

N° 6023**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2008-2009

PROJET DE LOI

portant modification:

1. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988
2. de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales
3. de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
4. de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
5. de la loi du 13 mars 2007 portant transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport de la directive 97/11/CE du Conseil du 3 mars 1997 modifiant la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement

* * *

*(Dépôt: le 30.3.2009)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (19.3.2009).....	2
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	5
4) Commentaire des articles.....	23

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

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

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification:

1. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988;
2. de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales;
3. de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;
4. de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
5. de la loi du 13 mars 2007 portant transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport de la directive 97/11/CE du Conseil du 3 mars 1997 modifiant la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Palais de Luxembourg, le 19 mars 2009

*Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du territoire,*

Jean-Marie HALSDORF

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

Depuis son entrée en vigueur, la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été sujette à de nombreux débats, tant dans le milieu politique que dans le milieu économique concerné.

Ainsi, ce furent dans un premier temps les dispositions transitoires qui ont soulevé les plus vives critiques, alors que d'aucuns craignaient un ralentissement, sinon un blocage dans la réalisation des projets de construction.

Il s'est en effet avéré que les dispositions transitoires telles que prévues initialement dans la loi de 2004 ne permettaient pas de remédier à l'incompatibilité des plans d'aménagement général adoptés sous le régime de la loi de 1937 et les mesures d'exécution prévues dans la nouvelle loi, à savoir les plans d'aménagement particulier et les autorisations de construire.

Vu cette insécurité juridique, le législateur a jugé nécessaire de procéder au plus vite à une modification ponctuelle de la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain, et plus particulièrement des dispositions transitoires de cette loi.

Dans son avis du 3 mai 2005, relatif au projet de loi No 5449 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le Conseil d'Etat s'est posé la question si les premières modifications proposées arrivent à redresser la situation de façon satisfaisante ou si le régime légal introduit en 2004 ne devrait pas plutôt subir une révision en profondeur pour répondre aux critiques objectivement fondées.

Or, à cette date, une révision globale de la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain s'est avérée inopportune alors que de nombreux problèmes relatifs à la praticabilité de la loi ne sont apparus qu'après l'élaboration des premiers plans d'aménagement général.

En outre, une révision en profondeur de la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain a nécessité un examen approfondi des différentes dispositions et une concertation étroite avec tous les acteurs politiques et économiques concernés.

Lors des discussions menées avec les responsables communaux et les bureaux d'études, il s'est notamment avéré que les coefficients d'occupation du sol et d'utilisation maximale du sol fixés dans le plan d'aménagement général sont des paramètres inopportuns pour garantir un développement urbanistique cohérent dans les quartiers d'ores et déjà majoritairement urbanisés. Les quartiers existants se distinguent ainsi souvent par un bâti et notamment par un parcellaire irrégulier et peu homogène, ce qui fait par ailleurs le charme et le caractère de bon nombre d'agglomérations qui se sont développées „naturellement“ pendant des siècles. L'application des seuls paramètres de densité aurait donc provoqué des solutions urbanistiques en fonction de la seule surface du terrain à bâtir net disponible avec des dimensions de construction nullement adaptées à la structure du tissu urbain existant.

De même, il s'est avéré que les exceptions prévues dans l'article 27, tel qu'il a initialement figuré dans la loi de 2004, sont si restrictives que pour presque tout projet de construction, même de petite envergure l'établissement préalable d'un plan d'aménagement particulier est de mise.

Cette situation de droit entraîne en pratique des procédures longues, coûteuses et souvent difficiles à supporter pour les particuliers souhaitant ériger une construction.

En ce qui concerne les personnes qualifiées pour élaborer un plan d'aménagement général, il est apparu, suite à différentes jurisprudences, que la liste telle qu'elle était prévue à l'article 7, est un instrument ne contribuant guère à une amélioration de la qualité urbanistique des instruments de planification, ce qui a cependant été le souhait du législateur.

La pratique a encore montré que le plan directeur prévu dans le cadre de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier est souvent élaboré dans le seul intérêt privé et non pas dans l'intérêt général tel que voulu par le législateur.

D'un point de vue plus général, tous les acteurs concernés ont regretté la lourdeur des procédures d'élaboration et d'adoption des plans d'aménagement général et particulier.

Il s'agissait dès lors de procéder à une simplification administrative, tout en maintenant la philosophie générale de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et plus particulièrement la hiérarchie des différents instruments de planification.

Comme il s'est avéré que les coefficients d'occupation du sol et d'utilisation maximale du sol fixés dans le plan d'aménagement général sont des paramètres inopportuns pour fixer la densité de construction dans les quartiers urbanisés, d'aucuns suggéraient de réintégrer des prescriptions dimensionnelles dans le plan d'aménagement général.

Or, cette démarche aurait eu inévitablement pour conséquence d'anéantir un des principes consacrés par le législateur de 2004, à savoir d'exécuter systématiquement le plan d'aménagement général par des plans d'aménagement particulier.

Il s'agissait dès lors de préserver l'intégralité de la philosophie de la loi du 19 juillet 2004, tout en évitant l'établissement obligatoire d'un plan d'aménagement particulier avant tout projet de construction isolé de moindre envergure.

Pour ce faire, la présente loi modificative prévoit deux sortes de plans d'aménagement particulier qui couvrent tous les terrains ou ensembles de terrains dans les zones déjà urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Les zones urbanisées seront désormais exécutées par des plans d'aménagement particulier „quartier existant“. Ces plans d'aménagement particulier qui remplacent en quelque sorte l'application de l'ancien article 27, sont élaborés à l'initiative de la commune. Leurs délimitations sont indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement général et se composent obligatoirement d'une partie écrite qui fixe des règles claires et précises d'intégration des futures constructions dans un tissu urbain déjà structuré et majoritairement existant accompagnée éventuellement d'une partie graphique si la complexité du quartier concerné l'exige et la commune l'estime nécessaire.

Les zones destinées à être urbanisées, donc les terrains ou ensembles de terrains en principe non encore construits ou viabilisés, seront dorénavant exécutées par des plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ reprennent en principe le contenu des plans d'aménagement particulier tel qu'actuellement défini par le règlement grand-ducal du 25 octobre 2005 et se composent d'une partie écrite et d'une partie graphique. Ils continuent à

préciser et compléter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général relatives aux zones non encore urbanisées en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol.

Dans le but de préserver au mieux l'intérêt général dans toute planification, le plan directeur, tel qu'il a été prévu initialement, est remplacé par le schéma directeur, lequel sera élaboré par la commune et fera partie de l'étude préparatoire du plan d'aménagement général.

Le schéma directeur devient dès lors un instrument de planification d'une hiérarchie supérieure, sans effet juridique direct, qui oriente non seulement l'élaboration des plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ mais qui permet également déjà au niveau de l'élaboration du projet d'aménagement général de définir des zones et leurs délimitations en connaissance de cause.

Toujours dans le but de préserver l'intérêt général et de garantir une amélioration de la qualité urbanistique des instruments de planification, les personnes habilitées à établir un plan d'aménagement général doivent se prévaloir d'un diplôme universitaire permettant l'accès à la profession de l'urbaniste et de l'aménageur tel que défini par un ajout à la loi du 28 décembre 1988 réglementant l'accès à certaines professions libérales. Cette démarche aura pour conséquence d'éviter à l'avenir tout arbitraire, ainsi que toute polémique et permettra un examen objectif de la qualification de la personne élaborant un plan d'aménagement général.

Il s'agit encore d'aboutir à une simplification administrative considérable en ce qui concerne la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier. Si le principe que toute personne intéressée peut introduire une réclamation contre le plan d'aménagement général est maintenu, le droit d'introduire une réclamation contre les plans d'aménagement particulier a été limité aux personnes justifiant un intérêt personnel, direct et certain. Cette mesure est justifiée par le fait que le plan d'aménagement général, ensemble avec le schéma directeur, lequel fait dorénavant partie intégrante de l'étude préparatoire, retiennent d'ores et déjà le principe de la constructibilité d'une zone bien définie ainsi que les grandes lignes de son orientation urbanistique.

Dans le même ordre d'idées, il est prévu d'abolir la possibilité d'introduire des réclamations contre le vote définitif du conseil communal auprès du Ministre, de sorte que lesdits plans peuvent directement recevoir l'approbation ministérielle.

Le projet d'exécution et la convention prévus pour la mise en oeuvre d'un plan d'aménagement particulier sont regroupés dans un document unique, soumis au vote du conseil communal.

Cette démarche a d'ailleurs d'ores et déjà été préconisée par la Chambre de Commerce laquelle a souligné dans son avis relatif au projet de loi promouvant l'habitat, créant un „pacte logement“ avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code Civil, que la loi du 19 juillet 2004 pourrait être simplifiée davantage en prévoyant que le projet d'exécution et la convention à conclure avec la commune ne forment qu'un seul document, alors qu'une telle modification permet de réduire les délais d'au moins trois mois.

Le présent projet conduit dès lors à une simplification des procédures et à une réduction sensible des délais d'adoption et de mise en oeuvre des plans d'aménagement particulier.

Par ailleurs, en vue d'une meilleure coordination des procédures d'approbation de plans d'aménagement général, l'avant-projet de loi intègre des dispositions modificatives de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Finalement il a été profité de l'occasion pour redresser bon nombre d'imprécisions et d'incohérences qui se sont glissées dans la version initiale de la loi du 19 juillet 2004.

Le titre 6 de la loi ayant trait aux mesures d'exécution des plans d'aménagement n'a en principe pas été touché par les dispositions modificatives. Cette approche s'explique par le fait que la pratique et l'expérience administrative pour cette partie de la loi fait actuellement défaut. Les instruments y définis n'ont en effet pas encore été appliqués par les communes de sorte que d'éventuels problèmes ne sont à l'heure actuelle pas encore apparus.

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Art. 1. L'article 2 prend la teneur suivante:

„Les communes et le ministre de l'intérieur, désigné ci-après par les termes „le ministre“, ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par:

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

Art. 2. L'article 3(2) est modifié comme suit:

„(2) Le ministre participe à cet aménagement en approuvant ou en refusant d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers.

