il est jugé nécessaire de compléter le présent article par une disposition prévoyant un délai légal endéans lequel la procédure d'adoption d'une telle révision devra être entamée, ceci à l'instar des dispositions de l'article 108, paragraphe 1er, sans pour autant prévoir, à ce stade une sanction, comme celle prévue à l'alinéa 3 du paragraphe 1er.

Ad article 39

L'article 39 procède à des renumérotations à l'endroit de l'article 108*bis*, qui ne nécessitent pas d'être commentées.

Ad article 40

L'article 40 complète l'article 108*ter* par un paragraphe 4 nouveau, dont les dispositions sont destinées à permettre l'aboutissement des procédures d'adoption des PrAG et PrAP pour autant que celles-ci aient été engagées avant le 1er janvier 2028, date qui correspond également à l'entrée en vigueur de la présente loi.

La détermination d'une date précise renforce la prévisibilité du dispositif, tant pour les administrations que pour les particuliers.

Ad article 41 et 42

Les articles 41 et 42 procèdent à des renumérotations à l'endroit des articles 108*quater* et 108*quinquies*, qui ne nécessitent pas d'être commentées.

Ad article 43

L'article 43 concerne l'entrée en vigueur qui est fixée au 1er janvier 2028.

Texte coordonné

Titre 1er – Définitions et objectifs

Art. 1er. Définitions

(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, est orientée par le programme directeur de l'aménagement du territoire ; elle reprend les dispositions et objectifs des règlements grand-ducaux rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol conformément à la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire lorsqu'une telle mesure s'avère nécessaire.

(2) On entend par développement urbain l'ensemble des objectifs, mesures et autres instruments nécessaires pour orienter et diriger l'évolution des localités et agglomérations en tenant compte de leurs ressources démographiques, écologiques, économiques, sociales, culturelles, financières et spatiales qui en constituent le cadre général.

Art. 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable **et résilient** de toutes les parties du territoire communal par :

(a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;
(b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;
(c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables;
(d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;
(e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;
(f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

Titre 2 – Les organes compétents

Art. 3. Généralités

(1) L'aménagement communal et le développement urbain sont de la compétence soit du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal soit du bourgmestre conformément aux dispositions légales en vigueur.

(2) Le membre du Gouvernement ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, dénommé ci-après le ministre, approuve ou refuse d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers.

De même, sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, le ministre a pour mission de conseiller les communes dans l'application de la loi et de coordonner l'action des communes et du Gouvernement dans le cadre de l'aménagement des communes. Il peut à cette fin adresser des recommandations aux communes.

~~**Art. 4. La commission d'aménagement et la cellule d'évaluation**~~

~~Il est institué auprès du ministre une commission, dite commission d'aménagement, qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre toute proposition relevant de ses missions.~~

~~La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :~~
- ~~au moins quatre délégués désignés par le ministre,~~
- ~~un délégué proposé par le membre du Gouvernement ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.~~

~~Les membres de la commission, dont le président, le vice-président et son suppléant sont nommés par le ministre.~~

~~La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui se compose de deux membres au moins et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.~~

~~La commission d'aménagement et sa cellule d'évaluation se font assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres administrations publiques ou établissements publics chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.~~

~~Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.~~

~~La commission et sa cellule d'évaluation sont assistées par un secrétariat.~~

~~Le mode de désignation des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement, de sa cellule d'évaluation et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal.~~

~~Les indemnités qui peuvent être allouées aux experts externes susceptibles d'être adjoints à la commission d'aménagement et à la cellule d'évaluation sont fixées par règlement grand-ducal.~~

Art. 4. La commission d'aménagement

Il est institué auprès du ministre une commission, dénommée « commission d'aménagement », qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal et de développement urbain que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre et aux communes toute proposition relevant de ses missions.

La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :

1° **au moins quatre délégués désignés par le ministre ;**
2° **un délégué proposé par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.**

Les membres de la commission, dont le président, les deux vice-présidents et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission d'aménagement se fait assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres ministères, administrations publiques ou établissements publics, chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission est assistée par un secrétariat.

Le mode de désignation des vice-présidents, des membres et des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal.

Titre 3 – Le plan d'aménagement général

Chapitre 1er.- Définition et objectifs

Art. 5. Définition

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.

Ce plan, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation ~~définitive~~ du ministre, est appelé «projet d'aménagement général».

Art. 6. Objectifs

Le plan d'aménagement général a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable **et la résilience** de la commune sur base des objectifs définis par l'article 2 de la loi.

Chapitre 2.- Élaboration et contenu du plan d'aménagement général

Art. 7. Élaboration du plan d'aménagement général

(1) Chaque commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. Deux ou plusieurs communes peuvent s'associer pour élaborer un projet commun, celui-ci tenant lieu pour chacune d'elles de plan d'aménagement général.

(2) Le projet d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, par une personne qualifiée.

Par dérogation à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 1er de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, on entend par personne qualifiée au sens du présent article, toute personne visée à l'article 17 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer leurs projets d'aménagement général sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée externe à l'administration communale.

Il est interdit à la personne qualifiée d'avoir par elle-même ou par personne interposée des intérêts de nature à compromettre son indépendance. Il est interdit à la personne qualifiée d'accepter un mandat émanant d'une personne privée, physique ou morale, pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier ou pour l'introduction d'une demande d'autorisation de construire sur le territoire de la commune concernée pendant le délai allant de la date de l'attribution à la personne qualifiée de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général jusqu'à l'adoption définitive du plan d'aménagement général conformément aux dispositions de l'article ~~18~~**29**.

Le projet d'aménagement général est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose :

a) d'une analyse de la situation existante ;
b) d'un concept de développement ;
c) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» tels que définis à l'article ~~25~~**15**. Les dépenses engendrées par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier «nouveau quartier» dans le cadre de la convention prévue à l'article ~~36~~**26.**

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

Art. 8. Révision du plan d'aménagement général

Tout plan d'aménagement général peut être modifié **ou révisé globalement.** La procédure à appliquer est celle prescrite par les articles ~~10 à 18 respectivement par l'article 18*bis*~~**29 à 35**.

Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

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

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

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

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

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

~~Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.~~**(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée si le plan d'aménagement général est soumis à une révision globale.**

~~Chapitre 3. Procédure d'adoption du plan d'aménagement général~~

~~**Art. 10.** Saisine du conseil communal~~

~~Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal.~~

~~Le conseil communal délibère sur le projet d'aménagement général; en cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins procède aux consultations prévues aux articles 11 et 12.~~

~~Art. 11. Avis de la commission d'aménagement~~

~~Le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10, pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment avec les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la prédite loi.~~

~~La commission d'aménagement communique son avis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~A défaut par la commission d'aménagement de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu à l'alinéa 2, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement général prévu à l'article 14.~~

~~Art. 12. Publication~~

~~Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site Internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.~~

~~Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.~~

~~Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg.~~

~~Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site Internet où est publié le projet d'aménagement général.~~

~~Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.~~

~~Art. 13. Réclamations~~

~~Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.~~

~~Au cas où une ou plusieurs réclamations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins convoque les réclamants qui peuvent, en vue de l'aplanissement des différends, présenter leurs observations.~~

~~Art. 14. Vote du conseil communal~~

~~Le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 est soumis avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, avec l'avis du ministre ayant dans ses attributions l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins, au conseil communal.~~

~~Au plus tard dans les trois mois à compter de l'échéance du délai prévu à l'article 11, alinéa 2, le conseil communal décide de l'approbation ou du rejet du projet d'aménagement général.~~

~~Il peut approuver le projet dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui soit sont proposées par la commission d'aménagement, soit répondent en tout ou en partie à l'avis émis par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, soit prennent en compte en tout ou en partie des observations et objections présentées.~~

~~Si le conseil communal entend apporter des modifications autres que celles visées à l'alinéa qui précède, il renvoie le dossier devant le collège des bourgmestre et échevins qui est tenu de recommencer la procédure prévue aux articles 10 et suivants.~~

~~Art. 15. Deuxième publication~~

~~Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux personnes ayant introduit une réclamation écrite. Dans les quinze jours qui suivent l'affichage dans la commune le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.~~

~~Art. 16. Réclamations contre le vote du conseil communal~~

~~Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet d'aménagement général conformément à l'article 13 doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification prévue à l'article qui précède, sous peine de forclusion.~~

~~Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours de l'affichage prévu à l'article qui précède, sous peine de forclusion.~~

~~Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs observations et objections conformément à l'article 13 et les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote.~~

~~**Art. 17. Avis sur les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote du conseil communal**~~

~~Les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote intervenu dans les conditions de l'article 14 alinéa 2, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement et au conseil communal qui doivent émettre leur avis dans les trois mois de la réception du dossier.~~

~~**Art. 18. Décision ministérielle**~~

~~Le ministre statue sur les réclamations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 16 alinéa 1, respectivement dans les trois mois suivant la réception des avis de la commission d'aménagement et du conseil communal prévus à l'article qui précède, en même temps qu'il 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 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 rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la prédite loi.~~

Chapitre ~~4~~3 -. Effets du plan d'aménagement général

~~**Art. 19. Entrée en vigueur**~~

~~Le plan d'aménagement général, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.~~

~~Le plan d'aménagement sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.~~

Art. ~~20~~10. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou à modifier un plan ou projet d'aménagement général et jusqu'au moment de sa décision intervenant dans les conditions de l'article ~~10~~**30, paragraphe 1er**, alinéa 2, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le plan à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article ~~21~~**11**, alinéa 1er~~, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation~~.

