

N° 4486³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

PROJET DE LOI

concernant l'aménagement des communes

* * *

AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(21.11.2002)

Monsieur le Président,

A la demande du Ministre de l'Intérieur, j'ai l'honneur de vous saisir *d'amendements gouvernementaux* au projet de loi sous rubrique.

A cet effet, je joins en annexe le texte coordonné de la version remaniée du projet de loi sous examen, contenant les amendements et un commentaire des articles.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,*
François BILTGEN

*

SOMMAIRE:**Titre 1er – Définitions**

- Art. 1er. Définitions
- Art. 2. Objectifs

Titre 2 – Les organes compétents

- Art. 3. Généralités
- Art. 4. La commission d'aménagement

Titre 3 – Le plan d'aménagement général*Chapitre 1er – Définition et objectifs*

- Art. 5. Définition
- Art. 6. Objectif

Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général

- Art. 7. Elaboration du plan d'aménagement général
- Art. 8. Révision du plan d'aménagement général
- Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

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

- Art. 10. Avis de la commission d'aménagement
- Art. 11. Vote provisoire par le conseil communal
- Art. 12. Publication
- Art. 13. Réclamations
- Art. 14. Vote définitif par le conseil communal
- Art. 15. Deuxième publication
- Art. 16. Nouvelles réclamations
- Art. 17. Avis sur les nouvelles réclamations
- Art. 18. Décision ministérielle

Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement général

- Art. 19. Entrée en vigueur
- Art. 20. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement général
- Art. 21. Servitudes
- Art. 22. Indemnisation

Chapitre 5 – Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du plan d'aménagement général

- Art. 23. Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan
- Art. 24. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier*Chapitre 1er – Généralités*

- Art. 25. Définition
- Art. 26. Principe
- Art. 27. Exceptions

Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

- Art. 28. Elaboration du plan d'aménagement particulier
- Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier

Chapitre 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier

- Art. 30. Procédure

Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier

- Art. 31. Entrée en vigueur
- Art. 32. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier
- Art. 33. Servitudes

Chapitre 5 – Mise en oeuvre du plan d'aménagement particulier

- Art. 34. Cession des fonds réservés à des aménagements publics
- Art. 35. Projet d'exécution
- Art. 36. Convention
- Art. 37. Autorisations de construire

Titre 5 – Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

- Art. 38. Contenu

Titre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement*Chapitre 1er – Zones de développement et zones à restructurer*

Section 1. Zones de développement

- Art. 39. Principe
- Art. 40. Définition
- Art. 41. Etude préalable
- Art. 42. Déclaration
- Art. 43. Justification
- Art. 44. Publication
- Art. 45. Réclamations
- Art. 46. Vote définitif par le conseil communal
- Art. 47. Deuxième publication
- Art. 48. Nouvelles réclamations
- Art. 49. Avis sur les nouvelles réclamations
- Art. 50. Décision ministérielle
- Art. 51. Entrée en vigueur
- Art. 52. Exécution

Section 2. Zones à restructurer

- Art. 53. Définition
- Art. 54. Etude préalable
- Art. 55. Déclaration
- Art. 56. Justification
- Art. 57. Procédure
- Art. 58. Exécution
- Art. 59. Déclaration d'utilité publique
- Art. 60. Délai des opérations

Chapitre 2 – Le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds

Section 1. Le remembrement urbain

- Art. 61. Définition
- Art. 62. Objet et organisation

Section 2. Du remembrement conventionnel

- Art. 63. Acte de remembrement
- Art. 64. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires
- Art. 65. Publication et dépôt du projet de remembrement
- Art. 66. Approbation du projet en cas d'accord
- Art. 67. Aplanissement des difficultés
- Art. 68. Suites du non-accord
- Art. 69. Acte de remembrement

Section 3. Du remembrement légal

- Art. 70. Elaboration du projet de remembrement
- Art. 71. Publication et dépôt du projet de remembrement
- Art. 72. Réclamations
- Art. 73. Suivi des réclamations
- Art. 74. Vote définitif par le conseil communal
- Art. 75. Deuxième publication
- Art. 76. Nouvelles réclamations
- Art. 77. Avis sur les nouvelles réclamations
- Art. 78. Décision ministérielle
- Art. 79. Effets de la décision ministérielle
- Art. 80. Servitudes
- Art. 81. Indemnisation
- Art. 82. Exécution du remembrement
- Art. 83. Du report des droits réels
- Art. 84. Des frais d'exécution

Section 4. Rectification de limites de fonds

- Art. 85. Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds
- Art. 86. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires
- Art. 87. Information des propriétaires voisins concernés
- Art. 88. Approbation du projet en cas d'accord
- Art. 89. Aplanissement des difficultés
- Art. 90. Suite du non-accord
- Art. 91. Acte de rectification de limites

Chapitre 3 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

- Art. 92. Déclaration d'utilité publique
- Art. 93. Expropriation
- Art. 94. Cession à des tiers de terrains expropriés

Chapitre 4 – Disponibilités foncières

Section 1. Réserves foncières

- Art. 95. Déclaration

- Art. 96. Publication
- Art. 97. Réclamations
- Art. 98. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat
- Art. 99. Arrêté grand-ducal
- Art. 100. Cession des terrains

Section 2. Obligation de construire

- Art. 101. Procédure
- Art. 102. Expropriation

Chapitre 5 – Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement

- Art. 103. Définitions
- Art. 104. Procédure

Titre 7 – Dispositions pénales

- Art. 105. Constatation des infractions
- Art. 106. Pouvoirs de contrôle
- Art. 107. Prérogatives de contrôle
- Art. 108. Mesures et sanctions administratives
- Art. 109. Sanctions pénales

Titre 8 – Dispositions transitoires et abrogatoires

- Art. 110. Dispositions transitoires
- Art. 111. Dispositions abrogatoires
- Art. 112. Dispositions modificatives

*

TITRE 1er

Définitions

Art. 1er.– Définitions

(1) On entend par développement urbain l'ensemble des objectifs, mesures et instruments nécessaires pour orienter de façon ciblée l'évolution des localités dans le cadre d'une politique déterminée et compte tenu des composantes écologiques, sociales, économiques, culturelles, financières et spatiales de cette évolution. Le développement urbain est un processus continu qui constitue le cadre de référence de l'aménagement communal.

(2) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal par des règles générales et permanentes. Cette organisation, tout en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, reprend et précise les orientations du programme directeur établi en exécution de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire ainsi que les prescriptions des plans directeurs régionaux, des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires sur base de cette même loi.

Art. 2.– Objectifs

Le développement urbain et l'aménagement communal ont pour objectifs d'assurer à la population active et à la population résidente 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, ils ont principalement pour mission de concevoir, de développer, de coordonner et de mettre en oeuvre, au niveau communal, les moyens nécessaires pour garantir:

- (a) l'utilisation rationnelle et parcimonieuse du sol et de l'espace en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable,
- (b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire,
- (c) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité fonctionnelle et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités,
- (d) le respect du patrimoine culturel et naturel national et local lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus,
- (e) la sécurité, la salubrité et l'hygiène publique.

TITRE 2

Les organes compétents

Art. 3.– Généralités

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

(2) Le ministre de l'Intérieur, désigné ci-après par les termes „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 celles du Gouvernement et peut adresser aux communes des recommandations en la matière.

Art. 4.– La commission d'aménagement

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

La commission se compose de six membres permanents dont un Président, issus d'administrations publiques ou d'établissements publics. Le Président est nommé par le Grand-Duc et les autres membres par le ministre.

En sus du Président, la composition de la commission est arrêtée comme suit:

- un juriste,
- un architecte qualifié en urbanisme,
- un ingénieur compétent de par ses fonctions en organisation et gestion de la circulation,
- une personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de ses compétences en aménagement du territoire,
- une autre personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de ses compétences.

La commission peut se faire assister par des experts en matière juridique, financière et urbanistique. La commission peut encore solliciter de manière ponctuelle l'avis d'autres administrations publiques ou d'établissements publics.

La commission peut enfin faire appel pour des projets déterminés à des représentants d'autres administrations publiques ou d'établissements publics qui siégeront en son sein avec voix délibérative.

La commission peut encore inviter l'auteur de projets importants afin de l'entendre en ses explications.

L'organisation, le mode de fonctionnement et les attributions de la commission d'aménagement non autrement prévues par la présente loi sont déterminés par règlement grand-ducal.

TITRE 3

Le plan d'aménagement général**Chapitre 1er – Définition et objectifs****Art. 5.– Définition**

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal, divisé en diverses zones dont l'affectation et l'usage sont arrêtés par des règles générales et permanentes.

Le plan d'aménagement général, avant son approbation définitive par le ministre conformément à l'article 18, prend la désignation de „projet d'aménagement général“.

Art. 6.– Objectif

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

Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général**Art. 7.– Elaboration du plan d'aménagement général**

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

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

Au sens de la présente loi, on entend par personne qualifiée toute personne physique ou morale membre de l'ordre des architectes et des ingénieurs-conseils de Luxembourg et inscrite, au vu de ses spécialisation, qualification et expérience avérées en matière d'urbanisme, sur avis de la commission d'aménagement, sur une liste établie par le ministre.

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

Le plan d'aménagement général d'une commune est élaboré sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

- a) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur les équipements publics ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel;
- b) de la détermination d'une stratégie de développement pour le court, le moyen et le long terme développée à partir du contexte national et régional de l'aménagement du territoire et d'options politiques spécifiques à la commune;
- c) de propositions concrètes concernant la mise en oeuvre de cette stratégie.

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

Art. 8.– Révision du plan d'aménagement général

Tout plan d'aménagement général peut être complété, modifié ou révisé. La procédure à appliquer est celle prescrite pour le premier établissement du plan.

Art. 9.– Contenu du plan d'aménagement général

(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. L'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, le mode et, de manière générale, leur degré d'utilisation et le pictogramme de la légende-type correspondante, ainsi que les étapes et modalités de la mise en oeuvre du plan d'aménagement général, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'un rapport de présentation élaboré sur base de l'étude préparatoire prévue à l'article 7 justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues. Il démontre la prise en considération des objectifs du développement durable ainsi que la conformité et les mesures de précision prévues avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire. Il indique les principales phases de réalisation du plan d'aménagement général.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport de présentation.

(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée, sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins suite à un examen approfondi de la situation existante par une personne qualifiée au sens de la présente loi, si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour. Cette délibération est soumise à l'approbation du ministre.

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

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

Art. 10.– Avis de la commission d'aménagement

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

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

Art. 11.– Vote provisoire par le conseil communal

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

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

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

Art. 12.– Publication

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

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

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

Art. 13.– Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 12, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

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

Au cas où une ou plusieurs observations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins entend, après l'expiration du délai, le ou les réclamants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Art. 14.– *Vote définitif par le conseil communal*

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

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

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

Art. 15.– *Deuxième publication*

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

Art. 16.– *Nouvelles réclamations*

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

Art. 17.– *Avis sur les nouvelles réclamations*

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal, dans la mesure où celui-ci a apporté des modifications au projet d'aménagement général, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans les trois mois de la réception du dossier.

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

Art. 18.– *Décision ministérielle*

Le ministre statue dans les trois mois suivant la réception de l'avis du conseil communal prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de „plan d'aménagement général“.

Chapitre 4 – *Effets du plan d'aménagement général*

Art. 19.– *Entrée en vigueur*

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

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

Art. 20.– *Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement général*

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un plan ou projet d'aménagement général et jusqu'au moment de son dépôt à la maison communale, il peut être décidé par le conseil communal, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles

touchés par le plan à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 21, alinéa 1er, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer de droit à indemnité.

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, au Mémorial et dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

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

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

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

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

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

Art. 21.– Servitudes

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

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

Art. 22.– Indemnisation

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

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

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.

Par dérogation au régime de droit commun et aux dispositions de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de construire motivé par l'interdiction d'un plan d'aménagement général est devenu définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Si une nouvelle modification du plan d'aménagement général ayant créé une servitude déterminée ouvrant droit à indemnisation intervient et devient définitive endéans le prédit délai de dix ans et entraîne une modification de la servitude en question, une demande d'indemnité procédant du plan d'aménagement général initial n'est plus recevable.

Chapitre 5 – Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du plan d'aménagement général

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

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée ou réalisée par l'administration communale, hormis les cas prévus au chapitre 5 du titre 4.

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

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

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

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

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

Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal soumis à l'approbation du ministre.

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

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, cimetières, installations culturelles et sportives, collecteurs d'égouts ou stations d'épuration, à prélever lors de la création de chaque nouvelle unité affecté à l'habitation ou à toute autre destination compatible avec la zone sur le territoire de la commune.

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

TITRE 4

Le plan d'aménagement particulier

Chapitre 1er – Généralités

Art. 25.– Définition

Le plan d'aménagement particulier précise les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une partie du territoire communal ou une zone ou partie d'une zone arrêtées par le plan ou le projet d'aménagement général de la commune.

Le plan d'aménagement particulier, avant son approbation définitive par le ministre conformément à l'article 30, prend la désignation de „projet d'aménagement particulier“.

Art. 26.– Principe

(1) En règle générale tout terrain couvert par un plan d'aménagement général doit faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier, exception faite des terrains bénéficiant de dérogations prévues par l'article 27 ainsi que des terrains situés dans la zone verte telle que définie à l'article 2 alinéa 2 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

(2) Le plan d'aménagement particulier peut également proposer de modifier le plan d'aménagement général. Dans ce cas, la procédure de modification du plan d'aménagement général définie à l'article 7 sera engagée préalablement ou parallèlement à la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier définie à l'article 28.

Tout plan d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé.

La procédure à appliquer est celle prescrite pour le premier établissement.

Art. 27.– Exceptions

Les communes peuvent définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable et dont la mise en valeur pourra par conséquent se faire directement sur base du plan d'aménagement général.

En ce qui concerne les communes disposant d'un service technique approprié au sens de l'article 104 alinéa 2, cette dérogation est soumise aux conditions suivantes:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol,
- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée sur base de l'article 23 alinéa 2 de la loi, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants,
- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.

En ce qui concerne les communes ne disposant pas d'un service technique approprié au sens de l'article 104, cette dérogation est de surcroît limitée aux terrains qui:

- sont soit situés entre deux constructions aux dimensions et à l'implantation analogue, soit sont destinés à recevoir une construction qui sera accolée à une construction située sur le terrain contigu et dont elle reprendra obligatoirement les caractéristiques dimensionnelles,
- sont destinés à recevoir au maximum deux unités affectées à l'habitation ou à toute autre destination compatible avec la zone, regroupées dans deux immeubles jumelés ou dans un seul immeuble,
- sont situés en bordure d'une voie dont l'accès est garanti et qui peuvent être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants.

Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

Art. 28.– Elaboration du plan d'aménagement particulier

(1) Lorsque l'initiative émane de la commune, le projet d'aménagement particulier, élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, est engagé dans la procédure d'adoption par le collège des bourgmestre et échevins. Il n'est pas nécessaire que la commune soit propriétaire du ou des terrains sur lesquels porte le projet.

(2) Dans tous les autres cas, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Le collège des bourgmestre et échevins engage le projet dans la procédure d'adoption dans les trois mois qui suivent sa réception en y joignant son appréciation sommaire sur le projet.

Art. 29.– Contenu du plan d'aménagement particulier

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

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

(2) Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues.

(3) Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

(4) Le rapport justificatif prévu à l'alinéa 2 respectivement le plan directeur prévu à l'alinéa 3 doit être élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, chargée par l'initiateur du projet.

Le contenu du rapport justificatif et du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.

Chapitre 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier

Art. 30.– Procédure

A l'exception des dispositions ci-après, la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier est la même que celle définie par les articles 10 à 18 pour les plans d'aménagement général.

Le projet d'aménagement particulier avec l'étude préparatoire est transmis pour avis au ministre par lettre recommandée avec avis de réception par le collège des bourgmestre et échevins.

Le ministre, après vérification de la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi, et notamment des objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec le plan d'aménagement général, y émet son avis dans les trois mois de la réception du dossier complet.

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

Les délais prévus aux articles 10 et 11, alinéa 1er sont réduits de six à trois mois.

Le dernier alinéa de l'article 12 n'est pas applicable au projet d'aménagement particulier.

Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier

Art. 31.– 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 pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée. Le projet prend dès lors la désignation de „plan d'aménagement particulier“.

Art. 32.– Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un plan ou un projet d'aménagement particulier et jusqu'au moment de son dépôt à la maison communale, il peut être décidé par le conseil communal, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 21, alinéa 1er, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer de droit à indemnité.

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, au Mémorial et dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

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

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

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

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

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

Art. 33.– Servitudes

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

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

Chapitre 5 – Mise en oeuvre du plan d'aménagement particulier

Art. 34.– Cession des fonds réservés à des aménagements publics

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

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

(2) La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire.

(3) 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 du lieu de situation des terrains concernés.

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. 35.– Projet d'exécution

(1) En vue de la réalisation d'un plan d'aménagement particulier, le propriétaire ou son mandataire soumet à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins un projet d'exécution.

On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement particulier.

(2) Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût, établie par un homme de l'art et comprenant l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les

trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d’approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d’évacuation des eaux de surface et des eaux usées, ainsi que des collecteurs d’égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d’éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations prévues par le projet.

(3) La réalisation d’un plan d’aménagement particulier peut être subordonnée, par décision du conseil communal, à l’élaboration préalable d’une étude d’évaluation des incidences sur l’environnement naturel et l’environnement humain.

Le contenu de l’étude d’évaluation, qui dans ce cas fait partie intégrante du projet d’exécution, les critères d’évaluation et la procédure de la consultation publique sont fixés par règlement grand-ducal.

(4) 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.

(5) Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d’aménagement particulier 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 1.250 à 12.500 euros.

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. 36.– *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 entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le promoteur.

Cette convention est soumise à l’approbation du conseil communal et du ministre.

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

La convention est périmée de plein droit, si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins et qui ne peut être inférieur à un an, le promoteur n’a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d’un an sur demande motivée du promoteur.

Cette décision est soumise à l’approbation du conseil communal et du ministre.

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, le promoteur demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et l’exécution matérielle des travaux requis.

Art. 37.– *Autorisations de construire*

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

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

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés par une convention spéciale, sur la base des principes arrêtés par l'article 36.

L'autorisation de construire est périmée de plein droit, si dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par le bourgmestre pour une période maximale d'un an sur demande motivée du bénéficiaire.

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

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant le cas échéant que l'autorisation de construire a été prorogée est affiché avec une copie du certificat prévu à l'alinéa précédent aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage.

Les autorisations accordées en vertu de la présente loi ne préjudicient pas aux droits des tiers.

Le délai de recours devant les juridictions administratives commence à courir trois jours à compter de la date d'affichage des prédicts certificats.

TITRE 5

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Art. 38.– Contenu

Un règlement grand-ducal, intitulé règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites précisera toutes les dispositions de nature à assurer:

1. La salubrité et la solidité des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité.
2. La conservation, la salubrité, la sécurité et la viabilité de la voirie, de ses accès et de ses abords.
3. L'accès aux constructions et leur desserte par des équipements d'intérêt général et concernant notamment les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de télécommunications.
4. La commodité et la salubrité des constructions destinées à l'habitation ou au séjour prolongé de personnes.

Le règlement contiendra notamment des prescriptions relatives à l'éclairage naturel, à la ventilation, le chauffage, l'accès, la circulation et le parcage, les installations sanitaires, les installations électriques et la protection contre l'incendie des constructions.

Le règlement peut encore concerner tous les aménagements, constructions et installations au-dessus et en dessous du sol, les enseignes, les dispositifs de publicité, les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les plantations, les modifications au relief du sol, et l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation et au stationnement des automobiles en dehors de la voie publique.

Les normes prescrites par le règlement constituent des normes minimales, les autorités communales compétentes pouvant imposer par voie de règlement communal des normes équivalentes ou plus strictes.

Le règlement précisera la procédure à observer pour l'octroi de l'autorisation à bâtir, pour l'aménagement des chantiers ainsi que pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.

TITRE 6

Mesures d'exécution des plans d'aménagement**Chapitre 1er – Zones de développement et zones à restructurer***Section 1. Zones de développement***Art. 39.– Principe**

Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone de développement une partie du territoire communal qui répond à la définition de l'article 40.

Art. 40.– Définition

On entend par zone de développement toute partie du territoire communal urbanisé ou non, non bâtie ou ne présentant des constructions et aménagements que sur une partie restreinte de sa surface totale, qui présente un intérêt particulier pour des projets de développement régionaux ou nationaux tels que définis par les plans arrêtés sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire ou pour le développement et l'organisation urbaine de la commune conformément au plan d'aménagement général et à son rapport justificatif.

Art. 41.– Etude préalable

Avant de procéder à la création d'une zone de développement, le collège des bourgmestre et échevins procède à une étude qui devra tenir compte des critères et conditions suivants:

1. l'état initial de la zone visée et de son environnement humain, social, économique, physique et naturel;
2. les besoins de la commune et des zones limitrophes notamment en matière d'habitat, de travail, de mobilité, de récréation et d'espaces verts;
3. la capacité d'insertion du ou des projets dans le tissu urbain, économique et social local existant.

Art. 42.– Déclaration

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 40 et des conclusions de l'étude réalisée conformément à l'article 41, le conseil communal peut procéder par déclaration à la création d'une zone de développement en tenant compte des critères suivants:

- a) la création de la zone de développement doit répondre à des besoins d'intérêt général, notamment pour faire face à des besoins croissants en matière de création de logements et d'emplois, pour permettre la réalisation d'équipements et d'installations publics ou pour permettre la mise en valeur de terrains désaffectés à usage industriel, urbain, militaire ou autre sur lesquels l'activité a cessé, quelle qu'en soit la cause;
- b) la création de la zone de développement ne saurait se justifier que si les objectifs de développement communal ne peuvent pas être réalisés sur base des dispositions prévues aux chapitres 3, 4 et 6 du présent titre;
- c) les mesures destinées à garantir la concrétisation de la zone de développement doivent pouvoir être réalisées dans un délai raisonnable;
- d) la création de la zone de développement doit s'effectuer en tenant compte de manière équilibrée de l'intérêt général et des intérêts privés.

Art. 43.– Justification

Avec la déclaration de zone de développement la commune présente les documents suivants:

- a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des ayants droit;
- b) un mémoire explicatif des motifs de la déclaration de zone de développement avec indications des objectifs visés et des mesures projetées ainsi que des développements escomptés en matière d'habitat, de travail, de mobilité, de récréation et d'espaces verts;

- c) un programme de déroulement de l'opération et en particulier un mémoire explicatif détaillé sur les travaux nécessaires;
- d) un mémoire précisant les mesures d'exécution retenues avec indication le cas échéant des propriétaires susceptibles de faire l'objet de mesures d'expropriation et désignation du titulaire du droit de préemption prévu à l'article 52.

Art. 44.– Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration relative à la création d'une zone de développement par le conseil communal, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

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

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et les documents pourront être consultés par le public à la maison communale dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 1er.

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

Art. 45.– Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 44, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par lettre recommandée au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai, la déclaration est transmise pour approbation au ministre.

Art. 46.– Vote définitif par le conseil communal

Le collège des bourgmestre et échevins soumet les réclamations, avec toutes les pièces et, s'il y a lieu, avec les propositions de modification répondant aux observations présentées, à un second vote du conseil communal dans les trois mois à compter de la date de la déclaration initiale de zone de développement.

Le collège des bourgmestre et échevins peut, s'il le juge utile, procéder à un supplément d'étude conformément à l'article 41.

Le conseil communal peut soit maintenir sa déclaration initiale, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit la retirer. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé.

