

N° 6023⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

PROJET DE LOI

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

- 1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,**
- 2. 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. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,**
- 4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau**

* * *

CORRIGENDUM

(4.7.2011)

Dans le document parlementaire No 6023⁷, il y a lieu de procéder au redressement suivant: à l'article 24 du projet de loi, il convient de supprimer l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, de sorte que l'article 29 (1) se lit comme suit:

„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“ fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ doit être complété par une partie graphique.

Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié ou complété conformément à l'article 27 (2), il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.

Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

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

En conséquence, le sixième alinéa du commentaire de l'article 24 du projet de loi est adapté et se lit comme suit:

„La Commission supprime donc l'alinéa 2 et complète l'alinéa 3 du paragraphe 1er de l'article 29 tel que proposé par le Conseil d'Etat.“

*

NOUVELLE VERSION DU TEXTE

(4.7.2011)

PROJET DE LOI

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

- 1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,**
- 2. 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. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,**
- 4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau**

Art. 1. L'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

„Art. 2. Objectifs

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

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

Art. 2. Le paragraphe 2 de l'article 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Art. 3. L'article 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

La commission se compose de cinq membres. Elle comprend:

- quatre délégués désignés par le ministre,
- un délégué proposé par le membre du Gouvernement ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

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

La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui pour chaque projet est composée de la majorité de ses trois membres et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.

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

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

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

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

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

Art. 4. L'article 5 est modifié comme suit:

„Art. 5. Définition

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

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

Art. 5. Le paragraphe 2 de l'article 7 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

Par dérogation à l'article 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 projet d'aménagement général d'une commune est élaboré sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

- a) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur les équipements publics ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel et faisant état des données des plans d'action établis pour les zones spécifiées dans la cartographie stratégique du bruit;
- 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 œuvre 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. 6. Le paragraphe 1er de l'article 9 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„(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 montre 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 précitée 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. 7. L'article 10 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 10. Saisine du conseil communal

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 modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis au conseil communal.

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

Art. 8. L'article 11 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet 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 plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 dans les quatre mois de la réception du dossier complet.

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

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

Art. 9. L'article 12 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 12. Publication

Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé, ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10, 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 publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg et un résumé du projet d'aménagement général est publié sur support informatique.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours du délai de publication à la maison communale et après la publication dans les quatre quotidiens. La publication dans les quotidiens fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site électronique où est publié le résumé du projet d'aménagement général.“

Art. 10. L'article 13 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 13. Réclamations

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

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

Art. 11. L'article 14 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 14. Vote du conseil communal

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

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

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

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

Art. 12. L'article 15 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 15. Deuxième publication

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

Art. 13. L'article 16 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

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

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

Art. 14. L'article 17 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Art. 15. L'article 18 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 18. Décision ministérielle

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

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet 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 plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999.“

Art. 16. L'article 20, alinéa 1er de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Art. 17. L'article 21 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 21. Servitudes

A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.

Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité. Elles deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.“

Art. 18. L'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Ces travaux comprennent la réalisation des voies publiques, 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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

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

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

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

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

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

Art. 20. L'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 25. Définition

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.

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

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains dont au moins la moitié des parcelles est construite et qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant son approbation par le ministre, conformément à l'article 30, le plan d'aménagement particulier est appelé „projet d'aménagement particulier“.“

Art. 21. L'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 26. Principe

(1) 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 qui font l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi précitée du 21 mai 1999 ou qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

La procédure à appliquer est celle à l'article 30."

Art. 22. L'article 27 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 27. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „quartier existant“

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „quartier existant“. Le premier établissement du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ ainsi élaboré est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds. Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.

(2) Un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(3) Tout projet d'aménagement particulier „quartier existant“ est élaboré, complété, modifié ou révisé par un urbaniste ou aménageur tel que déterminé par l'article 7(2) ou par un homme de l'art tel que visé à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002."

Art. 23. L'article 28 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 28. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou du ou des propriétaires du ou des terrains concernés ou de toute autre personne qui justifie d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

En vue d'une telle initiative, les communes, les syndicats de communes, l'Etat et les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi précitée du 25 février 1979 n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(2) Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que déterminé par l'article 7(2).