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

Art. 3. L'article 4 est modifié comme suit:

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

La commission comprend un président et un président-adjoint issus respectivement du ministère ayant dans ses attributions l'exécution de la présente loi et du ministère ayant dans ses attributions l'aménagement du territoire.

La commission se compose encore au moins de huit membres effectifs et de huit membres suppléants issus majoritairement d'administrations publiques ou d'établissements publics.

La commission comprend:

- un délégué du ministère ayant dans ses attributions le secteur visé par le plan directeur sectoriel „logement“;
- deux délégués des ministères ayant dans leurs attributions le secteur visé par le plan directeur sectoriel „transports“;
- un délégué du ministère ayant dans ses attributions le secteur visé par le plan directeur sectoriel „grands ensembles paysagers“;
- un délégué du ministère ayant dans ses attributions le secteur visé par le plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“;
- un délégué du ministère ayant dans ses attributions le plan national du cycle urbain de l'eau;
- un délégué du secteur communal sur proposition du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises;

– une personne particulièrement qualifiée en raison de ses fonctions ou de ses compétences.

La commission est assistée d'un secrétariat.

Le président ainsi que le président-adjoint sont nommés par le Grand-Duc. Les autres membres de la commission sont nommés par le ministre.

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

Art. 4. Il est ajouté un article 4bis intitulé „**La cellule d'évaluation**“, dont la teneur est la suivante:

„Il est institué auprès du ministère de l'Intérieur une cellule d'évaluation qui a pour mission d'émettre son avis dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'aménagement particulier.

La cellule d'évaluation est composée d'au moins trois membres issus du service ayant dans ses attributions l'exécution de la présente loi auprès du ministère de l'Intérieur.

Les membres de la cellule d'évaluation sont nommés par le ministre.“

Art. 5. L'article 5 est modifié comme suit:

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

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

Art. 6. L'article 7(2) est modifié comme suit:

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

Par dérogation à l'article 1 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 4 de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, on entend par personne qualifiée au sens du présent article, toute personne visée à l'article 19 i) de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

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

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'un diagnostic global de la situation existante basé sur une analyse portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur l'exposition au bruit dans l'environnement, 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 à court, moyen et 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;
- d) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ tel que défini à l'article 25. Les dépenses engendrées

par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“ dans le cadre de la convention prévue à l'article 36.

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

Art. 7. L'article 9(1) est modifié comme suit:

„(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, le mode et degré d'utilisation du sol et le pictogramme de la légende-type correspondante, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'un rapport de présentation résumant les orientations fondamentales retenues. Il démontre la prise en considération des objectifs définis à l'article 2 de la présente loi, ainsi que la conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Il indique les principales phases d'exécution du plan d'aménagement général.

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

Art. 8. L'article 10 est modifié comme suit:

„Le projet d'aménagement général ensemble avec l'étude préparatoire, le rapport de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est transmis par le collège des bourgmestre et échevins pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les instruments de planification déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, dans les six mois de la réception du dossier complet.“

Art. 9. L'article 11 est modifié comme suit:

„Le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 8 est soumis avec l'avis de la commission d'aménagement et le rapport sur les incidences environnementales 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 ou par porteur avec avis de réception.

A défaut par la commission d'aménagement de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu par l'article 10, le conseil communal peut passer au vote provisoire du projet d'aménagement général.

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 dossier est clôturé.“

Art. 10. L'article 12 est remplacé par le texte suivant:

„Dans les quinze jours qui suivent l'approbation provisoire par le conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé, ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 8 ainsi qu'avec l'avis de la commission d'aménagement et 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.

Endéans les premiers trois jours de la publication à la maison communale, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Le

collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population pendant les premiers vingt jours du délai de publication à la maison communale et après la publication dans les quatre quotidiens. La publication dans les quatre quotidiens doit faire mention de la date et du lieu de la réunion d'information.“

Art. 11. L'article 13 est modifié comme suit:

„Art. 13. Réclamations contre le vote provisoire

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent 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 dans les trente jours pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

Au cas où une ou plusieurs observations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins doit entendre les réclamants, en vue de l'aplanissement des difficultés, si ceux-ci en formulent la demande dans leur réclamation visée à l'alinéa 1er.“

Art. 12. L'article 14 est modifié comme suit:

„Le collège des bourgmestre et échevins soumet les réclamations, ainsi que 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, le délai visé à l'alinéa qui précède peut être prorogé par le ministre pour une période maximale de trois mois.

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

Art. 13. L'article 15 est modifié comme suit:

„Dans les huit 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 personnes ayant introduit une réclamation contre le vote provisoire conformément à l'article 13. Dans les quinze jours qui suivent l'affichage dans la commune le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.“

Art. 14. L'article 16 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 16. Réclamations contre le vote définitif

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

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

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

Art. 15. L'article 17 est modifié comme suit:

„Art. 17. Avis sur les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote définitif

Les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote définitif conformément à l'article 14 alinéa 3, 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. 16. L'article 18 est modifié comme suit:

„Le ministre statue sur les réclamations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 16 alinéa 1, respectivement dans les trois mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article qui précède, en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.

Lors de son approbation, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les instruments de planification déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.“

Art. 17. Le premier alinéa de l'article 20 est modifié comme suit:

„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 vote provisoire par le conseil communal conformément à l'article 11 de la présente loi, 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.“

Art. 18. L'article 23 est modifié comme suit:

„L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée par le bourgmestre. Hormis les cas prévus au chapitre 5 du titre 4, ces travaux sont réalisés par l'administration communale.

Ces travaux comprennent la réalisation des voies de circulation, l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, de l'aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.“

Art. 19. L'article 24 est modifié comme suit:

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

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

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

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

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

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

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

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.“

Art. 20. L'article 25 est remplacé par le texte suivant:

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

On distingue le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ portant sur une zone urbanisée et le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ portant sur une zone destinée à être urbanisée.

On entend par zone urbanisée, des terrains ou ensembles de terrains majoritairement construits et entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2. Ces zones urbanisées ne nécessitent pas de nouveaux travaux de voirie et d'équipements publics, à l'exception des travaux de voirie accessoires, tels que trottoirs, bandes de stationnement et bandes de verdure, non encore réalisés. Ces zones urbanisées sont arrêtées par le plan d'aménagement général.

On entend par zones destinées à être urbanisées, des terrains ou ensembles de terrains non construits et non viabilisés, respectivement partiellement construits et viabilisés. Les zones destinées à être urbanisées sont arrêtées par le plan d'aménagement général.

Le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ fixe les règles d'intégration des constructions et aménagements dans les quartiers urbanisés.

Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ fixe les règles d'urbanisme pour les zones destinées à être urbanisées.

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. 21. L'article 26 est modifié comme suit:

1° Le paragraphe (1) prend la teneur suivante:

„Les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et „quartier existant“ ont pour objet d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, ainsi que des terrains situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, précède toute autorisation de construire ou lotissement de terrains en vue de leur affectation à la construction.

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

Le projet ou plan d'aménagement particulier „quartier existant“ précède toute autorisation de construire. Toute modification de limites d'une parcelle, en vue de son affectation à la construction, couverte par un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est décidée par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Si des projets de construction ou de lotissement nécessitent de nouveaux travaux de voirie ou d'équipements publics, à l'exception des travaux de voirie accessoires visés à l'article 25 alinéa 2, l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est obligatoire.“

2° Le paragraphe (2) est supprimé.

Art. 22. L'article 27 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 27. Elaboration du plan d'aménagement particulier „quartier existant“

(1) Pour les zones urbanisées définies par le projet ou plan d'aménagement général, il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „quartier existant“. Le projet d'aménagement particulier „quartier existant“ est élaboré par un homme de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 4 de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel.

(2) Tout plan d'aménagement particulier „quartier existant“ peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative de la commune, des syndicats de communes, de l'Etat, ainsi que des autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

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

Au cas où le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est complété, modifié ou révisé à l'initiative d'un syndicat de communes, de l'Etat, ainsi que d'une autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le projet est présenté au collège des bourgmestre et échevins. 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. L'introduction du projet dans la procédure est notifiée à l'auteur du projet par les soins du collège des bourgmestre et échevins.

Il n'est pas nécessaire que les communes, les syndicats de communes, l'Etat, ainsi que les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement soient propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet, ou disposent d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

(3) Le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ peut également être complété ou modifié, soit à l'initiative du propriétaire du terrain ou de son mandataire, soit à l'initiative d'une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. La procédure à appliquer est celle prescrite pour le premier établissement. Dans ce cas, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par un homme de l'art au sens du paragraphe (1), 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. L'introduction du projet dans la procédure est notifiée à l'auteur du projet par les soins du collège des bourgmestre et échevins.“

Art. 23. L'article 28 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 28. *Elaboration du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*“

(1) Lorsque l'initiative émane de la commune, le projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“, élaboré par un homme de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, est engagé dans la procédure d'adoption par le collège des bourgmestre et échevins.

Il n'est pas nécessaire que les communes, les syndicats de communes, l'Etat, ainsi que les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement soient propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet, ou disposent d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

Les dépenses engendrées par l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, préfinancées par la commune, sont récupérées auprès des propriétaires concernés.

(2) Dans tous les autres cas, le projet d'aménagement particulier, également élaboré par un homme de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, 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. L'introduction du projet dans la procédure est notifiée à l'auteur du projet par les soins du collège des bourgmestre et échevins.

(3) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut être complété, modifié ou révisé, par la commune, les syndicats de communes, l'Etat, les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le propriétaire du terrain, son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

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

Art. 24. L'article 29 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“

(1) Le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ se compose d'une partie écrite et, si la commune le juge nécessaire, d'une partie graphique.

Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié ou complété conformément à l'article 27(3), il doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative.

Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal.

(2) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi. Il se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite. Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique ainsi que la qualité d'intégration paysagère.

L'échelle du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment le mode et degré d'utilisation détaillé du sol, ainsi que le pictogramme de la légende-type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative.

Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Le contenu du rapport justificatif pour le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est précisé par règlement grand-ducal.

(3) Pour chaque projet de construction destiné entièrement ou partiellement à l'habitation dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi respectivement dans le cadre de l'autorisation de construire.“

Art. 25. L'intitulé du Chapitre 3 est modifié comme suit:

„Chapitre 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ “

Art. 26. L'article 30 est remplacé par le texte suivant:

„Le projet d'aménagement particulier avec, le cas échéant, le rapport justificatif est transmis par le collège des bourgmestre et échevins pour avis à la cellule d'évaluation instituée auprès du ministère de l'Intérieur par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La cellule d'évaluation, après vérification de la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général, émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les instruments de planification déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire dans les trois mois de la réception du dossier complet.

Si le projet d'aménagement particulier est susceptible de générer des travaux tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ou encore s'il doit faire l'objet d'une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement, la cellule se fait assister par un expert délégué par le ministre ayant dans ses attributions la protection de l'environnement et des ressources naturelles.

Les critères servant à déterminer les projets d'aménagement particulier à soumettre à une étude d'évaluation des incidences ainsi que le contenu de cette dernière sont définis par le règlement grand-ducal visé à l'article 29(2), dernier alinéa.

Le projet d'aménagement particulier est ensuite soumis avec l'avis de la cellule d'évaluation 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 ou par porteur avec avis de réception.

A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le délai de trois mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote provisoire du projet d'aménagement particulier.

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

Le conseil communal peut rejeter le projet d'aménagement particulier présenté. Dans ce cas, le dossier est clôturé.

Dans les quinze jours qui suivent l'approbation provisoire par le conseil communal, le projet est déposé, ensemble avec le rapport justificatif, l'avis de la cellule d'évaluation et 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.

Endéans les premiers trois jours de la publication à la maison communale, le dépôt est encore publié dans au moins deux quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Lorsque l'initiative d'élaborer ou de modifier un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.

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

Seules peuvent introduire des observations et objections contre les votes provisoire et définitif du conseil communal, les personnes ayant un intérêt direct, personnel et certain.

Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai, la délibération provisoire du conseil communal est transmise dans les trente jours pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

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

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

Dans les quinze 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 personnes ayant introduit une réclamation contre le vote provisoire. Dans le même délai de quinze jours suivant l'affichage la décision définitive est transmise pour approbation au ministre.

Le ministre décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement particulier dans les trois mois qui suivent sa réception. A partir de la date de l'approbation ministérielle, le projet d'aménagement particulier prend la désignation de „plan d'aménagement particulier“.

Lors de son approbation, le ministre vérifie la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général, la conformité et la compatibilité avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les instruments de planification déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Les plans d'aménagement particulier peuvent être élaborés ou modifiés parallèlement au plan d'aménagement général. Dans ce cas, les votes provisoire et définitif du plan d'aménagement général doivent toujours précéder les votes provisoire et définitif du plan d'aménagement particulier et les délais prévus au présent article peuvent être prorogés en conséquence."

Art. 27. L'intitulé du Chapitre 4 est modifié comme suit:

„Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ “

Art. 28. L'article 31 est modifié comme suit:

„(1) Le projet d'aménagement particulier, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune, cette publication étant effectuée conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux, définie par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

Le projet prend dès lors la désignation de „plan d'aménagement particulier“.

(2) Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier. Ils ne porteront 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.

Sera passible des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ par le ministre.

En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction, une attestation certifiant la conformité de cette fixation de limites avec le projet ou plan d'aménagement particulier „quartier existant“, respectivement avec le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est délivré par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant cette opération. En cas de transfert d'un droit immobilier, une attestation certifiant que ce droit immobilier est conforme au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est délivrée par le bourgmestre au vendeur, au bailleur ou titulaire 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. 29. L'article 32, alinéa 1er est modifié comme suit:

„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 vote provisoire par le conseil communal conformément à l'article 30 de la présente loi, 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 33, 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.“

Art. 30. L'article 34 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 34. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et du plan d'aménagement particulier „quartier existant“

(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ doivent être cédés

à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart. Cette indemnisation est en principe pécuniaire. Si des raisons urbanistiques l'exigent, elle peut exceptionnellement prendre la forme d'une augmentation du degré d'utilisation du sol. Cette augmentation du degré d'utilisation du sol doit être proportionnelle à la cession. En tout état de cause, la cession ne peut dépasser 40% de la surface totale du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ne prévoit pas de cession ou une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune doit exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire pour autant que les fonds couverts par ledit plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ se situent dans une zone d'habitation ou dans une zone mixte telles que définies par le règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(3) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est soumis à l'avis de la cellule d'évaluation.

Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

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

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

(4) Dans les plans d'aménagement particulier „quartier existant“, les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 37, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 10% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.“

Art. 31. L'article 35 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 35. *Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*

(1) En vue de la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, la commune, le propriétaire ou son mandataire élaborent un projet d'exécution.

On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

(2) Le projet d'exécution règle la mise en place des réseaux de circulation, des réseaux de télécommunication, des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, des aires de jeux et de verdure, des plantations ainsi que l'aménagement des espaces collectifs.

Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût de ces travaux de voirie et d'équipements publics.“

Art. 32. L'article 36 est modifié comme suit:

„Art. 36. *Convention relative au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“*

Sur base du projet d'exécution avec estimation détaillée du coût, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le propriétaire ou son mandataire est conclue.

Cette convention, ensemble avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal et du ministre. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, leur financement par les intéressés ainsi que la cession des terrains réservés à des constructions

et aménagements publics et l'indemnité compensatoire, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

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

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

Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire ou son mandataire demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis."

Art. 33. L'article 37 est modifié comme suit:

„Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'utilisation, ou démolition d'une construction, ainsi que tous travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

Pour les cas où l'intérêt public ou l'urgence l'exigent, la Chambre des Députés peut dispenser le maître de l'ouvrage d'un projet de construction, de transformation ou de démolition d'infrastructures publiques de l'autorisation visée à l'article précédent.

L'autorisation de construire n'est accordée que si les travaux sont conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, respectivement au plan ou projet d'aménagement particulier „quartier existant“.

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 dans la convention prévue à l'article 36.

Si, conformément à l'article 25, dans un projet ou plan d'aménagement particulier „quartier existant“, les réseaux de circulation existants ne sont pas encore dotés de tous les équipements accessoires, tels que trottoirs, bandes de stationnement et bandes de verdure ou si conformément à l'article 29(3), le projet de construction dépasse la surface de un hectare, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires, respectivement les modalités concernant la réalisation des logements à coût modéré sont réglés. Cette convention est conclue avant la délivrance de l'autorisation de construire.

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 pendant le délai de recours devant les juridictions administratives.

Le délai de recours devant les juridictions administratives commence à courir trois jours à compter de la date d'affichage du prédit certificat.

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

Art. 34. L'article 38 est modifié comme suit:

„Chaque commune est tenue d'édicter un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.“

Art. 35. L'article 40 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 40. Publication

La publication du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est faite conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.“

Art. 36. L'article 44 est modifié comme suit:

„Art. 44 Déclaration

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 42 et des conclusions de l'étude réalisée conformément à l'article 43, 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) les mesures destinées à garantir la concrétisation de la zone de développement doivent pouvoir être réalisées dans un délai raisonnable;
- c) 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. 37. L'article 63 est modifié comme suit:

„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 avec les dispositions du plan d'aménagement à réaliser.

Le remembrement peut s'effectuer, soit par voie d'accord entre les propriétaires, lesquels font établir à leurs frais les plans destinés à être annexés aux actes authentiques notariés par un géomètre officiel, soit sous forme de remembrement conventionnel, soit sous forme de remembrement légal.“

Art. 38. L'article 65 est modifié comme suit:

„Art. 65. Plan de remembrement

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 de remembrement doit être élaboré par un géomètre officiel, le tout dans le respect du plan d'aménagement couvrant la surface à remembrer.“

Art. 39. Le Chapitre 5 du Titre 6, avec ses articles 105 et 106, est abrogé.

Art. 40. L'article 108 est modifié comme suit:

„(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte et d'une adaptation complètes conformément à ses dispositions et procédures jusqu'au 8 août 2010.

Le prédit délai peut cependant être prorogé pour une durée maximale d'un an sur délibération motivée du conseil communal et sous l'approbation du ministre.

A l'expiration du délai visé respectivement au premier ou au deuxième alinéa qui précède, les plans d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 précitée deviennent caducs.

A partir du vote du conseil communal portant approbation provisoire du projet d'aménagement général, conformément à l'article 11 de la présente loi, le plan ou projet d'aménagement général, fondé sur la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations

importantes, perd ces effets, à l'exception de la délimitation de la zone verte telle qu'approuvée par le ministre ayant dans ses attributions la protection de l'environnement et des ressources naturelles en application de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

(2) Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre conformément à la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, respectivement qui ont été approuvés conformément à la présente loi, peuvent soit garder leur validité lors de la refonte et de l'adaptation du plan d'aménagement général pour autant qu'ils sont conformes à ce dernier, soit être abrogés.

(3) Les communes doivent remplacer les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée par ceux prévus à l'article 38 de la présente loi jusqu'au 8 août 2010.

Le prédit délai peut cependant être prorogé pour une durée maximale d'un an sur délibération motivée du conseil communal et sous l'approbation du ministre.

A l'expiration du délai visé respectivement au premier ou au deuxième alinéa qui précède, les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée deviennent caducs.

(4) Pour les projets d'aménagement général ou particulier dont la procédure d'approbation est entamée par la saisine de la commission d'aménagement d'après les dispositions de la loi du 12 juin 1937 précitée au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, cette procédure est continuée et doit être achevée dans les deux ans 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.“

Art. 41. L'article 108bis est remplacé par le texte suivant:

„(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.

Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.

(2) Pour la mise en oeuvre des plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée, les dispositions des articles 25, 26 et 27 ne sont pas applicables jusqu'au moment où le projet d'aménagement général élaboré d'après les dispositions de la présente loi a été adopté provisoirement par le conseil communal conformément à l'article 11 de la même loi.