Art. 47.– 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 lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 45 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

Art. 48.– Nouvelles réclamations

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

Art. 49.– Avis sur les nouvelles réclamations

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal, dans la mesure où celui-ci a apporté des modifications à sa déclaration initiale, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans les trois mois de la réception du dossier.

Art. 50.– Décision ministérielle

Le ministre statue dans le mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du vote définitif du conseil communal relatif à la déclaration de zone de développement.

Art. 51.– Entrée en vigueur

La déclaration de zone de développement, qui revêt un caractère réglementaire, entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

La déclaration de zone de développement sera de surcroît publiée conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

Art. 52.– Exécution

(1) Toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des travaux nécessaires prescrits par la déclaration de zone de développement peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le ou les propriétaires menacés d'expropriation peuvent demander à être chargés de l'exécution des travaux retenus. Ils doivent dans ce cas accepter les délais et conditions fixés par le pouvoir expropriant et justifier des ressources nécessaires.

(2) La commune peut encore conclure un contrat de développement avec les propriétaires, par lequel la commune s'engage le cas échéant à octroyer les subventions prévues pour un projet de développement particulier et le propriétaire à affecter les subventions aux travaux et opérations prévues par la déclaration et à effectuer les investissements nécessaires retenus par la déclaration.

Le contrat de développement peut prévoir un délai pour la réalisation des travaux à l'expiration duquel la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux. Dans ce cas, la plus-value résultant de l'exécution de ces travaux reviendra à la commune. La dite plus-value sera fixée par un expert assermenté sur base d'une première évaluation effectuée avant la réalisation des travaux de rénovation et d'une deuxième évaluation effectuée après la réalisation de ces mêmes travaux.

(3) Un droit de préemption en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article 40 est institué par la déclaration au profit de la commune.

Ce droit de préemption est limité à une durée de quinze ans et s'éteint à l'issue de ce délai sans aucune formalité préalable. Le droit de préemption peut être prorogé pour une durée de cinq ans par décision du conseil communal sur demande du collègue des bourgmestre et échevins.

Toute intention d'aliéner un immeuble compris dans la zone de développement doit être notifiée par le propriétaire au titulaire du droit de préemption. Le titulaire du droit de préemption dispose en cas d'inobservation de l'obligation de notification d'une action en nullité du transfert de propriété intervenu qui se prescrit par cinq ans à partir de l'enregistrement de l'acte translatif de propriété.

(4) Toute création, cession ou modification d'un droit réel immobilier ou d'un droit mobilier relatif à un immeuble compris dans la zone de développement doit être soumise pour approbation au conseil communal. Le conseil communal peut refuser son approbation lorsque le projet lui soumis est inconciliable avec les objectifs définis à l'article 40.

La délibération du conseil communal est transmise au ministre aux fins d'approbation.

*Section 2. Zones à restructurer***Art. 53.– Définition**

Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone à restructurer un quartier existant de la localité qui présente un intérêt particulier pour le développement et l'organisation urbaine de la commune dans le sens que sa revalorisation permettrait une réorganisation urbanistique de la commune ou encore qui présente un intérêt particulier pour des projets de développement régionaux

ou nationaux tels que définis par les plans arrêtés sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et où une partie importante des constructions ou aménagements ne répond pas aux critères et objectifs définis à l'article 2.

On entend par quartier une fraction du territoire d'une localité, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité.

Art. 54.– Etude préalable

Avant de procéder à la création d'une zone à restructurer, le collège des bourgmestre et échevins fait effectuer une étude qui devra tenir compte des critères et conditions énoncées à l'article 41.

L'étude devra en outre tenir compte des éléments suivants:

1. des conditions d'habitat et de travail ainsi que des conditions de sécurité, de salubrité et d'hygiène publiques des personnes habitant ou travaillant dans la zone en question, notamment:
 - a) l'éclairage, l'ensoleillement et l'aération des logements et lieux de travail,
 - b) le degré d'entretien respectivement de vétusté des bâtiments et équipements existants,
 - c) l'accessibilité des terrains,
 - d) les problèmes éventuels résultant du voisinage dans le quartier concerné des fonctions de logement et d'activités économiques,
 - e) le mode et le degré de l'utilisation des sols,
 - f) l'impact éventuel des constructions et exploitations, respectivement d'installations ou d'infrastructures routières et ferroviaires sur le voisinage en ce qui concerne notamment le bruit, la pollution atmosphérique et les vibrations,
 - g) les mesures de rénovation déjà appliquées,
 - h) la présence éventuelle d'éléments du patrimoine architectural.
2. de la fonctionnalité de la zone en ce qui concerne notamment:
 - a) les problèmes de circulation,
 - b) les possibilités de stationnement,
 - c) la situation économique de la zone ainsi que sa capacité de développement économique compte tenu de la situation économique communale, régionale voire nationale,
 - d) la viabilisation, l'aménagement d'espaces verts, d'équipements de sport et de loisirs ainsi que d'installations d'intérêt commun compte tenu de l'intérêt social et culturel du quartier pour les zones limitrophes.

Art. 55.– Déclaration

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 40 de la présente loi et sur base de l'étude définie à l'article 54 le conseil communal peut procéder par déclaration à la création d'une zone à restructurer.

Art. 56.– Justification

Avec la déclaration de zone à restructurer la commune présente les documents prévus à l'article 43 de la présente loi ainsi qu'un mémoire décrivant tant l'accompagnement social à prévoir pour les habitants du quartier que les solutions à prévoir pour garantir soit leur relogement temporaire à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier pendant la durée des travaux, soit leur relogement définitif à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier en fonction de leurs desiderata respectivement des contraintes techniques inhérentes au projet concernant la zone à restructurer concernée.

Art. 57.– Procédure

La déclaration de zone à restructurer est soumise à la procédure et aux formalités prévues aux dispositions des articles 44 à 51.

Art. 58.– Exécution

Les propriétaires disposent d'un délai d'un an pour entamer de manière significative les travaux de réhabilitation définis en vertu de l'article 43. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge lesdits travaux conformément aux dispositions de l'article 52 alinéa 1er.

La commune peut le cas échéant recourir aux autres moyens d'exécution prévus par l'article 52.

Art. 59.– Déclaration d'utilité publique

La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone, sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 96.

Art. 60.– Délai des opérations

La déclaration de restructuration fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de restructuration doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

Chapitre 2 – Le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds

Section 1. Le remembrement urbain

Art. 61.– Définition

Le remembrement urbain est une opération d'exécution d'un plan d'aménagement général ou particulier qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder aux dispositions du plan d'aménagement à réaliser.

Le remembrement peut s'effectuer, soit par voie d'accord entre les propriétaires, sous forme de remembrement conventionnel ou d'échanges amiables, soit sous forme de remembrement légal.

Art. 62.– Objet et organisation

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

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

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

Dans la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement.

Quant aux parcelles attribuées, elles sont taxées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

Section 2. Du remembrement conventionnel

Art. 63.– Acte de remembrement

Le remembrement conventionnel 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 plan d'aménagement couvrant la surface à remembrer.

Un plan de remembrement peut être initié et soumis aux propriétaires concernés par plusieurs propriétaires représentant la majorité des propriétaires intéressés et en même temps la moitié au moins de la surface des terrains à comprendre dans le remembrement.

Le projet afférent doit être élaboré par une personne présentant les compétences techniques nécessaires.

Art. 64.– Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

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

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

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

Art. 65.– *Publication et dépôt du projet de remembrement*

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

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public, informé du dépôt par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, peut en prendre connaissance. Les propriétaires concernés sont par ailleurs immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

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

Art. 66.– *Approbation du projet en cas d'accord*

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au vote du conseil communal.

Art. 67.– *Aplanissement des difficultés*

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

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de remembrement initial est modifié de façon à tenir compte de cet arrangement par un homme de l'art chargé par les intéressés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

Si cette mesure n'aboutit pas à un accord entre tous les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

Art. 68.– *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 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 69.– *Acte de remembrement*

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

Section 3. Du remembrement légal

Art. 70.– *Elaboration du projet de remembrement*

Le ministre peut procéder dans un but d'utilité publique et dans le cadre des conditions prévues aux articles 61 et 62 de la loi à l'élaboration d'un projet de remembrement déterminé, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'au moins un cinquième des propriétaires des fonds à remembrer, tels que ces propriétaires sont inscrits au cadastre, soit à la demande de l'administration communale de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

La demande est à présenter par écrit au ministre qui établit un projet de remembrement, élaboré par un homme de l'art, comportant les documents préparatoires suivants:

- 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,
- les améliorations foncières jugées nécessaires et les mesures à prendre en vue de leur réalisation,
- 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. 71.– *Publication et dépôt du projet de remembrement*

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

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Les propriétaires et ayants droit concernés sont immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

Les affiches et les notifications contiennent, en outre, sommation aux propriétaires et ayants droits qui ne figurent pas sur les tableaux ou qui contestent les surfaces cadastrales indiquées, à faire connaître par lettre recommandée, dans le délai prévu par l'alinéa 2 du présent article, la nature, l'étendue et le titre de leurs droits.

Art. 72.– *Réclamations*

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

Art. 73.– *Suivi des réclamations*

(1) Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au vote du conseil communal.

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

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

Art. 74.– *Vote définitif par le conseil communal*

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

Art. 75.– Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent le vote définitif du conseil communal, sa décision définitive est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 72 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

Art. 76.– Nouvelles réclamations

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

Art. 77.– Avis sur les nouvelles réclamations

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

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

Art. 78.– Décision ministérielle

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

Art. 79.– Effets de la décision ministérielle

(1) Le plan de remembrement, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

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

Art. 80.– Servitudes

(1) A partir du jour où un projet de remembrement est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification à l'état des lieux sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

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

(2) Tous les actes et promesses de vente sur les fonds bâtis ou non feront mention du projet de remembrement les concernant. La mention sera fondée sur une attestation à délivrer au vendeur par le ministre.

Art. 81.– Indemnisation

Les servitudes résultant d'un plan de remembrement 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.

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.

Par dérogation au régime de droit commun et aux dispositions de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de construire motivé par l'interdiction d'un

plan de remembrement est devenu définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan de remembrement.

Si une modification du plan de remembrement ayant créé une servitude déterminée ouvrant droit à indemnisation intervient et devient définitive endéans le prédit délai de dix ans et entraîne une modification de la servitude en question, une demande d'indemnité procédant du plan de remembrement initial n'est plus recevable.

Art. 82.– Exécution du remembrement

(1) Les actes documentant les mutations à intervenir après l'approbation ministérielle, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, seront dressés à l'intervention du ministre dans les trois mois de l'approbation ministérielle.

(2) Le ministre fait procéder à l'abornement et à la confection des plans définitifs.

Après l'accomplissement de ces formalités, l'acte de remembrement est dressé par le ou les notaires de la région, à désigner par le ministre.

L'acte de remembrement est signé par le ministre ou son délégué. Il constate notamment:

- 1° l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation;
- 2° la fixation des soultes et des indemnités pour plus-values ou moins-values;
- 3° les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles, déterminées par le ministre;
- 4° le règlement des autres droits réels et personnels;
- 5° les conditions et délais dans lesquels a lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires dans le coût des travaux.

L'acte de remembrement forme titre des droits de propriété et des autres droits réels et de créances qui y sont réglés.

Une expédition de l'acte est délivrée à chacun des propriétaires et ayants droit concernés. Une autre expédition est conservée par le ministre.

(3) A défaut d'accord entre les parties quant aux montants des indemnisations et quant à la valeur des nouvelles parcelles attribuées, il est procédé conformément à la procédure prévue au titre III de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 83.– Du report des droits réels

Par l'effet du remembrement, les nouvelles parcelles attribuées à un propriétaire sont subrogées aux anciennes parcelles abandonnées par ce propriétaire.

Par suite de cette subrogation, les parcelles abandonnées par un propriétaire sont purgées des droits réels immobiliers, autres que les servitudes, qui les grèvent, ainsi que des saisies et autres actions immobilières soumises à la publicité hypothécaire; ces droits réels, saisies et actions immobilières sont reportés de plein droit sur les parcelles attribuées à ce propriétaire.

Lorsqu'un droit réel immobilier, autre qu'une servitude, grève une ou certaines des anciennes parcelles d'un propriétaire, le ministre détermine la ou les nouvelles parcelles, ou la partie d'une nouvelle parcelle de ce propriétaire sur lesquelles ces droits sont reportés en assurant le maintien de la garantie équivalente.

Il en fait de même des saisies ou autres actions immobilières.

Les servitudes existant au profit ou à charge des fonds compris dans le remembrement, et qui ne sont pas éteintes par l'impossibilité d'en user ou par confusion, en conformité des articles 703 et 705 du code civil, subsistent sans modification. Il en est tenu compte pour la fixation de la valeur d'échange du fonds dominant et du fonds servant.

L'acte de remembrement sort ses effets par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Si les parcelles attribuées à un propriétaire sont situées dans un autre ressort hypothécaire que les parcelles que ce propriétaire abandonne, l'acte de remembrement est transcrit, le même jour, dans les différents bureaux hypothécaires.

En exécution de l'alinéa 1er du présent article et sur réquisition du ministre, le conservateur des hypothèques procédera à la radiation et à l'inscription des privilèges et hypothèques, à la radiation et à la transcription des saisies immobilières ainsi qu'aux émargements prévus par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Les réquisitions du ministre sont présentées à la formalité simultanément avec l'acte de remembrement.

Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 84.– Des frais d'exécution

Sont supportés par l'Etat les frais relatifs aux procédures devant les juridictions, pour autant qu'ils ont été mis à charge de l'Etat ainsi que les indemnités éventuelles dues en vertu des articles 81 et 82.

Les autres frais, à savoir tous les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et les frais des formalités hypothécaires sont avancés par l'Etat et récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la superficie des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux.

Section 4. Rectification de limites de fonds

Art. 85.– 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 au sens de la loi, le propriétaire peut demander le redressement de ses limites par voie d'échange.

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

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

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

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

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

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

Art. 86.– Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Lorsqu'un voisin refuse de coopérer à un redressement de limites, ou que les intéressés n'arrivent pas à s'entendre, la partie la plus diligente fait élaborer un projet de rectification de limites par une personne qualifiée conformément à l'article 7.

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. 87.– Information des propriétaires voisins concernés

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

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où les propriétaires concernés peuvent en prendre connaissance. Ces propriétaires sont immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

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

Art. 88.– Approbation du projet en cas d'accord

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

Art. 89.– Aplanissement des difficultés

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

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de rectification des limites initial est modifié par les intéressés de façon à tenir compte de cet arrangement. Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de rectification des limites est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

Si cette mesure n'aboutit pas à un accord entre tous les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

Art. 90.– Suite du non-accord

La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de rectification des limites peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 91.– Acte de rectification de limites

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

Chapitre 3 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. 92.– Déclaration d'utilité publique

(1) Si, lors de l'exécution d'un plan 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 67, 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 89, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires-présentateurs du projet de rectifi-

cation de limites. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

Art. 93.– Expropriation

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

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

Art. 94.– Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 93, à des personnes de droit privé ou de droit public.

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

Chapitre 4 – Disponibilités foncières

Section 1. Réserves foncières

Art. 95.– Déclaration

Dans le cadre de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que la protection de la nature et des ressources naturelles, les communes, après délibération du conseil communal, et le ministre, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, soit à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, soit à la réalisation de zones d'activité économiques.

Conjointement à la déclaration, le collège des bourgmestre et échevins ou le ministre déposent à la maison communale un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans la zone de réserves foncières, un relevé avec indication des communes, sections de communes et numéros cadastraux des parcelles, des noms et adresses connus des propriétaires ou détenteurs de droits réels.

Les différentes formes d'occupation du sol précitées peuvent se retrouver dans une même réserve foncière dans la mesure où le plan d'aménagement général de la commune le prévoit et qu'elles ne sont pas incompatibles entre elles.

Art. 96.– Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration relative à la création d'une zone de réserve foncière par le conseil communal, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

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

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et les documents pourront être consultés par le public à la maison communale dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 1er.

Art. 97.– Réclamations

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

Art. 98.– Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

A l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins transmet les pièces avec les observations éventuelles au ministre.

Après délibération du gouvernement en conseil, le dossier complet est transmis au Conseil d'Etat qui est obligatoirement entendu en son avis.

Art. 99.– Arrêté grand-ducal

Un arrêté grand-ducal approuve la constitution de la zone de réserves foncières et en déclare l'utilité publique.

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise la commune ou le fonds à en poursuivre l'acquisition ou l'expropriation. Il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles visées doit être réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

L'arrêté grand-ducal constate l'accomplissement régulier des mesures préparatoires relatives à l'expropriation sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Art. 100.– Cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins pour les communes et le président du comité directeur pour le fonds ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation respectivement par le conseil communal ou par le comité directeur du fonds.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet pour le fonds d'actes administratifs à recevoir par l'administration de l'enregistrement et des domaines et pour les communes soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

A défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au titre III de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

*Section 2. Obligation de construire***Art. 101.– Procédure**

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés dans les zones destinées à être bâties définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La procédure applicable est celle définie pour les plans d'aménagement particuliers par le chapitre 3 du titre 4.

Art. 102.– Expropriation

Si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune entame la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre, soit à son propre profit, soit au profit d'un promoteur, sur la base d'un projet d'aménagement d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations.

Chapitre 5 – Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement**Art. 103.– Définitions**

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

On entend par lotissement d'un terrain la division d'un terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons.

On entend par morcellement de parcelles la division d'une ou de plusieurs parcelles en plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons.

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

Art. 104.– Procédure

(1) Tout promoteur, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui veut procéder au lotissement, respectivement relotissement d'un terrain ou au morcellement de parcelles est soumis à

l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier conformément à la procédure prévue au chapitre 3 du titre 4 lorsque le but de l'opération est d'aliéner ou de louer un ou plusieurs lots en vue de la mise en oeuvre des dispositions du plan d'aménagement général afférent.

Cette disposition vaut également pour la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

(2) Dans les communes qui disposent d'un service technique approprié, doté d'au moins une personne qualifiée selon l'article 7 pour élaborer des projets d'aménagement, les projets de lotissement, de relotissement et de morcellement peuvent être décidés par le conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, à condition que le projet:

- s'adapte à son voisinage immédiat en ce qui concerne la nature et le degré d'utilisation du sol,
- reprenne le mode de construction des bâtiments implantés sur les parcelles limitrophes, ainsi que la dimension de leur emprise au sol,
- soit situé en bordure d'une voie à laquelle son accès est garanti,
- puisse être raccordé aux réseaux d'infrastructure existants,
- ne compromette pas l'aménagement des terrains adjacents.

Les délibérations afférentes du conseil communal, qui ne sont pas soumises à l'approbation du ministre, sont publiées conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

(3) Dans les communes qui ne disposent pas d'un service technique approprié tel que prévu à l'alinéa précédent, les projets de lotissement, de relotissement et de morcellement peuvent être décidés par le conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins à condition que les parcelles concernées:

- constituent une lacune dans le tissu urbain existant,
- sont situées entre deux constructions aux dimensions et à l'implantation analogues ou sont destinées à recevoir une construction qui sera accolée à un bâtiment contigu dont elle reprendra obligatoirement les caractéristiques dimensionnelles,
- sont destinées à recevoir au maximum deux unités affectées à l'habitation ou à toute autre destination compatible avec la zone, regroupées dans deux immeubles jumelés ou dans un seul immeuble,
- sont situées en bordure d'une voie à laquelle leur accès est garanti,
- peuvent être raccordées aux réseaux d'infrastructure existants.

Les délibérations afférentes du conseil communal qui ne sont pas soumises à l'approbation du ministre sont publiées conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

TITRE 7

Dispositions pénales

Art. 105.– Constatation des infractions

Outre les officiers de police judiciaire et les agents de la police, les fonctionnaires de la carrière supérieure du ministère de l'Intérieur ayant dans leurs compétences l'aménagement communal et expressément désignés à cet effet sont chargés de rechercher et de constater les infractions réprimées par la présente loi et ses règlements d'exécution.

Dans l'accomplissement de leurs fonctions relatives à la présente loi, les fonctionnaires de la carrière supérieure expressément désignés à cette fin ont la qualité d'officiers de police judiciaire. Ils constatent les infractions par des procès-verbaux faisant foi jusqu'à preuve du contraire.

Leur compétence s'étend à tout le territoire du Grand-Duché en ce qui concerne les officiers de police judiciaire et les agents de la police. La compétence des fonctionnaires de la carrière supérieure et des fonctionnaires de la carrière de l'ingénieur technicien des services techniques communaux est limitée au territoire de la commune dans laquelle ils exercent leurs fonctions.

Avant d'entrer en fonction, ils prêtent devant le tribunal d'arrondissement de leur domicile siégeant en matière civile le serment suivant:

„Je jure de remplir mes fonctions avec intégrité, exactitude et impartialité.“

L'article 458 du code pénal leur est applicable.

Art. 106.– Pouvoirs de contrôle

Les personnes visées à l'alinéa 1er de l'article 105 peuvent visiter le jour entre 7.00 et 20.00 heures et sans notification préalable, les terrains, immeubles, aménagements et constructions assujettis à la présente loi et aux règlements à prendre en vue de son application.

Cette disposition n'est pas applicable aux locaux d'habitation. Toutefois, et sans préjudice des dispositions de l'article 33 (1) du code d'instruction criminelle, s'il existe des indices graves faisant présumer que l'origine d'une infraction à la loi et aux règlements pris pour son exécution se trouve dans les locaux destinés à l'habitation, il peut être procédé à la visite domiciliaire entre six heures et demie et vingt heures par deux de ces agents agissant en vertu d'un mandat du juge d'instruction.

Ces personnes signalent leur présence au promoteur, au maître de l'ouvrage, à l'entrepreneur, au propriétaire, au locataire, à l'exploitant ou à l'occupant des terrains, immeubles, aménagements, constructions ou de l'habitation privée. Ces derniers peuvent les accompagner lors de la visite.

Art. 107.– Prerogatives de contrôle

Les personnes visées à l'alinéa 1er de l'article 105 peuvent exiger la production de documents concernant les terrains, immeubles, aménagements et constructions ainsi que leur affectation pour autant que de tels documents sont pertinents pour les besoins du contrôle.

Les propriétaires, locataires, exploitants ou occupants de terrains, d'immeubles, d'aménagements et/ou de constructions, ainsi que toute personne responsable de l'affectation d'un terrain, d'un immeuble, d'un aménagement et/ou d'une construction susceptibles de tomber sous les prévisions de la présente loi ou de ses règlements d'exécution sont tenus, à la réquisition des agents de contrôle, de faciliter les opérations auxquelles ceux-ci procèdent en vertu de la présente loi.

En cas de condamnation, les frais occasionnés par les mesures prises en vertu du présent article sont mis à charge du prévenu.

Dans tous les autres cas, ces frais sont supportés par l'Etat.

Art. 108.– Mesures et sanctions administratives

(1) En cas d'infraction aux prescriptions des projets ou plans d'aménagement, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire le bourgmestre de la commune concernée peut selon le cas:

- impartir au propriétaire, locataire, exploitant ou occupant un délai dans lequel ce dernier doit se conformer à ces dispositions, délai qui ne peut être supérieur à un an;
- faire suspendre, après une mise en demeure, en tout ou en partie les travaux d'aménagement et/ou de construction par mesure provisoire ou fermer l'immeuble, l'aménagement, la construction ou le chantier en tout ou en partie et apposer des scellés.

(2) Tout intéressé peut demander l'application des mesures visées au point 1.

(3) Les décisions prises par le bourgmestre à la suite d'une demande de suspension de travaux d'aménagement et/ou de construction ou à la suite d'une demande de fermeture d'un immeuble, d'un aménagement, d'une construction ou d'un chantier sont susceptibles d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la notification de la décision intervenue.