(3) Si le projet d'aménagement „nouveau quartier“ est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1, alinéa 1."

Art. 24. L'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 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“ fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ doit être complété par une partie graphique.

Si le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est modifié ou complété conformément à l'article 27(2), il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.

Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier „quartier existant“ est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

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

(2) Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.

Pour chaque plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ 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.

Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

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

Art. 25. L'intitulé du Chapitre 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 30. Procédure

Le projet d'aménagement particulier avec, le cas échéant, le rapport justificatif est soumis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général. Dans un délai de trente jours de la réception, le dossier complet est transmis pour avis à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La cellule d'évaluation émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 dans les trois mois de la réception du dossier complet.

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 du projet d'aménagement particulier prévu à l'alinéa 10 et suivant.

Dans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 2, le projet d'aménagement particulier est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. 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.

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

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

Le projet d'aménagement particulier est ensuite soumis par le collège des bourgmestre et échevins avec l'avis de la cellule d'évaluation, avec les observations et objections, le cas échéant, avec le rapport justificatif et s'il y a lieu, avec les propositions de modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard dans les trois mois qui suivent l'écoulement du délai prévu à l'alinéa 3.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut, soit adopter le projet d'aménagement particulier dans sa présentation originale, soit y apporter des modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.

Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles visées à l'alinéa précédent, il doit recommencer la procédure prévue aux alinéas 1 et suivants.

La délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote du conseil communal pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité 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 plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Les plans d'aménagement particulier peuvent être adoptés parallèlement au plan d'aménagement général. Dans ce cas, les délais prévus au présent article peuvent être prorogés en conséquence.“

Art. 27. L'intitulé du chapitre 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

Art. 28. L'article 31 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 31. Entrée en vigueur

(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 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 respectivement avec le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article 29(1) est délivré par le bourg-

mestre au géomètre officiel réalisant cette opération. En cas de transfert d'un droit réel immobilier, une attestation certifiant la conformité respectivement avec le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article 29(1) est délivrée par le bourgmestre à la personne cédant un tel droit et mention en est faite dans l'acte de cession avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant nouveau transfert du droit réel immobilier en question. La mention de l'attestation dans des actes ultérieurs est exigée sans préjudice de l'obligation d'une nouvelle attestation en cas de changement des éléments à la base de l'attestation.

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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„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 du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale conformément à l'article 30, alinéa 5, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 33, 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. 29bis. L'article 33(1) de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 33. Servitudes

(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 30, alinéa 5, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.“

Art. 30. L'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004 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 sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, prévue à l'article 36.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan

d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“, la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, prévue à l'article 36.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

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

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

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

(5) Dans les plans d'aménagement particulier „quartier existant“, les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.“

Art. 31. L'article 35 de la loi précitée du 19 juillet 2004 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“, l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution.

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

(2) Le projet d'exécution porte sur la voirie et les équipements publics visés à l'article 23 qui sont nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Cette convention, ensemble avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“, leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 37.

La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collègue des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de préemption peut être prorogé par décision du collègue

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.

Les décisions du conseil communal relatives à l'approbation de la convention et du projet d'exécution ainsi qu'à la prolongation du délai de péremption dont question à l'alinéa 4 sont soumises à l'approbation du ministre qui statue dans les trois mois à compter de la réception de la délibération.

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

Art. 33. L'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 37. Autorisations de construire

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

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

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

Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire ou si conformément à l'article 29, paragraphe 2, le projet de construction dépasse la surface d'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.

L'autorisation 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 court à compter de la date de délivrance du certificat signé par le bourgmestre. Le bourgmestre est tenu de faire afficher le certificat le jour même de sa délivrance."

Art. 33bis. Un nouvel article 37bis est introduit dans la loi précitée du 19 juillet 2004:

„Art. 37bis. Autorisations de construire délivrées à titre provisoire

Des emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires peuvent être autorisés à titre précaire dans le cadre de dispositions prévues par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et dans les conditions fixées par le présent article.