Dans le cadre de la mise en oeuvre du présent article, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations. On entend par groupe d'habitations deux maisons ou plus occupant un terrain qui, en raison de son étendue, de sa situation et de la condition du propriétaire, est destiné à être soumis à un lotissement.

La mise en oeuvre des plans d'aménagement particulier visés au présent article est faite conformément à l'article 31 du chapitre 4 et aux dispositions du chapitre 5 de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Tant que le plan d'aménagement général d'une commune n'a pas fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes conformément au paragraphe (1) de l'article 108, le bourgmestre accorde directement une autorisation de construire pour les travaux de construction, de transformation ou de démolition d'un bâtiment si ces travaux sont conformes soit au plan ou projet d'aménagement général, soit au plan ou projet d'aménagement particulier approuvés ou en cours d'approbation au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi."

Art. 42. L'article 108ter est remplacé par le texte suivant:

„(1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte et l'adaptation complètes telles que prévues à l'article 108(1) ont été entamées par la saisine de la commission d'aménagement au 1er août 2010, peut être continuée et achevée conformément aux articles 10 à 18 de la présente loi.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée au 1er août 2010, peut être continuée et achevée dans un délai de deux ans à partir de cette date. Passé ce délai une nouvelle procédure d'adoption doit être entamée selon les dispositions de l'article 30 de la présente loi.

(2) Les plans d'aménagement général visés au paragraphe qui précède, ainsi que les plans d'aménagement général dont la refonte et adaptation complètes telles que prévues à l'article 108(1) ont été achevés au 1er août 2010 peuvent définir des terrains non soumis à un plan d'aménagement particulier.

Pour ces terrains ou ensembles de terrains, le bourgmestre peut directement délivrer une autorisation de construire dans les conditions suivantes:

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

Si les trois conditions prémentionnées ne sont pas remplies cumulativement, toute autorisation de construire doit être précédée par l'établissement d'un plan d'aménagement particulier.

La commune peut prendre l'initiative de couvrir ces terrains ou ensembles de terrains par un plan d'aménagement particulier dont le contenu est celui d'un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ établi à l'initiative de la commune.

La mise en oeuvre du plan d'aménagement particulier visé à l'alinéa qui précède, est faite conformément aux dispositions du chapitre 5 de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier „quartier existant“.

Toute personne visée à l'article 28 peut prendre l'initiative de couvrir ces terrains ou ensembles de terrains par un plan d'aménagement particulier, dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

La mise en oeuvre des plans d'aménagement particulier visés à l'alinéa qui précède est faite conformément à l'article 31 du chapitre 4 et aux dispositions du chapitre 5 de la présente loi.

(3) Pour tous les autres terrains ou ensembles de terrains, à l'exception des fonds faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, ainsi que des fonds situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, le plan d'aménagement général est exécuté et précisé par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ conformément aux articles 25 et suivants de la présente loi.

Au cas où le plan d'aménagement particulier visé à l'alinéa qui précède, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des

terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

Le contenu du plan directeur est précisé par le règlement grand-ducal.

La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier visés au présent paragraphe est faite conformément à l'article 31 du chapitre 4 et aux dispositions du chapitre 5 de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Art. 43. Il est ajouté un article 108quater dont la teneur est la suivante:

„Les communes qui, avant le 1er août 2010, ont engagé un ou plusieurs hommes de l'art conformément à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, ou à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel à titre de fonctionnaire ou employé de la carrière de l'architecte respectivement de l'ingénieur, seront considérées comme commune disposant d'un service technique approprié au sens de la présente loi.“

Chapitre 2 – Modification de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988

Art. 44. L'article 99bis est modifié comme suit:

„Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal approprié comprenant au moins une personne qualifiée au sens de l'article 7.2 de la loi modifiée concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le service technique communal a pour mission de veiller à l'application de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de ses règlements d'exécution.

Il conseille à ces fins les communes dans l'application de la prédite loi en préparant et en contrôlant les aspects techniques des dossiers relatifs aux projets et plans d'aménagement et du règlement sur les bâtisses.“

Art. 45. L'article 99ter est modifié comme suit:

„Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'engager une personne au sens de l'article 99bis et l'affecter à son service technique.

Plusieurs communes de moins de 10.000 habitants peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, d'engager en commun une personne au sens de l'article 99bis, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.“

Chapitre 3 – Modification de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales

Art. 46(1). Il est ajouté un point i) à l'article 19(1) dont la teneur est la suivante:

„i) La qualification professionnelle des urbanistes et des aménageurs résulte de la possession d'un diplôme ou d'un certificat sanctionnant des études en urbanisme ou en aménagement du territoire. Ce diplôme ou ce certificat de fin d'études universitaires doit être délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionner l'accomplissement avec succès d'un cycle complet de quatre années d'études au moins, ou de l'équivalent en ECTS d'un Master.

Cette qualification doit être complétée par un stage auprès d'un professionnel de la branche; cette pratique professionnelle d'une durée d'un an doit être effectuée postérieurement à l'obtention des diplômes, certificats ou autres titres.

Un urbaniste ou un aménageur est un professionnel qui propose une organisation réfléchie et responsable des territoires constitués par les espaces naturels ruraux ou urbains dans le respect de l'intérêt général et de la recherche d'équilibres territoriaux.

Est reconnue comme équivalente à la qualification professionnelle susmentionnée, une qualification ne nécessitant aucun stage, résultant de la possession d'un diplôme ou d'un certificat de

fin d'études universitaires, délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un cycle complet de quatre années d'études au moins ou de l'équivalent en ECTS d'un Master, dans un autre domaine apparenté ayant trait à l'organisation du territoire et complétée par une formation d'une durée d'au moins un an, spécifique à l'urbanisme ou à l'aménagement du territoire.

Cette qualification doit être complétée par un stage auprès d'un professionnel de la branche; cette pratique professionnelle d'une durée d'un an doit être effectuée postérieurement à l'obtention des diplômes, certificats ou autres titres.“

Art. 46(2). Le point (2) de l'article 19 est modifié comme suit:

„Les diplômes attestant la qualification des professionnels visés sub a), b), c), d), f), g) et i) du présent article doivent être inscrits au registre des diplômes prévu par la loi du 17 juin 1963 ayant pour objet de protéger les titres d'enseignement supérieur.“

- Chapitre 4 – Modification de la loi du 13 mars 2007 portant**
- 1. transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport de la directive 97/11/CE du Conseil du 3 mars 1997 modifiant la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;**
 - 2. modification de la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, telle que modifiée;**
 - 3. modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire, telle que modifiée**

Art. 47. Le cinquième paragraphe de l'article 2 est remplacé par le texte suivant:

„(5) „desserte locale“: nouvelle route nécessaire pour viabiliser des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées à l'intérieur du périmètre d'agglomération tel que défini par le plan d'aménagement général d'une commune.“

Art. 48. Le premier paragraphe de l'article 13 est modifié comme suit:

„(1) A l'exception des liaisons routières nouvelles appelées à remplir des fonctions servant exclusivement à la desserte locale, la construction de routes, autres que celles visées à l'article 4, y compris les installations routières connexes, seront soumis à une étude d'évaluation de leurs incidences sur l'environnement humain et naturel lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

De même, la construction de tronçons de ligne de chemin de fer et d'adjonction de voie(s) à une ligne de chemin de fer existante y compris les installations ferroviaires connexes, de lignes de tramways ou de lignes analogues de type spécial servant exclusivement ou principalement au transport de personnes, ainsi qu'une ou plusieurs modifications d'infrastructures immobilières à l'aéroport qui sont de nature à augmenter significativement sa capacité ou ses activités, seront soumis à une étude d'évaluation de leurs incidences sur l'environnement humain et naturel lorsqu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Cette appréciation se fait par référence aux critères de sélection prévus par l'annexe I de la présente loi.“

**Chapitre 5 – Modification de la loi modifiée du 19 janvier 2004
concernant la protection de nature et des ressources naturelles**

Art. 49. Le dernier alinéa de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles est remplacé par les dispositions suivantes:

„(1) Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote provisoire du conseil communal au titre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est soumis, ensemble, s'il y a lieu, avec le rapport sur les inci-

dences environnementales au titre de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, à l'avis du ministre.

Le ministre émet son avis quant au projet et, s'il y a lieu, quant au rapport dans les deux mois de la réception du projet qui lui est transmis par le collège des bourgmestre et échevins dans les 8 jours à compter de la date du vote provisoire.

A défaut par le ministre de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu, le conseil communal peut passer au vote définitif.

(2) Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote définitif est soumis à l'approbation du ministre qui statue dans les trois mois suivant la réception du dossier complet par le collège des bourgmestre et échevins.

(3) Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai conformément à l'article 13 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le ministre statue sur le vote provisoire dans les trois mois suivant la réception du dossier complet qui lui est transmis par le collège des bourgmestre et échevins.

(4) Le collège des bourgmestre et échevins soumet les réclamations, l'avis du ministre ainsi que 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.

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

(5) Les réclamations acceptées par le ministre de l'Intérieur conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont également soumises au ministre pour autant qu'elles visent la modification de la délimitation de la zone verte.

Il statue dans les trois mois suivant la réception du dossier qui lui est communiqué par le ministre de l'Intérieur."

Chapitre 6 – *Entrée en vigueur*

Art. 50. La présente loi modificative entre en vigueur le 1er août 2010.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad Article 1.

Le point (d) à l'article 2 est précisé afin de tenir compte de la Directive 97/11/CE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et de la Directive 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ad Article 2.

La modification de l'article 3(2) a pour objet de clarifier les missions du ministre de l'intérieur. En effet, comme le ministre de l'intérieur, en tant qu'autorité de tutelle des communes, a pour mission de veiller à ce que les décisions des autorités communales ne violent aucune règle de droit, il va de soi que la mission de conseiller des communes dans l'application de la loi doit lui être attribuée.