(4) Les mesures énumérées au point 1 peuvent être levées lorsque l'infraction constatée aura cessé.

Art. 109.– Sanctions pénales

(1) La violation des procédures prescrites par les chapitres 1er et 2 du titre 3, 2 et 3 du titre 4 ainsi que par les articles 35, 36 et 37 du titre 4 constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

(2) Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescrip-

tions des projets ou plans d'aménagement, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.

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

TITRE 8

Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 110.– Dispositions transitoires

(1) Les plans d'aménagement général 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 doivent faire l'objet d'une refonte et adaptation complète conformément aux dispositions et procédure de la présente loi dans un délai de six ans depuis leur dernière révision complète ou de leur premier établissement.

Les plans d'aménagement 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 doivent être le cas échéant révisés et intégrés dans le plan d'aménagement général établi en conformité avec les prescriptions de la présente loi à l'occasion de la refonte prescrite à l'alinéa précédent.

(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'adoption 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 deviennent caduques à partir de l'entrée en vigueur du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites prévu à l'article 38.

(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 le cas échéant être engagée conformément aux articles 61 et suivants.

Art. 111.– Dispositions abrogatoires

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

Chaque fois qu'une loi antérieure à la présente renvoie à la législation abrogée, ce renvoi doit s'entendre dorénavant comme portant sur les dispositions correspondantes de la présente loi.

Art. 112.– Dispositions modificatives

Il est inséré dans le Titre II, Chapitre 8, de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 une section 5 libellée comme suit:

„Section 5. Du service technique

Art. 99bis.–

Chaque commune de 6.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique approprié propre, doté d'au moins d'un architecte urbaniste occupé à plein temps et d'un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.

Les membres du service technique communal ont principalement pour mission de veiller, sous l'autorité, selon le cas, du bourgmestre ou du collège des bourgmestre et échevins, à l'application de la loi concernant le développement urbain et l'aménagement communal et de ses règlements d'exécution et en particulier du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques.

Les membres du service technique communal ont encore pour mission de conseiller les communes dans l'application de la législation concernant le développement urbain et l'aménagement communal et de préparer et de suivre les aspects techniques des projets et plans d'aménagement, le cas échéant en collaboration avec la personne qualifiée prévue par la loi concernant le développement urbain et l'aménagement communal.

Les fonctionnaires de la carrière supérieure et les fonctionnaires de la carrière de l'ingénieur technicien du service technique communal concourent, sous l'autorité du collège des bourgmestre et échevins, à la constatation des infractions relatives aux prescriptions des projets ou plans d'aménagement, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de construire.

Art. 99ter.–

Chaque commune de moins de 6.000 habitants peut décider d'avoir un architecte urbaniste affecté à son service technique.

Deux ou trois communes peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, qu'ils ont un architecte urbaniste en commun, occupé à plein temps, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

Art. 99quater.–

Sans préjudice de l'obligation prévue à l'article 99bis, chaque commune de 3.000 habitants au moins est tenue d'avoir au moins un fonctionnaire communal de la carrière de l'ingénieur technicien, chargé de la mission prévue à l'article 99bis alinéa 2.“

*

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 le développement urbain et l'aménagement communal (intitulé auparavant „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.

Aperçu 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-il 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.

Le Conseil d'Etat relève dans son avis du 25 avril 1996 que le projet de loi concernant l'aménagement des communes „doit, tout en tenant compte du caractère particulier de l'aménagement du territoire, d'une part, et de l'aménagement communal et de l'urbanisme, d'autre part, s'adapter aux dispositions de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire aux fins d'éviter des contradictions éventuelles et de garantir une parfaite cohérence et interaction entre les instruments d'aménagement tant au niveau national et régional qu'au niveau purement communal ou local“.

Les orientations fondamentales définies en matière d'aménagement du territoire devront donc se refléter clairement au niveau de la législation correspondante concernant les communes.

Le projet de rapport de la Commission de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire concernant le projet de loi portant réforme de la loi de 1974 (document No 3739 de la Chambre des députés, Session ordinaire 1998-1999) précise dans ce contexte:

„Pour pouvoir réagir avec l'impact voulu, il faut tout d'abord donner un nouveau contenu à la notion même d'aménagement du territoire. Celui-ci ne doit plus viser la seule réglementation de l'utilisation du sol. A l'avenir, „aménagement le territoire“ devra également signifier implicitement „développer le territoire“. L'utilisation du sol ainsi définie sera l'aboutissement d'une stratégie de développement élaborée d'un commun accord par tous les partenaires concernés, stratégie qui trouvera son prolongement dans des projets concrets dépassant la simple définition de zones à bâtir. C'est à partir de cette notion qu'il faudra définir une vision globale pour un aménagement du territoire moderne.

Les adaptations proposées par référence à cette notion fondamentale peuvent être regroupées en cinq points:

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

Le principe du développement durable qui est à la base de la loi, se définit comme suit: „*Le développement durable satisfait les besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire leurs propres besoins.*“ (rapport Brundtland, 1987)

La concrétisation du développement durable au Luxembourg a ses origines dans les conclusions de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (Rio de Janeiro, 1992). Faisant suite à ce programme d'action – l'Agenda 21 – ainsi qu'au programme communautaire de politique et d'action en matière d'environnement et de développement durable – „Vers un développement durable“ –, le plan national pour un développement durable, élaboré par le ministère de l'environnement, matérialise l'engagement que le Gouvernement luxembourgeois a pris en vue de remplir ses obligations internationales.

L'article 1er de la loi précitée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire précise que: „*L'aménagement du territoire poursuit le développement du territoire national en respectant les particularités et les ressources propres des diverses régions qui le composent. Il a pour objectif d'assurer aux habitants du pays des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de ses régions en valorisant leurs ressources respectives et en maintenant un équilibre structurel et économique entre elles.*“

Or si l'aménagement communal doit, selon l'avis précité du Conseil d'Etat, être défini par référence à la loi de 1999, il en découle qu'il devra également en reprendre les principes fondamentaux: „*Le projet de programme directeur de l'aménagement du territoire établi en exécution de la loi de 1999 précitée est à considérer comme un complément du plan national pour un développement durable précité alors qu'il en traduit les objectifs en termes de développement spatial et d'aménagement du territoire.*“

Le projet de programme directeur précise dans ce contexte qu'à l'avenir, la question fondamentale à laquelle l'aménagement du territoire devra répondre ne sera plus „*Comment influencer la croissance future de la population, de la surface bâtie, de l'économie et des transports dans un cadre territorial défini en vue d'assurer le bien-être de la population ?*“ mais „*Comment garantir le niveau de vie et la compétitivité économique d'une région tout en réduisant la consommation d'énergie, des ressources naturelles et des surfaces non bâties?*“.

C'est dans cette optique que le projet de loi concernant l'aménagement des communes tend à orienter l'aménagement territorial au niveau communal.

2. Recherche d'une amélioration de la qualité, de la cohérence et de la transparence des documents de planification

Actuellement, la qualité de la présentation et du contenu d'un plan d'aménagement général ne correspondent pas toujours à l'importance qui est la sienne en tant que document réglementaire fondamental pour l'occupation du sol au niveau communal.

Le projet de loi propose un certain nombre de mesures destinées à remédier à cette situation.

A cet effet, il exige notamment que les autorités communales soumettent leur plan d'aménagement général au moins tous les six ans à un examen critique et décident, au 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 plan 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 plan 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 retenues.

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.

3. Définition d'une hiérarchie claire et logique entre les différents instruments de planification qui existent au niveau communal

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 ensuit 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, exception faite du règlement sur les bâtisses qui demeure un document réglementaire technique autonome, et préconise comme suit l'hiérarchie des instruments de planification au niveau communal.

Chaque commune est tout d'abord tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. L'initiative d'élaborer, de compléter, de modifier ou de réviser le plan d'aménagement général incombe exclusivement au collège des bourgmestre et échevins. Le plan 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 plan 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 plan 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.

4. Mise à disposition d'outils permettant de garantir une mise en oeuvre ciblée des plans d'aménagement

Nous sommes actuellement confrontés à une croissance continue de la population opposée à une offre limitée en terrains à bâtir dont les prix augmentent en conséquence. La croissance économique entraîne par ailleurs une demande massive de la part d'entreprises industrielles, artisanales et de services désireuses de s'implanter au Grand-Duché. Dès lors, il devient urgent que l'Etat et les communes joignent leurs efforts pour matérialiser une politique permettant de garantir une mise à disposition ciblée de terrains à bâtir compte tenu des objectifs précités d'un développement durable.

Le Conseil d'Etat souligne par ailleurs dans son avis la nécessité de définir une nouvelle politique en matière d'habitat et d'aménagement basée sur le développement durable et utilise dans ce contexte le terme allemand de „Siedlungspolitik“. Il se réfère dans ce contexte aux dispositions de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour constater qu'il s'agit ici, à l'heure qu'il est, de la seule loi où l'on trouve des dispositions concernant l'assainissement urbain respectivement la création de réserves foncières par les communes.

C'est toujours dans le même ordre d'idées qu'il se demande ensuite „si une codification de toutes les prescriptions relatives à l'implantation, l'aménagement et à la rénovation des habitations ne s'impose d'urgence quitte à laisser à une loi spéciale le soin de régler les modes de subvention ou autres aides financières publiques susceptibles d'intervenir dans leur réalisation“.

C'est en fait cette dernière remarque du Conseil d'Etat qui a conduit les auteurs de la présente loi à proposer la définition des zones de développement et des zones à restructurer.

Le projet de loi définit par conséquent les mesures nécessaires pour concrétiser sur le terrain la matérialisation d'une politique de développement durable de notre territoire. Il s'agit:

- des zones de développement et de zones à restructurer qui peuvent être définies dans un but d'intérêt général et en vue de garantir la mise en oeuvre des objectifs prioritaires de l'aménagement du territoire tels qu'ils sont définis sur le plan national, régional et communal.
- du remembrement urbain, qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec un plan d'aménagement. Le remembrement urbain en tant qu'outil de l'aménagement communal est déjà prévu par la loi de 1937. Force est cependant de constater que cet outil n'a été que très rarement utilisé, peut-être à cause de la complexité de son exécution. La loi innove en proposant deux procédures différentes. La première, celle du remembrement conventionnel, repose sur la volonté d'une majorité absolue de propriétaires, avec la possibilité pour la commune, en cas de blocage par une minorité, de procéder à l'expropriation des propriétaires récalcitrants. La seconde procédure, celle du remembrement légal, prévoit un droit d'initiative de la commune concernée, d'une minorité de propriétaires (1/5) et du ministre, ce dernier veillant à l'élaboration et à la réalisation du projet de remembrement.
- 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, les différentes situations pouvant y donner lieu étant celles déjà prévues par la loi de 1937, tandis que la procédure applicable est similaire à celle prévue pour le remembrement conventionnel: elle repose prioritairement sur l'accord entre voisins, en aménageant la possibilité pour la commune de passer outre à une éventuelle opposition.
- de la création de disponibilités foncières, qui facilitent la constitution de réserves foncières par les communes et leur donne en plus la possibilité de l'obligation de construire, l'expropriation pour cause d'utilité publique étant dans ce contexte l'ultime mesure pour arriver à l'exécution d'un projet d'aménagement.
- de l'expropriation pour cause d'utilité publique, également un outil qui existe de longue date. Le projet de loi précise les situations dans lesquelles le recours à la procédure d'expropriation se justifie (question de l'utilité publique); en ce qui concerne les modalités d'exécution le projet renvoie aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les communes disposeront encore d'autres instruments et notamment de la possibilité de conclure des contrats de développement avec les propriétaires, par lesquels la commune s'engage à octroyer les subventions prévues pour un projet de développement particulier et le propriétaire à affecter les subventions aux travaux et opérations prévues par la déclaration et à effectuer les investissements nécessaires retenus par la déclaration.

Les communes disposeront encore d'un droit de préemption en vue de la réalisation des objectifs prévus pour les zones à restructurer et les zones de développement.

5. Allégement, 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 plans d'aménagement généraux ou particuliers, 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 aux 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.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE 1er

Définition et objectifs

Ad Article 1er. – Définition

La définition de la notion de l'aménagement des communes est reprise de celle préconisée par le Conseil d'Etat dans son avis (Doc. parl. No 3767¹) 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.

Par rapport au projet initial (Doc. parl. No 4486), l'article a par ailleurs fait l'objet d'un remaniement terminologique, l'ajout de la notion de développement urbain devant mieux refléter le caractère évolutif, dynamique et continu de la tâche dévolue aux aménageurs communaux, qui, d'une manière idéale, devraient prévoir et précéder l'évolution des besoins urbains, et non pas, comme c'est actuellement le cas, tenter de rattraper un processus inéluctable.

L'insertion de la notion de développement durable en tant que premier alinéa, de surcroît en tête de la loi, reflète l'importance que revêt cette notion dans le cadre de l'aménagement du territoire en général et de l'aménagement local en particulier.

Le présent article a encore tenu compte de la présentation préconisée par le Conseil d'Etat dans son avis du 17 juillet 2000 (Doc. parl. 4486¹), consistant à scinder la disposition initiale en deux articles distincts, l'un ayant pour seul objet la définition de l'aménagement communal et du développement urbain et l'autre énonçant leurs principaux objectifs.

L'article 1er tel qu'il se présente maintenant énonce par conséquent dans une première partie les objectifs du développement urbain et de l'aménagement communal, en insistant sur les missions concrètes à accomplir, pour ensuite, dans une seconde partie, définir ces deux notions en soulignant le lien existant entre elles, le développement urbain, concept dynamique, constituant le cadre de référence de l'aménagement communal.

Ad Article 2.– Objectifs

Le principal objectif de l'aménagement communal reprend au niveau qui est le sien celui de l'aménagement général. Il garantit de ce fait la continuité de la politique poursuivie aux différents niveaux d'intervention de l'aménagement du territoire.

Les points a) à e) de l'article sont destinés à cadrer et concrétiser cet objectif en précisant son orientation générale, ses champs d'intervention, ses points forts, son contexte et ses caractéristiques techniques.

A noter que si l'obligation de veiller à une utilisation rationnelle figurait déjà dans le programme directeur de l'aménagement du territoire du 11 juillet 1986, il s'agit de la première fois que cette obligation, qui vise à éviter tant le gaspillage quantitatif que la dégradation qualitative du sol, est intégrée dans un texte législatif à caractère contraignant, ceci en relation avec les différentes composantes d'un développement durable, notion qui est également à la base de la loi et des instruments définis en relation avec l'aménagement général du territoire, et notamment du Programme Directeur.

C'est principalement au niveau des structures urbaines et rurales qui leur sont propres que les communes ont la possibilité de transposer les objectifs de l'aménagement du territoire. La nécessité de tenir compte de la spécificité de ces structures a été introduite ici alors qu'il convient de réagir par rapport aux tendances de développement actuelles qui vont plutôt en direction de structures „urbaines“ caractérisées par un gommage des différenciations – et partant par un appauvrissement – de l'expression urbanistique propre à la ville et à la campagne. Encore faudra-t-il éviter dans ce contexte le piège qui consiste à tomber dans les villages dans un historicisme figé excluant toute architecture moderne.

La configuration des réseaux de communication et d'approvisionnement a un impact non négligeable sur l'expression urbanistique des localités, raison pour laquelle lesdits réseaux sont mentionnés ici.

Les notions de mixité fonctionnelle et de densification sont des éléments essentiels de l'urbanisme d'aujourd'hui. Nous avons en effet reconnu que le zonage rigoureux des plans d'aménagements généraux de la première génération – préconisé à l'époque essentiellement en vue d'éviter des conflits éventuels entre fonctions non compatibles – produit un urbanisme monofonctionnel et donc monotone. Le terme de „ville-dortoir“ mérite d'être cité dans ce contexte. La recherche d'une mixité fonctionnelle équilibrée va à l'encontre de ce phénomène en encourageant le voisinage voire la juxtaposition de fonctions complémentaires de manière à promouvoir le développement de quartiers animés et vivants dans lesquels cohabitent l'habitat, le travail et les loisirs.

La recherche d'une certaine densification – dont le degré devra naturellement être modulé en fonction de la situation individuelle rencontrée – est destinée à la fois à renforcer l'effet décrit ci-dessus et à permettre une économie en terrains à bâtir.

Il n'est pas inutile de rappeler que la recherche d'une urbanisation plus dense s'inscrit en droite ligne dans la politique poursuivie par les Gouvernements successifs et qui cherche à éviter le développement d'une urbanisation désordonnée, souvent tentaculaire le long des principales voies de circulation, au détriment d'une évolution concentrique des localités. Cet objectif a d'ailleurs été formellement consacré par le Gouvernement en tant que directive générale devant présider à une urbanisation optimale.

C'est ainsi notamment que le Gouvernement en Conseil a décidé que „le développement concentrique des localités autour de leur noyau doit être favorisé. Les terrains libres à l'intérieur des localités doivent être urbanisés en priorité, avant toute extension du périmètre bâti“. (Décision du Gouvernement en Conseil du 11 juillet 1986 concernant la révision des directives générales du programme directeur de l'aménagement du territoire, Mémorial B, 7 août 1986, p. 797)

Ces mêmes principes ont été retenus par le projet de Programme Directeur d'aménagement du territoire précité élaboré en 1999 par le Ministère de l'Aménagement du Territoire, projet qui vise par ailleurs à éviter le mitage de l'espace disponible par la création d'îlots urbanisés isolés, afin de mettre dans la mesure du possible un frein au développement actuel de l'urbanisation désordonnée qui conduira inéluctablement, dans les conditions du bâti pavillonnaire actuel affecté par les proprié-

taires luxembourgeois, au développement d'une immense banlieue entrecoupée de rares espaces verts et de noyaux urbains, qui s'étirera des villes de la Minette à Ettelbruck.

Compte tenu de la pression démographique actuelle et prévisible et des besoins fonciers en résultant, le choix urbanistique retenu par le Gouvernement consiste à promouvoir l'extension urbaine „en front“, c'est-à-dire en continuité de l'espace urbain existant, et à éviter l'extension urbaine dite „en mitage“, c'est-à-dire l'extension désordonnée extérieure à la localité, cette dernière ayant pour conséquence un gaspillage foncier, le développement d'un tissu urbain peu structuré et problématique en matière de réseaux comme de services, une incohérence de la gestion des espaces naturels et agricoles en frange de l'urbanisation, la dégradation des sites et paysages, la stérilisation des terres agricoles ou l'entrave à une exploitation rentable, la hausse des valeurs foncières rendant difficile l'accès des agriculteurs au marché foncier productif ainsi que le cloisonnement de l'espace entravant les opérations de restructuration foncière.

Nous rejoignons ici les préoccupations exprimées par l'article 2 sub a).

Le respect du patrimoine culturel et naturel doit devenir partie intégrante de tout projet urbanistique. Cette notion ne doit pas être considérée comme étant autonome. En fait, il ne s'agit pas ici d'un objectif particulier parmi d'autres, mais plutôt d'une condition de base.

Enfin, la garantie de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène publique font traditionnellement partie des obligations des communes par rapport aux administrés. Il est évident que la définition de critères techniques voire de normes à respecter impérativement lors de la réalisation de projets de construction est indispensable si l'on veut satisfaire à cette obligation. La loi reprend ici un élément important de la législation en vigueur depuis 1937.

TITRE 2

Les organes compétents

Ad Article 3.– Généralités

L'article 3 alinéa 1er 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 des bourgmestre et échevins, et que les décisions sont prises par le conseil communal. L'exécution incombe respectivement au collège des bourgmestre et échevins et au bourgmestre, le collège des bourgmestre et échevins étant notamment compétent pour le projet d'exécution tel que prévu à l'article 35 et le bourgmestre pour accorder les autorisations de bâtir.

Par rapport à la version initiale (Doc. parl. No 4486) l'article 3 alinéa 1er a fait l'objet d'une légère modification rédactionnelle en vue d'une meilleure compréhension du texte.

L'article 3 alinéa 2 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.

Cet alinéa s'est vu rajouter une disposition visant à souligner la distinction entre le rôle du ministre de l'Intérieur tel que prévu par la présente loi et le rôle, complémentaire voire prééminent, du ministre ayant l'aménagement du territoire en ses attributions, l'aménagement communal, prérogative relevant certes de l'autonomie communale, devant s'effectuer en accord avec la politique générale de l'aménagement du territoire.

La compétence du ministre de l'Intérieur telle que proposée par le Conseil d'Etat était très limitée: approuver ou refuser d'approuver des projets d'aménagement et adresser „à cet effet“ des recommandations aux communes.

Voilà pourquoi les auteurs estiment qu'il est préférable de maintenir la formulation proposée par l'article 5 point 2 du projet de loi initial tout en adaptant sa rédaction à la formulation suggérée par le Conseil d'Etat, à savoir: „*Le ministre de l'Intérieur, désigné ci-après par les termes „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.*“

Le commentaire des articles du projet de loi précise que cette disposition définit le rôle du ministre de l'Intérieur comme autorité de tutelle des communes et chargé de la coordination de l'aménagement communal avec la politique gouvernementale en matière d'aménagement du territoire. Cet article est complémentaire aux articles 2 (3) et 3 (1) de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Le ministre de l'Intérieur doit veiller à ce que l'aménagement communal évolue dans l'optique tracée par l'aménagement du territoire et il doit intervenir au niveau communal dès qu'il constate des dérogations à la politique nationale.

Ad Article 4.– La commission d'aménagement

Le projet initial prévoyait de maintenir en grande partie la composition actuelle de la commission d'aménagement. Etait 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, tandis que la possibilité prévue par la loi du 12 juin 1937 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.

Le projet de loi initial motivait cet ajout par le fait que les architectes de l'Etat, qui émanent de l'Administration des Bâtiments Publics, 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 paraissait 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.

Après une réflexion approfondie relative au rôle de la commission, les auteurs ont décidé de supprimer le rôle dévolu à la commission d'aménagement de conseil des particuliers, la pratique ayant révélé que ce rôle pouvait conduire à des abus, des promoteurs n'hésitant pas à soumettre leurs projets à la commission avant d'initier la procédure prévue par l'actuelle loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, opposant aux autorités communales la position de la commission d'aménagement – qui souvent ne se voit soumettre qu'une ébauche de projet – et rendant tout avis contraire de la commission émis dans le cadre de l'article 9 de la prédite loi de 1937 difficilement justifiable.

Il a par ailleurs semblé utile de rappeler que la commission d'aménagement, commission étatique instituée auprès du ministre de l'Intérieur, a pour seuls interlocuteurs le Gouvernement et les communes, les communes demeurant seules responsables à l'égard de leurs administrés de l'aménagement communal.

Le projet de loi innove par rapport à la pratique et à la situation légale actuelles en ciblant le champ de compétence de la commission (voir articles 10 et 30) aux seuls plans d'aménagement généraux, les plans d'aménagement particuliers ne devant dorénavant plus être soumis à l'avis de la commission, alors qu'ils ne feront plus que l'objet d'un avis des services compétents du ministère de l'Intérieur.

En effet, l'expérience a révélé que le fonctionnement et les compétences actuelles de la commission entraînent des délais importants, délais que le présent projet de loi entend réduire.

Ainsi, le fonctionnement actuel de la commission qui s'articule autour de deux séances hebdomadaires fréquentées par des membres différents (les membres en titre et les membres suppléants) ne s'avère pas être très flexible, d'autant plus que la qualité de ses avis dépend de la présence ou non des membres externes au ministère de l'Intérieur, et partant de la disponibilité de ces derniers. De même, la commission se voit actuellement saisie de très nombreux projets d'aménagement particuliers de petite envergure (des lotissements de quelques immeubles, voire même des projets particuliers ne couvrant qu'une seule parcelle ou un seul immeuble), l'empêchant d'aviser dans des délais raisonnables les projets d'aménagements généraux dont la portée et l'importance sont indéniablement plus considérables.