L'autorisation de construire qui est délivrée par le bourgmestre est soumise aux conditions de l'article 37. La demande doit être accompagnée par un état descriptif des lieux établi aux frais du demandeur de façon contradictoire par une personne répondant aux conditions de l'article 27, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de 8 ans qui est susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale de 3 ans chacun.

Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de rétablir à ses frais le pristin état du terrain avant l'échéance de l'autorisation, à moins que celle-ci soit renouvelée dans les conditions de l'alinéa qui précède. A défaut pour le bénéficiaire de s'exécuter, la commune y procède à sa place et à ses frais.

Les ayants droit à quelque titre que ce soit des emplacements créés ou aménagés sur base d'une autorisation provisoire n'ont droit à aucune indemnité en cas de rétablissement du pristin état.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation provisoire doivent sous peine de nullité comporter une mention expresse du caractère provisoire de cette autorisation.“

Art. 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. 34bis. L'article 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 39. Contenu

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, bâtiments et installations ainsi que de leurs abords respectifs.

En ce qui concerne le domaine public et ses abords, le règlement contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement et à l'aménagement des voies publiques, aux espaces réservés à la mobilité douce et aux emplacements de stationnement, de même que des prescriptions concernant les accès et abords de voirie, les enseignes et publicité et les saillies dans le domaine public.

En ce qui concerne les sites et les abords des bâtiments, il contient au moins des prescriptions relatives à l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir, aux distances entre ouvertures et limite séparative, aux travaux de déblaiement et de remblayage, à l'environnement humain, aux clôtures en bordure des limites séparatives, au stationnement et aux enseignes et publicités.

En ce qui concerne les constructions, bâtiments et installations, il contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement, à l'affectation et à l'aménagement des locaux et ouvrages, à l'éclairage naturel et aux vues directes, à la ventilation et à l'aération, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie et le bruit, à l'efficacité énergétique, à la résistance des matériaux et la stabilité des structures, aux matériaux de construction et à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Le règlement détermine en outre les modalités des procédures prévues pour la délivrance des autorisations de bâtir, et, le cas échéant, des autorisations provisoires prévues à l'article 37bis, ainsi que pour l'aménagement des chantiers et pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.“

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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 63. Définition

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

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

Les propriétaires procédant par voie d'accord à un remembrement font établir à leurs frais par un géomètre officiel les plans destinés à être annexés aux actes authentiques notariés.“

Art. 38. L'article 65 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 65. Acte 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 afférent doit être élaboré par un géomètre officiel.“

Art. 38bis. L'alinéa 1er de l'article 66 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

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

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

Art. 40. L'article 108 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„Art. 108. Dispositions transitoires

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet de la refonte complète, prévus à l'alinéa 1, doivent être soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10 alinéa 2 jusqu'au 8 août 2013.

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

A l'expiration du délai visé respectivement aux alinéas 2 et 3, les plans d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 précitée deviennent caducs si les projets d'aménagement faisant l'objet de la refonte complète prévu à l'alinéa 1 ne sont pas soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10, alinéa 2.

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

(3) Les 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 2013.

Le prédit délai peut cependant être prorogé pour une durée maximale de deux ans 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.“

Art. 41. L'article 108bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 108bis.** (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, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

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

(2) Pour la mise en œuvre des plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée, les dispositions des articles 25, alinéas 2 et 3, 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 fait l'objet d'une approbation définitive conformément à l'article 8.

Dans le cadre de la mise en œuvre 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 œuvre 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 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 108ter.** (1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 3 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1er août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 4 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011.

(2) La mise en œuvre des plans d'aménagement général visés au paragraphe qui précède, ainsi que des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée au 1er août 2011 se fait comme suit:

Le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ a pour objet d'exécuter et de préciser le plan d'aménagement général à l'exception des terrains bénéficiant des dérogations prévues par l'alinéa qui suit et des fonds faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi précitée du 21 mai 1999, ainsi que des fonds situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5 de la loi précitée du 19 janvier 2004.