Ad Article 3.

L'article 4 est modifié afin de préciser la mission de la commission d'aménagement et d'en modifier la composition.

En effet, si la mission de la commission d'aménagement consiste notamment dans l'analyse de fond de tous les projets et toutes les questions que les communes et le ministre lui soumettent, sa mission essentielle reste néanmoins de donner son avis au sujet des projets d'aménagement général tout en veillant à ce que les instruments issus de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire (programme directeur, plans directeurs, plans d'occupation du sol) soient respectés. C'est dans cet ordre d'idées qu'il a été précisé que le président et le président adjoint doivent être issus du ministère ayant dans ses attributions la tutelle des communes et du ministère ayant dans ses attributions l'aménagement du territoire. Cette démarche permet en outre une coopération et coordination optimale entre ces deux départements et une meilleure transposition des instruments de l'aménagement du territoire au niveau communal. C'est encore dans cet ordre d'idées que la majorité des membres sont choisis parmi les Ministères principalement concernés par les plans directeurs sectoriels primaires visés par le programme directeur de l'aménagement du territoire et le plan directeur sectoriel „zones d'activités économiques“.

Afin de garantir une représentation des communes, un membre de la commission sera nommé par le ministre sur proposition du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises, ce qui a d'ailleurs été proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 14 juillet 2000 concernant le projet de loi No 4486¹.

Afin de permettre une évacuation prompte des dossiers, notamment des nombreux projets d'aménagement général qui seront soumis pour avis à la commission d'aménagement dans les années à venir, le président et le président adjoint, de même que les membres du secrétariat sont chargés à plein temps de l'exécution des tâches incombant à la commission d'aménagement.

Le présent article remplace encore „le Gouvernement“ par „le ministre“, alors que la commission d'aménagement est nommée par le ministre et fonctionne sous la seule responsabilité du ministre.

Ad Article 4.

Le titre 2 est complété par un article 4bis ayant trait à la cellule d'évaluation. Cette cellule a pour mission principale d'émettre son avis au sujet des projets d'aménagement particulier dans le cadre de la procédure d'adoption.

Il est en effet préférable d'attribuer cette tâche à un organe indépendant, de sorte à ne pas lier le Ministre qui, en tant qu'autorité de tutelle, doit approuver les décisions des conseils communaux portant approbation des projets d'aménagement particulier.

Ad Article 5.

Il s'agit, pour des raisons de cohérence, de préciser que le plan d'aménagement général définit les diverses zones et, de manière générale, leur mode et le degré d'utilisation du sol (Art und Maß der baulichen Nutzung).

L'affectation et l'usage du sol étant eux-mêmes définies par le mode et degré d'utilisation du sol, les mots „affectation et usage“ peuvent être biffés.

Ad Article 6.

La loi du 19 juillet 2004, dans sa version initiale, stipulait que tout projet d'aménagement général doit être élaboré par une personne qualifiée qui, au vu de ses spécialisation, qualification et expérience avérées en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, est inscrite sur une liste établie par le ministre, sur proposition de la commission d'aménagement.

Cette définition de personne qualifiée a suscité un grand contentieux administratif, alors que les critères la définissant manquaient de précision. Les juridictions administratives ont retenu qu'au vu du libellé de l'article 7(2), toutes les personnes inscrites à l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils peuvent d'office figurer sur la liste des personnes habilitées à élaborer un plan d'aménagement général, de sorte que l'amélioration de la qualité des instruments de planification, telle que souhaitée par le législateur, est restée lettre morte.

Force est de constater que l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils regroupe actuellement toutes les qualifications de la profession de l'architecte et de l'ingénieur-conseil.

Si la loi du 13 décembre 1989 constitue dès lors le cadre général, autorisant tous les membres de l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils à effectuer des travaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire, il importe toutefois dans l'intérêt d'une amélioration qualitative des documents de planification suprême des communes, de réserver leur élaboration aux personnes réellement qualifiées en la matière, à savoir aux urbanistes et aux aménageurs qualifiés.

A cette fin, les professions de l'urbaniste et de l'aménageur sont définies en complétant la loi du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel, ainsi qu'à certaines professions libérales.

En application des dispositions de la directive du conseil 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, l'étude préparatoire ainsi que le projet d'aménagement général devront intégrer des considérations ayant trait à l'exposition des citoyens au bruit ainsi qu'à la gestion du bruit.

Finalement, le présent article complète le contenu de l'étude préparatoire par un point e) qui prévoit des schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Le schéma directeur qui est un instrument d'orientation du développement urbain doit être ancré au niveau de l'étude préparatoire du plan d'aménagement général, afin de constituer un document de référence précis pour l'élaboration des futurs plans d'aménagement particulier couvrant les terrains destinés à être urbanisés. Il semble en effet plus logique et cohérent de faire élaborer les schémas directeurs au niveau de l'étude préparatoire par la commune dans le seul intérêt général.

Il s'est en effet avéré que les plans directeurs établis dans le cadre des plans d'aménagement particulier furent souvent de qualité médiocre et élaborés dans le seul intérêt particulier.

Les frais résultant de l'élaboration des schémas directeurs peuvent être récupérés par la commune auprès des propriétaires concernés alors que le schéma directeur constitue le premier pas concret en vue de l'urbanisation et, par conséquent, de la valorisation des terrains concernés.

Ad Article 7.

Le contenu du projet d'aménagement général est précisé conformément à l'article 5 de la présente loi modificative.

Cet article prévoit encore certaines simplifications et modifications purement rédactionnelles et techniques.

Ad Article 8.

Cette modification a notamment pour objet de préciser que le rapport de présentation fait partie intégrante du dossier du projet d'aménagement général.

Le présent article met encore l'avis à émettre par la commission d'aménagement clairement dans son contexte. En effet, la mission de la commission constitue essentiellement dans la vérification de la conformité du projet d'aménagement général lui soumis, avec les instruments relevant de l'aménagement du territoire en vigueur au niveau national. A l'heure actuelle, aucun des quatre plans sectoriels primaires n'étant en vigueur, le rôle de la commission d'aménagement est particulièrement important, surtout en ce qui concerne la vérification de la conformité des plans lui soumis avec le programme directeur de l'aménagement du territoire et avec les objectifs énoncés à l'article 2 de la présente loi.

Ad Article 9.

Afin de définir le moment exact où le conseil peut passer au vote provisoire du projet d'aménagement général en absence de l'avis de la commission d'aménagement, l'article 11 est modifié en vue de préciser que la commission doit faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les six mois de la réception du dossier complet. En outre, et dans le but d'une simplification administrative, le dossier est immédiatement clôturé après le refus du conseil communal, sans que le ministre ne doive intervenir une nouvelle fois dans la procédure.

Ad Article 10.

Le délai endéans lequel le dépôt du projet est publié dans les quatre quotidiens et pendant lequel le collège des bourgmestre et échevins doit tenir la réunion d'information avec la population est précisé. Il s'agit du délai de quinze jours prévu pour le dépôt du projet à la maison communale. Afin de garantir une information maximale à la population il est également prévu de publier le dépôt du projet dans les quotidiens avant que la réunion d'information ne puisse avoir lieu. La réunion d'information doit en outre avoir lieu à un moment permettant aux réclamants éventuels de formuler leurs observations écrites au collège des bourgmestre et échevins dans un délai raisonnable.

Ad Article 11.

Dans l'intitulé du présent article, il est précisé qu'il s'agit ici des réclamations dirigées contre le vote provisoire du projet.

Le présent article précise encore que le délais de trente jours, endéans lequel les personnes intéressées doivent présenter leurs objections au collège des bourgmestre et échevins, commence à courir à partir du jour de la dernière publication du dépôt dans les quatre quotidiens.

Il semble également justifié d'entendre uniquement les réclamants ayant exprimé cette volonté dans leur réclamation.

Finalement ledit article prévoit également l'obligation pour le ministre de respecter le délai endéans lequel il doit prendre sa décision en cas d'absence de réclamation.

Ad Article 12.

Dans le but d'une simplification administrative, le dossier est immédiatement clôturé après le refus du conseil communal, sans que le ministre ne doive intervenir une nouvelle fois dans la procédure.

Ad Article 13.

Il s'agit d'une modification visant notamment à raccourcir les délais dans lesquels la commune doit publier le vote définitif et imposer un délai de trois mois au ministre dans lequel celui-ci doit prendre sa décision.

Ad Article 14.

L'intitulé de l'article 16 est modifié dans le but de préciser qu'il a trait aux réclamations introduites contre le vote définitif du conseil communal.

Cet article définit la recevabilité des réclamations introduites contre le vote définitif du conseil communal. Il introduit encore un délai précis dans lequel les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote définitif du conseil communal, doivent être déposées.

Ad Article 15.

L'intitulé et la teneur de l'ancien article 17 prêtaient à confusion dans la mesure où le texte est resté muet quant au sort des réclamations introduites contre le vote définitif du conseil communal, dans la mesure où ce dernier n'a pas apporté de modifications au projet d'aménagement général.

Le présent article prévoit encore que les réclamations introduites contre le vote définitif ne sont plus transmises au conseil communal pour avis, alors que, la pratique administrative a bien démontré que cette mesure ne fournit que très rarement des éléments nouveaux au ministre, le conseil communal ayant déjà clairement manifesté sa volonté lors du vote définitif. C'est dès lors dans le but d'une simplification administrative que l'article 17 est modifié.

Ad Article 16.

L'article 18 est adapté aux modifications prévues aux articles 14 et 15 de la présente loi modificative. En outre, la mission et la compétence du ministre lors de son approbation des projets d'aménagement général est précisée.

Ad Article 17.

Le présent article a pour objet de modifier l'article 20 en vue de définir de façon exacte la période durant laquelle le conseil communal peut décider de frapper certains immeubles de la servitude prévue audit article. Le conseil communal peut dès lors avoir recours à cette mesure d'interdiction à partir du moment où le collège des bourgmestre et échevins a chargé une personne qualifiée de l'élaboration du plan d'aménagement général et jusqu'au vote provisoire de ce dernier.