La situation actuelle mène dès lors à un éparpillement des connaissances et compétences de la commission, souvent accaparée par des détails techniques ponctuels à aviser, au détriment d'un rôle plus conceptuel de réflexion et d'orientation de l'urbanisme.

L'idée est dès lors d'attribuer à la commission le contrôle des seuls plans d'aménagement généraux au sens de l'article 5 du présent projet de loi, c'est-à-dire les documents couvrant l'ensemble du territoire communal et définissant l'affectation générale des diverses zones de ce territoire, tandis que l'application de cette orientation générale par le biais des plans d'aménagement particuliers (voir article 25) relèvera d'un contrôle interne du ministère.

Cette innovation permettra à la commission de récupérer son rôle de réflexion et d'initiative lui confiée par les pères de la loi du 12 juin 1937, rôle que la commission a été empêchée de tenir, compte tenu de la charge de travail et des questions trop ponctuelles dont elle s'est vue chargée.

Cette réorganisation permettra encore à la commission de rationaliser et d'optimiser ses interventions, alors qu'elle se verra confier par voie de règlement grand-ducal la tâche d'élaborer un cahier des charges technique contenant des critères généraux à appliquer lors de l'appréciation des projets lui soumis.

C'est dans cette optique que la commission sera composée de membres externes au ministère de l'Intérieur, le personnel du ministère, actuellement représenté au sein de la commission, étant de la sorte libéré pour s'occuper des seuls plans d'aménagement particuliers sans être lié au rythme guère flexible des séances bihebdomadaires.

Il est à noter que si tous les membres de la commission doivent être issus d'administrations ou d'établissements publics, rien n'empêche le ministre de désigner en tant que membres des fonctionnaires à la retraite, qui apporteront à la commission une longue expérience et une disponibilité accrue, la condition d'appartenance, passée ou actuelle, à une administration ou à un établissement public étant justifiée non par la qualité spéciale de fonctionnaire per se, mais par l'expérience acquise au service de la collectivité et de l'intérêt général ainsi que par le caractère désintéressé et objectif de l'expérience dont profite la commission.

Il a par ailleurs paru sain d'attribuer le pouvoir de nomination du Président de la commission au Grand-Duc, afin de garantir une certaine indépendance, sinon de la commission, du moins du Président, par rapport au ministre de l'Intérieur.

Quant à la composition de la commission d'aménagement, il a été jugé utile d'insister davantage sur les compétences et expériences de ses membres plutôt que sur leurs ministères ou administrations d'affectation. Il n'est pas inutile de rappeler à ce sujet que les pères de la loi du 12 juin 1937 avaient déjà estimé nécessaire de souligner que „comme la partie essentielle de [la] mission [de la commission d'aménagement] consiste à guider les communes dans la confection des plans et l'exécution des règlements, c'est de sa composition que dépend, en grande partie, l'utilité et l'efficacité de la loi“ (Projet de loi concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, 1927, Justification des articles, p. 31).

La composition telle que proposée ici résulte de la nécessité de disposer au sein de la commission d'experts disposant à la fois de la qualification et de l'expérience nécessaires à la formulation d'avis complets et équilibrés.

Les innovations par rapport à la composition actuelle de la commission résident notamment dans le fait de prévoir la participation obligatoire d'un juriste, motivée par le nombre toujours croissant de recours devant le tribunal administratif qui exige une formulation juridiquement consistante des avis, et celle d'un „architecte qualifié en urbanisme“.

L'adjonction d'une personne „particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de ses compétences en aménagement du territoire“ se justifie par la nécessité de garantir que le développement et l'aménagement local évoluent dans le cadre de l'aménagement du territoire.

L'adjonction d'une personne compétente en organisation et gestion de la circulation s'impose par ailleurs au vu des problèmes et défis grandissant posés par la question de la mobilité, question dont les réponses sont non seulement à résoudre au niveau régional et national, mais également et surtout au niveau local. L'apport visé par cette adjonction ne se limite cependant pas à la question de la circulation routière et ferroviaire, mais devra englober la mobilité au sens le plus large.

Le Conseil d'Etat a proposé dans son avis du 14 juillet 2000 de remplacer dans la commission d'aménagement „la personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de sa compétence“ par „un délégué du syndicat de communes SYVICOL“. Or, tant la composition actuelle de la commission d'aménagement que celle proposée par le projet de loi, fait de cet organe une commission technique puisque les membres sont des agents, en activité ou non, de ministères et d'administrations

publiques, spécialistes dans des domaines spécifiques en relation avec l'aménagement communal, et non pas des politiciens. Seule cette composition (des experts techniques) de la commission permet d'ailleurs de garantir que celle-ci puisse fournir des avis techniques objectifs qui devront servir de base aux décisions politiques à prendre ultérieurement par les conseils communaux et le ministre de l'Intérieur. Un délégué du SYVICOL, qui est nécessairement un élu local, n'a donc guère sa place dans une telle commission d'experts.

Enfin, l'adjonction d'une „personne particulièrement qualifiée“ a été maintenue afin de pouvoir faire appel à une personne spécialisée en des matières auxquelles les auteurs de la loi originelle de 1937 n'avaient pas pensé, d'autant plus que l'urbanisme tend de plus en plus à devenir une activité pluridisciplinaire.

La présente configuration de la commission tend enfin à ne plus rendre son fonctionnement et son efficacité tributaire des remaniements ministériels et d'éventuels changements d'affectation de ses membres.

L'article permet par ailleurs toujours de faire appel de manière ponctuelle aux personnes qualifiées siégeant dans l'actuelle commission mais écartées de la future commission, de sorte à ne pas devoir renoncer à leurs compétences, ainsi qu'à des personnes spécialisées en d'autres matières dont l'avis peut, en fonction du projet à aviser, être important (spécialiste du Service des Sites et Monuments, sociologue ...), l'aménagement devenant en effet de plus en plus un travail de géographes, de sociologues, de paysagistes etc.

Cette disposition en particulier permet de ne pas renoncer à l'expertise et aux connaissances des représentants du ministère de l'environnement, respectivement de l'administration des Eaux et Forêts, qui, par rapport à la loi du 10 juin 1937, se trouvent écartés de la composition „de base“ de la commission.

Cette modification par rapport à la commission actuelle se justifie par l'expérience récente qui démontre que la présence systématique d'un représentant de l'administration „ayant dans ses attributions la protection de la nature et des ressources naturelles“ n'est pas nécessaire, la grande majorité des projets soumis à la commission n'ayant pas d'incidence immédiate sur l'environnement naturel.

Il est cependant évident que ce représentant sera appelé à siéger en tant que membre „extraordinaire“ avec voix délibérative chaque fois qu'un projet aura des incidences sur l'environnement naturel, notamment et en particulier dans le cas de modifications d'un plan d'aménagement général sous la forme d'une extension du périmètre d'agglomération.

L'exclusion de ce représentant ne doit en effet en aucun cas avoir pour conséquence de réduire la prise en considération des questions environnementales au sein de la commission, mais s'explique par la volonté d'accroître la flexibilité de la commission, en gardant le nombre de ses membres „permanents“ au strict nécessaire, tout en lui permettant, si le besoin devait s'en faire sentir, de s'appuyer sur les connaissances et compétences d'autres experts.

La commission peut de la sorte être considérée comme étant, en fonction de la nature et de l'importance du dossier, à „géométrie variable“.

Il convient par ailleurs à cet endroit de relever que l'environnement occupe dans la présente loi une place privilégiée. En effet, non seulement la commission se verra complétée en cas de besoin par un représentant du ministre de l'Environnement, mais aux termes de l'article 2 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre de l'Environnement se voit soumettre pour approbation tant les délibérations provisoires que définitives des conseils communaux relatives aux projets d'aménagements (généraux et particuliers).

De surcroît, les projets urbains d'une certaine importance devront faire l'objet d'une étude d'impact (voir article 35) sur l'environnement, en transposition des dispositions de la directive européenne 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement telle que modifiée par la directive 97/11/EC (point 10 b de l'annexe II: Travaux d'aménagement urbain, y compris la construction de centres commerciaux et de parkings).

Une autre innovation permet à la commission d'entendre l'auteur d'un projet important. Il s'agit en l'espèce du concepteur professionnel du projet, et non des autorités communales qui en ont pris l'initiative, l'intention étant de permettre l'instauration d'un dialogue technique entre spécialistes, dialogue non entravé par d'éventuelles considérations de politique locale.

Le dernier alinéa prévoit enfin que l'organisation, le mode de fonctionnement et les attributions de la commission non autrement prévues par la loi seront déterminés par voie de règlement grand-ducal, et non plus, comme dans le cadre de la loi du 12 juin 1937, par la voie d'un règlement ministériel, ce dernier procédé ayant été explicitement déclaré illégal par un jugement du tribunal administratif du 30 octobre 2000 (No 11221 du rôle).

TITRE 3

Le plan d'aménagement général

Chapitre 1er – Définition et objectifs

Ad Article 5.– Définition

L'article 5 introduit une nouvelle définition, plus précise, du plan d'aménagement général, en soulignant l'interdépendance des diverses règles y contenues et le fait que tant la partie graphique que la partie écrite du plan bénéficient du caractère réglementaire, s'inspirant en cela de l'art. 2 de la loi belge du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme: „*Un plan d'aménagement est un ensemble de prescriptions graphiques et littérales, qui se complètent réciproquement, qui ont pour objet une partie du territoire, et qui reçoivent force obligatoire et valeur réglementaire d'un arrêté royal.*“

La différenciation entre plan et projet d'aménagement a été introduite suite à une recommandation du Conseil d'Etat qui souligne que le „plan“ vise le document final, partie graphique et partie écrite, ayant fait l'objet à la fois de l'approbation définitive du conseil communal et du ministre de l'Intérieur alors qu'on se plaît à désigner par le terme de „projet“ le même document en voie d'élaboration et en cours d'approbation et partant non encore muni du visa du conseil communal et du ministre.

Ad Article 6.– Objectifs

La définition des objectifs du plan d'aménagement général correspond à une proposition du Conseil d'Etat qui a le mérite d'être à la fois claire et complète. Le renvoi à l'article 2 est destiné à garantir la prise en compte par le plan d'aménagement général, en tant que principal instrument de l'aménagement communal, des grands principes qui devront régir à l'avenir l'aménagement communal.

Ad Article 7.– Elaboration du plan d'aménagement général

Les dispositions de l'article 7 se situent dans la continuité de celles de l'article 6. C'est en vue de garantir la mise en oeuvre sur le terrain des objectifs visés à l'article 2 que le projet de loi oblige chaque commune à se doter d'un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. Cette exigence figurait par ailleurs déjà dans la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire. A l'heure actuelle, chacune de nos 118 communes dispose d'un tel plan, approuvé au moins 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, procédure qui a pour avantage certain de garantir une coordination du contenu desdits plans. Elle permet également de développer des propositions qui ne sont plus liées aux contraintes des limites communales.

La procédure d'adoption de ce plan devra cependant être poursuivie séparément par chaque commune pour la partie du plan couvrant son territoire.

L'article 7 dispose encore que seul le collège des bourgmestre et échevins peut prendre l'initiative d'élaborer un plan d'aménagement général. Ce même droit d'initiative vaut également pour tout complément, toute modification ou révision du plan 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.

Le choix en question n'est pas chose aisée alors qu'il est évident que l'élaboration d'un plan d'aménagement général ne saurait être confiée qu'à une personne possédant une qualification, respectivement des connaissances effectives en urbanisme.

Or conformément à la prédite loi de 1989, „est architecte [...] celui qui fait profession habituelle de la création et de la composition d'une oeuvre de construction, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire [...]“, tandis qu'„est ingénieur de construction, [...] celui qui fait profession habituelle de la conception d'une oeuvre de construction à caractère technique, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, de l'établissement des plans d'une telle oeuvre et de la synthèse des activités diverses participant à la réalisation de l'oeuvre“.

Il résulte de ces définitions légales que la „personne qualifiée“ pourrait être choisie tant parmi les architectes que parmi les ingénieurs de construction.

Il résulte encore des définitions que, tout architecte et ingénieur de construction étant légalement défini comme étant habilité à composer, respectivement concevoir une oeuvre d'urbanisme, n'importe quel architecte ou ingénieur de construction serait en droit à prétendre au titre de „personne qualifiée“.

Or, la réalité est différente alors qu'il existe entre les experts en question des différences de qualification considérables résultant à la fois de leur formation et de leur expérience professionnelle individuelles. Par ailleurs, l'élaboration de projets valables répondant aux critères de qualité correspondant aux objectifs de la loi ne saurait se faire en l'absence de cette qualification particulière. Il importe dès lors de restreindre davantage la définition de „personne qualifiée“ en y insérant des conditions de spécialisation et d'expérience.

La solution retenue consiste à établir une liste de personnes qualifiées „agrées“, liste à établir par le Ministre de l'Intérieur (par voie de règlement) sur avis respectivement proposition de l'ordre des architectes et ingénieurs-conseils.

Une solution similaire existe d'ores et déjà en matière de marchés publics, où l'article 8 (5) du règlement grand-ducal du 10 janvier 1989 portant exécution du chapitre 2 de la loi du 4 avril 1974 concernant le régime des marchés publics de travaux et de fournitures parle „d'un service technique approprié propre, reconnu comme tel par règlement grand-ducal“.

A noter par ailleurs qu'une procédure d'agrément similaire est encore prévue par l'article 11 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine sur base de certains critères (notamment formation ou expérience utile au regard des objectifs de l'aménagement et d'urbanisme énoncés par le Code), procédure au terme de laquelle les titulaires de l'agrément sont inscrits sur une liste.

La neutralité de l'expert est une deuxième condition indispensable pour garantir la qualité des plans d'aménagement général de la nouvelle génération. Ledit expert, du fait qu'il formule notamment des propositions concernant la subdivision de fonds en terrains à bâtir et d'autres qui ne le sont pas, prépare en fait la création de plus-values qui peuvent être substantielles. Le fait d'être mandataire en même temps de la commune et de l'un ou l'autre particulier qui pourrait bénéficier de cette situation risque de fausser son jugement professionnel. Le délai prévu a été défini en relation avec la période d'élaboration et d'approbation du plan d'aménagement général afin de couvrir la période ou le risque de voir se produire des conflits d'intérêt est le plus grand.

Tout nouveau plan d'aménagement général, ainsi que tout complément ou révision est précédé par une étude préparatoire. Le contenu de l'étude préparatoire – dont la nécessité devient encore plus évidente à la lecture du commentaire concernant le contenu du plan d'aménagement général – se compose de trois éléments développés l'un à la suite de l'autre. L'élaboration d'une analyse est nécessaire pour pouvoir cerner les caractéristiques ainsi que les forces et faiblesses spécifiques à une commune, la stratégie montre la voie à suivre pour valoriser au mieux le potentiel ainsi défini et les propositions enfin sont destinées à concrétiser les options inhérentes à la stratégie. Il est clair que ces propositions pourront et devront aller au-delà des préoccupations de l'urbanisme réglementaire qui fera ensuite l'objet du plan d'aménagement général. En fait, il s'agit de donner au futur développement de la commune un cadre de référence complet.

Cette manière d'agir permet par ailleurs de donner un cadre de référence réglementaire aux plans de développement communaux, appréciation également partagée par le Conseil d'Etat qui dit dans son avis: „En ce qui concerne les plans de développement communaux, le Conseil d'Etat estime que ces plans sont couverts par l'article du présent projet de loi relatif à l'élaboration du plan d'aménagement général qui précise le contenu de l'étude préparatoire.“ Selon le Conseil d'Etat, cette formulation vise aussi bien les plans de développement urbains que les plans de développement ruraux, interprétation à laquelle se rallient les auteurs du projet.

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 important en cas de révision globale du plan d'aménagement général qu'en cas de modification ponctuelle.

Ad Article 8.– Révision du plan d'aménagement général

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

Ad Article 9.– Contenu du plan d'aménagement général

Cet article définit les documents qui composent le plan 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. C'est en vue de garantir une parfaite adéquation entre les instruments de l'aménagement général du territoire et ceux de l'aménagement communal que lesdites définitions seront élaborées par référence à celles prévues par le projet de règlement grand-ducal concernant le contenu des plans directeurs régionaux, projet qui a été élaboré en exécution de l'article 7 de la loi du 20 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Le contenu du plan d'aménagement devra naturellement permettre de garantir son objectif particulier tel qu'il est défini à l'article 6, objectif particulier qui se réfère quant à lui aux objectifs généraux de la loi tels que définis à l'article 2.

Ce règlement grand-ducal, en cours de finalisation, sera également l'occasion de tenir compte – du moins partiellement – de la proposition de loi No 4551 „portant réglementation des ensembles de coins de terre et jardins familiaux“ déposée par l'honorable Député d'alors, Monsieur François Biltgen, en date du 16 mars 1999.

La proposition de loi en question a pour objet de définir et de réglementer l'usage des „coins de terre“ et „jardins familiaux“ dans le cadre de la planification urbaine communale ainsi que de donner un cadre légal déterminé aux associations locales qui assurent actuellement la gestion de ces terrains.

L'article 9 de la présente loi, qui prévoit l'élaboration de plans d'aménagement généraux type ou standard qui contiendront notamment une définition uniformisée des différentes zones et préciseront leur affectation, leur mode et degré d'utilisation par voie de règlement grand-ducal, permet en effet d'intégrer dans le prédit règlement grand-ducal une zone type qui répondra aux définitions proposées par l'honorable Député, et dont les modalités d'affectation et d'occupation pourront largement s'inspirer de la proposition de loi dont question, étant entendu que la création, respectivement le maintien effectif des actuels jardins familiaux relèvera de l'aménagement communal sous la responsabilité des autorités communales compétentes.

Par ailleurs, c'est par référence aux points a) et d) de cet article que l'élaboration des plans verts pourra désormais également être intégrée à celle des plans d'aménagement généraux.

Le Conseil d'Etat a rappelé à ce sujet dans son avis les termes de la déclaration gouvernementale du 12 août 1999: „Les plans verts constituant un instrument particulièrement important dans le cadre d'une communalisation de la protection de l'environnement naturel, ils seront intégrés dans la législation de 1937 concernant l'aménagement communal en faisant ainsi partie intégrante des PAG communaux.“

Il a encore rappelé le projet de loi No 3938 complétant la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles déposé le 12 mai 1994 à la Chambre des Députés, mais qui n'a pas été soumis à l'avis du Conseil d'Etat jusqu'à ce jour. Le Conseil d'Etat conclut que dans l'intérêt du développement durable des communes le plan vert doit être incorporé dans le plan d'aménagement communal. Il estime que pour ce faire, il n'est point besoin d'une procédure spéciale à l'instar du projet de loi No 3938. De l'avis du Conseil d'Etat, le conseil communal peut en toute légalité adopter un plan ou projet d'aménagement général arrêtant une zone verte dont l'exécution et surtout la mise en valeur doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement particulier ou plan vert qui dans le cadre de sa partie écrite et de sa partie graphique détermine les servitudes et autres mesures de protection à respecter dans l'intérêt de la conservation des paysages et du milieu naturel.

L'avis du Conseil d'Etat permet donc une intégration du plan vert dans la législation sur l'aménagement des communes sans qu'il ne soit nécessaire de modifier le texte, ce qui constitue une solution très avantageuse.

Ce constat vaut par ailleurs également pour les plans de développement comme il ressort du commentaire relatif à l'article 7. Les auteurs du présent projet de loi adhèrent au raisonnement du Conseil d'Etat dans le sens que cette façon de procéder permet aux communes de se doter rapidement de plans verts contraignants et ceci avec une procédure simple et bien connue. Ils sont cependant d'avis que le degré de détail des dispositions afférentes ne pourra pas être celui d'un plan d'aménagement particulier tel que le préconise le Conseil d'Etat mais devra correspondre au plan d'aménagement général. Les raisons en sont plus amplement développées au commentaire concernant l'article 26.

L'article 9 exige également 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.

Une innovation est prévue au point 2 de cet article. Les dispositions y retenues 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 2 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement général

Ad Article 10.– 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.

La Haute Corporation dans son avis du 14 juillet 2000 s'est ralliée en grande partie aux propositions faites dans le projet de loi initial.

Il se demande toutefois si les délais prévus sont réalistes. Il propose d'en introduire encore d'autres à d'autres stades de la procédure; et il se demande quelle est la sanction de l'inobservation des délais prescrits par le projet de loi. A cette dernière question le Conseil d'Etat répond qu'il estime que si un organe compétent ne respecte pas les délais prescrits et fait traîner inutilement la procédure d'approbation du projet d'aménagement, alors l'organe compétent appelé, soit à voter, soit à approuver les projets d'aménagement, doit pouvoir passer outre pour les finaliser.

Si cette solution préconisée par le Conseil d'Etat peut à première vue paraître très efficace parce qu'elle fait aboutir rapidement la procédure, elle risque cependant d'aboutir à la situation où l'organe appelé à rendre un avis dans un délai déterminé aura tendance à parer au plus pressé en traitant prioritairement les dossiers d'une certaine importance (ou les dossiers susceptibles de générer le plus de pressions de la part des personnes ou milieux intéressés) et en se déchargeant des dossiers jugés à tort ou à raison moins importants en laissant s'écouler les délais prescrits, l'inobservation des délais n'ayant finalement plus de répercussions sur le bon déroulement de la procédure d'approbation.

La proposition du Conseil d'Etat, tendant à éviter que l'évacuation des dossiers ne traînent inutilement, risquerait dès lors à aboutir à une situation extrême où les organes, par le biais de cette sanction, pourraient se soustraire par ce moyen à leur mission.

Les conséquences d'une telle situation, éminemment abusive mais probable au vu du nombre en hausse des dossiers à traiter par la commission (543 projets examinés en 2001 et 544 projets examinés en 2000 contre 416 en 1999 et 355 en 1998), à savoir l'absence de l'avis d'une commission composée

d'experts, la perte de crédibilité de la commission d'aménagement et le risque que l'aménagement communal se dégrade en un jeu de la politique locale imposent d'écarter la solution préconisée par la Haute Corporation.

Ad Article 11.– Vote provisoire 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 plan 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 10 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 sur 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.

La proposition du Conseil d'Etat émise à l'occasion de son avis du 14 juillet 2000 allait dans le sens d'obliger les autorités communales à informer par écrit, après le vote définitif du conseil communal, toutes les personnes qui peuvent avoir un intérêt dans les modifications intervenues lors de ce vote et susceptibles de modifier leur situation. Cette obligation pour les communes risque de se heurter à des difficultés pratiques telles que le grand nombre de personnes à avertir par lettre recommandée avec avis de réception (travail administratif d'envergure, coût démesuré), le fait de ne pas connaître les noms et adresses de tous les propriétaires concernés, l'oubli d'avertir l'un ou l'autre intéressé, ... Voilà pourquoi il est proposé de maintenir plutôt le texte proposé dans le projet de loi qui prévoit une publicité du vote définitif par voie d'affichage et qui permet aux personnes qui se croient lésées par les modifications apportées au plan d'aménagement général lors du vote définitif de réclamer auprès du ministre de l'Intérieur.

La référence faite par la Haute Corporation aux dispositions de la procédure administrative non contentieuse (règlement du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes) est d'ailleurs à écarter, alors qu'il est admis tant par la doctrine que par la jurisprudence administrative que la loi du 1er décembre 1978 réglant la procédure administrative non

contentieuse ainsi que son règlement d'application ne s'appliquent pas aux décisions sur les projets d'aménagement, décisions ayant caractère réglementaire.

