



CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2011-2012

RM/vg

Commission du Développement durable

Procès-verbal de la réunion du 16 mai 2012 (14h00)

ORDRE DU JOUR :

1. 6124 Projet de loi modifiant la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire
 - Rapporteur : Monsieur Gilles Roth
 - Continuation des travaux

2. Divers

*

Présents : M. Eugène Berger, M. Fernand Boden, M. Lucien Clement, M. Georges Engel, Mme Marie-Josée Frank, M. Camille Gira, M. Paul Helminger, Mme Lydia Mutsch, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer, M. Serge Urbany,

M. Gilles Roth, Rapporteur du projet de loi 6124,

M. Claude Wiseler, Ministre du Développement durable et des Infrastructures,

Mme Isabelle Didier, M. Romain Diederich, M. Dawid Gawlik, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures,

Mme Rachel Moris, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : M. Fernand Boden, Président de la Commission

*

1. 6124 Projet de loi modifiant la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire

Les membres de la Commission du Développement durable poursuivent l'examen des articles du projet de loi 6124.

Article 23 initial

Monsieur le Rapporteur résume succinctement les décisions prises au cours de la réunion du 3 mai dernier. Au cours de cette réunion, l'article sous rubrique ainsi que la problématique de la neutralisation de la valeur d'un terrain ont déjà été longuement discutés.

Une des principales décisions avait été de donner les mêmes droits à l'Etat et aux communes pour ce qui concerne la mise en œuvre des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol. En contrepartie, il a été retenu de ne pas donner suite à la proposition de généraliser la disposition aux autres décisions émanant d'une autorité communale, comme par exemple les plans d'aménagement général. Contre l'avis du groupe parlementaire *déi gréng*, il a été décidé que cette discussion politique plus fondamentale pourrait avoir lieu une fois que le projet de loi sous rubrique aura été évacué.

Les membres de la Commission avaient en outre chargé Monsieur le Rapporteur et les représentants gouvernementaux de leur faire une nouvelle proposition de libellé pour l'article sous rubrique, en se tenant au plus près du texte de référence français et en argumentant chacune des éventuelles déviations par rapport à ce texte de référence. La nouvelle proposition de texte se trouve reprise en annexe du présent procès-verbal.

L'alinéa 1^{er} prévoit le principe de la neutralisation de la valeur d'un terrain et s'inspire très largement du texte français, libellé comme suit :

Quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils ont été provoqués :

- *par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;*
- *par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols ;*
- *par la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble.*

Le texte français prévoit donc trois cas de figure pour lesquels s'applique le principe de la neutralisation de la valeur d'un terrain. Le texte luxembourgeois a bien entendu été adapté à la situation nationale. Monsieur le Rapporteur est d'avis que la première hypothèse retenue par le législateur français, en l'occurrence l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée, n'est pas à retenir, car elle est trop imprécise. En fait, le souci principal est l'incertitude de la date d'une « annonce de travaux ou d'opérations ». En plus, le nouvel article permettra d'utiliser dorénavant l'instrument du plan d'occupation du sol pour tout objet d'utilité publique, si bien que ces projets pourront alors bénéficier de la disposition de l'article sous objet.

La seconde hypothèse, à savoir la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols, a été adaptée à la situation luxembourgeoise et rédigée comme suit : « *la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant des plans directeurs sectoriels ou plans d'occupation du sol* ».

En ce qui concerne la troisième hypothèse, à savoir la réalisation dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble, celle-ci a été abandonnée dans un souci de sécurité juridique et de légitime confiance. Il n'est, en fait, ni concevable d'entamer des travaux publics sur des terrains appartenant à des particuliers, ni de geler les prix des biens par une simple réalisation de travaux publics quelque part à l'intérieur d'une commune.

En ce qui concerne l'alinéa 2, la proposition de texte est la suivante :

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

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

Dans un souci de sécurité juridique et de protection du droit de propriété, cet alinéa prévoit une date de référence précise pour le calcul de la valeur du bien à exproprier.

Les membres de la Commission constatent deux différences notoires par rapport au texte de référence français qui est, quant à lui, libellé comme suit :

Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du II du présent article, sera seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat.