Ad Article 18.

L'alinéa 1 de l'article 23 est modifié afin de préciser que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général doivent être autorisés par le bourgmestre et réalisés soit par l'administration communale soit par le propriétaire des terrains à viabiliser dans le cadre de la réalisation d'un plan d'aménagement particulier.

L'alinéa 2 de l'article 23 fait l'objet de certaines adaptations rédactionnelles afin de le rendre plus précis.

Ad Article 19.

La paragraphe (1) est modifié afin de donner aux communes la possibilité de récupérer une partie des frais avancés pour le remplacement d'infrastructures inadaptées, non seulement en cas de création de nouvelles places à bâtir, mais également en cas de densification du tissu urbain existant.

Le paragraphe (2) est modifié afin de définir le moment précis où la taxe de participation au financement des équipements collectifs est due, c'est-à-dire à la création effective d'une nouvelle unité. La taxe sera consignée au moment de la délivrance de l'autorisation de construire et encaissée au moment où la construction est achevée. C'est en effet qu'à partir de la construction effective que la nouvelle unité commence à avoir un impact sur les équipements collectifs.

Ad Article 20.

L'article 25 est modifié dans le sens que deux types de plans d'aménagement particulier y sont définis. Le principe que le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions du plan d'aménagement général est maintenu, de sorte que la hiérarchie entre le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier reste intacte.

De même, le principe que le plan d'aménagement général constitue un document de planification indiquant de façon sommaire le cadre d'utilisation des diverses zones du territoire communal par l'indication des modes et degrés d'utilisation du sol est conservé. Cette démarche semble essentielle alors qu'elle permet aux auteurs des plans d'aménagement particulier d'élaborer des projets de qualité adaptés à une situation géographique spécifique sans se heurter à des dispositions rigides d'un plan d'aménagement général, tels qu'alignements, reculs sur les limites, hauteurs et profondeurs des constructions, forme des toitures, etc.

Il s'ensuit nécessairement que l'exécution d'un plan d'aménagement général requiert l'élaboration systématique d'un plan d'aménagement particulier pour toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et définies comme telles par le plan d'aménagement général. Par conséquent, l'urbanisation concrète d'un terrain ou ensemble de terrains doit être définie au niveau du plan d'aménagement particulier.

Si le principe que l'exécution du plan d'aménagement général doit se faire systématiquement moyennant un plan d'aménagement particulier est maintenu, il y a toutefois lieu de faire une nette distinction entre les quartiers déjà entièrement ou majoritairement urbanisés et dotés de toutes les infrastructures de voirie et d'équipements publics et les quartiers destinés à être urbanisés, à savoir les nouveaux quartiers.

Ainsi, l'article 25 définit les caractéristiques des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „quartier existant“, respectivement des zones soumises à l'élaboration d'un projet

d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Ces zones doivent être définies par les communes dans leur plan d'aménagement général.

L'adoption d'un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ permet en effet de créer des règles claires, précises et transparentes pour l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant, de maintenir la hiérarchie des instruments de planification, ainsi que de garantir une certaine souplesse et flexibilité pour procéder à d'éventuelles modifications des plans d'aménagement particulier initialement arrêtés.

Cette mesure constitue dès lors une simplification administrative évidente et une réduction sensible du nombre des dossiers des plans d'aménagement particulier.

Comme les zones classées en „quartier existant“ ne nécessitent en principe pas de nouveaux travaux de voirie et d'équipement public, il va sans dire que si de tels travaux de viabilisation supplémentaires s'avèrent indispensables pour permettre par exemple la densification d'un intérieur d'îlot existant, une modification du plan d'aménagement général s'impose, dans la mesure où les terrains concernés devraient être reclassés en zone soumise à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Cette démarche permet à la commune d'élaborer un schéma directeur conformément à l'étude préparatoire et dans une phase ultérieure de requérir la cession gratuite de terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Ad Article 21.

Le paragraphe (1) de l'article 26 est modifié dans le sens qu'il y est précisé que le plan d'aménagement particulier exécute le plan d'aménagement général et précède toute construction ou lotissement de terrains en vue de leur affectation à la construction. Ce principe constitue désormais la règle absolue sans que certains terrains puissent bénéficier de dérogations définies en fonction de l'existence d'un service technique approprié ou non. Les seuls terrains échappant à ce principe sont les terrains couverts par un plan d'occupation du sol et les fonds situés en zone verte.

Toutefois, il y a lieu de faire une distinction entre les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et „quartier existant“ en ce qui concerne leur effet juridique au stade du vote provisoire. En effet, il est indispensable de permettre la délivrance d'une autorisation de bâtir sur base d'un projet d'aménagement particulier „quartier existant“ provisoirement voté par le conseil communal, et ceci afin d'éviter un blocage pendant toute la durée de la procédure d'adoption desdits plans d'aménagement particulier. Cette mesure n'est pas applicable au projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“, alors que les fonds concernés par ce plan ne sont en principe pas encore viabilisés au stade du vote provisoire.

Ad Article 22.

Cet article a pour objet de modifier le contenu de l'article 27 dans son ensemble. L'article 27 ne traite plus les cas de figure dans lesquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable, mais ledit article précise les conditions et modalités d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „quartier existant“.

Il est en effet évident que l'application de l'ancien article 27 aurait posé d'énormes problèmes d'interprétation au bourgmestre.

Ledit article, dans sa version initiale, imposait l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier pour tous les projets de construction de faible envergure tels que abris de jardin, clôtures, garages etc., ou encore les projets de construction à réaliser par les autorités publiques, tels que routes et leurs aménagements accessoires, ronds-points, abris d'autobus, annexes aux bâtiments publics etc., si ces projets de construction ne s'adaptaient pas à leur voisinage immédiat.

Ce fait aurait nécessairement et à court terme mené à une avalanche de dossiers à traiter par les différentes instances publiques dans le cadre de la procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier. Si, sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, entre 300 et 500 dossiers de projets d'aménagement particulier étaient annuellement engagés dans la procédure d'adoption, l'application de la loi de 2004 dans sa version initiale aurait entraîné un minimum de 2.000 projets par an.

Il paraît finalement souhaitable de traiter toutes les communes de la même façon au niveau de l'exécution des plans d'aménagement général et non pas de faire une distinction entre les communes dotées d'un service technique approprié et toutes les autres.

Les dérogations prévues par l'ancien article 27 sont dès lors supprimées et remplacées par les dispositions des articles 25 et 26.

Afin de garantir une certaine cohérence des projets d'aménagement particulier „quartier existant“ l'obligation d'initier ces plans d'ensemble couvrant les quartiers existants, donc en principe toutes les zones urbanisées définies par le projet d'aménagement général, incombe aux communes.

Pour garantir une certaine flexibilité ainsi qu'une certaine souplesse, le paragraphe (3) fixe le principe que les plans d'aménagement particulier ainsi établis par la commune peuvent être complétés ou modifiés sur l'initiative soit du propriétaire du terrain ou de son mandataire, soit d'une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

Ad Article 23.

L'article 28 est modifié afin de préciser les modalités ainsi que les conditions d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Ces conditions et modalités sont similaires à celles prévues à l'article 28 dans sa version initiale. Il est cependant précisé que les dépenses engendrées par l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, dans le cas où elles sont préfinancées par la commune, sont récupérées auprès des propriétaires concernés. Cette mesure s'explique par le fait que les terrains des propriétaires concernés sont de ce fait concrètement mis en valeur.

Ad Article 24.

L'article 29 est modifié afin de préciser tant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ que celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Le contenu du projet d'aménagement particulier „quartier existant“ est largement simplifié dans la mesure où il ne contient en principe que les règles d'intégration des futures constructions dans un tissu urbain majoritairement existant et par conséquent suffisamment structuré. De ce fait, l'élaboration systématique d'une partie graphique pour chaque quartier existant est superfétatoire, alors qu'il suffit de désigner dans la partie graphique du plan d'aménagement général les quartiers concernés et d'établir dans une seule partie écrite les règles d'urbanisme y applicables. Cette mesure permet également aux communes d'établir ces plans ou règlements sans dépenser des sommes démesurées et de disposer ainsi d'une base légale appropriée pour la délivrance des autorisations de construire.

Les communes peuvent toutefois, si elles le jugent nécessaire et si le caractère spécifique d'un quartier concerné l'exige, fixer pour ce quartier les mêmes prescriptions que celles prévues pour un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Le projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ contient sensiblement les mêmes dispositions que celles prévues par le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du projet d'aménagement particulier.

Il est également précisé que le schéma directeur, élaboré au niveau de l'étude préparatoire, oriente les projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“, sans pour autant constituer un document réglementaire proprement dit.

Afin de garantir toutefois une certaine flexibilité aux auteurs des projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“, il importe de préciser que les schémas directeurs peuvent être adoptés ou modifiés, à condition que la configuration des fonds couverts par le projet d'aménagement particulier l'exige, ceci pour des arguments relevant de l'urbanisme ainsi que de l'intégration paysagère.

Souvent les projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ne couvrent qu'une partie des terrains ou ensembles de terrains régis par les dispositions d'un schéma directeur. Dans ce cas il appartient à l'auteur du projet d'aménagement particulier de prouver que les terrains, non couverts par le plan d'aménagement particulier en question, restent constructibles d'une manière cohérente et rationnelle.

Exceptionnellement, des projets dépassant un hectare de surface pourraient être réalisés dans les quartiers existants. Dans ces cas, l'obligation de réserver dix pour cent de la surface des terrains à bâtir net ou dix pour cent des logements construits à la réalisation de logements à coût modéré et les conditions ainsi que les prix de vente respectivement de location sont arrêtés dans le cadre de l'autorisation de construire.

Ad Article 25.

L'intitulé du Chapitre 3 est complété en faisant la référence au plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Ad Article 26.

L'article 30 est modifié dans le sens qu'il reprend en détail toute la procédure applicable pour l'adoption des projets d'aménagement particulier „quartier existant“ et „nouveau quartier“ sans procéder par des renvois systématiques à la procédure d'adoption du projet d'aménagement général telle que décrite par les articles 10 à 18 de la loi.