En ce qui concerne les réclamants (après le vote provisoire) qui ont obtenu satisfaction partielle il est évident qu'ils sont informés par écrit de la décision définitive du conseil communal et qu'ils peuvent dans le délai légal réclamer auprès du ministre de l'Intérieur contre la partie de leur opposition initiale pour laquelle ils n'ont pas obtenu satisfaction.

Ad Article 12.– Publication

L'article 12 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 13.– 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.

Le troisième paragraphe, qui ne modifie rien à la substance de l'article, a été rajouté par rapport à la version initiale en vue d'une meilleure compréhension du texte.

Ad Article 14.– Vote définitif par le conseil communal

Cet article reprend intégralement la version proposée par la Haute Corporation dans son avis du 14.7.2000, en adoptant notamment le délai plus court de 3 mois au lieu du délai initialement prévu de 6 mois.

La procédure précisée à l'article 14 est partant la suivante:

Le résultat des entrevues entre le collège échevinal et les réclamants, retenu dans un procès-verbal ad hoc, est 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 trois mois après son premier vote. Si ce délai de trois 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 14 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 15.– 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 par écrit 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 16.– Nouvelles réclamations

Le libellé de cet article est celui suggéré par la Haute Corporation.

Il convient cependant de nuancer la portée de la notion de personnes intéressées. En effet, si le Conseil d'Etat, dans son avis du 14.7.2000 tend à vouloir imposer aux autorités communales l'obligation d'informer par écrit, après le vote définitif du conseil communal, toutes les personnes qui peuvent avoir un intérêt dans les modifications intervenues lors de ce vote et susceptibles de modifier leur situation, cette obligation pour les communes risque de se heurter à des difficultés pratiques telles que le grand nombre de personnes à avertir par lettre recommandée avec avis de réception (travail administratif d'envergure, coût démesuré), le fait de ne pas connaître les noms et adresses de tous les propriétaires concernés, l'oubli d'avertir l'un ou l'autre intéressé, ...

La notion de personne intéressée doit dès lors être interprétée de manière beaucoup plus restrictive, à l'instar de la pratique et jurisprudence actuelles relatives à l'article 9 alinéa 4 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, en ce sens que seules les personnes ayant présenté des observations écrites dans le cadre de la procédure de l'enquête publique, observations qui ont fait l'objet de la délibération du conseil communal, se verront notifiées la décision définitive afférente.

Ad Article 17.– Avis sur les nouvelles réclamations

La version initiale de cette disposition prévoyait que 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. Ce n'est qu'ensuite qu'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 apportées au projet lors du second vote, et, d'autre part, sur les réclamations encore adressées au Ministre après le second vote.

La proposition du Conseil d'Etat de soumettre les réclamations adressées au ministre de l'Intérieur d'abord à l'avis de la commission d'aménagement et ensuite, accompagnées de cet avis, à l'avis du conseil communal a été retenue. En effet, elle applique aux réclamations la même procédure que celle poursuivie par le projet lui-même et permet ainsi au conseil communal de disposer d'un avis émis par une commission d'experts avant de se prononcer sur les réclamations.

Le Conseil d'Etat avait proposé ensuite de fixer un délai de un mois pour émettre chacun de ces deux avis. Si rien ne s'oppose à l'introduction de délais, il importe toutefois que ces délais soient raisonnables et réalistes. Or un délai de un mois est manifestement insuffisant pour aviser toutes les réclamations relatives à un plan d'aménagement général étant donné que ces réclamations parviennent au ministère plus ou moins en même temps et que l'examen de chaque réclamation individuelle nécessite un certain temps.

L'article 17 prévoit pour ce motif, dicté par la pratique, un délai de trois mois à partir de la réception du dossier afférent.

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 11. 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.

Ad Article 18.– 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.

L'approbation ministérielle, expression de la fonction d'autorité de tutelle du ministre de l'Intérieur, autorité chargée de veiller au respect de l'intérêt général et de la légalité par le projet – et par conséquent du respect des objectifs et principes retenus par la présente loi – s'effectue indépendamment de la présence ou non de réclamations adressées au ministre.

Le délai d'un mois pour l'approbation du plan d'aménagement général, tel que proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 14.7.2000, n'a pas été retenu, alors qu'un tel délai ne s'avère en pratique pas suffisant, surtout lorsqu'un projet suscite beaucoup de réclamations et au cas où le Service de l'Aménagement des communes serait saisi en même temps d'autres projets pour lesquels il a les mêmes contraintes concernant les délais, de sorte qu'un délai de trois mois a là encore été retenu, délai par ailleurs conforme à l'article 107 de la loi communale ainsi qu'aux dispositions générales qui régissent le droit administratif imposant à l'autorité de tutelle un délai de trois mois pour statuer sur un dossier.

Quant aux sanctions préconisées par la Haute Corporation et non retenues dans le présent projet, il est renvoyé aux observations formulées au sujet de la sanction de l'inobservation des délais dans le commentaire relatif à l'article 10.

L'article 18 précise enfin que le projet devenu définitif suite à la décision ministérielle prend la dénomination de „plan“. Une telle précision s'est avérée nécessaire afin de remédier au problème actuel de la confusion, principalement dans l'esprit des particuliers, entre les diverses appellations utilisées indifféremment et qui ne distinguent pas entre les différentes étapes d'un plan d'aménagement général ou particulier (un plan en vigueur continuant à être désigné en tant que projet).

Chapitre 3 – Effets du plan d'aménagement général

Ad Article 19.– Entrée en vigueur

Il a paru important de préciser dans le texte de la loi que les plans d'aménagement revêtent un caractère réglementaire (notamment au vu du recours afférent spécifique existant devant les juridictions administratives et de la question de l'applicabilité de la procédure administrative non contentieuse) et d'en garantir dès lors la publication prévue par la loi communale pour les règlements communaux.

Ad Article 20.– Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement général

Cet article insère dans la législation concernant l'aménagement des communes une procédure déjà existante, mais inscrite actuellement à l'article 18 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement 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 plans d'aménagement généraux 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.

Si la présente version de l'article 20 reprend le libellé de la version initiale de cet article, en y intégrant les modifications rédactionnelles suggérées par le Conseil d'Etat, il rajoute encore comme mode de publicité l'affichage à la maison communale, cette forme de publicité étant de droit pour toutes les décisions du conseil communal.

Le texte actuel prévoit encore un recours en réformation devant les juridictions administratives endéans un délai de quarante jours à partir de la publication de la décision.

La servitude non aedificandi pouvant en effet s'étendre sur une durée totale de trois ans, empêchant ainsi les propriétaires des fonds visés de procéder à tous travaux généralement quelconques, ce qui constitue une restriction importante du droit de propriété tel que défini à l'article 544 du Code civil, il convenait d'ouvrir aux propriétaires la possibilité de soumettre la question endéans un bref délai au juge administratif, appelé non seulement à vérifier la légalité de la mesure décidée par le conseil communal, mais également et surtout l'opportunité et partant les faits justifiant la mesure.

Il y a par ailleurs lieu de rappeler que tout administré qui voit son fonds frappé de la servitude non aedificandi peut déposer conjointement à son recours en réformation une requête en sursis à exécution sur base de l'article 11 de la loi du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, de sorte que ses droits jouissent d'une protection adéquate.

L'article 20 actuel a dans le même ordre d'idées ramené la durée de la servitude de deux années à un an, tout en prévoyant la possibilité pour le conseil communal de proroger, au moyen d'une nouvelle décision motivée et susceptible d'un recours en réformation, la servitude, sans que le total des prorogations ne puisse dépasser deux années supplémentaires.

Ad Article 21.– 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 21 actuel se caractérise par l'ajout d'une exception à la servitude aedificandi générale, exception permettant la réalisation de travaux de conservation et d'entretien, dans la mesure où ces travaux ne sont pas contraires au plan d'aménagement.

S'il appartiendra aux tribunaux d'apprécier souverainement si les travaux de réparation entrent dans la catégorie des travaux de conservation et d'entretien, l'on peut relever, à titre indicatif, que la doctrine (Bricmont, Aménagement du territoire et urbanisme, 1962, p. 144) considère que n'est pas un travail de conservation et d'entretien la construction d'un mur de soutènement destiné à prévenir la ruine d'une construction menaçant de s'écrouler sur la voie publique. De même, est un travail confortatif soumis à autorisation celui qui consiste dans la reconstruction depuis terre jusqu'au sommet des angles d'un mur de clôture d'un immeuble menaçant ruine. La jurisprudence belge estime encore qu'une telle disposition permet „par exemple, de réparer, sans autorisation, les toitures et, en général, les parties supérieures des habitations, mais qu'elle considère les réparations du rez-de-chaussée et des fondations comme des travaux confortatifs qui doivent être autorisés“.

Ad Article 22.– 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 plan 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 donné qu'elle constitue une atteinte au droit de propriété, tel n'est pas le cas pour les servitudes créées par un plan 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 affectant 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 matérielle 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 plan 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 plan 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 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. Il en résulte que la modification de l'état antérieur ne se traduit pas par une simple intervention réglementaire, mais par une intervention concrète, matérielle, sur le terrain (travaux, implantation d'équipements publics etc). La présente version de l'article ajoute par conséquent la précision que la modification doit être matérielle, par opposition à une modification réglementaire, „sur le papier“.

Comme relevé dans le commentaire des articles relatif au projet de loi No 4486, l'existence d'un droit acquis ou d'une modification matérielle 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.

L'article 22 initial précisait que „l'indemnité est réduite ou refusée si et dans la mesure où il est établi que le demandeur est propriétaire d'autres immeubles qui tire avantage du même plan d'aménagement général“, disposition qui se retrouve également aux articles 21 de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire respectivement du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Cette disposition, qui soulève la question de la prise en compte des moins-values et des plus-values résultant d'opérations d'aménagement, s'est cependant révélée être impossible à appliquer en pratique et risque de donner lieu à un contentieux interminable.

Or cette question nécessite de prime abord l'élaboration d'un modèle permettant l'évaluation des plus-values créées par l'aménagement, question qui à ce jour n'a pas encore trouvé, du moins en Europe, de réponse satisfaisante. S'il est vrai que la littérature américaine abonde de références, les

modèles développés outre-atlantique ne s'appliquent guère aux cas européens, et encore moins au cas luxembourgeois, les localités luxembourgeoises demeurant socialement et morphologiquement plus complexes que la ville américaine.

Par ailleurs, le calcul des plus-values liées aux effets externes nécessite une transparence des marchés qui est loin d'être acquise. Si les marchés immobiliers font l'objet de statistiques, il reste difficile de disposer de données exhaustives à l'échelle d'une commune ou d'un quartier dès que l'on s'intéresse aux prix.

Par ailleurs, en ce qui concerne les marchés fonciers, la pénurie de données est patente.

Quand bien même on réussirait à évaluer la part de l'aménageur dans la plus-value générale d'une opération, il faudrait identifier les agents qui la captent actuellement et trouver les moyens de la leur faire restituer, par exemple en instituant des mécanismes fiscaux.

Dans l'attente d'une solution efficace et globale à ces questions, qui tiendra compte tant des facteurs politiques qu'économiques et urbanistiques, il paraît préférable de renoncer à une disposition qui, faute de modalités d'exécution restera au mieux lettre morte, et qui au pire donnera lieu à un contentieux de l'indemnisation sans fin.

Au cas où les conditions 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 22 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 et par l'article 22 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire pour les demandes d'indemnités en matière d'aménagement général du territoire.

La pratique a à ce sujet révélé que les plaignants tendent d'échapper à ce délai de prescription en ne basant leurs demandes en indemnisation pas sur les lois du 20 mars 1974, respectivement du 21 mai 1999, mais sur la loi générale du 1er septembre 1998 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, et en particulier sur l'article 1er alinéa 2 de cette loi, afin de profiter d'un délai de prescription beaucoup plus large.

Pour rappel, cet alinéa 2 dispose que: „[...] lorsqu'il serait inéquitable, eu égard à la nature et à la finalité de l'acte générateur du dommage, de laisser le préjudice subi à charge de l'administré, indemnisation est due même en l'absence de preuve d'un fonctionnement défectueux du service, à condition que le dommage soit spécial et exceptionnel et qu'il ne soit pas imputable à une faute de la victime.“

Une illustration de l'utilisation de cette base légale se retrouve dans un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 31 mars 1999, confirmé par arrêt de la Cour du 11 juillet 2001 (Cour, 11 juillet 2001, No 24.128 du rôle, non publié).

Dans cette affaire, un promoteur, propriétaire de terrains situés sur le territoire de la commune de Mondorf-les-Bains, classés en zone d'activité, qui devaient faire l'objet de la construction de la troisième phase d'un complexe résidentiel et commercial, les deux premières phases ayant déjà été entamées voire même achevées sur des terrains adjacents, avait vu ces terrains reclassés en zone verte et frappés ainsi d'une servitude non aedificandi.

La décision de reclassement était motivée par le fait que le coefficient d'utilisation du terrain serait grossièrement exagéré par l'implantation de deux immeubles existants à caractère résidentiel et que la réalisation d'un troisième immeuble dans cette zone créerait des problèmes d'aménagement et d'environnement, de sorte qu'il faille empêcher que „dans l'attente des nouvelles dispositions réglementaires une autorisation de construire ne soit délivrée“.

Le promoteur soutint à titre principal devant les juges que la commune serait tenue de réparer le préjudice causé par la mesure réglementaire modifiant le plan d'aménagement provisoire sur base de la responsabilité sans faute des pouvoirs publics, c'est-à-dire sur base de l'article 1er alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques.

Les premiers juges prirent position comme suit:

„Le tribunal rappelle que l'article 1er alinéa deux de la loi du 1er septembre 1988 vise l'hypothèse d'une responsabilité sans faute des pouvoirs publics et prévoit notamment que si un acte de l'autorité administrative a causé un dommage à un particulier qu'il serait inéquitable de ne pas indemniser eu égard à la nature et à la finalité de l'acte, réparation est due même en cas de fonctionnement régulier du service, à condition que le dommage soit spécial et exceptionnel et qu'il ne soit pas imputable à une faute de la victime.

Le dommage spécial est celui souffert par un groupe restreint de personnes identifiables.

La responsabilité de l'autorité administrative est engagée sur le fondement de la rupture de l'égalité devant les charges publiques, c'est-à-dire lorsque des intérêts particuliers auront été sacrifiés à l'intérêt général.

La situation visée est celle où une décision de l'administration, quoique légale, cause de façon inattendue et involontaire à certains administrés un préjudice qui excède la charge incombant normalement aux autres individus de la collectivité. [...]

Il en résulte pour [le promoteur] un dommage spécial au sens de l'article 1er alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988, dans la mesure où des intérêts particuliers, qui existaient en l'occurrence étant donné que le premier PAP englobait une troisième résidence, ont été sacrifiés à l'intérêt général.

Le tribunal fait cependant observer que le préjudice ayant résulté du reclassement n'est pas, vu l'absence de droits acquis en la matière et ce en raison du fait que [le promoteur] ne bénéficiait pas, d'une autorisation de construire le troisième immeuble préalablement à ce reclassement, un dommage causé (damnum emergens), mais représente tout au plus la perte d'une chance (lucrum cessans simplement espéré) de construire la troisième phase envisagée d'un ensemble résidentiel et commercial.

Pareil préjudice est cependant indemnisable, mais il y a lieu de relever dès à présent que l'indemnisation d'une perte de chance, qui par définition n'est pas celle d'une certitude, ne peut être que partielle à la mesure de la probabilité (Cour 5 juin 1996, Nos 16.453 et 16.454 du rôle).“

L'insertion dans l'article 22 d'une exclusion explicite de la loi du 1er septembre 1998 vise à mettre un terme à cette tendance, par application du principe „*generalia specialibus non derogant, specialia generalibus derogant*“ selon lequel la loi spéciale – en l'espèce la loi concernant le développement urbain et l'aménagement communal – doit être appliquée de préférence à la loi générale qu'est la loi du 1er septembre 1988.

Enfin, il a été rajouté à titre de précision que le droit à indemnisation résultant d'un plan d'aménagement général déterminé s'éteint lorsque ledit plan est modifié et que la modification affecte également, dans un sens ou dans l'autre, la servitude, étant entendu que la modification nouvelle peut, le cas échéant, donner naissance à un nouveau droit à indemnisation.

Chapitre 4 – Travaux nécessaires à la mise en oeuvre du plan d'aménagement général

Les articles 23 et 24, qui figuraient dans le projet de loi initial sous les articles 30 et 31, constituant un Titre autonome, ont été insérées dans la présente version du projet de loi sous le Titre traitant du plan d'aménagement général, alors que les travaux dont question se rapportent exclusivement aux plans d'aménagement généraux.

Ad Article 23.– Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan

La mise en oeuvre du plan 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 plan d'aménagement particulier les travaux en question sont réalisés par l'administration communale.

Le 2e alinéa de l'article 23 énumère de façon non exhaustive les travaux de voirie et d'infrastructure dont s'agit.

Ad Article 24.– Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

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

A noter que la notion de „propriétaire riverain“ prévue par l’article initial a été remplacée par celle moins restrictive de „propriétaire“, afin d’éviter qu’un propriétaire ne puisse refuser de participer au financement d’équipements publics ne jouxtant pas immédiatement sa propriété (par exemple place de jeu desservant tout un quartier mais situé dans une autre rue que celle où réside le propriétaire en question).

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.

TITRE 4

Le plan d’aménagement particulier

Chapitre 1er – Généralités

Ad Article 25.– Définition

Le plan d’aménagement particulier est essentiellement un document de mise en oeuvre du plan d’aménagement général. Dès lors, le plan d’aménagement particulier devra impérativement être conforme aux dispositions du plan d’aménagement général, parties graphique et écrite, de sorte que le recours, tel qu’il se pratique actuellement, au plan d’aménagement particulier afin de déroger aux règles du plan d’aménagement général ne sera plus possible.

Contrairement à la situation actuelle, où les plans d’aménagement généraux coexistent avec des plans d’aménagements particuliers dérogatoires, les modifications initiées par un plan d’aménagement particulier seront intégrées dans le plan d’aménagement général, de sorte à assurer une cohésion parfaite entre les deux types de plans. La jurisprudence des juridictions administratives, selon laquelle „*la procédure d’adoption d’un plan d’aménagement particulier est une procédure réglementaire de même niveau hiérarchique que le plan d’aménagement général qu’elle a vocation de modifier, de sorte qu’en droit, des dispositions du plan d’aménagement général ne sauraient empêcher ou interdire l’admission de dispositions dérogatoires ultérieures*“ (cf. Cour administrative 7 janvier 1999, No 10780C, Ferro) ne sera dès lors plus applicable.

La définition du plan d’aménagement particulier a dès lors été remaniée afin de mettre en évidence son caractère subordonné au plan d’aménagement général, le plan d’aménagement particulier, comme relevé ci-dessus, précisant et détaillant en effet le plan d’aménagement général.

Dans son analyse des relations entre le plan d’aménagement général d’une commune et les plans d’aménagement particuliers, le Conseil d’Etat considère que cette approche est autoritaire. Il en déduit que si les plans d’aménagement particuliers doivent être conformes aux plans d’aménagement géné-

raux, alors il n'est pas nécessaire de les soumettre à une procédure d'approbation puisqu'ils sont directement exécutoires et n'ont plus besoin d'aucune publicité. Le Conseil d'Etat conclut qu'il faut faire abstraction d'une telle rigidité contraire au caractère particulier et spécifique d'un aménagement communal bien conçu. Il estime que le plan d'aménagement particulier peut avoir pour objet d'exécuter, de modifier ou de compléter le plan d'aménagement général. A son avis il doit donc être permis de modifier le plan d'aménagement général au moyen de plans d'aménagement particuliers sous certaines conditions. D'un autre côté il doit être loisible à l'autorité communale de refuser des plans d'aménagement particuliers pour être inappropriés, voire inopportuns pour le développement durable de la commune et la qualité de vie de ses habitants.

Le projet de loi tente de tenir compte de ces préoccupations sans pour autant mettre en cause la hiérarchisation des instruments dont la nécessité a été développée ci-dessus. Il est en effet possible que lors de la définition d'un plan d'aménagement particulier, situé chronologiquement après l'élaboration et l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général, la nécessité de modifier ou de compléter le plan d'aménagement général se fasse sentir. Il est également envisageable que la préparation du plan d'aménagement particulier, impliquant une étude davantage détaillée et précise des orientations et de la situation urbanistique, révèle des lacunes au niveau du plan d'aménagement général ou des modifications rendues nécessaires par l'évolution de la situation urbanistique, foncière, démographique etc.

Dans un tel cas de figure, l'initiateur du plan d'aménagement particulier s'adresse au collègue échevinal et, au cas où celui-ci estime que la demande est justifiée, il entame de son initiative une procédure de modification du plan d'aménagement général. Une modification d'un plan d'aménagement général peut donc être engendrée par un plan d'aménagement particulier, mais l'auteur du plan d'aménagement particulier doit toujours associer la commune à son initiative dès le départ. Les auteurs du projet de loi ont expressément voulu relaisser les plans d'aménagement généraux à l'entière initiative et responsabilité des autorités communales (autonomie communale).

Quant aux dispositions proposées par le Conseil d'Etat relatives aux plans de lotissement et aux plans de morcellement, il y a lieu de relever que le plan de lotissement respectivement le plan de morcellement sont en fait des instruments d'exécution des plans d'aménagement, de sorte que ces dispositions ont été intégrées au titre 6 „Mesures d'exécution des projets d'aménagement“.

Ad Article 26.– Principe

L'article 26 définit les relations qui existent entre le plan d'aménagement général (PAG) qui selon l'article 7, a pour objectif „la répartition et l'implantation judiciaire des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable de la commune“ et le plan d'aménagement particulier (PAP) qui en précise les dispositions réglementaires.

Le contenu de ces deux types de plans a été défini par référence à la législation allemande qui distingue le „*Flächennutzungsplan*“ (plan d'occupation du sol) qui règle de manière générale le mode et degré d'utilisation des sols alors que le „*Bebauungsplan*“ (plan d'urbanisation) précise ces dispositions au niveau d'un ensemble de terrains prédéfini. Ainsi par exemple le plan d'aménagement général définira-t-il à l'avenir pour une zone donnée le COS ou coefficient d'occupation du sol qui définit la surface de plancher hors oeuvre susceptible d'être construite par mètre carré de terrain alors que le PAP indiquera pour la même zone le nombre d'étages correspondant, ainsi que l'implantation des bâtiments.

La réalisation obligatoire de plans d'aménagement particuliers pour tous les terrains couverts par le plan d'aménagement général a été prévue afin de garantir l'existence, pour chaque terrain urbanisé ou à urbaniser, d'un document de référence réglementaire détaillé, précis et fiable. Le règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier tel qu'il est prévu à l'article 29 devra répondre à ces exigences.

Les terrains situés dans la zone verte telle qu'elle est définie par l'article 2 alinéa 2 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ne sont pas soumis à l'établissement obligatoire d'un plan d'aménagement particulier. Cette restriction a été prévue afin de sauvegarder les compétences du ministre de l'Environnement telles qu'elles sont définies par la loi du 11 août 1982.

Rappelons encore une fois que le plan d'aménagement général a pour objet de préciser les dispositions du plan d'aménagement général dont le but consiste à garantir, conformément à l'article 6, „la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête“.

Dès lors, le plan d'aménagement général indique en relation avec la zone verte telle que définie ci-dessus par la loi concernant la protection de la nature, sur base d'éléments d'information appropriés, les délimitations des zones agricoles ainsi que des surfaces forestières et des zones viticoles.