Pour les communes qui ont défini dans leur plan d'aménagement général, conformément aux dispositions de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011, des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable, le bourgmestre peut directement délivrer une autorisation de construire pour ces terrains ou ensembles de terrains dans les conditions suivantes:

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

Si les trois conditions prémentionnées ne sont pas remplies cumulativement, toute autorisation de construire doit être précédée par un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ établi et mis en œuvre conformément aux dispositions de la présente loi.

Les plans ou projets d'aménagement général visés par le présent article peuvent être modifiés ou complétés conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Au cas où le plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ visé à l'alinéa qui précède, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

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

Art. 43. Il est ajouté un article 108quater à la loi précitée du 19 juillet 2004 dont la teneur est la suivante:

„Les communes, qui avant le 1er août 2011 ont chargé de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général une personne qualifiée, sont considérées comme répondant aux exigences de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1 jusqu'au terme de la mission en cause.

Les personnes répondant aux qualifications prévues à l'article 1er de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1er de la loi précitée du 25 juillet 2002 peuvent élaborer un projet d'aménagement particulier pour l'exécution des plans d'aménagement général n'ayant pas encore fait l'objet de la refonte complète prévue à l'article 108, paragraphe 1 et pour l'exécution des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée ou entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011.

L'élaboration de tout plan d'aménagement particulier exécutant une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est soumise aux dispositions de l'article 28(2) de la présente loi.“

Art. 44. (1) L'article 99bis de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 99bis.** (1) Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal comprenant au moins un urbaniste ou aménageur au sens du paragraphe 1er, sous i), de l'article 19 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 et, selon les besoins, un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.

Le service technique communal a pour mission d'assister le conseil communal, le collège des bourgmestre et échevins et le bourgmestre dans l'application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des règlements pris en son exécution ainsi que dans l'élaboration et dans la mise en œuvre des projets et plans d'aménagement communaux et du règlement sur les bâtisses.

(2) Les communes qui, avant le 1er août 2011, ont engagé un homme de l'art répondant aux qualifications prévues respectivement à l'article 1er de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 1er de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, sont considérées comme disposant d'un service technique communal conforme aux exigences de la présente loi."

L'article 99ter de la même loi est remplacé par le texte suivant:

„**Art. 99ter.** 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 ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, d'engager en commun une personne au sens de l'article 99bis, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus."

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

„i) Un urbaniste ou un aménageur est un professionnel qui exerce l'activité consistant à élaborer un concept d'organisation complète, cohérente et intégrée des territoires et espaces naturels ruraux ou urbains dans le respect de l'intérêt général et de la recherche d'équilibres territoriaux.

La qualification professionnelle des urbanistes et des aménageurs résulte de la possession d'un grade ou diplôme délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un master en urbanisme ou en aménagement du territoire ou de son équivalent.

Est reconnue comme équivalente à la qualification professionnelle susmentionnée, une qualification ne nécessitant aucun stage, résultant de la possession d'un grade ou diplôme délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un master ou de son équivalent 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."

Le paragraphe 2 du même article 19 est remplacé par le texte suivant:

„(2) 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."

(3) Les trois derniers alinéas de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont remplacés par les dispositions suivantes:

„Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte et, le cas échéant, le projet de rapport sur les incidences environnementales au titre de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, sont soumis à l'avis du ministre suite à l'accord donné par le conseil communal au collège des bourgmestre et échevins conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le ministre émet son avis quant au projet et, s'il y a lieu, quant au rapport dans les quatre mois de la réception du dossier qui lui est transmis par le collège des bourgmestre et échevins dans les 15 jours à compter de la date de l'accord du conseil communal.

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 conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain 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.

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.“

(4) Le point f) du paragraphe 1er de l'article 23 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau prend la teneur suivante:

„f) toutes mesures ayant une influence sur l'infiltration naturelle et toutes mesures de collecte des eaux de ruissellement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité,“

Le point g) du paragraphe 1er de l'article 23 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau prend la teneur suivante:

„g) toute infrastructure d'assainissement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précité,“

Art. 45. La présente loi modificative entre en vigueur le 1er août 2011.