Cette modification a encore pour objet de simplifier davantage la procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier par rapport à celle définie pour l'adoption des plans d'aménagement général.

Les compétences de la cellule d'évaluation, appelée à émettre son avis au sujet des projets d'aménagement particulier lui soumis, sont précisées. La cellule d'évaluation a pour mission de veiller à ce que les projets d'aménagement particulier respectent les dispositions des instruments de planification en vigueur en application de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Il va sans dire que le programme directeur de l'aménagement du territoire et les plans sectoriels contiennent des éléments qui doivent être transposés au niveau du projet d'aménagement particulier alors qu'ils ont trait à la qualité urbanistique des projets sans trouver nécessairement application au niveau des plans d'aménagement général.

En application de la directive 97/11/CE, la cellule d'évaluation est complétée par un expert délégué par le ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences, pour analyser les projets d'aménagement particulier nécessitant une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Vu les interférences entre la présente loi et celle relative à la protection de la nature il convient de renforcer la collaboration entre les départements concernés dans l'intérêt de la prise en compte de l'ensemble des éléments susceptibles d'influer sur le contenu des projets d'aménagement particulier.

Par analogie à la procédure d'adoption du plan d'aménagement général, il est prévu que le conseil communal peut passer outre l'avis de la cellule d'évaluation et passer directement au vote provisoire, si la cellule d'évaluation ne fait pas parvenir son avis à la commune dans le délai de trois mois.

Une troisième modification concerne les observations et objections contre les votes provisoire et définitif du projet d'aménagement particulier. Dans l'intérêt d'une simplification administrative supplémentaire, le droit de recours est limité aux personnes disposant d'un intérêt direct, personnel et certain. Cette mesure est justifiée par le fait que tout plan d'aménagement particulier ne fait qu'exécuter le plan d'aménagement général qui pose le principe de l'urbanisation d'un terrain ou ensemble de terrains bien précis. Le mode et le degré d'utilisation du sol ici défini est encore précisé par le schéma directeur à établir dans le cadre de l'étude préparatoire et couvrant les zones définies à être urbanisées.

Dans le même ordre d'idées, la publication dans seulement deux quotidiens est appropriée.

Il est également justifié que les communes se font rembourser les frais de publication dans les quotidiens par les initiateurs du projet d'aménagement particulier, alors que ce sont les initiateurs du projet qui en tirent le profit.

Puis, il est renoncé aux auditions des réclamants par le collège échevinal. La pratique administrative a en effet démontré que ces démarches, qui sont d'ailleurs de longue haleine et d'une certaine lourdeur administrative, n'ont que très rarement contribué à un résultat qui pourrait les justifier.

La modification la plus substantielle concerne l'abolition de la possibilité d'introduire des réclamations contre le vote définitif du conseil communal auprès du ministre. Cette modification permet en effet de raccourcir sensiblement la durée de la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier. Considérant qu'un recours en annulation est ouvert aux personnes disposant d'un intérêt direct personnel et certain devant la juridiction administrative, ainsi que le fait que le plan d'aménagement ne fait qu'exécuter le plan d'aménagement général, il paraît en effet concevable de renoncer à une deuxième voie de recours dans la même procédure d'adoption. Cette démarche permet également de conforter l'autonomie communale tout en maintenant le principe que le ministre approuve les plans d'aménagement particulier pour autant qu'ils soient conformes aux exigences de la loi et de l'intérêt général.

Ainsi, la mission du ministre lors de son approbation des projets d'aménagement particulier est précisée.

Ad Article 27.

L'intitulé du chapitre 4 est complété en faisant la référence au plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et au plan d'aménagement „nouveau quartier“.

Ad Article 28.

Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 31 qui a trait aux actes et promesses de vente ou de location. Cette disposition figurait initialement à l'article 35 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La modification prévoit que ces actes et promesses de vente, de même que les mesures de publicité, peuvent avoir lieu suite à l'approbation ministérielle du plan d'aménagement particulier, sans attendre l'élaboration et l'approbation du projet d'exécution respectivement de la convention à établir entre la commune et l'initiateur du projet. Il s'agit donc d'un effet direct du plan d'aménagement particulier et non plus d'un projet d'exécution.

Il est évident que cette contrainte se limite aux zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Le présent paragraphe est toutefois complété par une disposition obligeant le géomètre officiel, en cas de lotissement de terrains en vue de leur urbanisation, de solliciter une attestation à délivrer par le bourgmestre, certifiant la conformité du mesurage avec le plan d'aménagement particulier.

Il est en effet impératif d'exécuter des lotissements de terrains à l'intérieur des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, qu'après accord de la commune concernée, afin de ne pas agir à l'encontre des servitudes découlant du cadre réglementaire des plans d'aménagement général et plans d'aménagement particulier.

Suite à l'introduction de la publicité foncière, les plans de lotissement sont soumis directement à la procédure de la mutation cadastrale instantanée et aucun organe officiel ne pourra plus empêcher la transaction immobilière des parcelles concernées.

Ad Article 29.

Il y a lieu de renvoyer à l'article 33 et non pas à l'article 21 pour définir les servitudes découlant du vote du conseil communal.

Ad Article 30.

La modification de l'intitulé s'impose alors que les dispositions de la loi, ayant trait à la mise en oeuvre du plan d'aménagement particulier, concernent en principe que les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“, à l'exception des dispositions prévues aux articles 25 et 37 concernant la cession de fonds destinés à recevoir des équipements accessoires à la voirie pouvant être exigés pour la mise en oeuvre des plans d'aménagement particulier „quartiers existants“.

Le paragraphe (1) est modifié afin de préciser que la cession se limite aux terrains destinés à recevoir les voiries et autres équipements publics, conformément à l'article 23 de la loi, et ne saurait être invoquée par les autorités communales en vue de la réalisation d'équipements collectifs. Les terrains devant accueillir de tels équipements profitent à l'ensemble de la collectivité locale, de sorte qu'ils sont à acquérir par la commune.

Puis, le paragraphe (1) est modifié dans le sens qu'en cas de dépassement du quart de la surface cédée gratuitement, le propriétaire sera soit indemnisé pécuniairement par la commune, soit il pourra profiter d'une densification supplémentaire du terrain à bâtir net restant.

Cette démarche s'explique par le fait que dans certains cas spécifiques, notamment dans les espaces urbains, un bon urbanisme peut nécessiter une cession gratuite supérieure à 25% du terrain à bâtir brut. Afin d'éviter des abus éventuels de la part des communes, le législateur a jugé nécessaire de limiter la cession à 40 pour cent de la surface totale du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Le paragraphe (2) est modifié afin de préciser que le paiement de l'indemnité compensatoire doit être demandé systématiquement par les communes dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Pour des raisons d'équité il y a en effet lieu de soumettre tous les initiateurs de plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ aux mêmes conditions de cession pour autant qu'il s'agit de projets visant l'exécution de zones d'habitation et de zones mixtes nécessitant la création et l'entretien d'espaces publics d'une qualité élevée.

Il est ajouté un paragraphe (4) dans le but de régler la cession gratuite éventuelle dans les plans d'aménagement particulier „quartier existant“. Afin de rester dans la philosophie du plan d'aménagement particulier „quartier existant“, à savoir que ces terrains sont presque entièrement équipés, à l'exception des équipements accessoires aux réseaux de circulation, cette cession ne saura dépasser 10 pour cent du terrain à bâtir brut.

Ad Article 31.

L'intitulé de l'article 35, ainsi que son premier alinéa, sont modifiés dans le sens qu'ils définissent clairement le champ d'application du projet d'exécution. Le projet d'exécution a exclusivement trait aux travaux de voirie et d'équipement publics nécessaires à la viabilisation des terrains concernés.

Les travaux de voirie et d'équipements publics faisant l'objet du projet d'exécution, sont dès lors identiques à ceux énumérés à l'article 23 de la loi qui définit d'une manière générale les travaux nécessaires à la viabilité du plan.

Dans l'intérêt d'une simplification administrative supplémentaire, il a en outre été renoncé à une approbation formelle du collège échevinal et à une publication du projet d'exécution alors que le projet d'exécution fera dorénavant partie intégrante de la convention à conclure entre le collège échevinal et l'initiateur du projet.

Il y a également lieu de donner la possibilité à la commune d'élaborer elle-même le projet d'exécution, alors qu'il s'agit de travaux couvrant des fonds destinés à être intégrés dans le domaine public communal.

Ad Article 32.

L'article 36 est modifié en vue de spécifier que la convention est soumise, ensemble avec le projet d'exécution, à l'approbation du conseil communal, tout en précisant que la convention règle en principe la viabilisation des plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“, ainsi que la fixation d'une éventuelle indemnité compensatoire en application de l'article 34.

Ad Article 33.

Dans cette modification, il est d'abord précisé que toute réalisation, toute transformation ou démolition d'une construction, ou changement de son mode d'utilisation, ainsi que tous les travaux de modification du relief du sol naturel sont soumis à une autorisation de construire à délivrer par le bourgmestre.

Le terme „bâtiment“ est remplacé par le terme „construction“ alors que par „bâtiment“ on entend un nombre restreint d'immeubles, destinés principalement au séjour prolongé de personnes à l'exclusion d'autres constructions importantes, tels que voiries, ponts, barrages, murs de soutènement et autres.

Afin d'éviter que certains projets du ministère des travaux publics, d'intérêt public et nécessaires pour le bon fonctionnement de notre pays ne soient bloqués pendant des années, le présent article prévoit de conférer à la Chambre des Députés le pouvoir de dispenser un projet de construction, de transformation ou de démolition d'infrastructures publiques d'une autorisation de construire du bourgmestre. Cette exception ne vise que les seuls projets de construction, transformation ou démolition publics, à l'exception de tout projet d'une personne privée ou d'un promoteur.