Vouloir préciser ces indications reviendrait à prescrire pour les zones agricoles le type de culture, pour les surfaces forestières les essences d'arbres et pour les zones viticoles le type de cépage. En termes de conservation de la nature, une telle précision pourrait consister à définir par exemple la délimitation exacte d'une surface sur laquelle il faut planter une haie compte tenu de la nécessité de préserver à cet endroit un biotope permettant de garantir la survie de certaines espèces animales.

Les dispositions concernant les modifications, compléments et révisions d'un plan d'aménagement particulier ont été reprises, mutatis mutandis, par référence aux dispositions analogues concernant le plan d'aménagement général alors que le plan d'aménagement particulier est tout comme le plan d'aménagement général destiné à être un instrument évolutif – ce qui présuppose qu'il puisse être modifié.

Ad Article 27.– Exception

Si, en règle générale, les dispositions d'un plan d'aménagement général seront toujours précisées par des plans d'aménagement particuliers, il ne faut cependant pas pousser à outrance l'application de ce principe. Ainsi, il peut arriver en pratique que les possibilités d'aménager un terrain soient déjà prédéfinies du fait de sa configuration, de ses dimensions, de sa desserte et surtout de sa localisation à l'intérieur d'un tissu urbain existant.

Les exceptions prévues dans le présent article l'ont été en vue de pouvoir réagir de manière appropriée dans une telle situation.

La pratique démontre toutefois que le cadre réglementaire peut être moins restrictif si les compétences professionnelles dont disposent les communes permettent une orientation individuelle des projets, alors que dans une situation où le personnel en place est moins qualifié, le besoin d'un cadre précis pour orienter ses propositions de décisions se fait davantage sentir.

Telle est la raison qu'a conduit le législateur à prévoir deux types d'exception en fonction de la qualification des services techniques dont dispose une commune, ceci conformément aux dispositions de l'article 104 de la loi.

Le premier cas de figure prévu par le présent article concerne les situations où les règles sont moins contraignantes. Dans ces cas-là, il est possible de réaliser sans plan d'aménagement particulier plusieurs projets de construction s'insérant dans un tissu urbain existant. Il est supposé, ce qui est également valable pour le deuxième cas de figure décrit ci-dessous, que l'implantation, la hauteur et la configuration des nouveaux bâtiments pourront être définis de manière univoque à partir de la situation existante. Il faudra également veiller, comme le précise le présent article, à ce que l'accès et le raccordement aux réseaux d'infrastructure existants soient possibles, à ne pas privilégier du point de vue financier les propriétaires des bâtiments visés par les présentes dispositions et enfin à établir au préalable un plan de lotissement conformément aux dispositions de l'article 103 de la loi.

Le deuxième volet des dispositions est plus restrictif dans ce sens qu'il limite l'exception à la possibilité de réaliser au maximum deux immeubles jumelés, ceci dans une situation qui ouvre fort peu de possibilités d'interprétation alors qu'il faudra soit accoler le nouveau bâtiment à une construction existante, soit l'insérer entre deux constructions aux dimensions et à l'implantation analogue.

Ad Article 28.– Elaboration du plan d'aménagement particulier

Alors que l'initiative d'établir un plan d'aménagement général est réservée aux autorités communales, la mise en oeuvre de ce plan 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 plan 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 moyennant un titre que le ou les propriétaires sont d'accord à ce qu'il entame un projet d'aménagement particulier sur leur terrain.

Tout comme pour les plans d'aménagement généraux, l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier devra être confiée à une personne particulièrement qualifiée, possédant une qualification, respectivement des connaissances effectives en urbanisme. Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 7.

Dans tous les cas, c'est le collège échevinal qui transmet le projet d'aménagement particulier au ministère de l'Intérieur pour avis, ceci conformément à la procédure telle que décrite à l'article 30. Lorsqu'il s'agit d'un projet dont la commune n'est pas l'initiateur, elle peut étayer le dossier qu'elle engage dans la procédure d'un avis sommaire élaboré suite à sa présentation au collège échevinal.

Les dispositions concernant la qualification des personnes habilitées à élaborer un plan d'aménagement particulier ont été prévues afin de garantir que tous les plans dressés en exécution de la présente loi aient le même degré de qualité.

Ad Article 29.– Contenu du plan d'aménagement particulier

1. Il est évident que le plan 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 plan d'aménagement général.

2. Ce point énumère de façon non exhaustive les indications que doit contenir un plan 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.

Les termes d'„orientations fondamentales retenues“ ont été substitués à ceux d'„options proposées“ afin d'assurer l'homogénéité de ce texte avec le libellé de l'article 8 relatif au contenu du plan d'aménagement général.

Le plan 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 plan d'aménagement général défini à l'article 4, point 2.2., la partie écrite du plan 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 plan 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 plans d'aménagement particuliers 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 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier

Ad Article 30.– Procédure

Le texte de l'article du projet de loi initial a été maintenu en son essence, même s'il a fait l'objet d'une simplification rédactionnelle, la procédure de publication étant désormais identique à celle prévue en matière de plan d'aménagement général.

Par rapport à l'avis de la Haute Corporation, il a été décidé de maintenir l'obligation pour tout plan d'aménagement particulier de parcourir une procédure d'approbation.

En effet tout plan d'aménagement particulier, même s'il est conforme au plan d'aménagement général, comporte de par son degré de détail spécifique beaucoup d'éléments qui n'auront pas pu être représentés dans le plan d'aménagement général. Ils pourront cependant avoir des effets considérables sur le développement urbain des localités et engageront de ce fait la responsabilité des élus.

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

Toutefois, comme le plan 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, si le projet d'aménagement général requiert impérativement l'avis de la commission d'aménagement, le projet d'aménagement particulier ne doit pour sa part qu'être soumis pour avis aux services du ministère de l'Intérieur, qui vérifieront la conformité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi et de ses règlements d'exécution, à savoir principalement le respect des légendes-types prescrites par voie de règlement grand-ducal, le respect de la procédure, l'état du dossier (présence du rapport justificatif, nombre de plans etc.) ainsi que sa compatibilité avec le plan d'aménagement général et les lignes directrices prévues par la loi en son titre 1er.

L'avis en question se limitera dès lors à un contrôle formel du projet ainsi qu'à un contrôle au fond relatif à la comptabilité entre le projet d'aménagement particulier et le plan d'aménagement général qu'il est censé préciser et exécuter. Cet avis quoique émanant du ministère demeure purement consultatif.

Il n'a de surcroît pas paru nécessaire de prévoir une aussi large information et publicité du projet que celle fixée par l'article 12 pour le plan d'aménagement général. Voilà pourquoi la tenue de réunions d'information du public n'a pas été prévue.

D'une manière générale, et par dérogation au droit commun, la délibération définitive du conseil communal relative au projet d'aménagement particulier est dispensée de l'approbation ministérielle. Le non-respect par les autorités communales de l'avis émis par le ministère est dès lors dépourvu de sanction directe. Cependant, l'avis portant également sur les questions de légalité (au sens du respect par le projet des normes légales et réglementaires supérieures, à savoir la présente loi et le plan d'aménagement général), le fait pour les autorités communales de passer outre à un avis négatif risquerait de mettre en cause leur responsabilité sur base des articles 63 et 41 de la loi communale du 13 décembre 1988 (voir article 113 de la présente loi). Il s'agit par conséquent d'une disposition, qui tout en respectant le principe de l'autonomie communale, tend également à responsabiliser davantage les autorités communales, conformément au principe que des droits accrus entraînent également des obligations et une responsabilité accrues.

Quant aux dispositions relatives aux plans de lotissement et de morcellement, celles-ci ont été intégrées au titre 6 „Mesures d'exécution des plans d'aménagement“ alors que ces plans constituent en fait des instruments d'exécution du plan d'aménagement particulier.

Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier

Ad Article 31.– Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier a lieu de la même manière que celle du plan d'aménagement général fixée à l'article 19.

Ad Article 32.– Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier

L'article 32 contient par rapport au projet de loi initial une nouvelle disposition, directement reprise du texte de l'article 20, qui lui-même s'inspire de l'article 16 de la loi du 20 mars 1974 ainsi que l'article 18 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire.

Le commentaire rédigé en 1970 relatif à l'article 16 de la loi du 20 mars 1974 mérite d'être cité:

„Le présent article a pour but de combler une lacune de notre législation à laquelle les administrations se heurtent de plus en plus souvent. L'état des lieux auxquels doit s'appliquer un plan déterminé peut varier considérablement entre le moment où le plan est mis à l'étude et le moment où il devient applicable. Ainsi, tel terrain sur lequel doit passer le tracé d'une nouvelle route se présente-t-il comme terrain vague au moment des études et comme cité résidentielle au moment où les plans doivent être réalisés. Les administrations ne disposent d'aucun moyen légal pour maintenir les terrains dans l'état où ils se trouvent initialement. Une expropriation au moment de la mise à l'étude du plan ne peut entrer en ligne de compte, les plans n'étant pas encore assez concrets et leur réalisation demeurant incertaine. Une expropriation au moment de l'exécution des plans peut imposer aux finances de l'Etat des charges telles que les plans doivent être abandonnés tout simplement. C'est pour éviter de telles situations que le présent projet de loi introduit le mécanisme de la mesure d'interdiction.

Les modalités de ce mécanisme tiennent compte à la fois des exigences administratives et des intérêts des particuliers. Une interdiction de deux ans doit normalement suffire aux administrations pour

mettre au point leurs plans. Le même délai de deux ans évitera que la charge imposée aux particuliers du fait de l'interdiction ne devienne trop lourde. D'autres mesures encore sont destinées à protéger les particuliers contre les abus éventuels des administrations. La mesure d'interdiction n'accompagnera pas nécessairement toutes les études préparatoires à tous les plans d'aménagement. Il faut qu'il s'agisse d'un projet suffisamment élaboré pour que suivant le cas le Conseil de Gouvernement ou le conseil communal puisse en être saisi. L'interdiction sera décidée seulement à l'occasion de telles études, lorsque la réalisation ultérieure du plan serait compromise par des changements d'affectation des immeubles ou par l'exécution de certains travaux. L'interdiction ne saurait, de plus, s'appliquer aux travaux d'entretien ou de réparation, cette dernière notion englobant celle des grosses réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble. Enfin, la décision d'interdiction n'émane pas des administrations intéressées, mais du Conseil de Gouvernement ou du conseil communal compétent avec l'approbation de l'autorité de tutelle.

La publicité donnée aux décisions d'interdiction a pour but d'éviter que les intéressés n'agissent à l'encontre desdites décisions pour la raison qu'ils en ignorent l'existence."

A l'instar de la procédure prévue par l'article 20 du présent projet de loi, la durée de l'interdiction a été limitée à un an, le conseil communal disposant cependant de la possibilité, sous contrôle du juge du fond, de prolonger plusieurs fois cette durée, sans qu'elle ne puisse cependant dépasser un total de trois ans.

Ad Article 33.– Servitudes

A l'instar des dispositions de l'article 21, déterminant les servitudes qu'engendre un projet d'aménagement général en cours de procédure, l'article 33 fixe des servitudes identiques pour le projet d'aménagement particulier à partir du moment où il est voté par le conseil communal.

Il importe en revanche de noter que contrairement à ce qui est prévu en matière de plan d'aménagement général, la procédure en matière de plan d'aménagement particulier ne prévoit pas de dispositions permettant dans certaines conditions l'indemnisation des servitudes.

La raison en est que le plan d'aménagement particulier est essentiellement un document de mise en oeuvre du plan d'aménagement général qui indique de façon sommaire, mais avec un degré de précision adéquat, l'affectation des diverses zones du territoire communal, et partant les servitudes affectant les différents fonds, de sorte que les servitudes affectant une propriété pourront le cas échéant être indemnisées sur base de l'article 22.

Chapitre 5 – Mise en oeuvre du plan d'aménagement particulier

Ad Article 34.– 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 plans d'aménagement particuliers, 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.

Par rapport à la version initiale soumise au Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi No 4486, l'article tel que proposé actuellement a substitué aux termes d'„usage public“ ceux de „constructions ou aménagements publics“, termes qui reflètent mieux le double critère de l'aménagement réalisé par les services publics, respectivement pour leur compte dans l'intérêt de la collectivité que celui d'„usage public“ qui ne se rapporte qu'à la finalité.

Il serait ainsi, sur base de cette notion d'„usage public“, possible d'exiger la cession d'un fonds afin qu'un particulier y réalise une crèche privée mais servant la collectivité, ce qui n'est pas le but recherché par cette disposition.

Le libellé actuel restreint par ailleurs l'application de cette disposition aux constructions ou aménagements propres au plan d'aménagement particulier, et ce afin d'éviter que l'article 34 ne soit invoqué par les autorités communales afin de permettre la construction d'aménagements publics profitant à l'ensemble de la collectivité locale, tels que par exemple un cimetière, un hôpital ..., les terrains devant accueillir de tels aménagements étant à acquérir par la commune le cas échéant par la voie de l'expropriation et à définir au niveau du plan d'aménagement général comme zone d'aménagement public.

L'alinéa 3 de l'article 34 définit encore le jour de référence du calcul de l'indemnité comme étant le jour de la remise du projet à la commission d'aménagement, et non plus le jour de son dépôt à la maison communale.

Si l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes prévoyait comme jour de référence celui du dépôt du projet à la maison communale, l'expérience a démontré qu'un laps de temps important peut s'écouler entre le jour du dépôt et le jour où la commune détermine les fonds et la surface affectés à des aménagements publics, et par conséquent le montant de l'indemnité à percevoir par le propriétaire respectivement à verser par celui-ci, de sorte qu'il y a lieu de fixer la date d'évaluation de l'indemnité compensatoire au jour où la procédure d'approbation du projet est effectivement et irrémédiablement démarrée.

Ad Article 35.– Projet d'exécution

Cet article précise la procédure à suivre pour procéder à l'exécution et à la réalisation d'un plan d'aménagement particulier:

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'inobservation des dispositions qui figurent sous le point 2 sont également rendues conformes à la législation actuelle.

L'article 35 tel qu'actuellement proposé se limite, mis à part son paragraphe 3, à quelques modifications d'ordre rédactionnel par rapport à la version initiale.

Le paragraphe 3, quant à lui, répond à la même logique que l'article 23 (2) et permet au conseil communal d'imposer, pour l'exécution de certains plans d'aménagement particuliers qui répondent à des critères déterminés, la réalisation d'une étude d'évaluation. Ce paragraphe crée la base légale permettant de transposer les dispositions de la directive 85/337/CEE modifiée par la directive 97/11/EC relatives aux projets d'urbanisme (point 10 b de l'annexe II: Travaux d'aménagement urbain, y compris la construction de centres commerciaux et de parkings) par la voie d'un règlement grand-ducal.

Ad Article 36.– Convention

Lorsque le projet d'exécution du plan 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 requise 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 collègue échevinal.

L'alinéa 1er de l'article 36 tel que proposé définit l'identité des parties à la convention, l'expérience ayant démontré que certaines communes ignorent toujours qu'une telle convention doit être conclue avec la commune représentée par le collègue des bourgmestre et échevins. L'ajoute proposée va également dans le sens d'une protection juridique accrue du promoteur, celui-ci pouvant ainsi plus aisément vérifier la légalité formelle de la convention, respectivement la validité de l'engagement de la commune.

L'alinéa 4 de cet article permet au collègue des bourgmestre et échevins de soumettre la validité de la convention à un délai de péremption déterminé, dans lequel le promoteur est tenu d'entamer la réalisation de son projet „de manière significative“, et ce afin de lutter contre la spéculation, et plus particulièrement contre le dépôt de projet par des personnes qui n'ont pas réellement l'intention de les exécuter, mais qui entendent seulement donner aux fonds concernés une plus-value et qui empêchent, passé un délai, les autorités urbanistiques compétentes d'apprécier à nouveau librement le bon aménagement des lieux à cause de l'autorisation accordée.

Il convient encore d'éviter qu'un propriétaire, en se prévalant de droits acquis, obtenu dans le passé et dont il s'abstiendrait cependant de faire usage, ne puisse faire indéfiniment échec aux prescriptions qui auraient été édictées dans la suite.

Le texte proposé permet par conséquent au collègue des bourgmestre et échevins de soumettre la validité de la convention à un délai de péremption, d'une durée minimale d'une année, au terme duquel la péremption s'opère de plein droit, par le simple fait de l'expiration du délai.

Afin cependant de permettre aux propriétaires de bonne foi, empêchés de procéder à l'exécution de leur projet par un cas de force majeure, de mener néanmoins leur projet à bien, il a été aménagé la possibilité d'une prorogation du délai sur demande motivée du propriétaire ou promoteur.

Pour éviter la péremption de la convention, le texte exige que le promoteur ait entamé la réalisation du projet de manière significative; il est renvoyé au commentaire relatif à l'article 37 en ce qui concerne l'interprétation de cette notion.

L'article 36, s'il place l'exécution des projets sous le contrôle et la surveillance du collègue des bourgmestre et échevins, prend cependant soin de préciser que les prérogatives de contrôle du collègue des bourgmestre et échevins n'entraînent pas leur responsabilité en tant que gardien des travaux.

En effet, au sens de l'article 1384 alinéa 1er du Code civil, est gardien – et donc responsable – d'une chose, celui qui exerce sur celle-ci les prérogatives d'usage, de direction et de contrôle. Il importait dès lors d'éviter que la commune ne soit systématiquement (sauf clause contraire intégrée à la convention) tenue pour responsable de tout accident survenant à l'occasion des travaux d'infrastructure et d'écarter tout risque de confusion entre le contrôle – administratif et technique – effectué par les autorités communales, responsables du respect de la convention et de la réglementation, et la responsabilité civile du gardien d'un chantier.

Ad Article 37.– Autorisations de construire

Cet article, qui reprend la proposition de texte du Conseil d'Etat, 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 aux plans d'aménagement communaux et que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet sont achevés.

A noter que cet article donne en particulier 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 collègue 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.

L'article 37 soumet également l'autorisation à bâtir à un délai de péremption d'un an prorogeable endéans lequel le bénéficiaire de l'autorisation est tenu d'entamer la réalisation des travaux de manière significative.

Cette condition s'inspire directement de l'article 87 de l'ordonnance bruxelloise du 27 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme traitant de la péremption et de la prorogation des permis d'urbanisme. Il paraît dès lors intéressant de citer la jurisprudence et la doctrine belges afférentes, en attendant que les juridictions administratives luxembourgeoises aient forgé leur propre jurisprudence à ce sujet.

Un auteur belge (Lagasse D., La péremption des permis d'urbanisme et de lotir, in: *Pratique notariale et droit administratif*, 1998, p. 58) estime à ce sujet que „dès qu'ils ont traité à l'édification du gros oeuvre, les travaux, si minimes soient-ils, interrompent le délai de péremption du permis [...] relatif à la construction d'un bâtiment, pour autant du moins qu'on ne puisse démontrer qu'il s'agirait d'un simulacre de mise en oeuvre. Telle est du moins l'opinion des quelques juges qui ont déjà eu l'occasion de se prononcer sur l'interprétation à donner à la notion de „commencement des travaux d'édification du gros oeuvre“:

„Attendu qu'il résulte de ces constatations qu'[...] avant la date de péremption du permis de bâtir les demanderesse avaient déjà commencé des travaux d'édification des fondations, considérés comme faisant partie du gros oeuvre; qu'une dalle de béton avait déjà été coulée et que le coffrage et le ferrailage permettant le coulage de voiles en béton armé avaient déjà été mis en place; que ces travaux étaient d'ailleurs déjà entamés au moment où le premier ordre d'interruption des travaux a été signifié aux demanderessees.

Attendu qu'il est irrelevant que ces travaux soient de peu d'importance par rapport à l'ensemble des travaux autorisés; qu'ils satisfont à la condition de commencement des travaux d'édification du gros oeuvre; que rien ne permet de considérer qu'il ne s'agirait que d'un simulacre de travaux destinés à éviter la péremption du permis de bâtir, sans que les demanderessees n'aient la réelle intention de poursuivre l'exécution des travaux autorisés. [Civ. Bruxelles, réf., 13 septembre 1995, Res. Jur. imm., 1995, p.291].

Appelée à se prononcer dans la même affaire, la cour d'appel de Bruxelles [Bruxelles, 9e ch., 15 mars 1996, Res. Jur. Imm., 1996, p.72] a confirmé le jugement de première instance en ces termes:

„Qu'il résulte de ces éléments qu'à la date de l'ordre d'arrêt des travaux les intimés avaient creusé des tranchées et commencé à construire des fondations en coulant du béton dans ces tranchées, préalablement coffrées et ferrillées;

Que plus précisément au moment de l'intervention des agents de la première appelante, une dalle de béton avait déjà été coulée et que les ouvriers des intimées étaient occupés à bétonner des voiles déjà coffrées et ferrillées, bétonnage qui devait permettre l'érection d'un mur en béton de plus ou moins 8 mètres de long formant l'angle de la cave d'un des trois bâtiments;

Que la circonstance que ces travaux étaient de peu d'importance au regard de l'ensemble des travaux projetés (superficie au sol de 620 m²) ne suffit pas à énerver les considérations de fait précitées et dont il ressort que les travaux d'édification du gros oeuvre avaient commencé;

Qu'au demeurant cette circonstance ne suffit pas à démontrer qu'il ne s'agirait que d'un simulacre de travaux susceptibles d'éviter la péremption du permis de bâtir;

Qu'il apparaît en effet de l'exposé des faits repris ci-dessus que les intimés ont clairement manifesté leur intention de poursuivre l'exécution des travaux faisant l'objet du permis de bâtir et que divers contre-temps sont à l'origine du retard dans le commencement des travaux d'édification du gros oeuvre, tels que les recours en suspension et annulation devant le Conseil d'Etat, les difficultés liées à l'obtention du permis d'environnement pour les emplacements de parking, ainsi que pour le chantier.“

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 suscep-

tibles 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.

L'article 37 impose encore l'affichage d'un certificat attestant de l'octroi de l'autorisation à construire par le bourgmestre, et, le cas échéant, de la prorogation du délai de péremption, aux abords du chantier, conformément à la pratique du certificat dit „point rouge“ suivie d'ores et déjà par de nombreuses administrations communales.

La jurisprudence du Comité du Contentieux du Conseil d'Etat, reprise depuis par les juridictions administratives, considère cependant que l'affichage d'un tel certificat, lorsqu'il ne permet pas aux intéressés d'avoir connaissance de la teneur complète du permis de construire délivré, ne fait pas courir le délai du recours contentieux, le tribunal administratif exigeant que les tiers intéressés puissent avoir une „connaissance suffisante des éléments décisionnels essentiels“ du permis de construire (TA 13 décembre 1999, Pfeiffenschneider, No 10952 du rôle), connaissance que le libellé actuel et les quelques informations contenues dans la plupart des certificats „point rouge“ tels qu'utilisés par les communes ne garantissent pas.

Le tribunal administratif, dans une affaire récente, a par ailleurs estimé que ni le fait que des constructions aient été érigées au vu et au su des voisins, ni le fait que les personnes intéressées aient intérêt à consulter les autorités compétentes pour s'informer de la teneur d'éventuelles autorisations, ne permet pas de conclure que les intéressés aient eu une „connaissance complète et indiscutable des décisions en question“, ni, partant que le délai de recours n'ait commencé à courir.

Au vu de cette jurisprudence, les intéressés qui ne se sont pas vu notifier personnellement les décisions sont indéfiniment recevables à introduire un recours à l'encontre de ces décisions devant les juridictions administratives, ce qui conduit à une insécurité juridique inacceptable, une construction pouvant se voir attaquée, et le cas échéant le permis afférent se voir annulé, des années après achèvement de la construction.

