

N° 4486

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 1998-1999

PROJET DE LOI**concernant l'aménagement des communes**

* * *

*(Dépôt: le 10.11.1998)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (31.10.1998).....	1
2) Exposé des motifs.....	2
3) Texte du projet de loi.....	8
4) Commentaire des articles.....	23

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre de l'Intérieur est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi concernant l'aménagement des communes.

Château de Fischbach, le 31 octobre 1998

Le Ministre de l'Intérieur,
Michel WOLTER

Pour le Grand-Duc:
Son Lieutenant-Représentant
HENRI
Grand-Duc héritier

*

EXPOSE DES MOTIFS

INTRODUCTION

Un projet de loi concernant l'aménagement des communes élaboré par le Ministre de l'Intérieur avait été soumis pour avis au Conseil d'Etat par dépêche du 11 février 1993 au Premier Ministre. Dans son avis du 12 juillet 1996 la Haute Corporation avait plaidé en faveur d'un nouveau texte suite aux considérations plus amplement développées dans ce document.

Le présent projet de loi concernant l'aménagement des communes tient largement compte des réflexions et observations présentées par le Conseil d'Etat à l'égard du premier projet. Par ailleurs, il comble les lacunes de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et donne des solutions à différents problèmes auxquels sont confrontés ceux qui ont en charge l'aménagement communal et pour lesquels la législation actuelle n'offre pas de remède adéquat et satisfaisant.

*

APERCU HISTORIQUE

La nécessité de modifier la loi du 12 juin 1937 afin de fournir aux aménageurs un instrument légal adapté à notre époque et permettant une planification à court, à moyen et même à long terme dans le sens d'un développement durable fut reconnu il y a quelques années déjà lorsque le premier projet de loi fut élaboré.

Le Conseil d'Etat, dans son avis du 12 juillet 1996, a retracé de façon exhaustive l'évolution de notre législation relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Cet aperçu historique montre les objectifs successivement poursuivis depuis le milieu du XIXe siècle jusqu'à la loi de 1937. La citation par extraits de ces considérations permet de rappeler les différentes étapes parcourues et de mieux comprendre le bien-fondé de la législation de 1937 à l'époque et la nécessité de modifier à l'heure actuelle cette législation, qui a pourtant fait ses preuves.

„Avant la promulgation de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, les seules dispositions légales qui ont traité de l'urbanisme et de l'habitat dans notre pays n'avaient pour objet que la circulation et la sécurité publiques sur la voirie de l'Etat et des communes. Telles sont les lois du 13 janvier 1843 sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie et sur les autorisations de faire des constructions ou des plantations le long des routes et du 12 juillet 1844 sur les chemins vicinaux: toutes les deux frappent de la servitude d'alignement les propriétaires riverains. Les habitations elles-mêmes, leur implantation ou leur agencement dans les agglomérations sont laissés à l'initiative des particuliers.

La loi du 20 mars 1876 sur la police des bâtiments en ordonnant l'aménagement de lieux d'aisance, de places ou fosses à fumier, l'écoulement du purin et des eaux d'évier sur la voie publique et en prescrivant des matières ininflammables pour la couverture des toits (ardoises, tuiles, lames métalliques, enduits minéraux) a arrêté des règles visant essentiellement la sûreté, la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

Le règlement communal de la ville de Luxembourg du 11 juin 1873 sur les bâtisses et trottoirs constitue le premier pas dans la voie d'une réglementation communale de l'habitation et de la salubrité publique dans notre pays. D'autres dispositions légales et réglementaires, il est vrai, ont suivi, mais aucune d'entre elles (alimentation en eau potable, évacuation des eaux résiduaires) n'a cependant abordé le problème de l'aménagement et de l'extension des agglomérations ou des localités existantes, qui ont pu ainsi continuer à se développer librement dans toutes les directions et ne se trouvent soumises à d'autres prescriptions contraignantes que celles de la servitude d'alignement.

Il en est de même de la loi du 4 mars 1896 concernant l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique. Cette loi, tout en ayant pour objet l'assainissement, voire l'amélioration des anciens quartiers et la construction de nouveaux quartiers ne fait référence qu'aux assiettes réservées aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics ainsi qu'à l'alignement des constructions existantes ou projetées.

Toutefois ces lois, prévoyant la servitude d'alignement comme seule contrainte urbanistique, vont finir par se révéler impuissantes pour garantir l'observation des règles de l'urbanisme moderne.

Il faut cependant constater qu'au début du vingtième siècle et surtout après la Grande Guerre, le besoin d'une réglementation en matière d'urbanisme ne se faisait peut-être pas sentir avec la même intensité, voire nécessité dans notre pays, que dans les pays limitrophes où un brusque accroissement de populations dans les centres industriels et la reconstruction des régions dévastées par la guerre ont obligé les pouvoirs publics à prendre surtout des mesures pour sauvegarder à la fois les besoins de la circulation et de l'hygiène publiques ainsi que l'esthétique des sites urbains.

Aussi de ces préoccupations est née une science nouvelle, l'urbanisme, que l'on se plaît à définir comme l'art d'aménager les villes et par extension les agglomérations rurales. Sans négliger le décor urbain, les urbanistes vont désormais se préoccuper également de ce qui se passe derrière ce décor: la ville ou l'agglomération est faite pour les hommes et il convient de l'organiser de façon à garantir aux habitants un plein épanouissement en leur assurant une qualité de vie décente.

Cet épanouissement ne sera cependant pas le seul but des urbanistes. Ceux-ci vont désormais intervenir dans la façon d'utiliser le territoire urbain ou communal qui jusqu'à ce jour n'a fait l'objet d'aucune conception d'ensemble et qui offre en de nombreux endroits l'image de l'anarchie. Ainsi les urbanistes se proposent-ils de substituer au règne de l'empirisme celui de l'ordre préétabli ou préconçu. Dès lors les nouveaux quartiers ne pousseront plus là où il plaît aux seuls propriétaires ou promoteurs immobiliers de les réaliser, mais aux endroits où leur implantation sera des plus favorables aux intérêts de la collectivité urbaine ou locale. Ces mêmes urbanistes vont encore s'attacher à l'aspect économique de l'aménagement municipal en ordonnant l'utilisation rationnelle et fonctionnelle de toutes les parties du territoire communal, qu'elles soient urbaines ou rurales.

Aussi peut-on affirmer que l'urbanisme est l'art d'aménager de façon harmonieuse et rationnelle le territoire municipal ou communal. Il s'agit de concilier des aspects d'ordre économique, social, culturel et historique, car il est contraire à la raison d'aménager un territoire ou une aire déterminée sans se soucier du bien-être de ses habitants.

La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes a pris pour modèle les lois allemandes du 28 juillet 1902, dite loi Adickes du nom de son auteur, combinée avec celle du 28 mars 1918, et la loi française du 14 mars 1919, modifiée par celle du 29 juillet 1924. La conception urbanistique y arrêtée procède nécessairement des besoins propres à l'époque de leur promulgation. L'explosion urbaine dans ces deux pays, avait eu pour résultat une recrudescence des épidémies tout en provoquant un encombrement de la circulation publique. L'urbanisme mis en oeuvre procédait ainsi du seul génie civil par l'aménagement de grandes artères et de grands collecteurs de canalisation. Aucune préoccupation d'un agencement selon un cadre directeur préétabli, aucune préoccupation d'ordre social n'entraient en ligne de compte."

Il résulte des documents parlementaires relatifs à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, qu'à l'époque il s'agissait „principalement de garantir l'aménagement des extensions de la ville de Luxembourg en direction de la gare actuelle, les extensions des localités du Bassin Minier suite au développement industriel, celles de certaines localités présentant un intérêt touristique, historique ou architectural par des plans d'alignement ainsi que par des équipements d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux résiduaires“.

Le principal défaut de la loi de 1937 est la confusion complète des divers instruments d'aménagement à la disposition des autorités communales, à savoir le plan d'alignement, le plan d'aménagement, le plan de lotissement et le plan d'occupation du sol.

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

MODIFICATIONS PRINCIPALES

Le présent projet de loi maintient dans ses grandes lignes l'économie de la loi du 12 juin 1937. Toutefois il a l'ambition de fournir aux futurs utilisateurs un instrument adapté à l'évolution actuelle en matière d'aménagement permettant une mise en valeur harmonieuse et durable de toutes les parties du territoire de chaque commune. Dans cet ordre d'idées le projet comble les lacunes de la législation actuelle, en redresse les erreurs et en élimine les imprécisions. Les adaptations proposées peuvent être regroupées en trois chapitres:

1. Vers un aménagement répondant aux critères d'un développement durable

La nouvelle législation qui va régir l'aménagement communal dans notre pays doit évidemment se placer dans le cadre de la démarche territoriale poursuivie au niveau national, au niveau européen et au niveau mondial même.

L'aménagement d'un espace de quelque taille qu'il soit, nécessite une prise en considération de ce qui existe à un moment donné pour formuler des objectifs et fixer des priorités. „Les chances de succès de toute planification dépendent de la prise de conscience du poids du passé, des contraintes du présent et des exigences du futur. L'aménagement du territoire et l'urbanisme sont ainsi tous les deux des manifestations d'une même et seule nécessité: celle d'intégrer le temps dans les décisions, d'élaborer ou de prévoir le futur.“ (Avis du Conseil d'Etat du 25 avril 1996 au sujet du projet de loi portant révision de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement du territoire)

Depuis quelques années, le défi écologique propre à notre époque a fait son entrée dans nos législations pour y formuler des règles ayant pour objet la protection de l'environnement naturel et humain. Or, l'aménagement du territoire et, à plus forte raison, l'aménagement communal ont pour „mission de coordonner harmonieusement les différentes aspirations de l'homme et de faire valoir les objectifs sociaux, culturels, sanitaires et écologiques à côté des objectifs économiques“. (Avis du Conseil d'Etat précité du 25 avril 1996)

Au niveau européen, un premier projet officiel d'un Schéma de Développement de l'Espace Communautaire (S.D.E.C.) a été présenté à Noordwijck (NL) en juin 1997, lors de la réunion informelle des ministres responsables de l'aménagement du territoire des Etats membres de l'Union européenne. Conformément à la démarche générale entamée par le conseil informel de Leipzig en 1994, ce schéma, qui tend à orienter à long terme le développement économique, social et territorial au niveau européen, poursuit trois buts fondamentaux d'égale importance:

- la cohésion économique et sociale;
- le développement soutenable;
- une compétitivité équilibrée du territoire européen.

Ces trois buts sont poursuivis conjointement, en tenant compte également de leurs interactions. Les auteurs du S.D.E.C. se sont laissés guider par les lignes directrices destinées à une mise en oeuvre du concept du développement durable.

Au niveau national, un avant-projet de Plan National pour un Développement Durable a été présenté par le Ministre de l'Environnement en mai 1997. Ce document, élaboré à la suite de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement qui a eu lieu à Rio en juin 1992, fixe le bilan de la politique luxembourgeoise en matière de développement durable et sa stratégie future pour implanter définitivement un modèle de développement durable dans le management politique.

Le concept du développement durable est formulé comme suit dans l'avant-projet de Plan National:

„Le développement durable satisfait les besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire leurs propres besoins.“

Pour orienter notre pays dans le sens du développement durable, il est essentiel d'oeuvrer dans tous les secteurs concernés, d'ailleurs énumérés dans l'avant-projet de Plan National. Il est aussi évident que la réalisation des actions préconisées dans ce même document nécessite leur intégration dans un champ vital plus vaste parcouru par des lignes de force qui, toutes, doivent tendre à créer une dynamique irréversible concentrée sur le développement durable du pays. – Parmi ces stratégies de soutien indispensables, quatre paraissent essentielles au Gouvernement:

- la coopération internationale;
- l'aménagement du territoire;

- le développement durable des communes;
- l'information, l'éducation et la formation des acteurs du développement durable.

Dans le présent contexte il est surtout intéressant de reproduire les idées-maîtresses retenues par l'avant-projet de Plan National pour un Développement Durable en ce qui concerne l'aménagement du territoire et le développement durable des communes. Quelques citations permettent d'illustrer les objectifs en question.

„- L'aménagement du territoire

...

La préservation du sol qui, faut-il le rappeler, constitue pour le Luxembourg un bien naturel fort limité et non susceptible d'augmenter, constitue un objectif essentiel du Gouvernement dans l'optique d'un développement durable. La structure territoriale inter- et intra-urbaine exerce une influence déterminante sur la qualité de vie des habitants du pays, dans la lutte contre la pollution atmosphérique, sur la conservation de la nature et des ressources naturelles. L'aménagement du territoire, en tant qu'instrument préventif préférentiel, doit permettre d'éviter les effets négatifs de l'urbanisation sur les paysages, sur les ressources naturelles vulnérables, telles que les eaux souterraines, sur l'environnement acoustique des habitants et sur la qualité de l'atmosphère. La relation est évidente entre l'aménagement du territoire et les politiques de la mobilité et du transport durables. Il est non moins évident qu'une telle politique d'aménagement du territoire contribuera de façon essentielle à la réduction des coûts économiques et environnementaux.

La localisation des ressources économiques, tant matérielles qu'humaines, sur le territoire est un élément déterminant pour la durabilité du développement économique.“

Dans l'optique d'un développement durable, l'avant-projet de Plan National envisage un certain nombre de mesures, dont „la réalisation de plans d'aménagement général et plans de développement urbain et rural basés sur le principe du développement durable“.