En outre, le texte impose dorénavant au bourgmestre de ne délivrer des autorisations que si la construction est conforme au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et non seulement à un simple projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“. Cette modification est nécessaire alors qu'attacher un effet juridique positif à un simple projet entraîne une insécurité juridique de taille et pourrait, le cas échéant, entraîner une action en responsabilité contre le bourgmestre.

Par analogie à la définition du quartier existant, telle que prévue par l'article 25, le bourgmestre peut directement accorder une autorisation de construire, même si des infrastructures accessoires à la voirie font partiellement défaut. La réalisation de ces infrastructures fait dès lors l'objet d'une convention entre le propriétaire du terrain et le collège des bourgmestre et échevins.

Finalement, le recours devant les juridictions administratives contre une éventuelle prolongation de l'autorisation de construire sera abrogé. Cette mesure se justifie pour des raisons de sécurité juridique.

Ad Article 34.

Il semble nécessaire de remettre le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites dans le contexte réglementaire adapté. Le bout de phrase „dans le cadre de son projet ou plan d'aménagement général“ aurait pu laisser croire que le règlement sur les bâtisses ferait partie intégrante du plan d'aménagement général avec comme conséquence qu'il soit soumis à la même procédure d'adoption que ce dernier. Or, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites constitue un règlement à part.

Il est important de noter que le règlement communal, tel que défini par le présent article, ne contient pas de dispositions relevant de l'aménagement du territoire ou de l'urbanisme, mais uniquement des règles portant sur la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité des constructions et de leurs abords, ainsi que des voies publiques.

L'intérêt de tierces personnes ne saurait dès lors être lésé, de sorte que la procédure simplifiée se justifie largement.

Ad Article 35.

Conformément aux arguments développés pour la modification de l'article 39, il est précisé à l'article 40 que la publication du règlement sur les bâtisses est faite conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Aussi le Conseil d'Etat, dans son avis du 3 mai 2005 relatif au projet de loi portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, avait recommandé de supprimer l'article 40 en ce qu'il prévoyait l'établissement d'un règlement grand-ducal précisant les matières, la structure et l'agencement à respecter par le règlement sur les bâtisses. Le Conseil d'Etat a en effet estimé qu'il est préférable de permettre au Ministre compétent de prévoir dans une circulaire ministérielle la manière de guider les communes dans la mise au point d'un règlement-type répondant à l'objectif visé.

L'article 39 définit en effet avec suffisamment de précision le contenu d'un tel règlement.

Ad Article 36.

Le point b) initial de l'article 44 est supprimé. Il est en effet utile de permettre la création de zones de développement sans pour autant devoir avoir préalablement recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique, à la déclaration de réserves foncières et à l'obligation de construire. Les zones de développement devraient en effet constituer les instruments privilégiés en vue de l'exécution des plans d'aménagement.

Ad Article 37.

L'article 63 est modifié dans l'intérêt d'une simplification administrative. Lorsque l'ensemble des propriétaires est d'accord sur le principe des conditions du remembrement, toute procédure supplémentaire est superflue.

En effet, s'il est évident que l'exécution d'un plan d'aménagement particulier, qui se heurte à un ou plusieurs propriétaires réticents, nécessite des procédures obligeant ces propriétaires de mettre leurs fonds à disposition, il semble toutefois exagéré de soumettre les remembrements par voie d'accord à une nouvelle procédure administrative.

Ad Article 38.

Le premier alinéa de l'article 65 est supprimé, alors que la situation, où tous les propriétaires concernés par un remembrement sont d'accord avec le principe et les conditions dudit remembrement, est dorénavant réglée à l'article 63.

Ad Article 39.

Le Chapitre 5 du titre 6, avec ses articles 105 et 106 est abrogé alors que le lotissement, le relotissement et le morcellement de terrains en vue de leur urbanisation ne constituent guère des mesures d'exécution d'un plan d'aménagement particulier mais font partie intégrante de ceux-ci. Les conditions de lotissement sont dorénavant définies dans le cadre des plans d'aménagement général et particulier.

Ad Article 40.

Le paragraphe (1) de l'article 108 a été modifié en vue de préciser que toute commune doit disposer d'un projet d'aménagement général, au moins voté provisoirement par le conseil communal jusqu'en 2010, respectivement 2011. La présente modification précise encore que les projets d'aménagement général, votés provisoirement sous l'empire de la loi de 1937 et n'ayant pas reçu une approbation ministérielle, gardent leur effet provisoire.

L'article 108(1) a encore été modifié afin de souligner que les projets et plans d'aménagement général fondés sur la loi de 1937 perdent leurs effets dès que les nouveaux projets d'aménagement général élaborés conformément à la présente loi, sont votés provisoirement par le conseil communal.

En effet, vu la philosophie profondément différente entre les plans d'aménagement général „ancienne et nouvelle génération“, le fait d'avoir deux plans d'aménagement général en vigueur pendant une période plus ou moins longue, mènerait à une situation ingérable en ce qui concerne leur exécution.

Afin de garantir toutefois une transition sans heurts entre les deux régimes, il y a lieu de maintenir l'effet de la délimitation de la zone verte acquise sous l'empire du plan ou projet d'aménagement général fondé sur la loi de 1937.

Au deuxième paragraphe de l'article 108, le sort des plans d'aménagement particulier existants au moment de la refonte et de l'adaptation complète du plan d'aménagement général a été clairement défini. Soit les anciens plans d'aménagement particulier sont conformes au nouveau projet d'aménagement général, ainsi qu'aux objectifs de la loi et peuvent par conséquent garder leur validité, soit cette conformité fait défaut et ils doivent ainsi être abrogés.

Ad Article 41.

La modification de l'article 108bis(1) a d'abord pour objet de préciser que dans le cas d'une adaptation ponctuelle d'un plan ou projet d'aménagement général fondé sur la loi de 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, l'élaboration d'une étude préparatoire n'est pas nécessaire.

Cette mesure a été introduite en vue d'une simplification administrative, alors que les communes ont dû faire élaborer des dossiers volumineux et coûteux d'une utilité très relative, vu le faible impact d'une modification ponctuelle. Toutefois, toute modification ponctuelle doit être accompagnée d'un rapport de présentation en justifiant l'initiative.

Le paragraphe 2 de l'article 108bis précise que les articles 26 et 27 ne sont d'application qu'à partir du moment où le plan d'aménagement général fondé sur la loi de 2004 a été adopté provisoirement par le conseil communal.

Ad Article 42.

L'article 108ter tel qu'il est modifié, dispose que les procédures de refonte et d'adaptation complète du projet d'aménagement général, entamées au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi modificative peuvent être continuées.

De même, l'exécution de ces projets d'aménagement général est précisée. Pour ce faire les dispositions de l'ancien article 27 restent en vigueur pendant cette nouvelle période transitoire.

Les communes concernées peuvent cependant profiter des nouvelles dispositions légales pour élaborer un ou plusieurs projets d'aménagement particulier „quartiers existants“ pour les terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier n'est pas applicable.

Cette démarche est cohérente, alors que les terrains ainsi définis répondent dans les grandes lignes aux critères d'une zone urbanisée au sens de l'article 25 tel qu'il a été modifié par la présente loi.

Il va de soi que les plans d'aménagement particulier exécutant le plan d'aménagement général et ne comportant pas de schéma directeur au niveau de l'étude préparatoire, doivent être accompagnés d'un plan directeur, dans le cas où ils ne couvrent qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés.

Ad Article 43.

Il est ajouté un article 108quater afin de préciser que les communes ayant engagé depuis le 1er août 2005 un homme de l'art inscrit soit à l'ordre des géomètres officiels soit à l'ordre des architectes et ingénieurs-conseils, peuvent continuer à bénéficier de leur statut de commune disposant d'un service technique approprié, sans qu'un nouveau engagement d'une personne qualifiée en urbanisme ou en aménagement du territoire ne soit nécessaire.

Ad Article 44.

La présence d'une personne titulaire d'un diplôme universitaire en aménagement du territoire ou en urbanisme pour les communes de 10.000 habitants au moins est jugée absolument nécessaire, alors que seule cette qualification permet aux communes de faire efficacement face aux exigences de la loi et aux défis d'un développement spatial futur.

Ad Article 45.

L'article 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 est adapté aux dispositions de l'article précédent.

Ad Article 46.

La profession de l'urbaniste et de l'aménageur est définie dans le cadre de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales par l'ajout d'un point i) à l'article 19. Ainsi, l'élaboration des projets d'aménagement général est dorénavant réservée aux personnes répondant à la qualification professionnelle requise par la loi précitée. Il est toutefois permis aux personnes qualifiées dans un domaine apparenté et touchant au domaine de l'organisation de l'espace, tels que notamment les architectes et géographes d'avoir accès à la profession de l'aménageur ou de l'urbaniste par une formation spécifique d'une durée d'au moins un an dans ce domaine. Une telle formation est d'ailleurs actuellement offerte par l'université de Luxembourg.

Ad Articles 47. et 48.

Les routes ayant une fonction de desserte locale ne sont plus soumises à l'obligation de la réalisation d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement en vertu des dispositions de la loi du 13 mars 2007 portant:

1. transposition en droit luxembourgeois en matière d'infrastructures de transport de la directive 97/11/CE du Conseil du 3 mars 1997 modifiant la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement;
2. modification de la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, telle que modifiée;
3. modification de la loi du 10 mai 1995 relative à la gestion de l'infrastructure ferroviaire, telle que modifiée, étant donné que les dessertes locales nécessaires à la viabilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées font l'objet, le cas échéant, d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement dans le cadre du projet d'aménagement particulier élaboré en vertu des dispositions de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ad Article 49.

Les modifications proposées visent à intégrer correctement la procédure de l'évaluation environnementale conformément à la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement dans la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement général.

Le respect des dispositions de la loi précitée entraîne également une adaptation de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de l'environnement et des ressources naturelles.

Ad Article 50.

Pour des raisons de sécurité juridique pendant la période transitoire, c'est-à-dire avant que toutes les communes n'aient adopté un nouveau plan d'aménagement général, il a été nécessaire de fixer une entrée en vigueur de la présente loi modificative.