La décision du conseil communal avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, sur le site internet de la commune, au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des prédites décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

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

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

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

Art. ~~21.~~11. Servitudes

~~A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.~~**A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 30, paragraphe 1er, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction, qui sont contraires aux dispositions du projet, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien.**

Ces servitudes deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Art. ~~22~~12. Indemnisation

Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général est prescrit cinq ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les a créées.

Chapitre 5.- Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général

Art. ~~23~~13. Travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~ nécessaires à la viabilité du plan

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics **et, le cas échéant, privés** nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée ~~par le bourgmestre~~**conformément à l'article 27**. Hormis les cas prévus au chapitre ~~5~~**4** du titre 4, ces travaux sont réalisés par l'administration communale ou sous son contrôle.

Ces travaux comprennent la réalisation des voies publiques **et, le cas échéant, privés,** l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, **de dispositifs de lutte contre l'incendie,** de l'aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.

Art. ~~24~~14. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

(1) Les dépenses engendrées par les travaux de voirie et d'équipements publics préfinancées par la commune sont récupérées**, après indexation sur base de l'indice des prix à la consommation,** auprès des propriétaires concernés.

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2.

La participation aux frais est calculée par l'administration communale pour chaque propriétaire en fonction soit de la longueur de la propriété donnant sur la voie publique, soit du volume à construire, soit de la surface utile, soit de la surface totale de la propriété, soit en fonction d'un système combinant ces critères. Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés par la commune sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal soumis à l'approbation du ministre.

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

La phrase qui précède ne préjudicie pas à la récupération des coûts liés à l'utilisation de l'eau conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, les cimetières, les installations culturelles et sportives, à prélever lors de la délivrance de l'autorisation de construire conformément à l'article ~~37~~**27**.

Cette taxe ne peut toutefois pas servir au financement des infrastructures liées aux services de l'eau tels que collecteurs d'égout, stations d'épuration ou réservoirs d'eau.

Lorsque les travaux autorisés ne sont pas réalisés, le bénéficiaire de l'autorisation de construire a droit à la restitution de la taxe payée.

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

Chapitre 1er – Généralités

Art. ~~25~~15. Définition

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

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article ~~23~~**13,** alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de ~~l'espace routier~~**la voirie ou de l'équipement public nécessaire à la viabilité du plan**.

~~Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30*bis* de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé «projet d'aménagement particulier».~~**Le plan d'aménagement particulier, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation du ministre, conformément à l'article 35, est dénommé « projet d'aménagement particulier ».**

Art. ~~26~~16. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « quartier existant » ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol pour lesquels une obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas requise.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le plan d'aménagement général, à condition qu'une telle dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif visé à l'article ~~29~~**19, alinéa 6,** est complété par un concept de mobilité spécifique.

(1*bis*) Tout plan d'aménagement particulier est établi conformément aux articles 29 à 35.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier allégé, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure allégée prévue à l'article 36. Sont considérés comme projets d'aménagement particulier allégés, les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui portent sur des fonds d'une surface brute inférieure à vingt-cinq ares, qui sont conformes à l'article 2 et qui sont dépourvus de contraintes résultant de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain, les permissions de voirie, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection du patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national, l'énergie ou la gestion de l'eau, empêchant l'exécution du plan d'aménagement particulier.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article ~~30~~**29**.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure ~~de modification ponctuelle~~**allégée** prévue à l'article ~~30*bis*~~**36**. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

(3) Le paragraphe 1*bis*, alinéa 2, et le paragraphe 2, alinéa 2 ne s'appliquent pas en cas de procédure d'adoption unique prévue à l'article 29, alinéa 2.

Chapitre 2 - Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

Art. ~~27~~17. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier «quartier existant»

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « quartier existant ». Le premier établissement du plan d'aménagement particulier « quartier existant » ainsi élaboré ~~est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds~~**fait l'objet d'une procédure d'adoption unique englobant le projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds, conformément à l'article 29, alinéa 2**. ~~Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.~~

(2) Un plan d'aménagement particulier «quartier existant» peut être modifié à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(3) Tout projet d'aménagement particulier « quartier existant » peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié par un homme de l'art tel que visé à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99 bis ou 99 *ter* de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier «quartier existant» sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

~~**Chapitre 2. Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier**~~

Art. ~~28~~18. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, lesquels n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99*bis* ou 99*ter* de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

(3) Si le projet d'aménagement «nouveau quartier» est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut être modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1er.

Art. ~~29.~~19. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du lotissement

(1) Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être complété par une partie graphique.

~~Si le plan d'aménagement particulier «quartier existant» est modifié conformément à l'article 27, paragraphe 2, il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.~~

~~Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier «quartier existant» est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.~~

~~On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.~~**Tout plan de lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est initié soit par le collège des bourgmestre et échevins, soit par l'ensemble des propriétaires concernés, adopté par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Avant de statuer, le conseil communal vérifie la conformité et la compatibilité du plan avec les dispositions de la loi et du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».**

On entend par lotissement de terrains, la réorganisation d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de leur affectation à la construction.

Tout lotissement de terrain et tout changement de limite de terrain réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », qui a vocation à rendre inconstructible l'ensemble ou une partie des fonds concernés, à l'exclusion des fonds réservés aux travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan visés par l'article 13, sont proscrits.

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 ~~de la présente loi~~ et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

~~Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.~~**Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut déroger au schéma directeur à condition qu'une telle dérogation, dûment motivée dans le rapport justificatif prévu à l'alinéa 6, s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ou pour en améliorer la qualité urbanistique ou la qualité d'intégration paysagère.**

Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » déroge au schéma directeur et couvre une partie des fonds visés par celui-ci, qui n'est pas encore couvert par un plan ou projet d'aménagement particulier, le rapport justificatif est complété par une illustration qui indique les dérogations au schéma

directeur et le précise de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article ~~36 de la présente loi~~**26**.

Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

~~Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.~~

Art. ~~29*bis*~~20. Logement abordable

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

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

1° structures médicales ou paramédicales ;
2° structures d'hébergement pour personnes âgées et centres de jour pour personnes âgées au sens de la loi modifiée du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées ;
3° structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés, de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et de personnes pouvant bénéficier de la protection temporaire ;
4° internats.

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

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une

modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée à 20 pour cent.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

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

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

Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue à l'alinéa 1er sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant, dans la convention d'exécution prévue à l'article ~~36~~**26**.

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

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé au paragraphe 2, le coefficient d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le coefficient d'occupation du sol et le coefficient de scellement du sol, qui sont définis dans le plan d'aménagement général, sont alors augmentés dans les mêmes proportions.