Il est à noter par ailleurs que le département de l'Aménagement du Territoire élabore actuellement un Nouveau Programme Directeur. Celui-ci a, entre autres, pour objet de développer à partir du contexte défini ci-dessus un projet d'ensemble intégrant les objectifs stratégiques du développement durable dans les politiques sectorielles.

„Le développement durable des communes

Les communes sont des acteurs privilégiés d'une politique nationale vers un développement durable. Le Gouvernement a pris connaissance de la plate-forme pour un Agenda 21 local élaboré par le SYVICOL. Il demandera à ce dernier d'élaborer un „AGENDA 21 local“ opérationnel tenant compte des orientations du Plan National pour un Développement Durable, d'une part, et, d'autre part, des particularités locales et régionales. Le gouvernement encouragera les actions locales et régionales programmées en vue d'atteindre le développement durable, notamment dans le domaine des approches territoriales concernant l'environnement communal. Pour cela, une attention particulière sera accordée à:

- développer le potentiel des communes comme instruments du développement durable;
- mettre au point une approche globale des problèmes urbains et ruraux en mettant l'accent sur l'assistance requise pour soutenir les actions des autorités locales visant à mettre en oeuvre le Plan National pour un Développement Durable et l'Agenda 21 local;
- établir une stratégie pour encourager les initiatives locales de développement et d'emploi destinées à contribuer à la promotion du développement durable au niveau communal et régional;
- développer un instrument de mise en place et d'évaluation du développement durable local (écomanagement et éco-audit communaux);
- *baser les plans d'aménagement général et les plans de développement urbain et rural sur le principe du développement durable.*

La planification communale doit, tout comme l'aménagement du territoire au niveau national et régional, assumer une fonction de coordination entre les planifications sectorielles pour autant qu'elles aient une incidence sur l'occupation des sols. Dans ce contexte, sa mission essentielle consiste à créer des synergies permettant de mieux réaliser les buts du développement durable.“

C'est exactement dans l'optique décrite par l'avant-projet de Plan National pour un Développement Durable que le projet de loi concernant l'aménagement des communes tend à orienter l'aménagement territorial au niveau communal.

A cet effet, il exige notamment que les autorités communales soumettent leur projet d'aménagement général au moins tous les six ans à un examen critique et décident, sur le vu du résultat de cet examen, si une révision ou une adaptation dudit projet est nécessaire.

D'autre part, le projet de loi prévoit que l'élaboration d'un projet d'aménagement doit être précédée d'une étude analysant de façon approfondie la situation existante sous tous ses aspects et déterminant des options à envisager à court, à moyen et à long terme tout en analysant leur compatibilité avec les options prises en matière d'aménagement général du territoire.

Finalement, tout projet d'aménagement général qui sera engagé dans la procédure d'adoption à l'avenir sera accompagné d'un rapport de présentation indiquant les raisons pour lesquelles une modification est proposée et les motifs justifiant les options retenus.

Les mesures décrites ci-avant sont destinées à inciter les élus locaux à présenter et à expliquer la démarche politique qui oriente l'aménagement de leur territoire communal.

2. Hiérarchie des instruments de planification au niveau communal et mise en oeuvre des projets

Dans son avis du 12 juillet 1996 sur un projet de loi concernant l'aménagement des communes dont il avait été saisi en 1993, le Conseil d'Etat a souligné la nécessité de prévoir une certaine hiérarchie dans le cadre même des plans communaux, la caractéristique des différents plans étant de se distinguer de par leur degré de précision ou échelle et de par leur contenu. Il a expliqué notamment qu'un plan d'aménagement couvrant l'ensemble du territoire communal devrait être un document graphique indiquant de façon sommaire, mais avec un degré de précision adéquat, l'utilisation des diverses zones du territoire communal.

Il a précisé par la suite qu'„il en suit nécessairement que l'exécution d'un plan d'aménagement communal requiert d'autres plans à échelle et contenus différents permettant une localisation de plus en plus précise des diverses contraintes frappant les fonds fonciers compris dans ses limites“.

Le Conseil d'Etat a préconisé par ailleurs que le contenu et l'échelle de ces plans pourraient faire l'objet de règlements grand-ducaux pour ne pas inutilement alourdir le texte du projet de loi.

La Haute Corporation a encore estimé que „cette procédure présente l'avantage d'intégrer les règles d'urbanisme (mode et degré d'utilisation du sol) et le règlement sur les bâtisses (sécurité, salubrité et hygiène publique) dans la partie écrite du plan d'aménagement général. A l'heure actuelle les dispositions relatives à ces deux aspects de l'urbanisme se trouvent souvent mélangés. En outre, cette procédure pourrait servir à différencier le caractère contraignant des dispositions propres auxdits aspects“.

Le présent projet de loi suit le Conseil d'Etat dans ses vues et préconise comme suit l'hiérarchie des instruments de planification au niveau communal.

Chaque commune est tout d'abord tenue d'avoir un projet d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. L'initiative d'élaborer, de compléter, de modifier ou de réviser le projet d'aménagement général incombe exclusivement au collège des bourgmestre et échevins. Le projet d'aménagement général comporte une partie graphique et une partie écrite dont le contenu minimal est défini par le projet de loi quitte à pouvoir être précisé par un règlement grand-ducal.

La mise en oeuvre du projet d'aménagement général se fait de la manière définie dans ses parties graphique et écrite. Pour certaines zones ou terrains, l'affectation à la construction requiert d'abord un projet d'aménagement particulier.

Ce document de planification, qui est bien plus précis et plus détaillé que le plan d'aménagement général, est défini dans les grandes lignes par le projet de loi, un règlement grand-ducal pouvant en préciser le contenu.

Par ailleurs, le projet de loi établit des mesures d'exécution des projets d'aménagement des communes qui aboutissent également à la confection de plans. Il s'agit:

- du remembrement urbain, qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec un projet d'aménagement;

- de la rectification de la limite de fonds, qui consiste à redresser les limites entre fonds voisins de manière à permettre à ces fonds de recevoir l'affectation prévue par un projet d'aménagement;
- de l'expropriation pour cause d'utilité publique, mesure ultime pour arriver à l'exécution d'un projet d'aménagement.

3. Allègement, harmonisation et précision des procédures

La procédure d'adoption des projets d'aménagement, tant général que particulier, de même que les procédures de remembrement urbain et de rectification de limites de terrains ont été révisées dans le triple but:

- de les simplifier dans la mesure du possible;
- de les harmoniser en ce qui concerne les étapes à suivre et les délais;
- de les préciser afin d'effacer les incertitudes existantes.

Cette démarche s'inscrit parfaitement dans le cadre de la réforme administrative et a pour objectif de garantir un déroulement plus efficient et plus transparent des procédures en faveur des administrés.

En ce qui concerne la procédure d'adoption des projets d'aménagement général ou particulier, le projet de loi prévoit de renoncer dorénavant au second vote du conseil communal lorsqu'aucune réclamation n'est présentée à la suite du premier vote du conseil communal. Tout projet non contesté peut donc être soumis à l'approbation du Ministre de l'Intérieur à l'expiration du délai de publication qui suit la décision du conseil communal.

Plusieurs délais ont été introduits dans la procédure d'adoption des projets d'aménagement afin de garantir le traitement des dossiers dans des délais raisonnables. Il a dans ce contexte été veillé à introduire à tous les stades de la procédure des délais réalistes permettant aux administrations qui interviennent dans la procédure d'instruire sérieusement les dossiers.

En ce qui concerne le remembrement urbain et la rectification de limites de terrains, le projet de loi part du principe que ces opérations entre propriétaires de terrains se font à l'amiable moyennant un acte authentique et des plans à confectionner sur base d'un arrangement entre parties. En cas de désaccord entre les parties concernées, le projet de loi fixe une procédure assez simple moyennant laquelle les autorités communales peuvent être sollicitées en vue de chercher à concilier les parties. Lorsque cette procédure n'aboutit pas non plus à un résultat satisfaisant, la seule possibilité pour obtenir un parcellaire conforme au projet d'aménagement à exécuter consiste en un recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique. La modification proposée de la procédure de remembrement repose sur l'expérience faite avec la procédure prévue par la loi du 12 juin 1937. En effet, cette procédure a été rarement entamée parce qu'elle s'est avérée très longue et très lourde et que la pratique a fait ressortir qu'en fin de compte elle n'aboutissait à un résultat qu'au cas où en fin de procédure les parties impliquées marquaient leur accord. Dans les cas où le désaccord entre parties concernées persistait, même la procédure du remembrement ordonné par le Ministre de l'Intérieur n'avait pas de chance d'aboutir. Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique constitue par ailleurs un moyen fort approprié dans les cas visés. En effet, il garantit au propriétaires touchés la certitude de recevoir une juste et préalable indemnité conformément à l'article 16 de la Constitution.

C'est pour des raisons d'harmonisation que la procédure de rectification de limites entre terrains voisins a été assimilée à celle proposée pour le remembrement urbain. Cette procédure présente par ailleurs l'avantage de ne pas solliciter l'intervention du Ministre de l'Intérieur pour des affaires qui sont de pur voisinage et peuvent donc tout au plus requérir une intervention des autorités communales étant donné qu'il s'agit de mesures d'exécution d'un projet d'aménagement.

C'est encore pour des raisons d'harmonisation de procédures que la publication des projets d'aménagement dûment approuvés sera faite de la même manière que la publication des règlements communaux conformément à l'article 82 de la loi communale.

TEXTE DU PROJET DE LOI

SOMMAIRE:

Titre 1er	L'aménagement communal (Art. 1)
Titre 2	Le projet d'aménagement général (Art. 2)
Chapitre 1er	Elaboration et contenu du projet d'aménagement général (Art. 3-4)
Chapitre 2	Organes compétents (Art. 5-6)
Chapitre 3	Procédure d'adoption du projet d'aménagement général (Art. 7-17)
Chapitre 4	Effets du projet d'aménagement général (Art. 18-21)
Titre 3	La mise en oeuvre du projet d'aménagement général (Art. 22-23)
Chapitre 1er	Elaboration et contenu du projet d'aménagement particulier (Art. 24-25)
Chapitre 2	Procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier (Art. 26)
Chapitre 3	Effets du projet d'aménagement particulier (Art. 27-28)
Titre 4	Mesures d'exécution des projets d'aménagement
Chapitre 1er	Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du projet d'aménagement général (Art. 29-31)
Chapitre 2	Réalisation du projet d'aménagement particulier (Art. 32-35)
Chapitre 3	Le remembrement urbain (Art. 36-45)
Chapitre 4	Rectification de limites de fonds (Art. 46-53)
Chapitre 5	L'expropriation pour cause d'utilité publique (Art. 54-56)
Titre 5	Dispositions pénales (Art. 57)
Titre 6	Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 58-59)

*

TITRE 1er

L'aménagement communal

Art. 1er – Objectif

L'aménagement communal est l'organisation du territoire communal par des règles générales et permanentes respectant les orientations du programme directeur ainsi que les plans déclarés obligatoires sur base de la loi concernant l'aménagement général du territoire et tenant compte des particularités propres des diverses parties qui composent le territoire communal.

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

A cet effet l'aménagement communal a pour mission de concevoir, de coordonner et de mettre en oeuvre, à l'échelle communale, les moyens nécessaires pour:

- aménager le cadre de vie;
- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de leurs besoins en valorisant de façon optimale les ressources humaines et économiques;
- gérer le sol et l'espace de façon rationnelle dans le respect du patrimoine culturel et naturel local ou national;

- assurer l'ordre, la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques;
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.

TITRE 2

Le projet d'aménagement général

Art. 2 – Principe

En vue d'atteindre l'objectif visé à l'article 1er chaque commune est tenue d'avoir un projet d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire.

Lorsque plusieurs communes s'associent pour élaborer un plan commun, celui-ci tient lieu pour chacune d'elles de projet d'aménagement général.

L'élaboration, l'adoption et la mise en oeuvre du projet d'aménagement général sont régies par les dispositions de la présente loi et de ses règlements d'exécution.

Tout projet d'aménagement général peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement des projets est applicable dans ces cas.

Tous les six ans au moins le conseil communal décide par une délibération dûment motivée, sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins suite à un examen approfondi de la situation existante, si le projet d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour. Cette délibération est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur. – Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.

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

Art. 3 – Elaboration du projet d'aménagement général

Le projet d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, par une personne qualifiée conformément à la législation en vigueur, sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

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

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

Art. 4 – Contenu du projet d'aménagement général

1. Le projet d'aménagement général d'une commune a pour but de régler par des dispositions générales et permanentes l'utilisation des différentes zones du territoire communal dans le respect des objectifs de développement durable.

Le zonage est l'opération qui consiste à diviser le territoire de la commune en zones affectées à des usages différents. Il permet d'organiser l'utilisation de l'espace en séparant les activités et occupations incompatibles entre elles et en réunissant celles qui peuvent coexister.

Un règlement grand-ducal définit les différentes zones.

2. Le projet d'aménagement général se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

2.1. La partie graphique porte sur l'ensemble du territoire communal. Les plans de base sont constitués par les plans délivrés par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

La partie graphique doit au moins:

- 1) délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et déterminer l'affectation des sols selon l'usage qui doit en être fait et la nature des activités qui peuvent y être exercées;
- 2) délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et zones à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, archéologique ou écologique;

- 3) indiquer le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à prévoir sous forme d'un plan de structure;
- 4) fixer les emplacements réservés aux constructions et usages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts;
- 5) indiquer les zones ou parties de zones définies en exécution d'autres dispositions légales ou réglementaires ayant trait à l'aménagement du territoire;
- 6) mentionner les zones qui en raison de l'existence de risques ou de nuisances sont soumises à une réglementation spéciale;

2.2. Sans préjudice d'autres dispositions légales régissant la matière, la partie écrite définit les règles applicables à l'aménagement des différentes zones, notamment celles concernant l'implantation et l'alignement des constructions, leur intégration dans le terrain naturel et dans le voisinage, leurs formes, dimensions et nombre de niveaux, leur destination, leur aspect, leur nature et leur densité, ainsi que celles concernant les remblais et déblais de terre.