Une notification individuelle des personnes intéressées n'étant pas possible pour des raisons pratiques, liées notamment à l'impossibilité d'identifier ex ante toutes les personnes susceptibles d'être intéressées, et l'affichage in extenso des autorisations de construire complétées par les plans afférents étant impraticable, il s'est avéré nécessaire de déterminer par la voie législative la date à partir de laquelle le délai de recours commence à courir.

Si la date retenue laisse aux personnes intéressées un délai de trois jours à partir de l'affichage du certificat pour se renseigner auprès des autorités compétentes, il est utile de rappeler que le délai d'introduction d'un recours en annulation à l'encontre d'un permis de bâtir est de trois mois, de sorte que l'introduction d'une date butoir ne préjudicie pas aux droits des éventuels intéressés.

Par ailleurs, et les juridictions administratives n'ont pas manqué de le rappeler, le fait pour des voisins de se renseigner et de consulter les autorités pour connaître la teneur exacte et complète d'autorisations susceptibles de les intéresser relève d'un comportement de bon père de famille que toute personne normalement diligente se devrait d'adopter.

L'article 37 précise encore que l'autorisation à bâtir ne préjudicie pas aux droits des tiers. Cette disposition, classique, que la pratique administrative fait généralement figurer en tant que clause standard sur les autorisations de bâtir, se retrouve dans d'autres lois (notamment la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés).

Cette pratique administrative était jusqu'à récemment encore consacrée par la jurisprudence, le Comité du Contentieux du Conseil d'Etat admettant que le permis de construire ne doit prendre en considération que les prescriptions administratives et qu'il est délivré sous réserve des droits des tiers (Conseil d'Etat, 14 décembre 1972, Edinger, Bull. doc. comm. No 13, p. 79) alors qu'il n'appartient pas au bourgmestre de prendre en compte des considérations d'intérêt privé de voisins (Conseil d'Etat, 14 mars 1928, Langsam, Pas. 11, 481, CdE 27 avril 1932, Pas. 12, 458) sans commettre un excès de pouvoir.

Les droits généralement quelconques des tiers demeurent par conséquent réservés et il leur appartient de les faire valoir devant le juge compétent, à savoir les juridictions civiles (Conseil d'Etat, 10 juin 1970, Linster/Soester, Pas. 21, 305; Conseil d'Etat, 12 juillet 1996, Comm. de Hesperange/Schmit, No 9312).

Il résulte de cette jurisprudence que l'octroi d'un permis de construire ne peut être refusé ou tenu en suspens au vu du désaccord relatif à un droit civil tel qu'une servitude, un droit de vue etc.: „Il s'ensuit

non seulement que la régularité du [...] permis de bâtir ne peut pas être attaqué sur des prescriptions de droit privé [...], mais encore que la décision du bourgmestre, agissant comme organe d'exécution, ne pouvait dépasser le cadre tracé par son propre règlement sur les bâtisses." (Conseil d'Etat, 12 juillet 1995, Floener-Feyder, No 9089)

Le tribunal administratif semble vouloir se distancer de cette jurisprudence, alors qu'une décision publiée estime que „l'autorité chargée de délivrer un permis de construire doit en contrôler la conformité aux règles du code civil“ (Tribunal administratif, 9 juin 1999, Pas. adm. 1, v° urbanisme, No 91).

Une telle appréciation s'avère cependant être contraire aux règles régissant les compétences du bourgmestre.

En effet, aux termes de l'article 107 de la Constitution, „la loi règle [...] les attributions des organes de la commune“. Le bourgmestre, respectivement le collège échevinal, ne saurait dès lors avoir d'autres compétences que celles qui lui sont expressément octroyées par la loi.

L'article 28 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 combiné avec l'article 50 du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités et avec l'article 3 du titre XI du décret des 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire n'autorise l'administration communale à édicter des prescriptions réglant l'usage de la propriété que pour autant qu'elles ont trait à la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité des habitants (Conseil d'Etat, 14 mai 1962, Pas. 18, 489).

L'article 1er de la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale prévoit parmi les attributions du bourgmestre celle d'être chargé de l'exécution des lois et règlements, notamment de police, compétence également visée à l'article 28 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Le bourgmestre, dont la compétence est délimitée par les règlements dont il doit assurer l'exécution, ne saurait par conséquent fonder sa décision sur des motifs qui ne font l'objet de prescriptions expresses dans le règlement sur les bâtisses (cf. Conseil d'Etat, 6 mai 1970, Pas. 22, 25).

Il en résulte que le permis de construire ne doit prendre en considération que les prescriptions administratives, de sorte qu'il est délivré sous réserve de tous les autres droits des tiers, en ce compris leurs droits civils, mais également les droits résultant d'autres législations telles que la loi sur les établissements classés et ses règlements d'exécution, la loi sur la protection de la nature etc.

Plus récemment, le tribunal administratif, revenant sur la décision antérieure citée ci-dessus, a d'ailleurs rejeté un recours dirigé contre un permis de bâtir, permis auquel il était reproché de violer un bail emphytéotique et une servitude de passage. Le tribunal a explicitement retenu que le bourgmestre commettrait un excès de pouvoir en basant sa décision sur des considérations étrangères au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses, telles que des considérations relevant de droits civils (TA 15 octobre 2001, No 12868).

TITRE 5

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Ad Article 38.– Contenu

Contrairement à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, qui abandonne l'élaboration et l'adoption du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites aux autorités communales, l'article 36 de la présente loi prévoit qu'un règlement grand-ducal mettra un terme à la multitude et diversité actuelles des règlements sur les bâtisses communales.

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, au sens original de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937, n'avait pour seul objet que de „s'occuper des voies publiques avec tous leurs accessoires, des alignements des bâtiments et des clôtures ainsi que de leur mode de construction, de l'hygiène et de l'esthétique de la ville ou du village“ (Projet de loi concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, 1927, rapport de la commission spéciale, p. 32).

La pratique, en confondant ce règlement avec la partie écrite du plan d'aménagement général, procède fréquemment à un amalgame entre les dispositions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et celles du plan d'aménagement général sous la dénomination de „règlement sur les bâtisses“ et soumet le règlement à la procédure plus complexe de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937.

Le Comité du Contentieux du Conseil d'Etat avait cependant rappelé en son temps que le règlement des bâtisses s'applique indépendamment du plan d'aménagement général: „le plan d'aménagement n'est pas à confondre avec le règlement sur les bâtisses dont la mise en oeuvre ne doit pas être nécessai-

rement connexe ou concomitante [...] Le règlement sur les bâtisses a dès lors une existence propre, indépendamment de celle d'un plan d'aménagement“ (Conseil d'Etat, 16 juillet 1991, Molitor, Nos 8499 et 8569; Conseil d'Etat, 7 mars 1995, Rosen-Jungbluth, No 8901)

L'ambition de l'article 38 est de rétablir le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en sa vocation originale, à savoir un document technique autonome, à caractère réglementaire, visant à assurer la sécurité, la salubrité et la solidité des constructions et aménagements.

La rédaction d'un tel règlement implique, tant du point de vue juridique que du point de vue technique, la solution de nombreux problèmes délicats, dépassant les capacités techniques de la plupart des communes, tandis que l'intérêt général postule une coordination suffisante de ces règles au niveau national, coordination qui incombe naturellement à l'autorité responsable de la sauvegarde de l'intérêt général, de sorte qu'il est apparu nécessaire de confier l'élaboration d'un tel règlement à l'autorité centrale.

Le contenu de ce règlement, qui s'inspire largement de l'article 59 de la loi belge du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, s'articule entre les prescriptions relatives au terrain à bâtir (conditions et qualités des terrains à bâtir; salubrité et solidité des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité; accès aux constructions et leur desserte par des équipements d'intérêt général et concernant notamment les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de télécommunications; commodité et salubrité des constructions destinées à l'habitation ou au séjour prolongé de personnes), la réglementation de la voirie et des autres aménagements accessibles au public et l'aménagement des chantiers.

Le règlement contiendra encore notamment des prescriptions relatives à l'éclairage naturel, à la ventilation, au chauffage, aux installations sanitaires, aux installations électriques et à la protection contre l'incendie des constructions et tiendra compte des constructions et les installations au-dessus et en dessous du sol, des enseignes et des dispositifs de publicité, des antennes et autres pylônes, des clôtures, des dépôts et des modifications au relief du sol, de l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation ou encore du parcage des automobiles en dehors de la voie publique.

Le règlement enfin précisera la procédure – unifiée au niveau national – à observer pour l'obtention des permis de bâtir, pour l'aménagement des chantiers ainsi que pour la démolition imposée des constructions menaçant ruine.

Les prescriptions contenues dans le règlement consisteront majoritairement en des normes reconnues, reflétant les meilleures techniques disponibles et dont l'applicabilité et la disponibilité n'entraînent pas de coûts excessifs, et qui constitueront le critère minimal s'imposant tant aux autorités locales compétentes en matière d'urbanisme qu'aux promoteurs, constructeurs divers et propriétaires.

Les mesures prescrites relèvent cependant des pouvoirs de police administrative générale dont certains textes généraux investissent certaines autorités administratives et notamment les autorités communales. Les principales de ces dispositions sont: l'article 50 du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités, les articles 1er et 3 du titre XI du décret des 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire, la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique et, enfin, l'article 29 de la loi communale.

Néanmoins, pour garantir l'uniformité et la généralité des mesures devant garantir la sécurité, la salubrité et la solidité des constructions et aménagements préventives pour l'ensemble du pays, tout en ménageant l'autonomie communale et les prérogatives – et responsabilités – des autorités locales qui demeurent pleines et entières, les auteurs ont retenu la solution d'un règlement grand-ducal qui imposera des normes minimales, les autorités communales compétentes étant libres d'aller au-delà et de prescrire des normes plus strictes.

En tout état de cause, la voie choisie aura pour avantage de garantir au niveau de l'ensemble du pays un niveau de sécurité minimal, et de prévoir des procédures uniformisées.

TITRE 6

Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Chapitre 1er – Zones de développement et zones à restructurer

La mise en valeur de terrains qui ont un impact certain et positif sur le développement des localités est normalement proposée par l'étude préparatoire concernant le plan d'aménagement général telle

qu'elle est définie à l'article 7, voire même par des plans dressés en exécution de la loi du 21 mai de 1999 concernant l'aménagement du territoire si la mesure en question revêt une importance. Les terrains en question sont ensuite intégrés comme terrain à bâtir au plan d'aménagement général, ceci avec une vocation bien définie. Le plan d'aménagement général, en tant qu'instrument réglementaire ne peut cependant ni accélérer, ni même forcer la mise en valeur de ces fonds dont le développement voire la restructuration est crucial pour l'avenir de la commune concernée voire même de la région. C'est ici que se situe le champ d'intervention propre à la création de zones de développement ou de zones à restructurer: il s'agit en fait de mettre à la disposition des communes assistées pour ce faire par l'Etat un mécanisme permettant de garantir la transposition dans la réalité d'options d'aménagement dont l'utilité et l'urgence est reconnue, ceci dans des délais raisonnables.

Section 1. Zones de développement

Ad Article 39.– Principe

L'initiative pour la création d'une zone de développement devra émaner en principe de la commune qui est le mieux placée pour appréhender la nécessité de lancer la procédure en question. La commission d'aménagement peut cependant également en prendre l'initiative dans la mesure où l'intérêt national voire régional en est évident.

Ad Article 40.– Définition

La future zone à développer doit répondre à deux types de critères complémentaires dont le premier concerne les caractéristiques du terrain et le deuxième les objectifs qu'il s'agit d'y mettre en oeuvre. L'article 40 précise tout d'abord qu'il s'agit ici essentiellement – par opposition aux zones à restructurer – de mettre en valeur des terrains qui ne sont pas encore ou ne sont plus bâtis. Il fait ensuite le lien avec les axes d'intervention de l'aménagement national, régional et communal auxquels il faudra se référer pour définir le projet.

Ad Article 41.– Etude préalable

La réalisation d'une étude préalable est indispensable pour corroborer le bien-fondé de l'opération visée. Elle fournit au conseil communal les éléments nécessaires à une prise de décision fondée. La définition des points à traiter garantit à la fois:

- la prise en considération de tous les points forts et faiblesses qui caractérisent l'état initial de la zone: il s'agit donc d'une description de son potentiel;
- la confrontation de ce potentiel avec les besoins existants sur le terrain compte tenu d'une approche intercommunale;
- le respect du contexte environnant alors qu'il faudra toujours veiller à ne pas déséquilibrer les structures bâties, économiques et sociales existantes.

Ad Article 42.– Déclaration

La déclaration de la zone de développement confère au projet sa légitimation officielle.

Les critères qui devront guider le conseil communal dans son processus décisionnel ont été définis de manière à garantir:

- que le projet réponde effectivement à des besoins d'intérêt dont la nature est définie de manière aussi précise que possible, étant bien entendu que l'énumération proposée ne saurait être considérée comme étant exhaustive,
- que la procédure ne soit engagée qu'en cas de nécessité reconnue; il est renvoyé ici au commentaire relatif à la tête de chapitre,
- que la réalisation du projet permette effectivement d'accélérer la valorisation de terrains dont les caractéristiques en matière de localisation, de dimension et d'accessibilité justifient une action immédiate et non de la ralentir, ce qui serait contre-productif.

Ad Article 43.– Justification

La justification constitue le complément indispensable de la déclaration alors que les éléments à présenter dans ce contexte sont indispensables pour pouvoir juger du bien-fondé de la mesure proposée.

La formulation de cet article s'inspire largement des dispositions relatives à la déclaration d'assainissement de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la principale différence résidant dans le fait que le champ d'action défini sub b) va au-delà de l'assainissement de logements.

Ad Article 44.– Publication

La publication constitue la première étape de la procédure à respecter pour garantir l'entrée en vigueur de la zone de développement. Les étapes suivantes qui font l'objet des articles 45 à 50 ont été définies en prenant comme modèle la procédure d'adoption du plan d'aménagement général telle qu'elle est définie par les articles 10 à 18 de la loi. La définition d'une telle procédure est nécessaire pour garantir à la fois l'information et la faculté de réclamation des administrés et l'obligation de tutelle du ministre.

Ad Article 45.– Réclamations

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 46.– Vote définitif par le conseil communal

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 47.– Deuxième publication

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 48.– Nouvelles réclamations

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 49.– Avis sur les nouvelles réclamations

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 50.– Décision ministérielle

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 44.

Ad Article 51.– Entrée en vigueur

Le délai prévu pour l'entrée en vigueur est fixé à trois jours, ceci en vue d'éviter que des initiatives préjudiciables au développement de la zone puissent être lancées entre le moment de la publication et celui de l'entrée en vigueur. Le fait de conférer à la déclaration de la zone de développement le caractère d'un règlement communal est nécessaire alors que l'exécution de la zone de développement telle que défini à l'article 52 peut comporter des contraintes pour les administrés.

Ad Article 52.– Exécution

L'exécution de la zone de développement pourra être assurée par l'intermédiaire de trois types de mesures différentes, à savoir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions légales en vigueur, la conclusion d'un contrat de développement avec les propriétaires et enfin, l'application d'un droit de préemption au bénéfice de la commune. Il est évident que, lors des négociations avec les propriétaires on tentera d'abord d'aboutir à un accord à l'amiable qui se concrétisera alors par un contrat de développement, l'expropriation étant un moyen qui restera réservé aux cas de figure où lesdites négociations n'auront pas pu aboutir. La faculté de recourir dans ces cas à l'expropriation est justifiée par le fait que la définition de zones de développement est réservée à des situations où l'intérêt général l'exige. La justification prévue à l'article 43 apportera les éléments nécessaires pour démontrer que cela est effectivement le cas. Le droit de préemption institué par la déclaration au profit de la commune est nécessaire pour garantir que la mise en valeur de la zone puisse être assurée dans des délais raisonnables. Enfin, l'approbation par le conseil communal de toute création, cession ou modification d'un droit réel immobilier ou d'un droit mobilier relatif à un immeuble compris dans la zone de développement est nécessaire en vue de garantir que l'exécution des objectifs définis à l'article 40 ne soit pas compromise par une telle mesure.

Section 2. Zones à restructurer

Ad Article 53.– Définition

Le commentaire concernant l'article 40 précise déjà que les zones à restructurer constituent le pendant des zones à développer, la différence entre ces deux types de zones réside dans le fait que dans le premier cas, il s'agit de préparer l'aménagement de terrains qui ne sont pas encore ou ne sont plus construits – donc à agrandir le tissu urbain – alors que dans le deuxième cas, c'est la restructuration respectivement la régénération du tissu existant qui est visé. Il convient de souligner par ailleurs que les zones à restructurer au sens de la présente ont été définies par référence à la loi du 25 février 1977 concernant l'aide au logement qui prévoit dans son article 2 la possibilité de l'assainissement de logements anciens par zones. La différence entre les zones à restructurer au sens de la présente loi et les zones d'assainissement au sens de la loi de 1977 réside essentiellement dans le fait que les premières peuvent accueillir l'ensemble des fonctions urbaines (habiter, travailler, se détendre ...) alors que les deuxièmes ne peuvent être définies qu'en relation avec la fonction du logement.

Ad Article 54.– Etude préalable

La justification générale concernant la nécessité de réaliser une étude préalable correspond à celle qui figure au commentaire de l'article 41 concernant les zones de développement. Il est cependant évident que les points à traiter par une telle étude sont différents voire plus complexes dans le cas de figure ou nous avons à faire à un fonds qui est déjà ou encore urbanisé.

Le contenu de l'étude préalable a été défini par référence à la législation allemande concernant les mesures d'assainissement urbaines (§ 136 Baugesetzbuch). Elle poursuit deux objectifs complémentaires dont le premier consiste à définir et justifier le besoin d'action et le deuxième à cerner les possibilités de développement du quartier concerné.

L'inventaire repris à l'article 54 a ainsi été défini en vue de garantir à la fois les intérêts des habitants dont il faut veiller à améliorer la qualité de vie, du développement urbain alors que le quartier rénové devra rester ou redevenir un quartier à la fois vivant et fonctionnel de manière à ne plus être un handicap mais au contraire à devenir un atout et enfin du patrimoine architectural qu'il faut à la fois sauvegarder et valoriser dans ce contexte.

Ad Article 55.– Déclaration

Le commentaire de l'article 42 relatif à la création d'une zone de développement précise déjà que la déclaration d'une telle zone confère au projet sa légitimation officielle. Ce constat vaut également, mutatis mutandis, pour les zones à restructurer.

L'article 55 fait référence à l'article 2 de la loi pour bien souligner que tout projet de zone d'assainissement doit se situer dans le contexte des objectifs généraux de la loi. L'article 40 est également cité pour faire le lien avec le contexte national, régional ou local dans lequel un tel projet doit obligatoirement se situer.

Il faut en effet être conscient du fait que la création d'une zone à restructurer constitue une mesure qui demande des investissements substantiels en travail et en argent, investissements qui ne pourront être consentis que si le résultat escompté le justifie.

Ad Article 56.– Justification

Si les éléments de base à joindre à la justification sont les mêmes que pour les zones de développement et correspondent par conséquent au répertoire repris à l'article 43. Il a cependant été jugé indispensable de compléter en ce qui concerne les zones à restructurer ladite justification par la définition de mesures destinées à garantir les intérêts légitimes des habitants du quartier.

L'élaboration d'un mémoire décrivant tant l'accompagnement social à prévoir pour les habitants du quartier ainsi que la définition de solutions destinées à garantir leur relogement temporaire ou définitif est en effet nécessaire pour deux raisons.

Il convient tout d'abord de garantir une assistance professionnelle à des personnes qui se voient obligées de franchir une étape difficile de leur existence – il est fait référence ici notamment à des personnes âgées qui ont vécu une grande partie de leur vie dans un même quartier voire dans un même logement.

Il importe par ailleurs d'assister les habitants afin qu'ils puissent mettre en oeuvre sous de bonnes conditions la décision qu'ils auront prise au sujet de leur relogement, les différentes options prévues par la loi devant leur rester ouvertes.

Ad Article 57.– Procédure

Il est renvoyé ici aux commentaires concernant les articles 44 à 51.

Ad Article 58.– Exécution

La définition d'un délai concernant la réalisation des travaux de réhabilitation définis en vertu de l'article 43 est indispensable du fait que la déclaration d'une zone à restructurer est effectuée exclusivement dans des situations où une telle mesure est nécessaire et urgente. La phase de réalisation doit donc suivre immédiatement la phase de planification, ceci d'autant plus si l'on considère que les travaux de rénovation urbaines sont fort complexes et, de ce fait, de longue haleine.

Une amélioration rapide de la situation dans le quartier a des effets bénéfiques tant sur la crédibilité de l'opération que sur le moral et la motivation des habitants. Le constat de cette situation est également à l'origine de la dernière phase de cet article qui se réfère aux mesures d'exécution prévues par l'article 52.

En ce qui concerne la définition donnée ici au terme „significatif“, il est renvoyé au commentaire de l'article 37.

Ad Article 59.– Déclaration d'utilité publique

Le recours à une déclaration d'utilité publique concernant les travaux visés au présent article devient nécessaire dans les cas où leur non-exécution aurait pour effet d'empêcher l'avancement respectivement la finalisation du projet d'ensemble relatif à la zone à restructurer.

Ad Article 60.– Délai des opérations

Il est renvoyé ici au commentaire concernant l'article 58.

Chapitre 2 – Le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds

Section 1. 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 61.– 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 62.– 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 située(s) 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 62 permet d'inclure des propriétés bâties dans l'opération de remembrement lorsque le propriétaire y marque son accord ou à condition 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.

Section 2. Du remembrement conventionnel

Ad Article 63.– 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 64.– 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 64 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 64 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 65.– Publication et dépôt du projet de remembrement

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

Dans les délais prévus à l'article 69 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 par écrit leurs remarques contre le projet de remembrement au collège échevinal.

Ad Article 66.– 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 plan d'aménagement général de la commune et avec le plan 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 plans d'aménagement.

Ad Article 67.– Aplanissement des difficultés

Lorsque des objections sont présentées par des propriétaires au 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, 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 68.– Suites du 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.

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 68 leur permet de recourir à la procédure d'expropriation. 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 69.– 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.

Section 3. Du remembrement légal

Il s'agit d'une procédure autoritaire qui permet d'imposer un projet de remembrement. La procédure d'adoption est étroitement basée sur celle prévue pour l'adoption des plans d'aménagement généraux, avec la possibilité d'un recours devant les juridictions civiles en cas de contestations relatives aux indemnités ainsi qu'à la valeur des nouvelles parcelles attribuées: la force contraignante du remembrement résulte du caractère réglementaire du projet de remembrement.

La procédure d'exécution quant à elle s'inspire largement de celle prévue en matière de remembrement rural.

Ad Article 70.– Elaboration du projet de remembrement

L'application de la procédure du remembrement légal peut devenir nécessaire s'il s'avère impossible d'urbaniser des fonds définis comme terrains à bâtir par le plan d'aménagement général du fait que la majorité des propriétaires n'est pas ou n'est pas encore disposé à les valoriser. Dans ce cas, les propriétaires qui sont disposés à coopérer, ceci pour autant qu'ils représentent un cinquième de l'ensemble des propriétaires, respectivement la commune peuvent prendre l'initiative pour lancer un projet de remembrement légal. Les services du ministère de l'Intérieur sont alors à leur disposition pour concevoir, établir et exécuter le projet de remembrement.

En toute logique, le contenu du projet de remembrement légal est le même que celui du projet de remembrement conventionnel, les deux opérations ne se distinguant pas par le contenu du projet mais essentiellement par la nature des procédures dont ils font l'objet.