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

Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles ~~10 à 18~~**29 à 35** pour tenir compte de ces augmentations.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article ~~36~~**26**. Les conventions précitées

doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

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

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

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

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

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéas 1er à 3, et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.
Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. À défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1er, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

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

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1er, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la

commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

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

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

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

~~**Chapitre 3. Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**~~

~~**Art. 30. Procédure**~~

~~Le projet d'aménagement particulier avec, le cas échéant, le rapport justificatif est soumis au collège des bourgmestre et échevins.~~

~~Le collège des bourgmestre et échevins analyse la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général. Dans un délai de trente jours de la réception, le dossier complet est transmis pour avis à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~La cellule d'évaluation émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 30 juillet 2013 endéans un mois de la réception du dossier complet.~~

~~A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le susdit délai d'un mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement particulier conformément aux alinéas 10 et suivants.~~

~~Dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 2, le projet d'aménagement particulier est déposé, le cas échéant avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Les affiches font mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.~~

~~Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est encore publié sur le site internet de la commune et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.~~
~~Lorsque l'initiative d'élaborer ou de modifier un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.~~

~~Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.~~

~~Le projet d'aménagement particulier est ensuite soumis par le collège des bourgmestre et échevins avec l'avis de la cellule d'évaluation, avec les observations et objections, le cas échéant, avec le rapport justificatif et s'il y a lieu, avec les propositions de modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard dans les trois mois qui suivent l'écoulement du délai prévu à l'alinéa 3.~~

~~Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut, soit adopter le projet d'aménagement particulier dans sa présentation originale, soit y apporter des modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.~~

~~Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles visées à l'alinéa précédent, il doit recommencer la procédure prévue aux alinéas 1 et suivants.~~

~~La délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote du conseil communal pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.~~

~~Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la prédite loi.~~

~~Les plans d'aménagement particulier peuvent être adoptés parallèlement au plan d'aménagement général. Dans ce cas, les délais prévus au présent article peuvent être prorogés en conséquence.~~

~~**Art. 30*bis*. Procédure allégée**~~

~~La proposition de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier est soumise au collège des bourgmestre et échevins qui analyse la conformité avec le plan ou projet d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 26, paragraphe 2, alinéa 2.~~

~~Dans les quinze jours de la réception, la proposition de modification ponctuelle est déposée pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publiée, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance de la proposition de modification ponctuelle. Les affiches font mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle.~~

~~Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle. Lorsque l'initiative de modifier ponctuellement un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.~~

~~Dans un délai de trente jours de la publication du dépôt de la proposition de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre la proposition de modification doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.~~

~~Dans le même délai de quinze jours tel que fixé à l'alinéa 2, le dossier est transmis au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.~~

~~Si dans les trente jours de la réception du dossier le ministre constate et informe le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée que la proposition de modification est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie telle que prévue par les alinéas 7 et suivants du présent article. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité. Si endéans le délai précité le ministre constate que la proposition de modification ponctuelle n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la cellule d'évaluation qui émet son avis conformément à l'article 30, alinéa 3 et en informe le collège des bourgmestre et échevins dans le délai précité de trente jours. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux alinéas 9 et suivants de l'article 30. Le conseil communal peut décider de clôturer le dossier de la proposition de modification ponctuelle.~~

~~La proposition de modification ponctuelle est ensuite soumise par le collège des bourgmestre et échevins, avec les observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard après un délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de la consultation publique prévu à l'alinéa 4.~~
~~Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut soit adopter la proposition de modification ponctuelle dans sa présentation initiale soit rejeter la proposition de modification ponctuelle. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.~~

~~Le plan d'aménagement particulier modifié est notifié pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 31, paragraphe 1er de la présente loi. Les affiches prévues par l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 mentionnent la date de la notification au ministre du plan d'aménagement particulier modifié.~~

Chapitre 43.- Effets du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Art. ~~31~~21. ~~Entrée en vigueur~~**Actes et promesses de vente ou de location et fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière**

~~(1) Le projet d'aménagement particulier, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune, cette publication étant effectuée~~

~~conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux, définie par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.~~

~~Le projet prend dès lors la désignation de «plan d'aménagement particulier».~~

~~(2)~~**(1)** Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier. Ils ne porteront aucune indication qui soit contraire au projet dûment approuvé ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur, sous peine d'une amende de 1.250 à 12.500 euros.

Sera passible des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» par le ministre.

(2) En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction, une attestation ~~certifiant~~**renseignant** la conformité de cette fixation de limites respectivement avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article ~~29(1)~~**19, paragraphe 1er,** est délivré par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant cette opération.

(3) En cas de transfert d'un droit réel immobilier, une attestation ~~certifiant~~**renseignant** la conformité **des limites des parcelles cadastrales** respectivement avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article ~~29(1)~~**19, paragraphe 1er,** est délivrée par le bourgmestre à la personne cédant un tel droit et mention en est faite dans l'acte de cession avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant nouveau transfert du droit réel immobilier en question. La mention de l'attestation dans des actes ultérieurs est exigée sans préjudice de l'obligation d'une nouvelle attestation en cas de changement des éléments à la base de l'attestation.

(4) En cas d'inobservation des dispositions ~~qui précèdent~~**des paragraphes 1er à 3**, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur, du locataire ou autre contractant lésé, ou à leur défaut, de la commune, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur ou autre contractant fautif, et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. ~~32~~22. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou modifier un plan ou un projet d'aménagement particulier et jusqu'au moment du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale conformément à l'article ~~30, alinéa 5~~**32, paragraphe 1er**, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des

immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article ~~33~~**23**, alinéa 1er~~, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation~~.

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, **sur le site internet de la commune,** au ~~Mémorial~~**Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg** et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des prédites décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

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

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

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

Art. ~~33~~23. Servitudes

~~(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 30, alinéa 5, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.~~**(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 32, paragraphe 1er, alinéa 2, toute modification de limites des terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, changement de typologie de logement, ou démolition d'une construction ou, le cas échéant modifiées suite au vote du conseil communal prévu à l'article 33, sont interdits, à l'exception des travaux de réparation et d'entretien.**

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

(3) Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement particulier est prescrit cinq ans après le jour de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier qui les a créées.

Chapitre 4.- Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier

Art. ~~34~~24. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du plan d'aménagement particulier « quartier existant »

(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article ~~36~~**26**.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article ~~30, alinéa 1er~~**33**.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article ~~30, alinéa 1er~~ **33**.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article ~~36~~**26**.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement. Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains ou de l'indemnité compensatoire, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des terrains concernés.

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

(5) Dans les plans d'aménagement particulier « quartier existant », les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article ~~25, alinéa 3~~**15, alinéa 2**, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. ~~35~~25. Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier ~~« nouveau quartier »~~

(1) En vue de la réalisation des travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~ d'un plan d'aménagement particulier ~~« nouveau quartier »~~**ou des travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2**, l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution.

On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier ~~«nouveau quartier»~~.

(2) Le projet d'exécution porte sur la voirie et les équipements ~~publics~~ visés à l'article ~~23~~**13** qui sont nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier ~~«nouveau quartier»~~. **Il peut également porter sur des mesures urbanistiques nécessaires pour mettre en œuvre le plan d'aménagement particulier concerné.**

Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût de ces travaux de voirie et d'équipements ~~publics~~**ainsi que des mesures urbanistiques précités**.

~~**Art. 36. Convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**~~

~~Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.~~

~~Cette convention, avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la~~

~~viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase. Les modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, peuvent être fixées dans la convention.~~

~~La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 37.~~

~~La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prorogé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.~~

~~Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.~~

~~La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.~~

~~Si la convention et son projet d'exécution contiennent des modalités de réalisation des mesures compensatoires conformément à l'alinéa 2, le ministre transmet ces dispositions pour avis au Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions dans un délai de sept jours à compter de la réception de la délibération. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa 6 est prorogé à 45 jours. À défaut par le Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions de faire parvenir son avis sur les dispositions relatives à la réalisation des mesures compensatoires dans le mois de la réception du dossier, le ministre statue sur la décision du conseil communal conformément à l'alinéa 6.~~

~~Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, l'initiateur du projet demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis.~~

Art. 26. Convention relative au plan d'aménagement particulier

(1) Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.

(2) Le projet de convention avec le projet d'exécution est transmis par le propriétaire au collège des bourgmestre et échevins qui dispose d'un délai de trois mois pour transmettre ses observations au propriétaire ou son mandataire.

La convention et le projet d'exécution sont soumis, le cas échéant modifiés à la suite des observations émises par le collège des bourgmestre et échevins, au plus tard six mois après leur transmission au collège des bourgmestre et échevins, telle que prévue à l'alinéa 1er, à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou les travaux accessoires de voirie visés à l'article 15, alinéa 2, leur financement par les intéressés, y compris une garantie bancaire, ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 24, paragraphe 3, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

(3) La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 27.

(4) La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

Le délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier, jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

(5) La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est réputée approuvée.

(6) Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis.