Elle détermine également les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, ainsi que celles relatives à l'aménagement des chantiers, ceci sans préjudice des dispositions légales régissant ces domaines.

Elle établit les règles à suivre pour la construction des voies de circulation faisant partie de la voirie communale, en tenant compte du caractère et de l'importance de ces voies. Elle fixe encore les conditions que doit remplir une voie par rapport au tracé, à l'emplacement, aux canalisations, à l'éclairage et aux plantations, pour pouvoir être considérée comme achevée.

Elle fixe la procédure à suivre pour l'octroi d'une autorisation de bâtir.

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

Un règlement grand-ducal précise le contenu des parties graphique et écrite du projet d'aménagement général ainsi que du rapport de présentation.

Chapitre 2 – Organes compétents

Art. 5 – Généralités

1. L'aménagement communal relève de l'autorité communale sans préjudice des dispositions légales conférant à d'autres autorités publiques des compétences en la matière.

2. Le Ministre de l'Intérieur, ci-après dénommé „le Ministre“, participe à cet aménagement conformément aux dispositions prévues par la présente loi. Sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, il coordonne l'action des communes et celle du Gouvernement et peut adresser aux communes des recommandations en la matière.

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

Art. 6 – La commission d'aménagement

La commission d'aménagement est nommée par le Ministre.

Elle se compose de sept membres et comprend:

- un délégué du Ministre de l'Intérieur, qui assume la présidence;
- un délégué du Ministre ayant l'Aménagement du Territoire dans ses attributions;
- un ingénieur de l'Administration du Cadastre et de la Topographie;
- un ingénieur de l'Administration des Eaux et Forêts;

- un ingénieur de l'Administration des Ponts et Chaussées;
- un architecte d'une commune;
- une personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de sa compétence.

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

Chapitre 3 – Procédure d'adoption du projet d'aménagement général

Art. 7 – Avis de la commission d'aménagement

Tout projet d'aménagement général est soumis par le collège des bourgmestre et échevins à la commission d'aménagement qui y émet son avis dans les six mois de la réception du dossier complet.

Art. 8 – Vote par le conseil communal

Le projet est ensuite soumis avec l'avis de la commission d'aménagement au conseil communal qui y statue par décision motivée dans les six mois de la réception du projet et de l'avis de la commission d'aménagement.

Le conseil communal peut adopter le projet, soit dans sa présentation originale, soit après y avoir apporté des modifications proposées par la commission d'aménagement. Au cas où le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications autres que celles proposées par la commission d'aménagement, il doit d'abord soumettre le projet modifié à l'avis de ladite commission et recommencer la procédure.

Le conseil communal peut également rejeter le projet. Dans ce cas la décision de refus est adressée au Ministre qui en prend connaissance et qui déclare que le dossier est clôturé, aucun acte réglementaire n'ayant été effectué.

Art. 9 – Publication

Dans les trente jours qui suivent l'adoption du projet par le conseil communal, celui-ci peut organiser une ou plusieurs réunions d'information s'il le juge nécessaire. Dans ce même délai le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut le consulter. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

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

Art. 10 – Réclamations

Dans le délai de publication de trente jours visé à l'article qui précède, les observations contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, sous peine de forclusion.

Art. 11 – Procédure en cas de non-réclamation

Après l'expiration de ce délai et au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans ce délai, la délibération du conseil communal adoptant le projet est transmise au Ministre aux fins d'approbation.

Art. 12 – Aplanissement des difficultés en cas de réclamations

Au cas où une ou plusieurs observations écrites sont recueillies dans le délai de trente jours visé à l'article 9, le collège des bourgmestre et échevins entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Art. 13 – Deuxième vote par le conseil communal

Le résultat de cette mesure, avec toutes les pièces et, s'il y a lieu, avec les propositions de modification du projet répondant aux observations présentées, est soumis au conseil communal qui y statue par décision motivée dans les six mois à compter de la date de son premier vote. Sur base d'une demande motivée du collège des bourgmestre et échevins ce délai peut être prolongé par le Ministre de l'Intérieur.

Le conseil communal peut:

- soit adopter le projet tel qu'il l'avait initialement voté;
- soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées;
- soit rejeter le projet.

Art. 14 – Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent la décision définitive du conseil communal, celle-ci est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettres recommandées avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai imparti des observations au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au Ministre de l'Intérieur aux fins d'approbation.

Art. 15 – Nouvelles réclamations

Les réclamations contre la décision définitive du conseil communal doivent être adressées au Ministre de l'Intérieur dans les quinze jours suivant respectivement le délai d'affichage ou la notification de la décision définitive aux intéressés conformément à l'article 14, sous peine de forclusion.

Seules sont recevables les réclamations émanant d'intéressés ayant présenté des observations au collège des bourgmestre et échevins en application de l'article 10 et qui n'ont pas reçu de suite favorable, ainsi que celles portant sur des modifications apportées au projet lors de la décision définitive du conseil communal visée à l'article 13.

Art. 16 – Avis sur les nouvelles réclamations

Les réclamations sont soumises par le Ministre au conseil communal pour avis.

Après réception de cet avis le Ministre transmet pour avis à la commission d'aménagement:

- 1) les modifications apportées au projet d'aménagement général lors du deuxième vote du conseil communal;
- 2) les réclamations lui adressées ainsi que l'avis y relatif du conseil communal.

Art. 17 – Décision ministérielle

Après avoir reçu les avis mentionnés à l'article 16 le Ministre statue sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation de la décision définitive du conseil communal concernant projet.

Chapitre 4 – Effets du projet d'aménagement général**Art. 18 – Entrée en vigueur**

Le projet d'aménagement général, 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 par la loi communale pour la publication des règlements communaux.

Art. 19 – Servitudes

A partir du jour où un projet est voté par le conseil communal conformément à l'article 8 de la présente loi, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Cette servitude frappe les propriétés sans conférer le droit à l'indemnité.

Sous réserve de cette servitude résultant d'un projet en cours de procédure, le projet d'aménagement général en vigueur est applicable jusqu'au moment où un nouveau projet devient obligatoire conformément aux dispositions de l'article 18.

Lorsque le Ministre refuse son approbation, le projet perd tout effet juridique et les servitudes visées à l'alinéa premier prennent fin.

Art. 20 – Interdiction pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un projet d'aménagement général et jusqu'au moment du dépôt à la maison communale prévu à l'article 9 ci-dessus, il peut être décidé par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur, que les immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 19, alinéa 1er de la présente loi, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à l'indemnité.

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

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

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

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

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

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

Art. 21 – Indemnisation

Les servitudes résultant d'un projet d'aménagement général approuvé par le Ministre de l'Intérieur n'ouvrent droit à aucune indemnité.

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

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

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

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

TITRE 3

La mise en oeuvre du projet d'aménagement général

Art. 22 – Principe

Sans préjudice d'autres dispositions légales régissant la matière, la mise en oeuvre du projet d'aménagement général est définie dans sa partie écrite.

Art. 23 – Le projet d'aménagement particulier

Dans les cas ci-après spécifiés, l'exécution du projet d'aménagement général se fait au moyen de projets d'aménagement particulier.

L'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier incombe à la commune ou au promoteur, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui souhaite mettre en valeur un terrain ou un ensemble de terrains pour lequel l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier est expressément requise par le projet d'aménagement général.

La même obligation incombe à celui qui veut procéder au lotissement d'un terrain, c'est-à-dire à la division d'une parcelle de terrain en deux ou plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction.

La même obligation incombe encore à celui qui veut réunir plusieurs parcelles en une seule nouvelle parcelle en vue de l'affecter à la construction.

Tout projet d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé. La procédure prescrite pour le premier établissement des projets est applicable dans ces cas.

Chapitre 1er – *Elaboration et contenu du projet d'aménagement particulier*

Art. 24 – *Elaboration du projet d'aménagement particulier*

1. Lorsque l'initiative émane de la commune, le projet d'aménagement particulier, élaboré par une personne qualifiée conformément à la législation en vigueur, est engagé dans la procédure d'approbation par le collège des bourgmestre et échevins. Il n'est pas nécessaire que la commune soit propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet.

2. Lorsque l'initiative émane d'un promoteur autre que la commune, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par une personne qualifiée, est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Le collège des bourgmestre et échevins engage le projet dans la procédure d'adoption dans les trois mois qui suivent sa réception en y joignant, le cas échéant, son appréciation sommaire sur le projet.

Art. 25 – *Contenu du projet d'aménagement particulier*

1. Le projet d'aménagement particulier doit être conforme aux dispositions du projet d'aménagement général.

2. Lorsque le projet d'aménagement particulier porte sur une ou plusieurs zones ou parties de zones définies par le projet d'aménagement général comme devant faire l'objet d'un projet d'aménagement particulier afin de compléter et préciser l'utilisation de la partie concernée du territoire de la commune, il doit comprendre notamment:

- la délimitation de la zone concernée;
- la délimitation des nouveaux lots;
- la délimitation des terrains destinés aux voies, places et édifices publics, aux aires de jeux et autres espaces libres;
- les prescriptions relatives à l'implantation et à l'alignement des constructions, à leur intégration dans le terrain naturel et dans le voisinage, à leurs formes, dimensions et nombre de niveaux, à leur destination, leur aspect, leur nature et leur densité, ainsi qu'aux remblais et déblais de terre;
- l'aménagement projeté de l'espace-rue, c'est-à-dire le tracé, la largeur et la dénivellation des voies y compris le cas échéant les aires et bandes de stationnement et les trottoirs ainsi que les équipements collectifs prévus.

Le projet d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique, à établir moyennant un plan de base et d'une partie écrite.

Tout projet d'aménagement particulier est accompagné d'un rapport de présentation justifiant l'initiative et les options proposées.

Un règlement grand-ducal précise le contenu des parties graphique et écrite du projet d'aménagement particulier ainsi que du rapport de présentation.

3. Lorsque le projet d'aménagement particulier a pour objet de lotir un terrain ou de réunir plusieurs parcelles en une seule en vue de leur affectation à la construction, il doit indiquer notamment la situation parcellaire existante et la délimitation des nouveaux lots.

Chapitre 2 – *Procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier*

Art. 26 – *Procédure*

A l'exception des dispositions précisées ci-après, la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier est la même que celle définie par les articles 7 à 17 de la présente loi pour les projets d'aménagement général.

Les délais prévus aux articles 7 et 8, alinéa 1er sont réduits de six à trois mois.

L'article 9 n'est pas applicable au projet d'aménagement particulier, mais il est remplacé par les dispositions qui suivent. Dans les trente jours qui suivent l'adoption du projet par le conseil communal, celui-ci est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison commu-

nale où le public peut le consulter. 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.

Dans les communes qui disposent d'un service technique approprié propre, doté d'au moins une personne qualifiée selon la législation afférente pour élaborer des projets d'aménagement, les projets de lotissement et de réunion de parcelles visés aux alinéas 3 et 4 de l'article 23 ci-dessus qui longent une voie existante sont décidés par le conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins. Les délibérations afférentes du conseil communal ne sont pas soumises à l'approbation du Ministre de l'Intérieur.

Chapitre 3 – Effets du projet d'aménagement particulier

Art. 27 – Entrée en vigueur

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 par la loi communale pour la publication des règlements communaux.

Art. 28 – Servitudes

A partir du jour où un projet d'aménagement particulier est voté par le conseil communal conformément aux articles 8 et 26 de la présente loi, toute modification des limites des terrains concernés en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Cette servitude frappe les propriétés sans conférer le droit à l'indemnité.

Sous réserve de cette servitude résultant d'un projet en cours de procédure, le projet d'aménagement particulier en vigueur le cas échéant, sinon le projet d'aménagement général en vigueur, est applicable jusqu'au moment où un nouveau projet d'aménagement particulier devient obligatoire conformément aux dispositions de l'article 27.

Lorsque le Ministre refuse son approbation, le projet perd tout effet juridique et les servitudes visées à l'alinéa premier prennent fin.

TITRE 4

Mesures d'exécution des projets d'aménagement

Chapitre 1er – Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du projet d'aménagement général

Art. 29 – Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet d'aménagement général est réalisée par l'administration communale, hormis les cas prévus au chapitre 2 du titre 4 de la présente loi.

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

Art. 30 – Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

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

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article 29, dernier alinéa, de la présente loi.

En ce qui concerne les emprises de terrains nécessaires à la viabilisation d'un projet d'aménagement général, un règlement grand-ducal détermine les valeurs applicables.

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

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

Les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis. La présente disposition n'est pas applicable chaque fois que les travaux en question permettent la création de nouvelles places à bâtir, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant construisibles.

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

Art. 31 – Autorisations de construire

Toute construction ou transformation de bâtiments est soumise à une autorisation de construire du bourgmestre. – Toute démolition d'une construction existante doit également être autorisée par le bourgmestre.

Une autorisation de construire ne peut être accordée que si la construction projetée est conforme au projet d'aménagement général, parties graphique et écrite.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés.