Ces deux différences sont les suivantes :

- le texte français retient l'expression : « sera seul pris en considération ... », alors que la proposition du Ministère met en avant deux alternatives, à savoir « sur base de » et « en prenant en considération ». Suite à un bref échange de vues, il est décidé de se rapprocher au plus du texte de référence et d'écrire : « Les biens à exproprier sont estimés en prenant seule en considération... ». En effet, ce nouveau libellé est jugé plus exact et permettra d'assurer une sécurité juridique renforcée ;
- le texte français utilise le concept d'« usage effectif des immeubles », alors que la proposition du Ministère évoque la notion de « valeur du bien ». Ces deux expressions ont en effet des implications pratiques sensiblement différentes. Pour expliquer ces différences potentielles, Monsieur le Rapporteur donne en exemple le cas d'une zone verte adjacente au périmètre d'une commune et qui est effectivement utilisée comme pâturage pour le bétail. Dans ce cas précis, si l'on retenait le texte français, le terrain aurait une valeur bien moindre que si l'on retenait la proposition du Ministère, car la valeur de la parcelle est inévitablement plus élevée que celle d'un simple pâturage, étant donné qu'elle est adjacente au périmètre. Plusieurs membres de la Commission ne sont pas d'accord avec cette interprétation et craignent que le but recherché par les auteurs du projet de loi ne soit, dans ces circonstances, pas atteint. Il est finalement pourtant décidé de retenir l'expression « valeur du bien », car il est un fait que les Français ont une appréhension beaucoup plus restrictive du droit de propriété que nous ne l'avons. Le libellé retenu permettra en outre de conserver une certaine et nécessaire flexibilité, tout en évitant tout risque d'insécurité au cas où l'expression « usage effectif » était retenue.

Par ailleurs, et dans un souci de meilleure lisibilité, l'expression « du Gouvernement en Conseil » est ajoutée au second tiret.

Au terme de cet échange de vues, il est donc retenu de libeller comme suit l’alinéa 2 de l’article sous rubrique :

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

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

*

Il convient de noter que la proposition de texte concernant l’expropriation qui avait été faite par les responsables du Ministère au cours de la réunion du 3 mai 2012 comportait un troisième alinéa libellé comme suit :

Il est cependant tenu compte de l’évolution générale des prix des terrains.

Cet alinéa a été biffé, car il est d’ordre général et, de toute façon, immédiatement applicable. Cette évidence est d’ores et déjà mentionnée dans le commentaire des articles.

Dans ce contexte et suite notamment à la question posée par la Chambre des métiers qui, dans son avis du 5 août 2010, se demande comment distinguer les changements de valeurs imputables à l’évaluation générale des prix des terrains à un endroit précis et ceux générés par le fait que les pouvoirs publics projettent la réalisation d’une grande infrastructure, les responsables gouvernementaux détaillent la procédure retenue afin de déterminer la valeur d’un terrain. Ils font valoir qu’il s’agit d’une procédure transparente qui se déroule en plusieurs étapes. Celle-ci est expliquée de manière exhaustive dans le commentaire du nouveau texte à insérer concernant l’expropriation (voir en annexe *in fine*). En bref, l’on peut retenir ce qui suit :

1. la valeur de biens similaires, relativement proches du bien à acquérir, est consultée ;
2. cette valeur est confirmée en consultant le prix de biens situés à deux endroits distincts plus éloignés, mais qui se trouvent cependant dans une situation similaire par rapport au bien à acquérir ;
3. le prix actuel des trois endroits de référence (biens à proximité et biens plus éloignés) est examiné ;
4. l’estimation de l’évolution générale des prix s’obtient en comparant le prix des trois terrains de référence.

*

En dernier lieu, après avoir constaté que le commentaire du nouveau texte à insérer concernant l’expropriation ne mentionne pas le fait qu’il a été décidé, au cours de la réunion du 3 mai dernier, de donner les mêmes droits à l’Etat et aux communes pour ce qui concerne l’acquisition et l’expropriation pour cause d’utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs sectoriels et des plans d’occupation du sol, les membres de la Commission demandent aux responsables gouvernementaux de bien vouloir ajouter un paragraphe explicatif sur ce point.