Art. ~~37~~27. Autorisations de construire

Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. Les dispositifs de publicité au sens de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des Sites et Monuments nationaux sont soumis à autorisation du bourgmestre.

L'autorisation n'est accordée que si les travaux sont conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement au plan ou projet d'aménagement particulier « quartier existant » et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés dans la convention prévue à l'article ~~36~~**26**.

Si, conformément à l'article ~~25~~**15**, des travaux accessoires de voirie restent à faire, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires sont réglés. Cette convention est conclue avant la délivrance de l'autorisation.

L'autorisation est périmée de plein droit si, dans un délai de deux années à partir de la date de l'autorisation, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder une prorogation du délai de péremption d'une durée maximale d'une année.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché par le maître de l'ouvrage aux abords du chantier, de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique par les personnes intéressées. Le certificat mentionne que le public peut prendre inspection à la maison communale des plans afférents appartenant à l'autorisation de construire pendant le délai durant lequel l'autorisation est susceptible de recours. Une information mentionnant la délivrance de l'autorisation de construire est publiée sur le site internet de la commune.

Le délai de recours devant les juridictions administratives court à compter de l'affichage du certificat conformément à l'alinéa 6.

Art. 27*bis*. Autorisations de construire précaires

(1) En cas d'urgence et, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, le bourgmestre peut autoriser, à titre précaire, des constructions d'utilité publique ou destinées au logement d'urgence à la suite d'évènements

imprévisibles ou de migration, temporaires et démontables, dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

L'urgence justifiant la réalisation des constructions visées à l'alinéa 1er est constatée par une délibération motivée du conseil communal, préalablement à la délivrance de l'autorisation de construire précaire.

(2) Le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement temporaires sur base d'un concept de mobilité spécifique, le cas échéant, par dérogation aux dispositions du plan et projet d'aménagement général ainsi que du plan et projet d'aménagement particulier, à condition que la dérogation s'avère nécessaire pour améliorer la durabilité en matière de mobilité.

(3) Sans préjudice des paragraphes 1er et 2, l'autorisation de construire précaire est délivrée conformément à l'article 27. La demande d'autorisation est accompagnée par un état descriptif des lieux avant le début des travaux, établi aux frais du demandeur, par une personne répondant aux conditions de l'article 17, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de trois ans, susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale respective d'un an.

(4) Le propriétaire ou le nu-propriétaire des constructions, visées au paragraphe 1er, ou des emplacements, visés au paragraphe 2, est tenu de remettre le terrain en l'état, constaté par l'état descriptif visé au paragraphe 3, à ses frais, avant l'expiration de la durée de l'autorisation précaire. A défaut, la commune y procède à sa place et à ses frais après une mise en demeure.

Le propriétaire ou le nu-propriétaire n'ont droit à aucune indemnité à la suite de la remise en état.

(5) Les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des paragraphes 1er et 2 ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de la commune à la suite de la remise en état visée au paragraphe 4. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux, constitués après la délivrance de l'autorisation précaire sur des bâtiments existants à cette date que le demandeur s'est engagé, lors de la demande d'autorisation précaire.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les constructions, logements ou emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation précaire doivent, sous peine de nullité, comporter une mention expresse du caractère précaire de l'autorisation et de l'obligation de remise en état.

~~**Art. 37*bis*: Autorisations de construire délivrées à titre provisoire**~~

~~Des emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires peuvent être autorisés à titre précaire dans le cadre de dispositions prévues par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et dans les conditions fixées par le présent article.~~

~~L'autorisation de construire qui est délivrée par le bourgmestre est soumise aux conditions de l'article 37. La demande doit être accompagnée par un état descriptif des lieux établi aux frais du demandeur de façon contradictoire par une personne répondant aux conditions de l'article 27, paragraphe 3.~~

~~L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de 8 ans qui est susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale de 3 ans chacun.~~

~~Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de rétablir à ses frais le pristin état du terrain avant l'échéance de l'autorisation, à moins que celle-ci soit renouvelée dans les conditions de l'alinéa qui précède. A défaut pour le bénéficiaire de s'exécuter, la commune y procède à sa place et à ses frais.~~

~~Les ayants droit à quelque titre que ce soit des emplacements créés ou aménagés sur base d'une autorisation provisoire n'ont droit à aucune indemnité en cas de rétablissement du pristin état.~~

~~Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation provisoire doivent sous peine de nullité comporter une mention expresse du caractère provisoire de cette autorisation.~~

Art. 28. Suspension des travaux

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle de la conformité de l'exécution des travaux de construction aux autorisations de construire ou afin de constater l'absence d'autorisation de construire requise en vertu des articles 27 et 27*bis*. Il a accès aux parcelles cadastrales où ont été réalisés des travaux de construction non-autorisés ainsi qu'aux parcelles cadastrales et constructions qui font l'objet d'une autorisation.

Lorsque le contrôle porte sur une construction où résident des personnes, celui-ci ne peut avoir lieu qu'en l'absence d'autorisation de construire ou s'il existe des indices de violation des prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1er.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué avec l'accord du bourgmestre, subdéléguer le contrôle, sous sa surveillance et sous sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le maître d'ouvrage est informé du jour et de l'heure du contrôle au moins cinq jours avant celui prévu pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits immeubles. Lorsque les travaux de construction présentent un péril grave et imminent pour la

sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé, en présence d'indices faisant présumer un péril imminent pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire et le nu-propriétaire ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié au maître d'ouvrage. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle

Le rapport mentionne :

1° **les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;**
2° **la description de la partie du chantier concernée ;**
3° **le cas échéant, les travaux qui présentent un péril grave et imminent pour la sécurité publique ou la salubrité publique ;**
4° **le cas échéant, les travaux exécutés en violation aux prescriptions visées à l'article 107, paragraphe 1er ;**
5° **le cas échéant, les travaux exécutés en l'absence d'une autorisation de construire conformément à l'article 27 ;**
6° **le cas échéant, les mesures et travaux nécessaires pour sauvegarder la sécurité et la salubrité publiques ou celles de l'occupant.**

(3) Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, avant une suspension de travaux, telle que visée au paragraphe 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué informe par écrit le maître d'ouvrage de son intention de prononcer une suspension de travaux, mentionnant les violations constatées, et fixe un délai qui ne peut être inférieur à huit jours pour permettre aux intéressés de présenter leurs observations.

(4) Sans préjudice du paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, la suspension totale ou partielle de travaux sur base des conclusions du rapport, visé au paragraphe 2, alinéa 2.

(5) L'arrêté est notifié endéans les huit jours qui suivent l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 3, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par porteur au maître d'ouvrage. Une copie de l'arrêté est affichée par la commune de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords du chantier, et publiée par voie d'affiche à la maison communale de la manière usuelle ainsi que sur le site internet de la commune.

(6) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification au maître d'ouvrage.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté de suspension des travaux devient exécutoire dès son affichage aux abords du chantier.

(7) L'arrêté est levé par décision motivée du bourgmestre dès que la mise en conformité des travaux ou le rétablissement de la sécurité et salubrité publiques est constatée ou, le cas échéant, par l'autorisation de construire du bourgmestre qui autorise la mise en conformité des travaux.

Art. 28*bis*. Constructions menaçant ruine

(1) Le bourgmestre ou l'échevin délégué, visé à l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, procède, entre huit heures et dix-huit heures, au contrôle des murs, bâtiments ou édifices, ci-après « lieux », qui n'offrent pas les garanties de solidité et d'hygiène nécessaires au maintien de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles des occupants.

Le bourgmestre peut déléguer, et le cas échéant l'échevin délégué subdéléguer avec l'accord du bourgmestre, le contrôle, visé à l'alinéa 1er sous sa surveillance et sa responsabilité, à un ou plusieurs fonctionnaires communaux affectés au service technique communal, visé à l'article 99 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Sauf en cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou celles de l'occupant, l'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux sont informés au moins cinq jours avant la date prévue pour le contrôle.

Lorsque l'accès y est refusé par l'occupant, au bourgmestre, le cas échéant à l'échevin délégué ou au subdélégué, l'accès est soumis à l'accord préalable et écrit du président du tribunal d'arrondissement dont relèvent les lieux. Lorsque les lieux présentent un péril grave et imminent pour la sécurité ou la salubrité publiques ou pour celles des occupants, le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué peut procéder au contrôle, après en avoir informé le président du tribunal d'arrondissement.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, peut se faire assister par un expert assermenté en bâtiments.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de se faire assister par des agents de la Direction de la Santé en présence d'indices faisant présumer des risques pour la salubrité publique ou celle de l'occupant.