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

La construction, la transformation et la démolition de bâtiments doivent être communiquées annuellement par les communes à l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Un règlement grand-ducal détermine les modalités de cette communication.

Chapitre 2 – Réalisation du projet d'aménagement particulier

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

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

Lorsque la surface réservée à des constructions ou usages publics est inférieure au quart de la surface totale du projet d'aménagement particulier, alors le promoteur du projet paie à la commune une indemnité pour compenser la différence entre la surface effectivement réservée aux aménagements publics et le quart de la surface totale du projet.

La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour de la remise du projet d'aménagement particulier à la commission d'aménagement par le collège des bourgmestre et échevins. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant de l'aménagement.

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

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

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

1. En vue de la réalisation d'un projet d'aménagement particulier, le promoteur soumet à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins un projet d'exécution avec estimation détaillée du coût

établi par une personne qualifiée conformément à la législation en vigueur et comprenant l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d'évacuation des eaux de surface et des eaux usées ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations prévues par le projet.

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

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

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

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

Art. 34 – Convention

Après l'approbation par le collège des bourgmestre et échevins du projet d'exécution avec estimation détaillée du coût, les conditions et modalités de réalisation du projet sont fixées dans une convention à passer entre le promoteur autre que la commune qui entreprend de réaliser un tel projet et le collège des bourgmestre et échevins. Cette convention est soumise à l'approbation du conseil communal et du Ministre de l'Intérieur.

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

Les travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins dans la mesure où ils sont destinés à être incorporés ultérieurement dans le domaine public.

Art. 35 – Autorisations de construire

Dans les zones couvertes par un projet d'aménagement particulier toute construction, transformation ou démolition d'un bâtiment est soumise à une autorisation du bourgmestre.

Les dispositions de l'article 31 ci-dessus sont applicables dans ces zones.

Chapitre 3 – Le remembrement urbain

Art. 36 – Définition

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

Art. 37 – Objet et organisation

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

Les fonds bâtis ne peuvent être compris dans le remembrement que si le propriétaire y consent ou si les immeubles font l'objet d'une procédure en expropriation pour cause d'utilité publique en application de l'article 55 de la présente loi.

Le paiement d'une soulte en espèces est autorisé lorsqu'il n'est pas possible d'établir entre les immeubles une équivalence en valeur. La différence de valeur à compenser par voie de soulte ne doit pas dépasser cinq pour cent de la valeur devant être attribuée, sauf accord exprès et par écrit des propriétaires intéressés.

Art. 38 – Acte de remembrement

Le remembrement résulte d'un accord entre les propriétaires des terrains concernés fixé dans un acte d'échange déterminant les conditions et modalités du remembrement, le tout dans le respect du projet d'aménagement couvrant la surface à remembrer.

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

Si les propriétaires concernés ne trouvent pas d'accord, alors un projet de remembrement peut être élaboré à l'initiative des intéressés s'ils représentent au moins les deux tiers des propriétaires et en même temps au moins les deux tiers de la surface des terrains à remembrer. Seule une personne qualifiée conformément à la législation en vigueur peut élaborer un projet de remembrement.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

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

Art. 40 – Information des propriétaires concernés

Le projet de remembrement est envoyé au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle se situent les terrains à remembrer.

Trente jours au plus tard à partir de la réception du projet, le collège tient le dossier pendant trente jours à la disposition de tous les propriétaires de terrains compris dans le projet de remembrement. Il en informe les propriétaires concernés par lettre individuelle recommandée à la poste, cette lettre devant être expédiée au plus tard deux jours avant la mise à disposition du dossier.

Pendant le prédict délai de mise à disposition de trente jours, les propriétaires concernés peuvent présenter par lettre recommandée à la poste leurs observations au collège des bourgmestre et échevins.

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

Après l'expiration du délai de trente jours, si aucune observation n'a été présentée, le collège des bourgmestre et échevins transmet le projet de remembrement au conseil communal qui l'approuve s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune.

Art. 42 – Aplanissement des difficultés

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

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de remembrement initial est modifié par les intéressés de façon à tenir compte de cet arrangement et transmis au conseil communal qui l'approuve s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune.

Art. 43 – Non-accord

A défaut d'accord entre les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

Art. 44 – Suites du non-accord

La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de remembrement peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions énoncées au chapitre 5 du titre 4 de la présente loi.

Art. 45 – Acte de remembrement

Après l'approbation par le conseil communal du projet de remembrement conformément aux dispositions de l'article 41 ou de l'article 42 de la présente loi, les propriétaires concernés feront établir à leurs frais l'acte de remembrement et les plans cadastraux afférents.

Chapitre 4 – Rectification de limites de fonds

Art. 46 – Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

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

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

2. Si une parcelle, située en bordure de la voie publique, présente une largeur ou une profondeur insuffisante pour une construction répondant quant à ses dimensions et à son implantation aux dispositions du projet d'aménagement, le complément nécessaire peut être réclamé aux conditions indiquées au point 1 ci-dessus aux propriétaires des terrains adjacents.

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

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

5. Dans tous les cas de rectification de limites de fonds régis par un projet d'aménagement les propriétaires de fonds dont les surfaces sont insuffisantes pour recevoir l'affectation prévue par le projet doivent les céder au prix de leur valeur compte tenu de la destination dévolue à ces fonds par le projet d'aménagement.

Les sommes à payer à titre d'indemnité sont affectées jusqu'à due concurrence à l'extinction des privilèges et hypothèques qui pourront grever les parcelles cédées.

Art. 47 – Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

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

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

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

- un plan de l'état parcellaire après rectification des limites;
- un tableau comparatif par propriétaire avant et après rectification des limites.

Art. 48 – Information des propriétaires voisins concernés

Le projet de rectification de limites est envoyé au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle se situent les fonds concernés.

Trente jours au plus tard à partir de la réception du projet, le collège tient le dossier pendant trente jours à disposition des propriétaires de terrains concernés par le projet de rectification de limites. Il en informe ces mêmes propriétaires par lettre individuelle recommandée à la poste, cette lettre devant être expédiée au plus tard deux jours avant la mise à disposition du dossier.

Pendant le prédit délai de mise à disposition de trente jours les propriétaires concernés peuvent présenter par lettre recommandée à la poste leurs observations au collège des bourgmestre et échevins.

Art. 49 – Approbation du projet en cas d'accord

Après l'expiration du délai de trente jours, si aucune observation n'a été présentée, le collège des bourgmestre et échevins transmet le projet de rectification de limites au conseil communal qui l'approuve s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune.

Art. 50 – Aplanissement des difficultés

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

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de rectification de limites initial est modifié par les intéressés de façon à tenir compte de cet arrangement et transmis au conseil communal qui l'approuve s'il n'est pas contraire aux projets d'aménagement de la commune.

Art. 51 – Non-accord

A défaut d'accord entre tous les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

Art. 52 – Suite du non-accord

La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de rectification de limites peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions énoncées au chapitre 4 du titre 4 de la présente loi.

Art. 53 – Acte de rectification de limites

Après l'approbation par le conseil communal du projet de rectification de limites conformément aux dispositions de l'article 49 ou de l'article 50 de la présente loi, les propriétaires concernés feront établir à leurs frais l'acte de rectification de limites et les plans cadastraux afférents.

Chapitre 5 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. 54 – Déclaration d'utilité publique

1. Si, lors de l'exécution d'un projet d'aménagement, il y a absence d'accord entre les propriétaires concernés, les travaux à exécuter pour la réalisation du projet d'aménagement sont déclarés d'utilité publique par arrêté grand-ducal à la demande de la commune et conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de remembrement conformément à l'article 43, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires-présentateurs du projet de remembrement. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

3. Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de rectification de limites de fonds conformément à l'article 51, alors la déclaration d'utilité

publique peut être demandée par la commune ou par le propriétaire-présentateur du projet de rectification de limites. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

Art. 55 – Expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique prévu à l'article 54 peut autoriser le demandeur à requérir l'expropriation des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation selon le cas, d'un projet d'aménagement dûment approuvé, d'un projet de remembrement pour lequel le non-accord des propriétaires a été constaté conformément à l'article 43 ou d'un projet de rectification de limites de fonds pour lequel le non-accord des propriétaires a été constaté conformément à l'article 51.

Art. 56 – Cession à des tiers des terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 55, à des personnes de droit privé ou de droit public.

Les propriétaires expropriés qui ont déclaré au cours de la procédure d'expropriation leur intention de construire selon les conditions du projet d'aménagement à réaliser bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain ou immeuble à céder.

TITRE 5

Dispositions pénales

Art. 57 – Dispositions pénales

Sous réserve des pénalités édictées par l'article 33 de la présente loi ou par d'autres dispositions pénales plus sévères, les infractions aux prescriptions de la présente loi et à ses règlements d'exécution seront punies des peines correctionnelles prévues par le code pénal, l'emprisonnement étant compris entre huit jours et deux ans et l'amende entre 10.001.– et 5.000.000.– francs.

En outre, le fait par un bourgmestre ou un collège des bourgmestre et échevins de contrevenir aux dispositions de la présente loi constitue une faute grave au sens des articles 63 et 41 de la loi communale du 13 décembre 1988.

Par ailleurs, le juge ordonnera la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'Etat pourront se porter partie civile.

TITRE 6

Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 58 – Dispositions transitoires

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

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

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

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

Art. 59 – Dispositions abrogatoires

Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, sans préjudice des dispositions transitoires retenues à l'article 58.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

SOMMAIRE:

Titre 1er	– L'aménagement communal
Article 1er	Objectif
Titre 2	– Le projet d'aménagement général
Article 2	Principe
<i>Chapitre 1er</i>	<i>Elaboration et contenu du projet d'aménagement général</i>
Article 3	Elaboration du projet d'aménagement général
Article 4	Contenu du projet d'aménagement général
<i>Chapitre 2</i>	<i>Organes compétents</i>
Article 5	Généralités
Article 6	La commission d'aménagement
<i>Chapitre 3</i>	<i>Procédure d'adoption du projet d'aménagement général</i>
Article 7	Avis de la commission d'aménagement
Article 8	Vote par le conseil communal
Article 9	Publication
Article 10	Réclamations
Article 11	Procédure en cas de non-réclamation
Article 12	Aplanissement des difficultés en cas de réclamations
Article 13	Deuxième vote par le conseil communal
Article 14	Deuxième publication
Article 15	Nouvelles réclamations
Article 16	Avis sur les nouvelles réclamations
Article 17	Décision ministérielle
<i>Chapitre 4</i>	<i>Effets du projet d'aménagement général</i>
Article 18	Entrée en vigueur
Article 19	Servitudes
Article 20	Interdiction pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général
Article 21	Indemnisation
Titre 3	– La mise en oeuvre du projet d'aménagement général
Article 22	Principe
Article 23	Le projet d'aménagement particulier
<i>Chapitre 1er</i>	<i>Elaboration et contenu du projet d'aménagement particulier</i>
Article 24	Elaboration du projet d'aménagement particulier
Article 25	Contenu du projet d'aménagement particulier
<i>Chapitre 2</i>	<i>Procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier</i>
Article 26	Procédure
<i>Chapitre 3</i>	<i>Effets du projet d'aménagement particulier</i>
Article 27	Entrée vigueur
Article 28	Servitudes

Titre 4 – Mesures d'exécution des projets d'aménagement*Chapitre 1 Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du projet d'aménagement général*

Article 29 Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet

Article 30 Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

Article 31 Autorisations de construire

Chapitre 2 Réalisation du projet d'aménagement particulier

Article 32 Cession des fonds réservés à des aménagements publics

Article 33 Procédure d'approbation du projet d'exécution

Article 34 Convention

Article 35 Autorisations de construire

Chapitre 3 Le remembrement urbain

Article 36 Définition

Article 37 Objet et organisation

Article 38 Acte de remembrement

Article 39 Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Article 40 Information des propriétaires concernés

Article 41 Approbation du projet en cas d'accord

Article 42 Aplanissement des difficultés

Article 43 Non-accord

Article 44 Suites du non-accord

Article 45 Acte de remembrement

Chapitre 4 Rectification de limites de fonds

Article 46 Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

Article 47 Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Article 48 Information des propriétaires voisins concernés

Article 49 Approbation du projet en cas d'accord

Article 50 Aplanissement des difficultés

Article 51 Non-accord

Article 52 Suite du non-accord

Article 53 Acte de rectification de limites

Chapitre 5 L'expropriation pour cause d'utilité publique

Article 54 Déclaration d'utilité publique

Article 55 Expropriation

Article 56 Cession à des tiers des terrains expropriés

Titre 5 – Dispositions pénales

Article 57 Dispositions pénales

Titre 6 – Dispositions transitoires et abrogatoires

Article 58 Dispositions transitoires

Article 59 Dispositions abrogatoires

PROJET DE LOI
concernant l'aménagement des communes

TITRE 1er

L'aménagement communal

Ad article 1er – Objectif

Cet article donne une définition précise de la notion de l'aménagement des communes, tel que préconisé par le Conseil d'Etat dans son avis (No 40.250) du 12 juillet 1996 sur le projet de loi concernant l'aménagement des communes.

Les propositions de texte faites par le Conseil d'Etat sont reprises dans le présent article, quitte à ce qu'elles se trouvent modifiées et complétées pour faire ressortir au mieux l'orientation vers un développement durable, notion plus amplement décrite à l'exposé des motifs.

L'article 1er définit tout d'abord l'aménagement communal pour ensuite expliquer son objectif et enfin en déduire les missions concrètes qu'il doit accomplir.