Ad Article 71.– Publication et dépôt du projet de remembrement

La procédure d'adoption est étroitement basée sur celle prévue pour l'adoption des plans d'aménagement généraux et particuliers avec la différence que la commission d'aménagement n'est pas saisie pour avis au début de la procédure du fait qu'elle a eu l'occasion de se prononcer au sujet du plan d'aménagement particulier qui aura obligatoirement précédé l'élaboration du projet de remembrement.

C'est le ministre qui lance la procédure en tant qu'auteur du projet.

Le délai de trente jours prescrit pour le dépôt du projet correspond à celui prévu à l'article 12 en relation avec le dépôt du projet de plan d'aménagement général.

L'article 71 prévoit en outre toutes les dispositions qui sont nécessaires pour garantir une parfaite information des propriétaires concernés.

Ad Article 72.– Réclamations

Le délai de trente jours prescrit pour la présentation des réclamations correspond à celui prévu à l'article 13 en relation avec les réclamations contre le projet de plan d'aménagement général sauf que, dans ce cas précis et pour des raisons évidentes, le droit de réclamation est réservé aux seuls propriétaires.

Ad Article 73.– Suivi des réclamations

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 13.

Ad Article 74.– Vote définitif par le conseil communal

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 14.

Ad Article 75.– Deuxième publication

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 15.

Ad Article 76.– Nouvelles réclamations

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 16.

Ad Article 77.– Avis sur les nouvelles réclamations

Les dispositions du présent article s'inspirent de celles, correspondantes de l'article 17. C'est ici seulement qu'intervient la commission d'aménagement afin de pouvoir se prononcer sur le fait si le projet tel qu'il se présente en fin de procédure correspond bien aux visées du plan d'aménagement général qu'il est destiné à concrétiser.

Ad Article 78.– Décision ministérielle

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 18.

Ad Article 79.– Effets de la décision ministérielle

Cet article souligne le fait que le projet de remembrement a un caractère réglementaire et, de ce fait, force contraignante.

La publication – supplémentaire par rapport aux dispositions concernant le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier – conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux est destinée à garantir une parfaite information des administrés.

Ad Article 80.– Servitudes

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 21.

Ad Article 81.– Indemnisation

Les dispositions du présent article reprennent celles, correspondantes, de l'article 22.

Ad Article 82.– Exécution du remembrement

L'article 42 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes imposait une intervention conjointe du collège des bourgmestre et échevins, du propriétaire concerné et d'un membre de la commission d'aménagement afin de dresser les actes notariés documentant le remembrement, ce qui pouvait en pratique aboutir à une situation de blocage.

Le projet a modifié cet article en accordant le droit – et l'obligation – d'initier la réalisation des actes au ministre qui de surcroît signe seul les actes translatifs de propriété, la procédure de remembrement prévue par ces dispositions étant une procédure de remembrement imposée, contrairement à la procédure prévue à la section 2 du présent projet, qui repose sur une initiative consensuelle, ou du moins largement concertée, des propriétaires concernés.

L'alinéa 2 de cet article reprend en majeure partie les dispositions de l'article 35 de la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux.

L'acte de remembrement, c'est-à-dire l'acte de redistribution, est dressé par le ou les notaires de la région. Contrairement à ce que prévoit la loi du 25 mai 1964, le notaire n'est pas désigné par la Chambre des Notaires, mais par le ministre. En effet, si la loi du 25 mai 1964 a préféré confier la question de la désignation à la Chambre professionnelle pour éviter que des influences ne s'exercent en vue de confier la rédaction de l'acte de remembrement à un notaire déterminé, cet argument ne saurait jouer en l'espèce, la désignation relevant de la seule compétence du ministre, et non pas ainsi que les auteurs de la loi de 1964 l'avaient initialement prévu, de la majorité des parties concernées par le remembrement.

L'acte de remembrement est à signer par le ministre. Cet acte constate les droits et obligations tels qu'ils découlent des plan et tableaux prévus à l'article 70 et notamment,

- 1) l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation;
- 2) les soultes et indemnités pour plus-values et moins-values à payer;
- 3) les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles. Ces dates et conditions sont déterminées par le Fonds eu égard à l'usage des lieux. Il est sous-entendu qu'à moins d'un accord contraire, les dispositions des articles 1777 et 1778 du Code civil sont applicables aux exploitants sortants et entrants, à l'instar du régime applicable sous la loi du 25 mai 1964;
- 4) le règlement des autres droits réels et personnels.

Ad Article 83.– Du report des droits réels

Il convient de rappeler qu'un droit réel est un droit qu'on peut exercer directement sur une chose, tandis que le droit personnel est un droit en vertu duquel on peut exiger d'une personne l'exécution d'une obligation qu'elle a contractée.

On peut diviser les droits réels en deux grandes catégories, d'une part les droits réels généraux, tels que le droit de propriété et ses démembrements, ou plus exactement les droits réels autres que le droit de propriété et qui ne sont immeubles que par assimilation de ces droits à un immeuble, comme le droit d'usufruit, le droit d'usage, le droit d'habitation, et d'autre part les droits réels accessoires, qui ne font que garantir les droits des créanciers, tels que les privilèges et hypothèques.

Comme en matière de remembrement la propriété s'acquiert par l'effet de la loi, c'est aussi par l'effet même du remembrement que les nouvelles parcelles sont subrogées aux anciennes parcelles et que les droits réels immobiliers, à l'exception des servitudes, sont reportés. Dans le patrimoine du propriétaire, le transfert de propriété s'opère donc en vertu d'une véritable subrogation réelle.

Il est renvoyé en ce qui concerne cet article aux commentaires exhaustifs relatifs aux articles 37 à 39 de la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux (projet de loi No 1042 concernant le remembrement des biens ruraux, p.1496 et suivantes).

Ad Article 84.– Des frais d'exécution

Contrairement à ce que prévoit la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux, l'article 84 n'entend pas mettre tous les frais de remembrement à charge du Fonds, mais uniquement les frais relatifs aux procédures judiciaires, s'ils ont expressément été mis à sa charge ainsi que les indemnités éventuelles dues en vertu des articles 80 et 81.

En effet, même si l'article 84 a trait à la procédure de remembrement imposé, cette procédure induit des plus-values au profit des terrains concernés, en ce sens que ceux-ci bénéficieront d'une constructibilité accrue qui profitera soit directement aux propriétaires concernés, soit entraînera, après acquisition dûment rétribuée des terrains, l'implantation d'un projet d'intérêt public, de sorte que, du moins financièrement, le recours à cette procédure ne devrait pas être préjudiciable pour les propriétaires concernés, mais devrait au contraire générer un profit.

Section 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 arrange-

ment entre parties et préconisant, en cas de désaccord, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique comme seule issue. La procédure applicable est similaire à celle prévue pour le remembrement conventionnel: elle repose prioritairement sur l'accord entre voisins, en aménageant la possibilité pour la commune de passer outre à une éventuelle opposition.

Ad Article 85.– Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

En ce qui concerne la rectification de limites de fonds, les différentes situations pouvant y donner lieu sont celles déjà prévues par 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 aussi d'une façon générale pour lui donner la destination prévue par le projet d'aménagement.

Le présent projet de loi reprend à ce sujet la proposition de texte formulée par le Conseil d'Etat.

Ad Article 86.– 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 2e alinéa.

Ad Articles 87 à 91.–

Une procédure similaire à celle fixée pour le remembrement urbain aux articles 64 à 69 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 64 à 69.

Chapitre 3 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Ad Article 92.– Déclaration d'utilité publique

1. Comme tout plan 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.

Le Conseil d'Etat s'est demandé si le fait d'accorder l'initiative aux propriétaires concernés lorsque l'expropriation doit se faire dans le cadre du remembrement ou de la rectification des limites est compatible avec le caractère d'utilité publique que doit revêtir la procédure d'expropriation.

Il y a lieu de répondre clairement par l'affirmative à cette question, car tant le remembrement que la rectification des limites constituent des outils d'exécution d'un règlement communal, à savoir d'un plan d'aménagement.

L'exécution d'un règlement est de par sa nature d'utilité publique et l'expropriation doit être un moyen – ultime certes – pour forcer les propriétaires récalcitrants à mettre en oeuvre un règlement communal adopté en bonne et due forme. Il doit dès lors être permis aux propriétaires concernés qui veulent réaliser un plan d'aménagement dans l'intérêt général – dont le garant ultime est l'autorité de tutelle – d'entamer une procédure pour exproprier d'autres propriétaires qui s'y opposent.

Le texte proposé par le Conseil d'Etat dans son avis ne tient pas compte de la distinction qu'il y a lieu de faire entre les projets d'aménagement – qui sont des actes de l'autorité communale à caractère réglementaire – et les projets de remembrement et de rectification des limites – qui sont des instruments pour mettre en oeuvre des plans d'aménagement et qui aboutissent dans des actes entre particuliers.

Le texte tel que retenu accorde l'initiative de recourir à l'expropriation aux seules autorités communales dans le premier cas. Dans les deux autres cas (remembrement et rectification de limites) le texte détermine clairement le moment à partir duquel peut être entamée une procédure d'expropriation (constat de non-accord) et accorde l'initiative d'engager cette procédure également aux propriétaires concernés.

Ad Article 93.– Expropriation

Cet article, dont le libellé a été proposé par le Conseil d'Etat, 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 94.– 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, en y intégrant les précisions complémentaires suggérées par la Haute Corporation.

Chapitre 4 – Disponibilités foncières

Les dispositions du chapitre 4 du titre 6 sont directement reprises des articles 48 à 53 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la portée a été élargie à la réalisation de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou encore à la réalisation de zones d'activité économiques.

L'insertion de ces dispositions au sein de la législation concernant le développement urbain et l'aménagement communal devrait permettre un développement plus rationnel des agglomérations, en permettant, en cas de pression foncière importante, ou en cas de besoin déterminé de terrains, de recourir aux terrains affectés et réservés préalablement à un tel usage, plutôt que de procéder par la voie d'une extension précipitée du périmètre d'agglomération. Le principal objectif poursuivi par la création de zones de réserves foncières consiste cependant à obtenir le „gel“ de certains terrains qui présentent un intérêt particulier pour la réalisation future de projets de développement régionaux ou nationaux.

Section 1. Réserves foncières

Ad Article 95.– Déclaration

La disposition reprend en substance l'article 48 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, en précisant cependant, par rapport au texte de 1979, quels organes ont compétence pour déposer un projet de déclaration de réserve foncière.

L'article 95 précise encore qu'une même zone de réserve foncière peut être affectée à diverses utilisations, la recherche d'une mixité fonctionnelle, par opposition à la politique poursuivie jusqu'à ce jour de développement de monocultures, de „ghettos“ urbanistiques, étant l'un des objectifs de la législation sur l'urbanisme.

Ad Article 96.– Publication

Les formalités de publication et d'information appliqués en matière d'aménagement urbain sont repris ici, à la différence près que non seulement les propriétaires des fonds doivent être informés, mais également les autres ayants droit tels que nus-propriétaires et usufruitiers.

Ad Article 97.– Réclamations

Le texte reprend les dispositions de l'article 12 de la loi. Il est par conséquent renvoyé aux commentaires afférents.

Ad Article 98.– Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

Les zones affectées à des réserves foncières étant non seulement destinées au développement local, mais surtout à permettre la réalisation future de projets de développement régionaux ou nationaux sur base des principes et objectifs retenus par le programme directeur. S'agissant de projets qui dépassent indéniablement le seul cadre local – même si leur implantation peut être strictement locale – et qui, vu l'exiguïté du territoire national et la pression foncière actuelle, auront des répercussions sur le développement régional et/ou national de divers secteurs ne relevant pas de la seule compétence du ministre de l'Intérieur (économie, transports etc.), il importe qu'une telle décision soit soumise au gouvernement, sur avis conforme du Conseil d'Etat, garant du caractère d'utilité publique de l'opération.

Ad Article 99.– Arrêté grand-ducal

La décision du gouvernement prise suite à l'avis du Conseil d'Etat revêt la forme d'un arrêté grand-ducal. Le texte impose un délai maximum de cinq ans pour la prise de possession des parcelles concernées, délai au-delà duquel l'arrêté grand-ducal ne pourra plus sortir ses effets, et notamment ne pourra plus justifier l'expropriation des fonds visés.

En effet, l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, est une obligation pour la commune ou l'Etat, lorsqu'il s'agit de zones de réserves foncières, les pouvoirs publics ne pouvant laisser planer l'incertitude sur l'application de dispositions, bloquant de fait la mise en valeur des terrains en question.

Ad Article 100.– Cession des terrains

A l'instar de ce qui est prévu par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la cession des terrains concernés peut se faire soit à l'amiable, sur base d'un accord entre les parties, soit par voie d'expropriation.

*Section 2. Obligation de construire**Ad Article 101.– Procédure*

Les dispositions de cet article visent les parcelles situées à l'intérieur de l'urbanisation existante, non affectées à des constructions mais y destinées, parcelles qui sont souvent laissées à l'abandon dans l'espoir et l'attente d'une hausse conséquente de la valeur foncière. L'article devrait être un puissant outil de lutte contre la spéculation foncière.

La procédure retenue, celle applicable pour les plans d'aménagement particuliers, respecte les droits d'information et de réclamation des personnes concernées.

Ad Article 102.– Expropriation

Il importe de ne pas imposer aux communes la charge, même passagère, de l'acquisition foncière. C'est pourquoi le texte prévoit la possibilité d'imputer cette charge à un lotisseur donnant des garanties de mise en valeur du terrain.

L'utilité publique peut être motivée par le fait que ces poches non construites forcent à l'extension des limites de l'urbanisation et sont ainsi indirectement génératrices de frais supplémentaires pour la collectivité locale. Il ne faut en effet pas oublier que l'extension extérieure à la localité a pour conséquence un gaspillage foncier, le développement d'un tissu urbain peu structuré et problématique en matière de réseaux comme de services, une incohérence de la gestion des espaces naturels et agricoles en frange de l'urbanisation, la dégradation des sites et paysages, la stérilisation des terres agricoles ou l'entrave à une exploitation rentable, la hausse des valeurs foncières rendant difficile l'accès des agriculteurs au marché foncier productif ainsi que le cloisonnement de l'espace entravant les opérations de restructuration foncière.

Plus particulièrement, la conséquence économique de cette évolution est d'abord le coût extraordinaire des infrastructures en tous genres-routes, voies et réseaux divers, services municipaux, écoles, équipements de loisirs etc. qui doivent être mises en place dans les nouveaux quartiers, alors que cette même infrastructure, existant dans les zones déjà urbanisées, est incomplètement mise à profit et que d'importantes lacunes non affectées se maintiennent à l'intérieur du tissu urbain. Au-delà de son coût global, cette charge financière pose un problème par sa répartition et notamment de sa répartition dans le temps puisque ces équipements doivent être financés en l'espace de quelques années, là où l'infrastructure urbaine a été imputée sur plusieurs générations.

Chapitre 5 – Plans de lotissement, de relotissement et de morcellement

Ad Article 103.– Définitions

Les instruments visés par le présent article constituent en fait des instruments d'exécution du plan d'aménagement particulier, ce qui explique la nouvelle formulation de cet article, et son insertion au titre 6.

Il s'agit en premier lieu 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 ensuite de la situation où un propriétaire divise une ou plusieurs parcelles cadastrales en vue de les affecter à la construction. A la différence du lotissement, qui concerne la division d'un terrain, c'est-à-dire d'un ensemble de plusieurs parcelles formant un tout, en ses divers éléments parcellaires, il s'agit en ce qui concerne le morcellement de la division d'une parcelle cadastrale. Le texte n'a pas repris la définition proposée par la Haute Corporation qui manifestement confond „morcellement“ et „relotissement“.

Il s'agit enfin du cas du relotissement où quelqu'un entend mettre ensemble deux ou plusieurs parcelles pour former un seul lot sur lequel il se propose d'ériger une construction. En pratique, un tel cas de figure se rencontre fréquemment en présence de parcelles exiguës et juxtaposées.

Ad Article 104.– Procédure

Toute opération de lotissement, morcellement ou relotissement de nature commerciale au sens des articles 2 et suivants du code de commerce est soumise à l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier.

Dans certains cas de figure cependant, le plan d'aménagement général pourra être directement mis en oeuvre sous la seule responsabilité des communes concernées sans élaboration obligatoire d'un plan d'aménagement particulier et partant sans intervention ministérielle.

En ce qui concerne les communes qui disposent d'un service technique approprié, répondant aux conditions de la loi, ces projets peuvent bénéficier de la procédure simplifiée prévue, à condition qu'ils s'adaptent à leur voisinage immédiat en ce qui concerne leur mode et leur degré d'utilisation du sol, la manière dont ils sont construits („Bauweise“) et les dimensions de leur emprise au sol et qu'ils soient situés en bordure d'une voie à laquelle leur accès est garanti. Il est renvoyé ici à l'argumentaire développé en relation avec l'article 27.

Il importe par ailleurs de veiller à ce que l'aménagement des fonds concernés ne compromette pas par les constructions y érigées ou par son affectation l'aménagement futur des terrains adjacents.

Si les communes actuellement concernées par cette disposition sont peu nombreuses (Luxembourg, Esch-Alzette, Pétange et Differdange), l'application de la modification prévue par l'article 116 de la présente loi devrait cependant permettre d'étendre cette facilité à un grand nombre de communes.

Les conditions dans lesquelles une telle exception peut également être accordée dans les petites communes ne disposant pas d'un service technique tel que défini à l'article 108 sont beaucoup plus restrictives. Il est proposé de prévoir six conditions. Le fonds visé devra impérativement servir à la réalisation de projets à l'intérieur d'un tissu urbain continu existant (c'est-à-dire constituer une „Baulücke“) et respecter les conditions énoncées.

Il est renvoyé ici à l'argumentaire développé en relation avec l'article 27.

TITRE 7

Dispositions pénales

Ad Article 105.– Constatation des infractions

Sauf à faire intervenir les agents de la force publique, qui cependant ne disposent pas des connaissances techniques nécessaires en matière d'urbanisme, il n'est, en l'état actuel des choses, matériellement guère possible de poursuivre des autorités communales et des particuliers du chef d'infraction à la législation concernant le développement urbain et l'aménagement communal, sans le concours du personnel technique des communes. Or il s'avère que bon nombre d'infractions commises à l'encontre

de l'actuelle législation – la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes – et des règlements communaux pris en exécution de cette loi – demeurent impunies, les autorités communales rechignant pour des questions de politique locale, de frais, ou tout simplement par ignorance des voies judiciaires, à entreprendre les démarches nécessaires.

Le projet de loi, pour remédier à cet inconvénient, s'inspirant en cela des dispositions de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés et des dispositions de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, accorde la qualité d'officier de police judiciaire à des fonctionnaires de la carrière supérieure du ministère de l'Intérieur ayant dans leurs compétences l'aménagement communal et qui seront expressément désignés à cet effet.

Cette disposition répond à une exigence de la pratique, les fonctionnaires communaux étant actuellement obligés de solliciter l'assistance des forces de l'ordre afin de dresser procès-verbal des infractions aux plans d'aménagement communaux et aux règlements des bâtisses applicables, les juridictions pénales exigeant, en cas de poursuites judiciaires, la production de tels procès-verbaux à défaut d'aveu des prévenus.

L'article 105 permettra de décharger les forces de l'ordre de ce devoir en habilitant certains fonctionnaires du ministère à constater eux-mêmes valablement ces infractions.

Ad Article 106. – Pouvoirs de contrôle

Ces officiers de police judiciaire disposent dans le cadre de leur compétence de larges pouvoirs de contrôle, directement repris de ceux prévus par la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Ad Article 107. – Prérogatives de contrôle

Les officiers de police judiciaire disposent encore de prérogatives de contrôle déterminées, calquées sur celles prévues par la loi du 10 juin 1999 relatives aux établissements classés.

Ad Article 108. – Mesures et sanctions administratives

Le projet prévoit la possibilité de frapper les contrevenants de mesures et de sanctions administratives, dont principalement la fermeture administrative de chantier. Ces mesures sont soumises au contrôle du juge administratif, saisi par la voie d'un recours en réformation.

Ad Article 109. – Sanctions pénales

L'article 109 énonce les sanctions pénales auxquelles s'exposent les contrevenants aux dispositions de la loi et de ses règlements d'exécution.

Dans le but de responsabiliser davantage les bourgmestres et les collègues échevinaux dans ce domaine important, il est précisé que la contravention par un de ces organes aux dispositions de la 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 collègue 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.

TITRE 8

Dispositions transitoires et abrogatoires

Ad Article 110. – Dispositions transitoires

1. Il est tout d'abord précisé que tout plan d'aménagement valablement adopté et approuvé d'après les dispositions de la loi du 12 juin 1937 reste en vigueur, mais doit être soumis à une révision complète au vu des objectifs et principes de la présente loi dans un délai de six ans depuis sa dernière révision complète ou de son premier établissement.

Quant aux plans d'aménagement particuliers valablement adoptés et approuvés, ceux-ci doivent le cas échéant, à l'occasion de la refonte impérative du plan d'aménagement général, faire le cas échéant également l'objet d'une révision et adaptation.

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 110 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 le remplacement pur et simple des divers règlements sur les bâtisses communales, adoptés sous la législation de 1937, par le nouveau règlement sur les bâtisses uniforme, adopté par voie de règlement grand-ducal sur base de la présente loi.

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 111.– 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 110 à titre transitoire pour les procédures en cours.

Ad Article 112.– Dispositions modificatives

Compte tenu de la complexité croissante de la matière et des objectifs de qualité élevés imposés par la présente législation, il s'avère nécessaire de doter les administrations communales des moyens humains nécessaires à une application et transposition adéquates, tant du point de vue formel que du point de vue substantiel, des prescriptions de la législation sur l'urbanisme ainsi que de la législation régissant l'aménagement du territoire.

Actuellement, seules les communes de Luxembourg, Esch-Alzette, Pétange, Differdange et Dudelange, se situant toutes au-dessus de la barre des 10.000 habitants, disposent d'un service technique a priori approprié.

La disposition projetée ne se contente cependant de consacrer cette situation existante et cherche à tenir compte de l'évolution démographique future de certaines communes, dont la population se situe actuellement entre 10.000 et 6.000 habitants (Bascharage, Bertrange, Bettembourg, Diekirch, Ettelbruck, Junglinster, Kayl, Mamer, Mondernange, Schifflange, Strassen et Walferdange) voire au-dessus de 10.000 (Hesperange et Sanem) et par conséquent de l'accroissement prévisible de la demande en terrains à bâtir et infrastructures annexes.

L'article 112 modifie par conséquent la loi communale en imposant sur base du critère objectif de la population résidente aux communes concernées l'obligation de se doter d'un service technique approprié propre, doté notamment d'au moins un architecte possédant une formation en urbanisme, tout en laissant aux autres communes la faculté de se doter d'un tel service, si nécessaire en se partageant, à l'instar de ce qui est prévu par l'article 88 de la loi communale pour les secrétaires communales, les services de l'architecte concerné.

Les mêmes raisons ont prévalu pour imposer à chaque commune de 3.000 habitants et plus l'obligation d'occuper un ingénieur technicien chargé de l'urbanisme communal, le cas échéant en collaboration avec l'architecte urbaniste.

A la différence du poste d'architecte, il ne s'agit en fait là pas d'une innovation, la grande majorité des communes disposant d'ores et déjà des services d'un ingénieur technicien. Si par conséquent pour une majorité de communes l'article 99quater se borne à consacrer une situation existante en lui conférant une base légale, il contribuera, en imposant cette obligation à toutes les communes luxembourgeoises, à assurer à tous les citoyens, indépendamment de leur lieu de résidence, un service de qualité comparable.