Le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution du contrôle.

L'occupant, le propriétaire, le nu-propriétaire des lieux et les titulaires de droits réels sur les lieux ont le droit d'accompagner le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, lors du contrôle.

(2) Le contrôle fait l'objet d'un rapport qui est rédigé par le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, et est notifié à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires

de droits réels sur les lieux. En cas de péril grave et imminent pour la salubrité ou la sécurité publiques ou celles de l'occupant, le bourgmestre, le cas échéant l'échevin délégué ou le subdélégué, est dispensé de la notification du rapport de contrôle.

Le rapport mentionne :

1° les noms des personnes ayant effectué le contrôle, le lieu et la date ;
2° les causes d'insécurité ou d'insalubrité ;
3° les mesures de réparation ou toute autre mesure préconisée pour y remédier, y compris, celles pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
4° le cas échéant, l'intention d'ordonner la démolition de tout ou partie des lieux ;
5° le cas échéant, en cas d'inhabitabilité, l'intention d'y interdire l'habitation ou l'accès ;
6° le délai pour faire valoir des observations qui ne peut être inférieur à huit jours.

A défaut de connaître l'adresse exacte des personnes, visées à l'alinéa 1er, la notification est valablement faite par voie d'affiche à la maison communale de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique, aux abords des lieux.

(3) Le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par un arrêté motivé, de procéder aux mesures, visées au paragraphe 2, alinéa 2, dans un délai qu'il fixe.

Lorsque l'état de solidité d'un bâtiment constitue un péril grave et imminent à la sécurité ou la salubrité publiques ou à celles des occupants, le bourgmestre ou l'échevin délégué ordonne, par arrêté, des mesures provisoires nécessaires immédiates, dont l'évacuation du bâtiment.

Les interdictions, visées au paragraphe 2, alinéa 2, point 5°, sont temporaires et ne peuvent pas dépasser la durée d'exécution des mesures.

L'arrêté est notifié endéans le mois qui suit l'expiration du délai de huit jours, visé au paragraphe 2, alinéa 2, point 6°, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, au propriétaire, au nu-propriétaire des lieux et aux titulaires de droits réels sur les lieux.

Pour autant que les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, si le bâtiment est à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant soient à même d'être connus par l'administration communale, l'arrêté leur est également notifié.

Lorsque les mesures prescrites ne concernent que les parties communes d'un bâtiment en copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat des propriétaires.

A défaut de connaitre l'adresse actuelle des personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5, la notification de l'arrêté est valablement effectuée par voie d'affiche aux abords du bâtiment, à la maison communale de la manière usuelle ainsi que par une publication sur le site internet de la commune.

(4) L'arrêté devient exécutoire le jour qui suit celui de sa notification aux personnes visées au paragraphe 3, alinéas 4 et 5.

En cas de péril grave et imminent pour la sécurité ou salubrité publiques, l'arrêté devient exécutoire dès son affichage aux abords du bâtiment.

(5) Le bourgmestre, l'échevin délégué ou le subdélégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution des mesures ordonnées.

(6) Par dérogation à l'article 27, alinéa 1er, en présence d'un péril grave et imminent, les mesures de travaux ou de démolition nécessaires pour mettre fin au péril ne sont pas soumises à autorisation de construire.

(7) Si le propriétaire ou le nu-propriétaire ne procède pas à l'exécution des mesures ordonnées en vertu des paragraphes 3 et 4, le bourgmestre ou l'échevin délégué fait exécuter, après mise en demeure, aux frais du propriétaire ou du nu-propriétaire, les travaux nécessaires au rétablissement de la sécurité et de la salubrité publiques ou de celles de l'occupant. Le bourgmestre ou l'échevin délégué ont le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de ces travaux.

Titre 5 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier

Art. 29. Procédure d'adoption

Tout plan d'aménagement général ainsi que tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et plan d'aménagement particulier « quartier existant » est élaboré conformément aux articles 17 et 18 et adopté conformément aux articles 30 à 35.

Si les projets d'aménagement général et particulier visent les mêmes fonds ou en partie les mêmes fonds, le collège des bourgmestre et échevins décide d'entamer une procédure d'adoption unique englobant les projets d'aménagements précités.

Art. 29*bis*. Modalités de transmissions, de demandes et de notifications

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et le ministre ou la commission d'aménagement, s'effectuent par l'intermédiaire du dispositif de transmission sécurisé, visé à l'article 103, point 2°, de la loi modifiée du 13 décembre 1988.

Les transmissions, demandes et notifications entre la commune et une personne physique ou morale autre que la commune, s'effectuent par l'intermédiaire du système électronique « myguichet.lu ».

Art. 30. Initiation de la procédure d'adoption

(1) Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis à la délibération du conseil communal par le collège des bourgmestre et échevins.

Le conseil communal délibère sur la poursuite de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général, conformément aux articles 31 à 35. En cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet d'aménagement général

avec toutes les pièces mentionnées à l'alinéa 1er, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

(2) Le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, avec le rapport justificatif, est transmis par l'initiateur du projet au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du plan d'aménagement particulier « quartier existant » avec le plan ou projet d'aménagement général ainsi que, le cas échéant, au schéma directeur et à l'article 20, sans préjudice des dispositions de l'article 19, paragraphe 2, alinéas 3 et 4.

Dans le délai d'un mois à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet d'aménagement particulier est non conforme au plan ou projet d'aménagement général ou au schéma directeur afférent, il demande à l'initiateur du projet, dans le mois qui suit la transmission, visée à l'alinéa 1er, de réviser le dossier. L'initiateur du projet dispose d'un délai d'un mois pour transmettre le complément au collège des bourgmestre et échevins. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(3) En cas de procédure unique, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet d'aménagement général au conseil communal, conformément paragraphe 1er, après avoir procédé à l'analyse et, le cas échéant, à une demande de révision, prévues au paragraphe 2, alinéas 2 et 3.

En cas de vote positif, prévu au paragraphe 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les huit jours qui suivent l'accord du conseil communal les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées aux paragraphes 1er, alinéa 1er et 2, alinéa 1er, pour avis à la commission d'aménagement et procède à l'enquête publique, conformément à l'article 32.

Art. 31. Avis de la commission d'aménagement

(1) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la même loi.

(2) La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.

(3) En cas de procédure unique, la commission émet un seul avis quant à la conformité et la compatibilité des projets d'aménagement avec les dispositions légales et règlementaires visés aux paragraphes 1er et 2.

(4) La commission d'aménagement transmet son avis endéans un délai d'un mois à partir de la réception du dossier au collège des bourgmestre et échevins. Ce délai est prolongé de deux mois en cas de révision globale du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8.

A défaut pour la commission d'aménagement de transmettre son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les délais prévus à l'alinéa 1er, le conseil communal peut passer outre et procéder au vote du ou des projets d'aménagement, conformément à l'article 33.

Art. 32. Enquête publique

(1) Les projets d'aménagement sont déposés avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1er et 2, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du ou des projets. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le ou les projets d'aménagement, ainsi que, le cas échéant des lieux, date et heure de la réunion d'information visée à l'alinéa 3.

En cas de révision globale du plan d'aménagement général, le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.

(2) Dans le délai de trente jours à partir de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le ou les projets doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins et le ministre peuvent consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 33. Vote du conseil communal

(1) Les projets d'aménagement avec toutes les pièces mentionnées à l'article 30, paragraphes 1er et 2, sont soumis au conseil communal avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, les avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, en application de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi modifiée 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, le rapport d'évaluation des incidences environnementales avec les

conclusions motivées du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, conformément à la loi modifiée du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins.

Dans les deux mois à compter de l'expiration du délai prévu à l'article 32, paragraphe 2, le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins de l'adoption du ou des projets d'aménagement.

(2) Le conseil communal peut adopter le ou les projets dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui, soit répondent en tout ou en partie aux avis et conclusions visés au paragraphe 1er, soit prennent en compte en tout ou en partie les réclamations, visées à l'article 32, paragraphe 2. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé et notifié au ministre.

Le conseil communal peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement.

Si le conseil communal entend apporter des modifications, autres que celles visées à l'alinéa 1er, la procédure doit être recommencée, conformément aux articles 29 à 35.