TITRE 2

Le projet d'aménagement général

Ad article 2 – Principe

Pour mettre en oeuvre l'objectif visé au 1er article, le projet de loi oblige chaque commune à se doter d'un projet d'aménagement général. Cette exigence figurait déjà dans la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire et à l'heure actuelle chacune de nos 118 communes dispose d'un tel projet, au moins approuvé provisoirement par le conseil communal.

L'élaboration d'un plan commun par deux ou plusieurs communes était déjà prévue par l'article 14 de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire. Il convient de préciser que cette élaboration se limite pour les communes en question à charger le même homme de l'art de la confection d'un plan portant sur leurs territoires, mais que la procédure d'adoption devra être poursuivie séparément par chaque commune pour la partie du plan concernant son territoire.

Le présent article reprend ensuite la disposition de l'article 5 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes relatif à la procédure à appliquer lorsqu'un projet d'aménagement est complété, modifié ou révisé.

Une innovation est prévue au dernier alinéa de l'article 2. Les nouvelles dispositions obligent les autorités communales à poser un acte de conscience tous les six ans en examinant leur projet d'aménagement général de façon sérieuse et approfondie et en se prononçant ensuite sur la nécessité de le modifier, compléter ou réviser. Cette prise de conscience périodique a pour but d'imposer aux élus locaux de se pencher au moins une fois au cours de leur mandat sur les documents régissant l'aménagement communal et de prendre les options nécessaires dans ce domaine important de la politique communale dont ils assument la responsabilité. La décision motivée du conseil communal sur les suites à réserver au projet d'aménagement général est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur.

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

Ad article 3 – Elaboration du projet d'aménagement général

L'article 3 dispose que seul le collège des bourgmestre et échevins peut prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement général. Ce même droit d'initiative vaut également pour tout complément, toute modification ou révision du projet d'aménagement général.

L'élaboration du projet d'aménagement incombe à un homme de l'art à choisir parmi les personnes dûment qualifiées conformément à la législation en vigueur, à savoir actuellement la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. Comme le projet d'aménagement général est en réalité un instrument pluridisciplinaire, il est possible et même souhaitable qu'il soit élaboré par un groupe de personnes qualifiées composé d'architectes et d'ingénieurs se complétant dans leurs réflexions sur l'aménagement futur d'une commune. En effet, l'association, dès le départ, de

toutes les disciplines intervenant dans le domaine de l'urbanisme constitue une base solide pour aboutir à un projet d'aménagement valable.

Tout nouveau projet d'aménagement général, ainsi que tout complément ou révision est précédé par une étude préparatoire comportant une analyse globale de la situation existante et déterminant des options à prendre à court, à moyen et à long terme dans le respect des orientations de l'aménagement général du territoire. Cette étude préalable est nécessaire pour permettre aux autorités communales d'agir en connaissance de cause et de prendre des options qui se justifient dans un contexte global d'aménagement et d'urbanisme.

Le contenu de l'étude préparatoire sera fixé de façon détaillée par un règlement grand-ducal. Il est entendu que le degré de précision de cette étude dépendra de la démarche envisagée par le collège échevinal et sera plus prononcé en cas de révision globale du projet d'aménagement général qu'en cas de modification ponctuelle.

Ad article 4 – Contenu du projet d'aménagement général

Cet article définit les documents qui composent le projet d'aménagement général dont le but est de réglementer l'utilisation des diverses zones du territoire communal. Afin d'aboutir à une harmonisation de la terminologie utilisée, il est prévu qu'un règlement grand-ducal fixera le contenu des différentes zones. De cette manière seront créées des définitions uniformes applicables aux 118 communes de notre pays et les divergences d'interprétation actuelles disparaîtront.

Cet article énumère aussi les indications essentielles minimales que doivent contenir les parties graphique et écrite d'un projet d'aménagement général. Cette liste non exhaustive peut être précisée par règlement grand-ducal.

Comme le préconise l'avis du Conseil d'Etat du 12 juillet 1996 tant les règles d'urbanisme, c'est-à-dire celles ayant trait au mode et au degré d'utilisation du sol, que le règlement sur les bâtisses, qui concerne la solidité, la sécurité et la salubrité, sont intégrés dans la partie écrite. Il est vrai, en effet, qu'à l'heure actuelle les dispositions relatives à ces deux aspects sont souvent mélangés. Il est dès lors préférable de les réunir et de les soumettre à la même procédure d'adoption pour éviter toute insécurité juridique. Il est bien entendu que le règlement communal devra se limiter à réglementer dans les matières qui ne font pas encore l'objet d'un règlement grand-ducal.

Enfin cet article exige que tout projet d'aménagement général engagé dans la procédure d'adoption doit être assorti d'un rapport de présentation qui justifie l'initiative prise d'élaborer un nouveau projet d'aménagement, ou de compléter, de modifier ou de réviser le projet existant. Ce rapport expliquera également les motifs qui sont à la base des options retenues dans le projet. Enfin ce rapport fournira des indications sur les priorités et délais de mise en oeuvre des options retenues.

Chapitre 2 – Organes compétents

Ad article 5 – Généralités

1. L'article 5 énonce le principe de la compétence de l'autorité communale d'aménager le territoire d'une commune dans le respect des compétences conférées par la loi à d'autres organismes dans les domaines ayant trait à l'aménagement du territoire. Il convient de préciser que l'initiative en la matière appartient au collège échevinal, tel qu'il est prévu d'ailleurs par l'article 3 ci-dessus, et que les décisions sont prises par le conseil communal. L'exécution incombe respectivement au collège des bourgmestre et échevins et au bourgmestre, chacun d'après les compétences lui dévolues par la loi.

2. L'article 5 définit ensuite le rôle du Ministre de l'Intérieur, autorité de tutelle des communes et chargé de la coordination de l'aménagement communal avec la politique gouvernementale menée en matière d'aménagement du territoire.

3. Enfin cet article reconduit dans ses fonctions la commission d'aménagement, déjà instituée par la loi du 12 juin 1937.

Ad article 6 – La commission d'aménagement

Il est prévu de maintenir en grande partie la composition actuelle de la commission d'aménagement. Est ajouté à la liste des membres un délégué du Ministre responsable de l'Aménagement du Territoire,

ceci afin de garantir dès le début de la procédure d'adoption des projets d'aménagement la prise en compte des considérations et options d'aménagement général du territoire. La possibilité prévue par la législation actuelle de choisir entre un architecte de l'Etat ou d'une commune est modifiée en l'obligation de faire figurer parmi les membres de la commission d'aménagement un architecte d'une commune. En effet, les architectes de l'Etat ont de nos jours des missions qui rentrent davantage dans le domaine de la construction que dans celui de l'urbanisme, de manière que la présence d'un architecte de l'Etat au sein de la commission d'aménagement n'est plus justifiée. Par contre, plusieurs grandes communes comptent parmi leur personnel au moins un architecte chargé du domaine de l'urbanisme. Il paraît donc plus adéquat de faire un architecte communal membre de la commission d'aménagement, cette personne étant mieux qualifiée de par son expérience et sa tâche journalière à apprécier les projets soumis pour avis à la commission d'aménagement.

Chapitre 3 – Procédure d'adoption du projet d'aménagement général

Ad article 7 – Avis de la commission d'aménagement

Le collège des bourgmestre et échevins, qui a fait élaborer le projet d'aménagement général, le transmet à la commission d'aménagement qui y donne son avis dans un délai de six mois.

La fixation d'un délai dans lequel la commission d'aménagement doit aviser un projet d'aménagement général est prévue afin de garantir un déroulement de la procédure d'adoption dudit projet dans un délai raisonnable. Le délai de six mois après réception du dossier complet est réaliste parce qu'il permet au service compétent du Ministère de l'Intérieur de préparer chaque dossier sérieusement en vue des délibérations de la commission.

Ad article 8 – Vote par le conseil communal

Lorsque la commission d'aménagement a avisé le projet, elle le transmet avec son avis au conseil communal pour qu'il délibère sur le projet. Afin d'obliger le conseil communal à se prononcer sur un projet d'aménagement général qui a fait l'objet de l'avis de la commission d'aménagement, un délai de six mois a été introduit, délai qui commence à courir à partir de la réception par la commune des pièces provenant de la commission d'aménagement.

Le délai de six mois est réaliste alors qu'il appartient aux services concernés de la commune de préparer sérieusement les réunions du conseil communal au cours desquelles est discuté un remaniement du projet d'aménagement général.

La décision du conseil communal doit être motivée. Elle justifiera au moins la position des élus locaux face aux observations faites par la commission d'aménagement dans son avis et les options retenues.

Afin de parer à des vices de procédure souvent rencontrés dans la pratique par le passé, l'article 8 énumère de façon précise les possibilités ouvertes au conseil communal lors de sa décision sur le projet d'aménagement général dûment avisé par la commission d'aménagement.

Tout d'abord le conseil communal peut prendre l'option d'adopter le projet dans sa version originale, c'est-à-dire dans la version proposée initialement par le collège des bourgmestre et échevins, sans tenir compte des réflexions et remarques de la commission d'aménagement.

Ensuite le conseil communal peut décider de modifier le projet, mais uniquement en des points soulevés dans l'avis de la commission d'aménagement et de manière à répondre aux observations de ladite commission.

Si le conseil communal veut modifier le projet lui présenté en d'autres points que ceux qui ont fait l'objet de remarques de la part de la commission d'aménagement, alors il doit d'abord soumettre ces propositions à l'avis de la commission. En effet, le plan d'aménagement général constitue un ensemble qui doit rester cohérent et harmonieux. Il importe donc de veiller à ce que toute modification proposée à ce projet passe par toutes les instances participant à la procédure afin de leur permettre de se prononcer en pleine connaissance de cause sur tous les éléments du projet.

Finalement, le conseil communal est libre de rejeter le projet lui présenté. Cela peut être le cas notamment lorsque l'avis émis par la commission d'aménagement contient des considérations et observations qui, de par leur quantité et leur qualité, mettent en question le document initial élaboré à l'initiative du collège échevinal, de manière que le conseil communal préfère redémarrer la procédure ab initio sur base d'un nouveau projet à élaborer.

La décision de refus dûment motivée a pour effet de préciser qu'aucun acte réglementaire n'a été posé dans les six mois prévus au premier alinéa. Elle est adressée au Ministre de l'Intérieur qui en prend connaissance et clôture le dossier.

Ad article 9 – Publication

L'article 9 donne expressément au conseil communal la possibilité d'organiser une ou plusieurs réunions pour informer le public sur le projet d'aménagement général voté et pour expliquer le bien-fondé de la décision du conseil communal. Ce genre de réunions présente l'avantage de permettre aux habitants et autres personnes concernées par le projet d'aménagement de comprendre les intentions des autorités communales et de formuler, le cas échéant, une réclamation en pleine connaissance de cause. La ou les réunions d'information auront lieu dans les trente jours qui suivent le vote du projet par le conseil communal.

Dans cette même période est effectué le dépôt du projet à la commune pour permettre au public de prendre connaissance du projet. Le projet reste déposé pendant trente jours.

Ce dépôt est publié, d'une part, par voie d'affiches de la même manière que sous l'égide de la loi du 12 juin 1937 et, d'autre part, par une mention à insérer dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Ad article 10 – Réclamations

Pendant la période du dépôt du projet d'aménagement général à la commune, les réclamants peuvent adresser par écrit leurs observations contre le projet au collège échevinal. Passé le délai de trente jours du dépôt, plus aucune réclamation n'est recevable.

Ad article 11 – Procédure en cas de non-réclamation

Lorsque la période de trente jours du dépôt du projet est écoulée et que pendant cette période aucune réclamation écrite n'est parvenue au collège échevinal, alors le présent article prévoit une procédure simplifiée par rapport à celle qui était fixée par l'article 9 de la loi du 12 juin 1937. En cas de non-réclamation il n'y a en effet aucune raison qui justifierait un second vote au conseil communal, puisqu'il n'existe aucun élément nouveau dans le dossier. Voilà pourquoi dorénavant la première décision du conseil communal portant adoption d'un projet d'aménagement général sera soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur si aucune réclamation n'a été formulée dans le délai utile.

Ad article 12 – Aplanissement des difficultés en cas de réclamations

Si, pendant le délai de trente jours le collège échevinal reçoit une ou plusieurs réclamations, alors il est tenu de convoquer chaque réclamant pour qu'il expose oralement ses observations. Lors de ces entrevues le collège échevinal cherchera, dans la mesure du possible, à proposer un arrangement aux réclamants en vue d'aplanir les difficultés.

Ad article 13 – Deuxième vote par le conseil communal

Le résultat des entrevues entre le collège échevinal et les réclamants, retenu dans un procès-verbal ad hoc, est ensuite transmis au conseil communal. Le dossier contient toutes les pièces qui ont servi de base à chaque réclamation ainsi que les documents précisant les propositions de modifications éventuelles susceptibles de satisfaire le ou les réclamants en totalité ou partiellement.

Le conseil communal passera au second vote sur le projet d'aménagement général dans un délai de six mois après son premier vote. Si ce délai de six mois ne suffit pas au collège échevinal pour évacuer en bonne et due forme toutes les réclamations présentées, alors cet organe peut demander au Ministre de l'Intérieur une prorogation du délai. Il est entendu que la demande du collège échevinal devra être dûment motivée et que le prolongement du délai se fera en fonction du nombre et du degré de complexité des réclamations présentées.