Article 24 du projet de loi initial

L'article sous rubrique a pour objet de supprimer l'article 24 de la loi du 21 mai 1999. Dans sa version initiale, il se lit comme suit :

Art. 24. – *L'article 24 est abrogé.*

L'article 24 de la loi de 1999 instituait un comité interministériel chargé d'assister le ministre en matière d'aménagement du territoire. En effet, lorsque la loi du 21 mai 1999 est entrée en vigueur, l'approche interministérielle intégrative n'était pas encore entrée dans les mœurs des différents départements ministériels. Entretemps, un certain nombre de plans a été élaboré dans le cadre de groupes de travail interministériels et leur mise en œuvre est accompagnée par des commissions de suivi interministérielles. Les auteurs du projet de loi sont donc d'avis que le comité interministériel de l'aménagement du territoire a perdu sa raison d'être et prévoient, pour des raisons de simplification administrative, sa suppression pure et simple.

Dans son avis du 16 septembre 2011, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à formuler au sujet de la suppression de l'article 24 de la loi de 1999. Pour des raisons rédactionnelles, il propose pourtant d'écrire :

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

La Commission fait sienne cette proposition.

Articles 25 et 26 du projet de loi initial

L'article 25 insère un nouveau chapitre dans la loi de 1999 afin d'agencer les procédures d'élaboration des différents plans et programmes aux exigences en matière d'évaluation environnementale stratégique.

L'article 26 propose quant à lui l'insertion dans la loi de 1999 d'un nouvel article 25-1 traitant des modalités d'application de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et disposant que les plans et programmes en matière d'aménagement du territoire sont soumis à une évaluation environnementale stratégique et que la consultation du public a lieu en parallèle à la consultation des communes.

Ces deux articles ont, dans leur version initiale, la teneur suivante :

Art. 25. – *Il est inséré un chapitre VIIbis, intitulé comme suit:
« Chapitre VIIbis: Evaluation environnementale stratégique »*

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

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

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

3. Le rapport sur les incidences environnementales au sens de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et son

résumé non technique doivent être disponibles au plus tard au moment où le programme ou plan est transmis aux communes concernées. Ils sont joints au dossier du projet de programme ou de plan envoyé aux communes. »

Dans son avis du 16 septembre 2011, le Conseil d'Etat estime que les programmes et plans prévus par la loi du 21 mai 1999 sont de plein droit couverts par le champ d'application de la loi du 22 mai 2008. Il est donc d'avis que le paragraphe 1^{er} du nouvel article 25-1 qu'il est prévu d'insérer dans la loi de 1999 s'avère superfétatoire.

Les paragraphes 2 et 3 du même article, qui ont trait respectivement au déclenchement de la procédure de consultation du public et au traitement à réserver au rapport sur les incidences environnementales prescrit par l'article 5 de la loi de 2008, constituent des modalités d'évaluation relatives aux plans et programmes en matière d'aménagement du territoire. Dans la mesure où l'article 2, paragraphe 5 de la loi de 2008 renvoie à un règlement grand-ducal en vue de régler ces modalités d'évaluation, la Haute Corporation estime qu'il y a lieu de faire droit de cette délégation au pouvoir exécutif plutôt que de vouloir traiter de façon spécifique ces modalités dans le cadre d'une loi spéciale. Dans l'intérêt d'une évolution cohérente de la législation, le Conseil d'Etat insiste dès lors sur la suppression des deux articles sous rubrique.

Les membres de la commission parlementaire décident de suivre cette suggestion du Conseil d'Etat et de supprimer ces deux articles.

*

Monsieur le Rapporteur rappelle que le Conseil d'Etat a, dans le contexte de l'examen de l'article 12 initial du projet de loi 6124, proposé d'ajouter un article afin de compléter l'alinéa 2 de l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Cette proposition a d'ores et déjà été examinée au cours de la réunion du 15 février dernier.

Pour rappel, l'article 12 initial avait pour objet d'insérer un nouvel article 10-1 dans la loi de 1999. Ce nouvel article 10-1 interdit l'adoption ou la modification de tout plan d'aménagement général communal qui s'avérerait contraire aux projets de plans directeurs régionaux ou sectoriels dès le moment où les communes auront été saisies pour avis des projets de plan afférents. En effet, étant donné que la procédure d'élaboration d'un plan directeur se poursuit pendant des mois suivant la publication du projet de plan, il est nécessaire d'éviter que les communes puissent créer des faits accomplis qui pourraient rendre la mise en œuvre d'un plan directeur impossible.

Le Conseil d'Etat avait estimé que le contenu de l'article 10-1 aurait bien mieux sa place, sous une forme modifiée, à l'article 18 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il avait donc proposé de renoncer à l'insertion de l'article 10-1 au profit d'un ajout à apporter à l'article 18, alinéa 2 de la loi de 2004. La commission parlementaire avait décidé de suivre cette proposition et de biffer l'article 12 du projet de loi initial.