Art. 34. Deuxième enquête publique

(1) Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, est déposée pendant un délai de quinze jours avec toutes les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, la décision est notifiée aux personnes ayant introduit une réclamation écrite et transmise, avec le ou les projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et les pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, pour approbation au ministre.

(2) Dans le délai de quinze jours de la publication du dépôt du projet sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au ministre par les personnes intéressées.

Le ministre peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg. Il en est de même des réclamations présentées par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg contre le rapport sur les incidences environnementales et le rapport d'évaluation des incidences, établis dans le cadre des projets d'aménagements concernés. Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs

réclamations conformément à l'article 32, paragraphe 2, et les réclamations dirigées par des personnes contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote prévu à l'article 33.

(3) Les paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas lorsque, lors du vote prévu à l'article 33, le conseil communal a adopté le projet d'aménagement dans sa forme originale et qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'encontre de ce projet d'aménagement, conformément à l'article 32, paragraphe 2, ni lorsque le conseil communal a décidé de rejeter le projet d'aménagement ou de corriger uniquement des erreurs matérielles.

Dans ce cas, la décision du conseil communal est transmise, accompagnée du ou des projets d'aménagements, le cas échéant modifiés, et des pièces mentionnées à l'article 33, paragraphe 1er, dans le délai de huit jours suivant le vote du conseil communal, pour approbation au ministre.

Art. 35. Décision ministérielle

(1) Dans les deux mois à compter de la transmission du dossier prévue à l'article 34, paragraphe 3, alinéa 2, le ministre statue sur la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation du ou des projets d'aménagement qui prennent dès lors la désignation respective de plan d'aménagement général et de plan d'aménagement particulier.

(2) Le ministre approuve le ou les projets d'aménagement dans sa forme originale ou y apporte des modifications qui répondent en tout ou en partie aux réclamations visées à l'article 34, paragraphe 2, sans porter atteinte ni à la logique intrinsèque du projet d'aménagement, ni à la systématique des options de développement retenues, ni à la cohérence globale du projet. Il peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

Le ministre peut rejeter le projet d'aménagement ou, en cas de procédure d'adoption unique, l'ensemble des projets d'aménagement. Dans ces cas, le dossier est clôturé.

Le ministre peut rejeter une partie du ou des projets d'aménagement. Dans ce cas, le projet est renvoyé devant le conseil communal qui procède pour les fonds visés par le rejet au vote prévu à l'article 33. Pour ces fonds, la procédure d'adoption est poursuivie conformément aux articles 33 à 35.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité :

1° **du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1er de la même loi ;**
2° **du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi et ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018.**

(3) La décision est transmise au collège des bourgmestre et échevins et aux réclamants par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 36. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier ou le projet d'aménagement particulier allégé, visé à l'article 16, paragraphe 1*bis*, initié par une personne autre que le collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, avec le rapport justificatif est transmis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la complétude du dossier et la conformité du projet avec le plan d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 16, paragraphe 1*bis*, alinéa 2 et paragraphe 2, alinéa 2.

Dans le délai de quinze jours à partir de la transmission, visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier complet au ministre.

Si le collège des bourgmestre et échevins constate que le dossier est incomplet ou le projet non conforme au plan d'aménagement général, il demande à l'initiateur du projet, dans les quinze jours qui suivent la transmission, visée à l'alinéa 1er, de réviser le dossier. A partir de la demande de révision, le délai prévu à l'alinéa 3 est interrompu et recommence à courir à partir de la transmission du complément au collège des bourgmestre et échevins.

(2) Endéans le délai de quinze jours, visé au paragraphe 1er, alinéa 3, le projet est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune et sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention du site internet de la commune et du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg où est publié le projet.

(3) Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du ou des projets sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, les réclamations contre le projet sont, sous peine de forclusion, soumises par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le collège des bourgmestre et échevins peut consulter ces réclamations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

(4) Si dans les trente jours de la transmission du dossier, le ministre constate et notifie au collège des bourgmestre et échevins que le projet est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie, telle que prévue par les paragraphes 5 et 6. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité.

Si endéans le délai, visé à l'alinéa 1er, le ministre constate que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux articles 2 et 16, ainsi qu'ni aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la commission d'aménagement qui émet son avis conformément à l'article 31 et en notifie le collège des bourgmestre et échevins endéans ce même délai. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux articles 33 et suivants.

(5) Dans le délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de l'enquête publique prévu au paragraphe 2, le projet est soumis, le cas échéant, avec le rapport justificatif et les réclamations, par le collège des bourgmestre et échevins au vote du conseil communal.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations présentées au collège des bourgmestre et échevins. Le conseil communal soit adopte le projet dans sa présentation initiale en tout ou en partie, soit rejette le projet. En cas de rejet, le dossier est clôturé.

Le conseil communal peut apporter des modifications visant à corriger une ou plusieurs erreurs matérielles, à condition que ces modifications n'aient aucune incidence urbanistique.

(6) Le plan d'aménagement particulier modifié ou le plan d'aménagement particulier allégé est notifié par le collège des bourgmestre et échevins pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 37.

Art. 37. Entrée en vigueur du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier

Dans le mois qui suit l'approbation ministérielle, visée à l'article 35, ou la notification au ministre, visée à l'article 36, paragraphe 6, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, qui revêtent un caractère réglementaire, sont publiés conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

~~Titre 5- Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites~~

Titre 6 – Règlement sur les bâtisses

~~**Art. 38.Disposition générale**~~

~~Chaque commune est tenue d'édicter un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.~~

~~**Art. 39. Contenu**~~

~~Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, bâtiments et installations ainsi que de leurs abords respectifs.~~

~~En ce qui concerne le domaine public et ses abords, le règlement contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement et à l'aménagement des voies publiques, aux espaces réservés à la mobilité douce et aux emplacements de stationnement, de même que des prescriptions concernant les accès et abords de voirie, les enseignes et publicité et les saillies dans le domaine public.~~

~~En ce qui concerne les sites et les abords des bâtiments, il contient au moins des prescriptions relatives à l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir, aux distances entre ouvertures et limite séparative, aux travaux de déblaiement et de remblayage, à l'environnement humain, aux clôtures en bordure des limites séparatives, au stationnement et aux enseignes et publicités.~~

~~En ce qui concerne les constructions, bâtiments et installations, il contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement, à l'affectation et à l'aménagement des locaux et ouvrages, à l'éclairage naturel et aux vues directes, à la ventilation et à l'aération, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie et le bruit, à l'efficience énergétique, à la résistance des matériaux et la stabilité des structures, aux matériaux de construction et à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.~~

~~Le règlement détermine en outre les modalités des procédures prévues pour la délivrance des autorisations de bâtir et, le cas échéant, des autorisations provisoires prévues à l'article 37*bis*, ainsi que pour l'aménagement des chantiers et pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.~~

Art. 38. Objet

Le règlement sur les bâtisses porte sur la stabilité, la sécurité, la salubrité, la commodité, la durabilité et la résilience des bâtiments, des constructions, des installations et leurs abords respectifs, ainsi que des voies publiques ou ouvertes au public.

Art. 39. Contenu

(1) Le règlement sur les bâtisses définit, sur base des critères définis à l'article 38 :

1° **pour les travaux concernant un bâtiment : le dimensionnement, l'aménagement ou l'affectation des pièces ou locaux, l'éclairage, les ouvertures, la ventilation et l'aération, le confort thermique, la stabilité et la résistance des structures, les équipements et installations techniques et sanitaires, le bruit, le raccordement des bâtiments et la gestion des eaux pluviales ;**
2° **pour les travaux concernant des terrains à bâtir et abords des bâtiments ne comportant pas de voies publiques ou ouvertes au public : la distance et l'implantation des bâtiments par rapport aux lignes à haute tension et aux stations de transformation, les travaux de remodelage et de stabilité d'un fonds, les aménagements en bordure des limites séparatives, les aménagements et espaces extérieurs, les emplacements de stationnements et les rampes carrossables ;**
3° **l'implantation et l'installation des installations techniques d'énergie renouvelable ;**
4° **pour les travaux concernant des fonds accueillant des voies publiques ou ouvertes au public : l'implantation des armoires de concessionnaires, l'éclairage, les équipements publics, l'aménagement de places publiques minérales et des platebandes vertes, les emplacements de stationnement, l'implantation des dispositifs de recharge publique, les accès piétons et**

carrossables, les aménagements et espaces extérieurs, les saillies et les éléments techniques en façade ;