Le deuxième vote du conseil communal sur le projet d'aménagement général devra être motivé et l'article 13 précise les options que le conseil communal est habilité à prendre:

- Le conseil communal peut tout d'abord adopter le projet dans la même version que celle qu'il avait acceptée lors du premier vote, c'est-à-dire sans tenir compte des réclamations ou d'éventuelles propositions d'arrangement émises par le collège échevinal.

- Il peut ensuite admettre une ou plusieurs ou toutes les réclamations, soit dans leur totalité, soit partiellement, et modifier le projet en conséquence. Les modifications votées ne doivent pas nécessairement correspondre aux propositions d'arrangement présentées par le collège échevinal.
- Il peut enfin rejeter le projet. Cela peut être le cas notamment si les réclamations font apparaître que le projet initialement voté est tout à fait inacceptable, de manière qu'il est préférable de faire élaborer un nouveau projet.

Ad article 14 – Deuxième publication

La décision définitive du conseil communal est affichée dans la commune dans le délai de trente jours qui la suit. L'affichage a lieu pendant quinze jours. Ce délai est prolongé par rapport à celui qui était prévu à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 et qui était de huit jours. Cette prolongation est destinée à permettre une publication efficace même en période de vacances. Pendant le même délai de quinze jours les personnes ayant réclamé contre le premier vote du conseil communal obtiennent notification de la seconde décision du conseil communal. D'autre part le dossier est transmis par la voie hiérarchique au Ministre de l'Intérieur pour approbation.

Ad article 15 – Nouvelles réclamations

L'article 15 prévoit que des réclamations contre le deuxième vote du conseil communal peuvent être adressées au Ministre de l'Intérieur sous certaines conditions.

Les réclamations doivent être adressées au Ministre dans les quinze jours qui suivent soit la fin du délai de publication, soit, en ce qui concerne les personnes ayant réclamé contre le premier vote du conseil communal, la notification de la décision définitive du conseil communal. Passé ces délais respectifs, plus aucune réclamation n'est recevable.

Par ailleurs, l'article 15 indique avec précision les personnes qui sont seules autorisées à présenter des réclamations au Ministre de l'Intérieur. Il s'agit tout d'abord de celles qui ont réclamé contre le premier vote et qui n'ont pas eu satisfaction lors du second vote du conseil communal. Il s'agit ensuite de personnes qui, tout en acceptant le projet d'aménagement général adopté lors du premier vote par le conseil communal, ne sont toutefois pas d'accord avec l'une ou l'autre modification intervenue lors du second vote par le conseil communal.

Ad article 16 – Avis sur les nouvelles réclamations

Lorsque le Ministre a reçu les réclamations, il les transmet d'abord au conseil communal pour que cet organe puisse lui fournir son avis au sujet des observations présentées.

Ensuite il saisit la commission d'aménagement du dossier lui soumis pour approbation en lui demandant son avis, d'une part, sur les modifications que le conseil communal a apporté au projet lors du second vote, et, d'autre part, sur les réclamations encore adressées au Ministre après le second vote.

Il y a lieu d'expliquer ici le bien-fondé de la demande d'avis à la commission d'aménagement concernant les modifications du projet lors du deuxième vote du conseil communal. A ce sujet il convient de rappeler que lors du premier vote le conseil communal ne peut choisir que parmi les trois options précitées à l'article 8. Il décide donc exclusivement sur des propositions d'aménagement qui ont fait l'objet de l'avis de la commission d'aménagement. Lors du second vote il est loisible au conseil communal de modifier le projet d'après les réclamations introduites par des administrés. Ces modifications n'ont à ce stade de la procédure pas fait l'objet d'un avis de la commission d'aménagement. Comme la décision d'approbation du Ministre portera toutefois aussi sur lesdites modifications, il importe qu'il dispose d'une appréciation de la commission d'aménagement à leur égard afin de pouvoir se prononcer en présence d'un avis émis par des experts. C'est pour cette raison que le présent article exige un avis de la commission d'aménagement au sujet des modifications intervenues lors du deuxième vote du conseil communal.

L'avis de la commission d'aménagement sur les réclamations envoyées après le second vote du conseil communal au Ministre était déjà prévu par la loi du 12 juin 1937. En l'occurrence il est précisé que la commission émettra son avis en connaissance de la prise de position du conseil communal sur lesdites réclamations, procédure qui est déjà pratiquée courante à l'heure actuelle parce qu'elle permet à la commission d'aménagement d'apprécier les réclamations en pleine connaissance de tous les éléments du dossier.

Ad article 17 – Décision ministérielle

Dès que le Ministre de l'Intérieur dispose du dossier complet concernant le projet d'aménagement général d'une commune, il exerce son pouvoir de tutelle par une décision dans laquelle il se prononce sur l'approbation de la décision du conseil communal et en même temps sur les réclamations lui soumises.

Chapitre 4 – Effets du projet d'aménagement général*Ad article 18 – Entrée en vigueur*

Comme le projet d'aménagement général d'une commune est un document qui revêt un caractère réglementaire, l'article 18 prévoit que son entrée en vigueur se fera de la même manière que celle décrite à l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988 pour les règlements communaux.

Ad article 19 – Servitudes

Cet article reprend les servitudes qui figurent à l'article 12 de la loi du 12 juin 1937. Il fixe toutefois le point de départ au jour du premier vote par le conseil communal sur le projet, alors que la loi de 1937 fait courir les servitudes à partir du jour du dépôt du projet à la maison communale. Cette mesure a été prise afin d'éviter qu'entre le jour du vote et le jour de la publication ne soient entrepris des travaux contraires aux dispositions du plan voté.

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

Pour écarter toute insécurité juridique l'article 19 précise enfin que le projet d'aménagement général dûment adopté par le conseil communal perd cependant tout effet juridique lorsque le Ministre refuse son approbation. En même temps les servitudes visées au 1er alinéa du présent article prennent fin. Il ne reste alors aux autorités communales que de recommencer la procédure ab initio. Cela signifie en toute évidence que l'„ancien“ projet d'aménagement général continue à être applicable.

Ad article 20 – Interdiction pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général

Cet article insère dans la législation concernant l'aménagement des communes une procédure déjà existante, mais inscrite actuellement à l'article 16 de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire.

En ce qui concerne le moyen de rendre publique la décision de frapper d'une servitude certains immeubles lors de la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général, il a été retenu de prévoir le même mode de publication que celui prévu pour les projets d'aménagement général et pour les règlements communaux, à savoir la publication au Mémorial et dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés dans le Grand-Duché de Luxembourg.

En application de la règle du parallélisme des formes, il est proposé de publier toute décision levant une mesure d'interdiction de la même manière que celle ayant décrété ladite mesure.

Ad article 21 – Indemnisation

La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes était muette sur la question d'une éventuelle indemnisation de propriétaires dont les fonds voient leur affectation modifiée du fait des autorités publiques. Seul l'article 12 de ladite loi, qui précise qu'un certain nombre d'aménagements sont interdits à partir du jour où un projet d'aménagement est déposé à la maison communale, énonce que cette servitude frappe les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

Le présent article pose le principe que les servitudes qui résultent d'un projet d'aménagement général approuvé par le Ministre de l'Intérieur ne donnent pas droit à indemnisation. En effet, contrairement à l'expropriation, l'établissement d'une servitude n'entraîne pas la dépossession, mais limite simplement

l'usage que le propriétaire peut faire de son terrain ou immeuble. Alors que l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant une juste et préalable indemnité étant donnée qu'elle constitue une atteinte au droit de propriété, tel n'est pas le cas pour les servitudes créées par un projet d'aménagement général. Comme en matière d'aménagement communal, l'intérêt général doit absolument primer l'intérêt particulier, il est logique de ne prévoir en principe aucune indemnisation pour les propriétaires dont les immeubles sont touchés par une telle servitude.

Dans des cas exceptionnels, il y a toutefois lieu d'indemniser les moins-values résultant pour des immeubles du fait des autorités publiques. Il y a en effet des situations où la non-indemnisation causerait un préjudice grave au propriétaire et engendrerait ainsi un déséquilibre économique non justifié.

L'indemnisation nécessite cependant l'existence d'un certain nombre de conditions très strictes. Il faut en effet que les servitudes entraînent soit une atteinte à des droits acquis déterminant un dommage direct, matériel et certain, soit une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un tel dommage.

L'atteinte à un droit acquis existe seulement au cas où le fonds ou l'immeuble grevé par la servitude résultant du projet d'aménagement général était doté d'une autorisation à caractère individuel établie en bonne et due forme permettant d'en faire un usage précis et que, par le seul fait du projet d'aménagement général, l'usage autorisé se trouve réduit. Encore faut-il que cette limitation engendre un dommage répondant aux qualifications précisées par la loi.

Il importe de rappeler qu'en droit luxembourgeois l'autorisation individuelle visée à l'alinéa qui précède ne saurait être qu'une autorisation de construire. Notre législation ne connaît pas l'autorisation individuelle de lotissement, tout projet de lotissement étant intégré dans la réglementation communale sous forme de projet d'aménagement particulier et ayant de ce fait un caractère réglementaire non susceptible de créer un droit acquis.

D'un autre côté, il ne faut pas perdre de vue que l'acquisition d'un terrain ne confère pas le droit de construire, celui-ci étant seulement acquis au moment de l'obtention d'une autorisation de bâtir en bonne et due forme.

La modification de l'état antérieur des lieux est à interpréter de façon restrictive et sévère à l'instar de ce qui résulte de la doctrine et de la jurisprudence françaises qui notamment considèrent que l'approbation d'un plan d'urbanisme n'entraîne pas un changement dans l'état des lieux. De même une servitude tendant à préserver l'harmonie des paysages, le fait qu'un terrain soit partiellement grevé d'une interdiction de construire ou qu'un immeuble soit classé „à démolir“ ne sont pas considérés par la jurisprudence française comme constituant des modifications à l'état antérieur des lieux.

L'existence d'un droit acquis ou d'une modification de l'état antérieur des lieux donne uniquement droit à indemnité lorsqu'il en résulte un dommage direct, matériel et certain pour le détenteur concerné. Une simple gêne ne suffit pas pour ouvrir un droit à indemnité.

Le dommage causé doit en premier lieu être direct, c'est-à-dire il doit y avoir un lien de causalité entre la servitude résultant du projet d'aménagement général et le dommage subi par le détenteur de l'immeuble grevé de la servitude. En effet, un dommage indirect ne sera pas réparé. Il faut que la servitude soit la cause immédiate et nécessaire du dommage.

Le dommage doit ensuite être matériel. Le préjudice doit constituer une atteinte aux droits pécuniaires d'une personne, il doit donc être évaluable en argent.

Le dommage doit enfin être certain. Ceci signifie que pour donner lieu à réparation le préjudice doit exister réellement et ne saurait être hypothétique ou simplement éventuel. Tant qu'il existe un doute sur le point de savoir si le préjudice se réalisera ou non il n'y a pas lieu à indemnité. – Aussi le préjudice ne doit-il pas avoir déjà été indemnisé; en effet, dès qu'il y a eu réparation, le préjudice n'existe plus. – Dans ce contexte il convient encore de préciser que réparer n'est pas effacer le préjudice. Réparer, c'est mettre la personne ayant subi le préjudice à même de se procurer un équivalent à ce qu'elle a perdu.

Lors de l'évaluation du dommage il n'est pas seulement tenu compte de l'effet de dépréciation qu'un projet d'aménagement général a eu sur la situation d'un particulier en apportant une moins-value sur l'un ou l'autre de ses terrains. Au contraire, en l'occurrence l'effet global du projet sur la situation foncière de l'intéressé est pris en considération pour apprécier le dommage qu'il a réellement subi. En effet, il se peut qu'une personne dispose de plusieurs fonds dont l'affectation est modifiée par le projet d'aménagement général et que parmi ces fonds il y en ait qui subissent une moins-value susceptible d'être indemni-

sée et d'autres qui tirent avantage du projet. Dans ce cas donc il n'est que juste et équitable de prendre en compte l'impact global du projet sur la situation du demandeur.

Au cas où les conditions des alinéas 2 et 3 sont remplies et qu'il est établi qu'il y a lieu à indemnité, un arrangement à l'amiable sera cherché entre la commune et l'intéressé.

Lorsque les parties n'arrivent pas à s'entendre sur le montant de l'indemnité, la partie la plus diligente saisira le tribunal de l'affaire, étant entendu qu'il s'agit du tribunal qui, d'après la législation en vigueur, est compétent pour connaître de l'affaire, d'un côté de par le montant de l'indemnité réclamée et d'un autre côté de par le lieu où se situe l'immeuble ou le terrain en cause.

Finalement, l'article 21 fixe un délai de prescription pour les demandes en indemnisation dans le but évident d'éviter des recours à l'infini. Les délais sont ceux fixés par l'article 22 de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire pour les demandes d'indemnités en matière d'aménagement général du territoire.

TITRE 3

La mise en oeuvre du projet d'aménagement général

Ad article 22 – Principe

L'article 22 énonce le principe que la partie écrite du projet d'aménagement général définit la mise en oeuvre de ce projet. En effet, la partie écrite, en définissant les différentes zones du territoire communal, peut notamment distinguer entre des zones comportant des terrains situés le long de la voirie existante susceptibles d'être directement affectés à la construction, des terrains dépourvus d'infrastructure pour lesquels il faut au préalable établir un projet d'aménagement particulier et des terrains de réserve ou d'aménagement différé que les autorités communales ne sont d'accord à affecter à la construction que lorsqu'il n'y aura plus de terrains à bâtir disponibles dans les autres zones.