A présent, elle entérine cette décision. De ce fait, à la fin du projet de loi 6124 sera inséré un article y faisant référence.

Dans le même contexte, Monsieur le Président de la Commission rappelle également qu'au cours des réunions des 15 et 28 mars 2012, la proposition du Conseil d'Etat de prévoir dans la loi précitée du 19 juillet 2004 une procédure allégée permettant aux communes d'assurer la mise en concordance de leurs instruments d'aménagement avec les éléments juridiquement contraignants du cadre mis en place par l'Etat, avait été discutée. Pour le détail des discussions et pour la proposition de texte qui avait alors été soumise par les

responsables gouvernementaux, il est prié de se référer aux procès-verbaux des deux réunions mentionnées ci-dessus.

*

Les amendements au projet de loi sous rubrique seront finalisés dans les meilleurs délais, puis examinés et adoptés au cours d'une prochaine réunion. En vue de faciliter la lecture et la compréhension du nouveau projet de texte, suite aux nombreuses adaptations et reformulations lors des séances de la commission parlementaire, il est décidé d'amender tous les articles par la formule générale suivante : « L'article xxx de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant : (...) ».

Luxembourg, le 25 mai 2012

La secrétaire,
Rachel Moris

Le Président,
Fernand Boden

ANNEXE

2^e Projet de texte concernant l'expropriation

(Version 14.5.2012)

Projet de texte :

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

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

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

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

A l'article 12 de la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, il est ajouté un paragraphe 2 rédigé comme suit :

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

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

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

Exposé des motifs :

Les réaffectations de terrains ou ensembles de terrains suscitent des spéculations foncières dès que les projets sont connus. L'enrichissement indu des propriétaires immobiliers en est la conséquence et oblige non seulement l'Etat qui promeut le projet d'aménagement et d'utilité publique à payer des prix surfaits.

En fait, l'Etat peut être amené à devoir acquérir des terrains pour la mise en œuvre des différents plans directeurs sectoriels ou plans d'occupation du sol. Il se peut que certains terrains, situés notamment en dehors du périmètre d'agglomération et nécessaires pour la réalisation p.ex. d'un tracé pour une voie de chemin de fer ou d'une zone d'activité économique à caractère national ou régional ou encore d'un projet d'envergure destiné à l'habitat, gagnent en valeur du seul fait de la planification étatique. Dans pareil cas, certains propriétaires peuvent être amenés à demander des prix exorbitants en spéculant sur la nécessité absolue pour l'Etat d'acquérir ces terrains, faute de quoi le projet étatique ne pourra être réalisé.

Il y a donc lieu de prévoir la mise en place d'un instrument juridique de détermination de la valeur des terrains faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol ou d'un plan directeur sectoriel. Il s'agit d'un instrument comportant un mécanisme de détermination de la compensation juste en cas d'expropriation, permettant aussi de réduire les risques de refus de vente ainsi que de contrôler les plus-values spéculatives qui peuvent être créées

sur des terrains, notamment jusque-là situés en zone verte hors périmètre d'agglomération, par l'entrée en vigueur des plans directeurs sectoriels et plans d'occupation du sol.

Commentaire :

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

Ainsi, pour les besoins de la législation luxembourgeoise, seule la disposition concernant la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant des plans de l'aménagement du territoire est retenue.

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

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

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

D'un autre côté, il s'agit de satisfaire à la nécessité de publicité, pour avertir les notaires non seulement d'un futur droit de préemption au profit de l'Etat, mais aussi de la possibilité d'expropriation aux conditions tels que définies à l'article correspondant et visant les biens se situant dans les zones reclassées par les plans annexés au règlement grand-ducal d'un plan directeur sectoriel ou d'un plan d'occupation du sol.

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

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

Deuxièmement, même indépendamment de l'élaboration d'une étude environnementale stratégique, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol nécessitent l'élaboration de parties graphiques qui ne se concrétisent et se stabilisent généralement qu'au cours de la dernière année du processus de l'élaboration de ces

plans. Ce n'est donc que durant cette phase de finalisation qu'existe le risque de diffusion d'informations fiables dans une optique de spéculation foncière.

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

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

Tout d'abord, il y a lieu de consulter la valeur de biens similaires, relativement proches du bien à acquérir.

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

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

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

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

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