5° **des dispositions générales en matière de prévention incendie qui s'appliquent aux travaux de réalisation, de transformation, de changement du mode d'affectation ou de changement de typologie de logement, portant sur des bâtiments, à l'exception des bâtiments n'abritant aucune pièce destinée au séjour prolongé de personnes, quant à la stabilité et la résistance des bâtiments au feu, la limitation de la propagation du feu, le compartimentage, les voies d'évacuations, l'évacuation des fumées, l'éclairage et la signalisation, les façades, les accès et l'intervention des services de secours ;**

6° **les types de bâtiments présentant des risques plus élevés en matière de prévention incendie en raison de leur envergure ou de leur spécificité, qui répondent, sans préjudice du point 5, également aux objectifs suivants :**

- a) **l'évacuation aisée et rapide des personnes ;**
- b) **la résistance au feu permettant de retarder l'effondrement du bâtiment ;**
- c) **la réduction du développement et de la propagation du feu et des fumées ;**
- d) **l'intervention rapide et efficace des services de secours ;**

7° **des dispositions relatives au chantier quant à l'aménagement, l'accès, la délimitation, la protection des personnes, biens, aménagements du domaine public, arbres, sol et de l'air ;**

8° **le contenu du dossier d'une demande d'autorisation de construire quant à l'identification, le descriptif et les illustrations graphiques du projet, conformément à une légende-type.**

(2) Le contenu du règlement sur les bâtisses est précisé par règlement grand-ducal.

~~**Art. 40. Publication**~~

~~Par dérogation à l'article 29, alinéa 3 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est transmis au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal par voie de lettre recommandée avec avis de réception. Il ne saurait être procédé à la publication du règlement communal précité conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 qu'après l'expiration d'un délai de trente jours qui court à compter de la réception par le ministre dudit règlement communal. Les affiches prévues par l'article 82 précité mentionnent la date de la transmission au ministre du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.~~

Titre ~~6~~**7** – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Art. 41. (…)

Art. 104. (…)

Titre ~~7~~**8** – Dispositions pénales et mesures administratives

Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives

~~1. Sont punis 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, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir.~~

~~2. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peuvent se porter partie civile.~~

~~3. La violation des procédures prévues au titre 3, chapitres 1er et 2 et au titre 4, chapitres 2 et 3, ainsi qu'aux articles 35, 36 et 37 du même titre 4 constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.~~**(1) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent volontairement les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.**

(2) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui exécutent des travaux soumis à autorisation de construire sans avoir obtenu ladite autorisation.

Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peut se porter partie civile.

(3) La violation des dispositions prévues aux articles 5 à 9, aux articles 17 à 20, ainsi qu'aux articles 25 à 37, constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

(4) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui poursuivent ou font poursuivre, autrement que pour l'exécution des travaux strictement nécessaires à la mise en conformité avec un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis*, des travaux malgré un arrêté de suspension des travaux ou un arrêté de péril.

En cas de non-exécution d'un arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis*, le bourgmestre peut requérir l'intervention de la force publique pour faire respecter les mesures ordonnées et faire exécuter d'office ces mesures aux frais et risques du maître d'ouvrage ou du propriétaire.

Les dépenses engendrées par le recours à un expert en vue de faire les constatations nécessaires concernant l'arrêté visé à l'article 28*bis*, sont récupérées auprès des propriétaires ou des ayants droit.

Il est institué, au profit de la commune, une hypothèque légale sur le bien appartenant au propriétaire défaillant, destinée à garantir le recouvrement des frais avancés dans le cadre de l'arrêté pris en vertu de l'article 28*bis*, inscrite au bureau de conservation des hypothèques, et aux frais du propriétaire.

La non-exécution de l'arrêté pris en vertu de l'article 28 ou 28*bis*, est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 500 à 200.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.

Titre ~~8~~**9** – Dispositions transitoires

Art. 108. Dispositions transitoires

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet de la refonte complète, prévus à l'alinéa 1, doivent être soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article ~~10, alinéa 2~~**30, paragraphe 1er**, jusqu'au 1er novembre 2019.

A défaut pour les communes de se conformer dans le délai imparti aux obligations prévues à l'alinéa 2, aucune modification du plan ou projet d'aménagement général, sauf la refonte complète conformément au paragraphe 1er, ne peut être adoptée et aucune nouvelle procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne peut plus être entamée, avant la refonte complète.

(2) Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre conformément à la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, respectivement qui ont été approuvés conformément à la présente loi, peuvent soit garder leur validité lors de la refonte du plan d'aménagement général pour autant qu'ils sont conformes à ce dernier, soit être abrogés.

(3) Les plans ou projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011, doivent faire l'objet d'une révision globale complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet d'une révision globale, prévue à l'alinéa 1er, sont soumis à l'accord du conseil communal, conformément à l'article 10, alinéa 2, jusqu'au 1er juin 2028.

Art. 108*bis*.

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles ~~10 à 18~~**30 à 35** de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.

Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue ~~à l'article 30~~**aux articles 30 à 35**, à condition qu'une telle

modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.

(2) Pour la mise en œuvre des plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée, les dispositions des articles ~~25~~**15**, alinéas 2 et 3, ~~26~~**16** et ~~27~~**17** ne sont pas applicables jusqu'au moment où le projet d'aménagement général élaboré d'après les dispositions de la présente loi a fait l'objet d'une approbation définitive conformément à l'article ~~8~~**35**.

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent article, l'établissement d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est obligatoire dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de développement de lotissements de terrains ou de création de logements sur un ou plusieurs terrains non viabilisés, conformément à l'article ~~23~~**13**, alinéa 2.

La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier visés au présent article est faite conformément à l'article ~~31~~**21** du chapitre ~~4~~**3** et aux dispositions du chapitre ~~5~~**4** de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Tant que le plan d'aménagement général d'une commune n'a pas fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes conformément au paragraphe (1) de l'article 108, le bourgmestre accorde directement une autorisation de construire pour les travaux de construction, de transformation ou de démolition d'un bâtiment si ces travaux sont conformes soit au plan ou projet d'aménagement général, soit au plan ou projet d'aménagement particulier approuvés ou en cours d'approbation au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 108*ter*.

(1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 3 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1er août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 4 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011.

(2) La mise en œuvre des plans d'aménagement général visés au paragraphe qui précède, ainsi que des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée au 1er août 2011 se fait comme suit:

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» a pour objet d'exécuter et de préciser le plan d'aménagement général à l'exception des terrains bénéficiant des dérogations prévues par l'alinéa qui suit

et des fonds faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens ~~de l'article 11, alinéa 3~~ de la loi précitée du ~~21 mai 1999~~**17 avril 2018**, ainsi que des fonds situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5 de la loi précitée du 19 janvier 2004.

Pour les communes qui ont défini dans leur plan d'aménagement général, conformément aux dispositions de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011, des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable, le bourgmestre peut directement délivrer une autorisation de construire pour ces terrains ou ensembles de terrains dans les conditions suivantes:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol;

- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée sur base de l'article ~~23~~**13**, alinéa 2 de la présente loi, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants;

- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.

Si les trois conditions prémentionnées ne sont pas remplies cumulativement, toute autorisation de construire doit être précédée par un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi et mis en œuvre conformément aux dispositions de la présente loi.

Les plans ou projets d'aménagement général visés par le présent article peuvent être modifiés ou complétés conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» visé à l'alinéa qui précède, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

Le contenu du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.

(4) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, qui a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 3 en vigueur avant cette date.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1er janvier 2028, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du titre 4 en vigueur avant cette date.

Art. 108*quater*.

Les communes, qui avant le 1er août 2011 ont chargé de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général une personne qualifiée, sont considérées comme répondant aux exigences de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1 jusqu'au terme de la mission en cause.

Les personnes répondant aux qualifications prévues à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002 peuvent élaborer un projet d'aménagement particulier pour l'exécution des plans d'aménagement général n'ayant pas encore fait l'objet de la refonte complète prévue à l'article 108, paragraphe 1er et pour l'exécution des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée ou entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011.

L'élaboration de tout plan d'aménagement particulier exécutant une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est soumise aux dispositions de l'article ~~28 (2)~~**18, paragraphe 2,** de la présente loi.

Art. 108*quinques*.

L'article ~~29bis~~**20** s'applique aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1er janvier 2026.