Ad article 23 – Le projet d'aménagement particulier

Cet article définit les cas dans lesquels il y a lieu de faire un projet d'aménagement particulier:

- Il s'agit en premier lieu du cas où quelqu'un veut valoriser un terrain pour l'aménagement duquel un projet d'aménagement particulier est expressément prévu par le projet d'aménagement général.
- Il s'agit ensuite du cas où quelqu'un se propose de diviser un grand terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de les affecter à la construction. Il s'agit en l'occurrence de terrains qui d'après le projet d'aménagement général sont situés dans une zone définie comme construisible sur base d'une simple autorisation de construire. L'obligation de soumettre à un projet d'aménagement particulier la division d'un terrain en ces lieux a pour but de garantir que les nouveaux lots constituent des terrains à bâtir convenables s'intégrant harmonieusement dans les alentours et que les frais d'infrastructure des nouveaux lots soient correctement établis et répartis en fonction de la nouvelle situation.
- Il s'agit enfin du cas où quelqu'un entend mettre ensemble deux ou plusieurs parcelles pour former un seul lot sur lequel il se propose d'ériger une construction. L'exigence d'un projet d'aménagement particulier dans ces cas se justifie par le fait qu'il importe de garantir que l'affectation à la construction du nouveau lot soit réalisée dans le respect des dispositions du projet d'aménagement général et de façon à ne pas déranger l'harmonie du voisinage.

A l'instar de ce qui est prévu pour le projet d'aménagement général, il y a lieu de suivre pour tout projet d'aménagement particulier qui est modifié, complété ou révisé, la même procédure que celle prescrite pour son premier établissement.

Chapitre 1er – *Elaboration et contenu du projet d'aménagement particulier*

Ad article 24 – Elaboration du projet d'aménagement particulier

Alors que l'initiative d'établir un projet d'aménagement général est réservée aux autorités communales, la mise en oeuvre de ce projet peut être entamée soit sur l'initiative de la commune, soit sur l'initiative d'un autre promoteur, c'est-à-dire d'une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé. Dans ce dernier cas le présentateur du projet doit ou bien être le propriétaire du ou des terrains à aménager, ou bien être le mandataire du ou des propriétaires concernés ou encore il doit prouver moyen-

nant un titre que le ou les propriétaires sont d'accord à ce qu'il entame un projet d'aménagement particulier sur leur terrain.

Dans tous les cas, le projet d'aménagement particulier doit être élaboré par une personne qualifiée à effectuer des travaux d'aménagement conformément à la législation en vigueur, à savoir la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

Dans tous les cas aussi, c'est le collège échevinal qui transmet le projet d'aménagement particulier à la commission d'aménagement pour avis. Lorsqu'il s'agit d'un projet dont la commune n'est pas l'initiateur, le collège échevinal peut étayer le dossier qu'il engage dans la procédure de son avis sommaire sur le projet, ceci afin d'informer la commission d'aménagement de ses vues concernant le projet. La disposition qui exige une prise de contact entre le promoteur et l'autorité communale en début de procédure présente l'avantage de permettre dans la pratique à ces deux parties de s'arranger sur un projet d'aménagement pouvant satisfaire aux exigences de la commune et de n'engager dans la procédure que des projets ayant, du moins quant à leur principe, l'aval des autorités communales.

Ad article 25 – Contenu du projet d'aménagement particulier

1. Il est évident que le projet d'aménagement particulier, qui de par sa nature ne fait que préciser les propositions d'aménagement d'une partie déterminée du territoire communal comprise à l'intérieur des zones constructibles, ne saurait être contraire au projet d'aménagement général.

2. Ce point énumère de façon non exhaustive les indications que doit contenir un projet d'aménagement particulier. Comme un tel projet a pour but de définir avec précision l'affectation d'une partie du territoire communal que le projet d'aménagement général se limite à indiquer de façon sommaire, il devra fournir au moins les informations concernant les éléments mentionnés au point 2.

Le projet d'aménagement particulier doit être présenté sous forme d'un plan, document présentant graphiquement l'aménagement projeté dans son site naturel, et d'une partie écrite définissant les règles applicables à cet aménagement. A l'instar du contenu de la partie écrite du projet d'aménagement général défini à l'article 4, point 2.2., la partie écrite du projet d'aménagement particulier fixe les règles particulières relatives aux futures constructions de ce projet, compte tenu notamment de la topographie du terrain.

Un rapport de présentation fournira les explications nécessaires à la bonne compréhension du projet d'aménagement particulier et des propositions d'aménagement y retenues.

Le contenu des parties graphique et écrite du projet d'aménagement particulier et du rapport de présentation peut être fixé de façon détaillée dans un règlement grand-ducal.

3. Les projets d'aménagement particulier dont l'objet consiste simplement à lotir un terrain ou à réunir deux ou plusieurs lots pour en former un seul ne doivent pas contenir tous les documents exigés au point 2. En l'occurrence, il suffit qu'ils indiquent la situation existante et la situation projetée du parcellaire.

Chapitre 2 – Procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier

Ad article 26 – Procédure

La procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier est sensiblement la même que celle relative à un projet d'aménagement général.

Toutefois, comme le projet d'aménagement particulier ne constitue que la mise en oeuvre d'une partie du plan d'aménagement général existant et présente donc une moindre envergure, certains délais peuvent être raccourcis. Par ailleurs, il n'a pas paru nécessaire de prévoir une aussi large information et publicité du projet que celle fixée par l'article 9 pour le projet d'aménagement général. Voilà pourquoi seule la publication par voie d'affiches déjà prévue par la loi du 12 juin 1937 a été maintenue.

Par ailleurs, en ce qui concerne les lotissements de terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de les affecter à la construction ainsi que la réunion de deux ou plusieurs parcelles pour former un nouveau lot plus grand à affecter à la construction le long d'une voie existante, il est prévu de déterminer une procédure simplifiée dans les communes qui disposent d'un service technique adéquat comportant au moins un architecte ou un ingénieur habilité à effectuer des travaux d'aménagement. Dans ces communes, ledit genre de projet est élaboré par la personne qualifiée du service technique et soumis par le collège des

bourgmestre et échevins au conseil communal qui en délibère. Un avis préalable de la commission d'aménagement n'est pas requis dans ces cas spécifiques étant donné qu'il s'agit de travaux d'aménagement mineurs qu'un service technique d'une certaine qualité doit être à même de réaliser correctement. De même l'approbation ministérielle n'est pas nécessaire vu le cadre restreint des opérations dont s'agit.

Chapitre 3 – Effets du projet d'aménagement particulier

Ad article 27 – Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du projet d'aménagement particulier a lieu de la même manière que celle du projet d'aménagement général fixée à l'article 18.

Ad article 28 – Servitudes

A l'instar des dispositions de l'article 19, déterminant les servitudes qu'engendre un projet d'aménagement général en cours de procédure, l'article 28 fixe des servitudes identiques pour le projet d'aménagement particulier à partir du moment où il est voté par le conseil communal.

TITRE 4

Mesures d'exécution des projets d'aménagement

Chapitre 1er – Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du projet d'aménagement général

Ad article 29 – Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet

La mise en oeuvre du projet d'aménagement général rend nécessaire l'aménagement de la voirie et des équipements publics afin d'en assurer la viabilité. Hormis les zones soumises à un projet d'aménagement particulier les travaux en question sont réalisés par l'administration communale.

Le 2e alinéa de l'article 29 énumère de façon non exhaustive les travaux de voirie et d'infrastructure dont s'agit.

Ad article 30 – Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

1. Cet article pose le principe de la participation financière des propriétaires-riverains à l'aménagement de la voirie et des équipements publics. Les travaux en question sont préfinancés par la commune et récupérés sur les propriétés riveraines.

Le deuxième alinéa précise les éléments qui font partie des dépenses que la commune peut se faire rembourser par les bénéficiaires.

Pour les emprises nécessaires à l'aménagement de la voirie ou d'autres infrastructures, les valeurs sont déterminées par un règlement grand-ducal. De cette façon les prix seront à l'avenir harmonisés pour le même genre de terrain et des négociations souvent longues seront évitées. De même, cette manière d'évaluation présente-t-elle l'avantage de faire disparaître les divergences parfois énormes entre les prix payés d'une commune à l'autre pour des emprises.

La récupération des frais engendrés par les travaux de voirie et d'équipement se fait sur base d'un règlement communal dans lequel le conseil communal fixe le tarif de la participation en fonction du ou des critères légaux de son choix.

En ce qui concerne la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant, les frais engendrés par ces travaux sont à charge de la commune. Il appartient en effet aux autorités communales de veiller au bon entretien des infrastructures publiques et de financer les travaux afférents par le budget général de la commune. Les riverains participent seulement au financement du premier établissement des infrastructures étant donné que la mise en place des équipements confère une plus-value à leurs fonds. Dans le même ordre d'idées il est prévu que les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement peuvent être récupérés sur les propriétaires-riverains dans la mesure où ils permettent la création de nouvelles places à bâtir.

2. Le point 2 confère aux communes le droit d'introduire un impôt communal en vue du financement des équipements collectifs. Cet impôt sera prélevé lors de chaque création d'une nouvelle unité de logement sur le territoire de la commune.

Ad article 31 – Autorisations de construire

Cet article énonce le principe que toute construction ou transformation de bâtiments nécessite une autorisation de construire de la part du bourgmestre. De même, lorsque quelqu'un souhaite démolir un bâtiment existant, il a besoin d'une autorisation du bourgmestre.

Le bourgmestre ne saurait accorder l'autorisation de construire que lorsque le projet de construction est entièrement conforme au projet d'aménagement général de la commune et que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet sont achevés.

Afin de permettre aux voisins de faire valoir éventuellement leurs droits à l'égard d'une construction projetée, un certificat du bourgmestre attestant qu'il a donné l'autorisation de construire le projet est affiché par le maître de l'ouvrage au chantier. Ce certificat indique également que les intéressés peuvent prendre connaissance des plans à la maison communale, mais seulement des données qui sont susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un recours en justice, à savoir l'implantation de la construction dans le terrain, les gabarits et façades ainsi que l'affectation prévue du bâtiment.

Les communes sont tenues de communiquer une fois par an à l'Administration du Cadastre et de la Topographie les changements intervenus sur les immeubles. Le détail de cette formalité est fixé dans un règlement grand-ducal.

Chapitre 2 – Réalisation du projet d'aménagement particulier**Ad article 32 – Cession des fonds réservés à des aménagements publics**

Cet article reprend le principe fixé à l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 au sujet de la cession à la commune des fonds destinés par le projet d'aménagement particulier à des constructions ou usages publics.

Le texte a été remanié de manière à exprimer de façon claire et précise l'obligation de la cession des terrains réservés à des aménagements publics. Il dispose par la suite que ladite cession est gratuite lorsque les fonds en question ne dépassent pas le quart de la surface totale du projet et que la partie des terrains qui dépasse ce quart est à céder contre paiement d'une indemnité.

Pour des raisons d'équité entre promoteurs de projets d'aménagement particulier, il est prévu que dans les projets où, pour quelque raison que ce soit, la surface réservée à des aménagements publics est inférieure au quart de la surface totale du projet, le promoteur compensera cette différence de surface en versant une indemnité à la caisse communale.

La fixation des indemnités visées ci-dessus se fait aux conditions et modalités déjà fixées sous l'égide de la loi de 1937.

Est ajouté un alinéa précisant le règlement des frais de procédure.

Ad article 33 – Procédure d'approbation du projet d'exécution

1. Le promoteur qui veut réaliser un projet d'aménagement particulier fait élaborer un projet d'exécution par un homme de l'art. La loi énumère de façon non exhaustive les aménagements que devra comprendre ce projet.

Le projet d'exécution est soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins. Ensuite il est publié pendant quinze jours à la commune où le public peut en prendre connaissance.

2. Les actes et promesses de vente ou de location devront contenir un certain nombre de mentions précisées dans le texte et ne sauraient contenir d'indications contraires aux dispositions légales. De même, les publications relatives à des projets doivent se faire dans le strict respect des prescriptions de la loi. – Ces obligations figuraient déjà à l'article 21 de la loi du 12 juin 1937. Elles sont reprises ici et adaptées aux nouvelles dispositions.

Les peines applicables en cas d'observation des dispositions qui figurent sous le point 2 sont également rendues conformes à la législation actuelle.

Ad article 34 – Convention

Lorsque le projet d'exécution du projet d'aménagement particulier est approuvé par le collège des bourgmestre et échevins, celui-ci passe une convention avec le promoteur pour régler les conditions et modalités de la réalisation du projet. L'approbation du conseil communal et du Ministre de l'Intérieur est

requis pour cette convention qui doit être conforme au projet d'aménagement particulier dûment adopté.

La convention règle la réalisation en une ou plusieurs phases des travaux d'infrastructure, le financement de ces travaux, la cession des terrains nécessaires aux aménagements publics et le paiement éventuel d'une indemnité dans ce contexte, ainsi que la cession gratuite des infrastructures à la commune lorsque celles-ci seront achevées convenablement et auront fait l'objet d'une réception définitive.

Comme les infrastructures seront donc cédées à la commune après leur achèvement, les autorités communales doivent veiller à ce que les travaux afférents soient exécutés suivant les règles de l'art. Voilà pourquoi la loi précise que l'exécution desdits travaux se fera sous le contrôle et la surveillance du collège échevinal.