L'article ~~29bis~~**20**, dans sa teneur avant l'entrée en vigueur de la loi du 27 juin 2025 modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1er janvier 2026. Cette disposition s'applique également à la modification de ces projets de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Titre ~~9~~**10** – Dispositions modificatives

Art. 109. Dispositions modificatives

Il est inséré dans le Titre II, Chapitre 8, de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 une section 5 libellée comme suit:

« *Section 5. – Du service technique*

Art. 99bis.

Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal comprenant au moins un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme occupé à plein temps ainsi qu'un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.

Le service technique communal a pour mission de veiller à l'application de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain, de ses règlements d'exécution et en particulier du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques.

Il conseille à ces fins les communes dans l'application de la prédite loi en préparant et en contrôlant les aspects techniques des dossiers relatifs aux projets et plans d'aménagement en collaboration avec la personne qualifiée visée à l'alinéa 1 du présent article.

Art. 99ter.

Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'avoir un architecte urbaniste affecté à son service technique.

Deux ou trois communes peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, qu'elles ont un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme en commun, occupé à plein temps, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

Art. 99quater.

Sans préjudice de l'obligation prévue à l'article 99 bis, chaque commune de 3.000 habitants au moins est tenue d'avoir au moins un fonctionnaire communal de la carrière de l'ingénieur technicien, chargé de la mission prévue à l'article 99 bis alinéa 2.

Titre ~~10~~**11** – Dispositions abrogatoires

Art. 110. Dispositions abrogatoires

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

Chaque fois qu'une loi antérieure à la présente renvoie à la législation abrogée, ce renvoi doit s'entendre dorénavant comme portant sur les dispositions correspondantes de la présente loi.

(2) Est abrogé le point (1) de l'article 68 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Fiche financière

La mise en œuvre du présent projet de loi nécessitera le recrutement d'un agent de la carrière B1 afin de permettre à la Commission d'aménagement de traiter les dossiers dans le délai, réduit à un mois seulement, qui lui sera imparti pour l'émission de ses avis sur les projets d'aménagement.

Ce renforcement des effectifs s'avère nécessaire afin de garantir le respect des délais légaux, notamment en période de forte affluence de dossiers ou en cas d'absence d'agents pour cause de congé ou d'autres motifs. En effet, la réduction des délais ne permettra plus d'étaler le traitement des dossiers sur une période plus longue, comme cela est actuellement possible.

En outre, le traitement des réclamations introduites à l'encontre des projets d'aménagement particulier, nouvelle mission découlant du présent projet de loi, nécessitera le recrutement d'un agent de la carrière B1 ainsi que d'un agent de la carrière A1.

La nouvelle procédure d'adoption des plans d'aménagement engendrera une charge de travail supplémentaire liée à l'analyse des réclamations introduites auprès du ministre ainsi qu'à la rédaction des décisions ministérielles d'approbation afférentes.

Le coût annuel minimal d'un agent B1 en stage est estimé à 68.125,60 euros, comprenant le traitement, l'allocation de fin d'année et l'allocation de repas.

Le coût annuel minimal d'un agent A1 en stage est estimé à 112.587,60 euros, comprenant le traitement, l'allocation de fin d'année et l'allocation de repas.

Dès lors, le coût annuel minimal résultant du recrutement de deux agents de la carrière B1 et d'un agent de la carrière A1 est estimé à 248.838,80 euros à charge du budget de l'État.

Ce montant constitue une estimation minimale fondée sur le recrutement d'agents en stage. Il est susceptible d'évoluer en fonction de la situation administrative et de l'ancienneté des agents recrutés.

Cette demande de renforcement en personnel sera considérée dans le cadre de la procédure budgétaire 2027.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CHECK DE DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK

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

Ministre responsable :	Ministre des Affaires intérieures
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

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

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

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

Points d'orientation ☐ Oui ☒ Non
Documentation

Non applicable.

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

Points d'orientation ☐ Oui ☒ Non
Documentation

Non applicable.

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Points d'orientation ☐ Oui ☒ Non
Documentation

ME_SGCG_CD_F_202204_7

Non applicable.

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire. Points d'orientation Documentation ☒ Oui ☐ Non

Le projet de loi réforme les procédures applicables en matière d'aménagement communal et de construction, contribuant ainsi à une meilleure planification et coordination de l'utilisation du territoire.

6. Assurer une mobilité durable. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

10. Garantir des finances durables. Points d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

Non applicable.

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

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

Continuer avec l'évaluation ? ☒ Oui ☐ Non

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

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1	non app	Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1	non app	Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1	non app	Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1	non app	Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1	non app	Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1	non app	Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1	non app	Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1	non app	Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm
1	non app	Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2	non app	Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au VIH	Nombre de nouveaux cas d'infection au VIH	Nb de personnes
2	non app	Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2	non app	Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2	non app	Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population
2	non app	Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1 000 adolescentes
2	non app	Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3	non app	Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile (SAU) en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile (SAU) en agriculture biologique	% de la surface agricole utile (SAU)
3	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3	non app	Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m^3
3	non app	Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3	non app	Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3	non app	Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%
3	non app	Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3	non app	Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR
3	non app	Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4	non app	Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4	non app	Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entreprenariales	Pourcentage des intentions entreprenariales	%
4	non app	Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4	non app	Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4	non app	Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4	non app	Contribue à la réduction du taux de chômage	Taux de chômage	% de la population active
4	non app	Contribue à la réduction du taux de chômage longue durée	Taux de chômage longue durée	% de la population active
4	non app	Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4	non app	Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4	non app	Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale
4	non app	Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4	non app	Contribue à la réduction des émissions de CO_2 de l'industrie manufacturière	Émissions de CO_2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale
4	non app	Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de "Research & Development"	Niveau des dépenses intérieures brute de "Research & Development"	% du PIB
4	non app	Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1 000 actifs	nb pour 1 000 actifs

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
5	non app	Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5	non app	Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5	non app	Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6	non app	Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs
7	non app	Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité : kg d'azote par ha surface agricole utile surface agricole utile SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha surface agricole utile (SAU)
7	non app	Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité : kg de phosphore par ha surface agricole utile SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha surface agricole utile (SAU)
7	non app	Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7	non app	Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7	non app	Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m^3/millions EUR
7	non app	Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7	non app	Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire
7	non app	Contribue à l'augmentation de la part du territoire designée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7	non app	Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces
7	non app	Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7	non app	Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	État de conservation des habitats	% favorables

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
8	non app	Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	Térajoules/millions EUR
8	non app	Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8	non app	Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8	non app	Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%
8	non app	Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO_2
8	non app	Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors système d'échanges de quotas d'émission (SEQE)	Émissions de gaz à effet de serre hors système d'échanges de quotas d'émission (SEQE)	millions tonnes CO_2
8	non app	Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO_2 / EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Éducation	Aide au développement - Éducation	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Énergie	Aide au développement - Énergie	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales expimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'engagement international de 100 milliards USD pour dépenses reliées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 milliards USD pour dépenses reliées au climat	millions EUR
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Coopération technique	Aide au développement – Coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du produit intérieur brut	Dette publique en proportion du produit intérieur brut	% du PIB
9	non app	Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9	non app	Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - Renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - Renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10	non app	Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contributions déterminées au niveau national (CDN) à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10	non app	Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat et énergie	millions EUR
10	non app	Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

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

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
Ministre initiateur :	Le Ministre des Affaires intérieures
Auteur(s) :	Frank Goeders
Téléphone :	247-84660
Courriel :	frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif du projet :	Simplification administrative
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	
Date :	29/06/2026

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

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

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

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

Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis [1] :

- [x] Chambre des fonctionnaires et employés publics
- [x] Chambre des salariés
- [x] Chambre des métiers
- [x] Chambre de commerce
- [x] Chambre d'agriculture

[1] Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, laquelle / lesquelles : Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises, Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils.

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

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

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la règlementation ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations :

7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

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

8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☒ Oui ☐ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, lequel ? Formation INAP

Remarques / Observations :

[2] N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office) ☒ Oui ☐ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ? Le système informatique COSMOS devra être adapté afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles dispositions à compter du 1er janvier 2028.

10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ? ☒ Oui ☐ Non

11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ? ☒ Oui ☐ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) [3]

13) Le projet est-il :

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

Si oui, expliquez de quelle manière :

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

Si oui, expliquez pourquoi :

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

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, expliquez de quelle manière :

[3] Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15)	**Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?**	☐ Oui	☒ Non	☐ N.a. [2]	

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

https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html

16)	**Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou règlementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?**	☐ Oui	☒ Non	☐ N.a. [2]	

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

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