Ad article 35 – Autorisations de construire

Cet article donne au bourgmestre compétence pour accorder les autorisations de construire dans les zones couvertes par un projet d'aménagement particulier. Il est rappelé que l'article 20 de la loi du 12 juin 1937 conférait cette attribution au collège des bourgmestre et échevins pour les projets d'aménagement dressés par des associations, sociétés ou particuliers et que ces dispositions furent souvent méconnues ce qui a conduit à l'annulation de bon nombre d'autorisations de construire par le passé. Dorénavant seul le bourgmestre sera compétent pour émettre des autorisations de construire, approche d'ailleurs logique puisque c'est le bourgmestre qui détient le pouvoir d'exécuter les règlements de police dans la commune.

Par ailleurs, l'article 35 rend les dispositions de l'article 31 applicables aux constructions situées dans des zones soumises à un projet d'aménagement particulier.

Chapitre 3 – Le remembrement urbain

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

Ad article 36 – Définition

Cet article définit l'opération de remembrement dans le contexte de l'aménagement communal.

Il s'agit d'une opération qui consiste à réaliser, dans le cadre de la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement général ou d'un projet d'aménagement particulier, des échanges de parcelles de terrains en vue d'aboutir à une nouvelle structure foncière répondant aux objectifs du projet d'aménagement en question.

Ad article 37 – Objet et organisation

En un premier temps, tous les fonds compris dans le périmètre de l'aire à remembrer sont mis en commun. Ensuite, les surfaces réservées le cas échéant par le projet d'aménagement à réaliser à des constructions ou usages publics sont mis à part et un nouveau lotissement des parcelles restantes est établi de façon à ce que chaque propriétaire reçoive, en échange de son apport, une ou plusieurs parcelles conformes au projet d'aménagement, de surface et de valeur proportionnelles à celles du ou des terrains qu'il a mis dans la masse. De préférence chaque propriétaire obtient une ou des parcelles situées au même endroit que celle(s) dont il a fait l'apport.

A l'instar de ce qui était prévu par la loi du 12 juin 1937, l'article 37 permet d'inclure des propriétés bâties dans l'opération de remembrement lorsque le propriétaire y marque son accord ou que les immeubles en question fassent l'objet d'une procédure d'expropriation.

De même que la législation concernant le remembrement des biens ruraux, la présente loi prévoit la possibilité de payer une soulte lorsqu'il s'avère impossible d'aboutir à une équivalence en valeur des immeubles à échanger.

Ad article 38 – Acte de remembrement

Le remembrement est formalisé par la transposition dans un acte authentique d'échange, administratif ou notarié, de l'accord intervenu entre tous les propriétaires concernés. Tel que le définissait très

correctement le commentaire des articles afférents de la loi du 12 juin 1937 „Le remembrement est l'acte par lequel l'immeuble lui-même est en quelque sorte supprimé, et remplacé par une parcelle nouvelle sur laquelle on transfère le droit de propriété et tout autre droit réel attaché à l'immeuble disparu“.

Ad article 39 – Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Lorsqu'un accord entre tous les propriétaires des terrains compris dans la surface à remembrer n'est pas trouvé, mais que la plupart des propriétaires concernés disposant de la plus grande partie des fonds sont toutefois tombés d'accord sur la manière de remembrer les fonds dont s'agit, alors l'article 39 leur permet d'élaborer un projet de remembrement et d'entamer la procédure d'adoption prévue aux articles suivants. Le texte précise qu'à cet effet une majorité d'au moins deux tiers des propriétaires est requise et qu'une autre condition est celle que ces propriétaires doivent posséder au moins les deux tiers des surfaces faisant l'objet du remembrement.

L'article 36 indique avec précision les pièces que doit contenir le projet de remembrement. Il s'agit d'un côté de documents à se procurer auprès des administrations compétentes et d'autre part de pièces à élaborer par des personnes dûment qualifiées.

Ad article 40 – Information des propriétaires concernés

Lorsque les propriétaires intéressés ont fait élaborer leur projet de remembrement, alors ils en saisissent le collège échevinal territorialement compétent.

Dans les délais prévus à l'article 40 le collège échevinal tient le dossier à la disposition de tous les propriétaires possédant des terrains dans l'aire à remembrer, tout en les informant de cette mise à disposition par lettre recommandée. Cette démarche permet aux propriétaires-contestataires de présenter leurs remarques contre le projet de remembrement au collège échevinal par écrit.

Ad article 41 – Approbation du projet en cas d'accord

Lorsque pendant le délai prévu pour les réclamations aucune opposition n'est formulée par écrit contre le projet de remembrement, alors l'article 41 prévoit que le collège échevinal transmet le projet au conseil communal pour approbation. Il est bien entendu que le conseil communal doit vérifier à cette occasion la conformité du projet de remembrement avec le projet d'aménagement général de la commune et avec le projet d'aménagement particulier couvrant les fonds à remembrer en tout ou en partie. Il est évident que le conseil communal doit refuser l'approbation de tout projet de remembrement qui n'est pas en concordance avec ces projets d'aménagement.

Ad article 42 – Aplanissement des difficultés

Lorsque des objections sont présentées par des propriétaires auprès du collège échevinal, celui-ci entend les réclamants en leurs observations et essaie de trouver un arrangement pouvant donner satisfaction à tous les intéressés. Le collège échevinal joue un rôle d'intermédiaire et en quelque sorte de conciliateur dans le but de faire aboutir à l'amiable le remembrement nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement.

Au cas où l'intervention du collège échevinal réussit à mettre d'accord tous les propriétaires, alors ceux-ci font modifier le projet de remembrement initial de manière à ce que le nouveau projet soit conforme à l'arrangement négocié grâce au collège échevinal. Ce nouveau projet reste soumis à l'approbation du conseil communal qui doit vérifier sa conformité aux projets d'aménagement général et/ou particulier couvrant les fonds visés par le remembrement.

Ad article 43 – Non-accord

Lorsque le collège échevinal n'arrive pas à aplanir les difficultés, il ne lui reste qu'à constater, dans une délibération ad hoc, qu'un accord entre les propriétaires concernés par le projet de remembrement lui soumis n'a pu être trouvé.

Ad article 44 – Suites du non-accord

Après le constat du non-accord par le collège échevinal, le projet de remembrement peut évidemment être abandonné, s'il n'y a pas d'intérêt ou de volonté à le poursuivre.

Au cas cependant où soit la commune, soit les propriétaires ayant présenté le projet de remembrement insistent pour mener à bien ce projet, l'article 44 leur permet de recourir à la procédure d'expo-

ropriation. En effet, les autorités communales peuvent être intéressées à voir se réaliser un projet d'aménagement dûment approuvé sur le territoire de leur commune, soit parce que cette opération crée des terrains à bâtir réclamés par la population, soit parce que cette mesure contribue à l'urbanisation cohérente et harmonieuse d'une localité, soit pour toute autre raison relevant de l'intérêt général. – L'intérêt des propriétaires-présentateurs du projet de remembrement de poursuivre la réalisation de ce projet est évident.

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

Ad article 45 – Acte de remembrement

Lorsque le conseil communal a approuvé un projet de remembrement, soit dans sa version initiale alors qu'il n'y a pas eu d'objections, soit dans une version modifiée suite à un arrangement intervenu après l'aplanissement des difficultés par le collège échevinal, alors ce projet est concrétisé dans un acte de remembrement et des plans afférents. Il est entendu qu'il doit s'agir d'un acte notarié ou d'un acte administratif et que les plans ad hoc doivent être des plans cadastraux.

Chapitre 4 – Rectification de limites de fonds

La rectification de limites entre riverains était déjà prévue par la loi du 12 juin 1937 dans les cas y précisés et d'après les procédures y arrêtées. Le présent chapitre énumère les situations donnant lieu à une rectification des limites entre fonds voisins et propose une procédure devant aboutir à un arrangement entre parties et préconisant, en cas de désaccord, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique comme seule issue.

Ad article 46 – Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

La rectification de limites de fonds peut être demandée dans les situations énumérées à l'article 46. Cet article reprend en les précisant les situations énumérées aux articles 45 à 49 de la loi du 12 juin 1937.

La rectification de limites de fonds peut être requise non seulement pour affecter un fonds à la construction, mais d'une façon générale pour lui donner la destination prévue par le projet d'aménagement.

Ad article 47 – Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Lorsqu'un accord entre les propriétaires concernés n'est pas trouvé, alors la partie la plus diligente procède à l'établissement d'un projet de rectification de limites de la manière décrite au 2^e alinéa.

Ad articles 48 à 53

Une procédure similaire à celle fixée pour le remembrement urbain aux articles 40 à 45 est prévue pour la rectification de limites de terrains lorsque les parties concernées n'arrivent pas à s'entendre. Il est donc renvoyé au commentaire des articles 40 à 45.

Chapitre 5 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Ad article 54 – Déclaration d'utilité publique

1. Comme tout projet d'aménagement revêt le caractère d'un règlement communal, il convient d'en assurer la mise en oeuvre. Au cas où un ou plusieurs propriétaires de terrains compris dans le projet à réaliser s'opposent à cette réalisation pour quelque raison que ce soit, la commune peut poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique en application de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. A cet effet les autorités communales doivent d'abord engager la procédure prévue par la loi prémentionnée du 15 mars 1979 aboutissant à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

2. La même procédure peut également être engagée pour aboutir à un remembrement de terrains nécessaire en vue de l'exécution d'un projet d'aménagement lorsque, dans le cadre de la procédure de

remembrement décrite aux articles 39 à 44, le collège des bourgmestre et échevins a constaté qu'aucun accord n'a pu être trouvé entre les propriétaires concernés par ce remembrement. Dans ce cas non seulement la commune mais également les personnes ayant présenté le projet de remembrement peuvent demander que l'opération soit déclarée d'utilité publique pour ensuite faire prononcer l'expropriation des terrains nécessaires.

3. Il en va de même lorsqu'un projet de rectification de limites de fonds n'a pas abouti à l'accord entre les propriétaires concernés, malgré l'intervention du collège des bourgmestre et échevins.

Ad article 55 – Expropriation

Cet article précise que l'arrêté déclarant l'utilité publique peut autoriser l'expropriation des terrains et immeubles qui sont indispensables pour la réalisation du projet qui est à la base de la procédure d'expropriation.

Ad article 56 – Cession à des tiers des terrains expropriés

Cet article reprend les dispositions énoncées aux 4e et 5e alinéas de l'article 51 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique pour les immeubles expropriés en vue de la réalisation d'un plan d'urbanisme approuvé sur la base de la loi du 12 juin 1937.

TITRE 5

Dispositions pénales

Ad article 57 – Dispositions pénales

Déjà en 1975 le législateur avait reconnu l'importance du respect de la législation concernant l'aménagement communal et l'urbanisme et il avait enlevé aux infractions commises en cette matière le caractère d'une contravention pour les ériger en délit et les rendre passibles de peines correctionnelles. Le maximum de l'amende avait à l'époque été porté à 500.000.– francs. Aujourd'hui ce montant s'avère largement insuffisant vu l'enjeu financier en matière immobilière et le présent article prévoit de relever le maximum de l'amende à 5 millions de francs.

Dans le but de responsabiliser davantage les bourgmestres et les collèges échevinaux dans ce domaine important, il est précisé que la contravention par un de ces organes aux dispositions de la présente loi constitue une faute grave au sens des articles 63 et 41 de la loi communale du 13 décembre 1988. Le fait par un bourgmestre ou un collège échevinal de contrevenir aux prescriptions fixées par la législation concernant l'aménagement communal peut donc engendrer une procédure disciplinaire à son égard de la part de l'autorité de tutelle, conformément aux dispositions des articles 63 et 41 de la loi communale.

Le dernier alinéa de l'article 57 reprend les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 58 de la loi du 12 juin 1937. Il ne laisse toutefois plus au juge le pouvoir d'appréciation que celui-ci avait sous l'égide de la loi de 1937, mais il impose au juge qui a constaté une infraction en la matière l'obligation d'ordonner la suppression des travaux et le rétablissement des lieux dans leur état initial. Cette innovation est nécessaire pour garantir au mieux que les règles qui régissent l'aménagement communal soient strictement observées et qu'aucune dérogation ne puisse être tolérée.

TITRE 6

Dispositions transitoires et abrogatoires

Ad article 58 – Dispositions transitoires

1. Il est tout d'abord précisé que tout projet d'aménagement valablement adopté d'après les dispositions de la loi du 12 juin 1937 reste en vigueur.

2. En ce qui concerne les projets d'aménagement en cours de procédure lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, l'article 49 permet de poursuivre la procédure entamée d'après l'ancienne loi à condition toutefois que cette procédure se trouve déjà à un stade avancé et soit terminée dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

3. La nouvelle législation prévoit l'insertion dans la partie écrite des dispositions ayant constitué jusqu'à présent le règlement sur les bâtisses, adopté sous la législation de 1937 suivant une procédure différente de celle prévue pour l'adoption du projet d'aménagement. Il y a donc lieu de veiller à mettre la réglementation existante en concordance avec les nouvelles exigences dans un délai raisonnable, ce délai étant fixé à trois ans.

4. En ce qui concerne le remembrement urbain et la rectification de limites de fonds, les nouvelles dispositions deviennent applicables dès l'entrée en vigueur de la loi. Les procédures entamées sous l'égide de la loi de 1937 et non encore achevées doivent être recommencées ab initio sur base des nouveaux textes.

Ad article 59 – Dispositions abrogatoires

Cet article abroge les dispositions contraires à la nouvelle loi et notamment celles de la loi du 12 juin 1937, sauf celles qui sont maintenues par l'article 58 à titre transitoire pour les procédures en cours.