



CHAMBRE DES SALAIRES
LUXEMBOURG

Projet No 43/2017-1

2 mai 2017

Contrat d'aménagement (Baulandvertrag)

Texte du projet

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

Informations techniques :

No du projet :	43/2017
Remise de l'avis :	meilleurs délais
Ministère compétent :	Ministère de l'Intérieur
Commission :	Commission économique

..... Procédure consultative

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

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de loi s'attelle essentiellement à améliorer l'efficacité des mesures d'exécution d'un plan d'aménagement approuvé en vue d'accélérer sa concrétisation : à savoir la viabilisation de terrains constructibles.

Il importe dans ce contexte de proposer aux communes un ensemble de mesures d'exécution praticables et opérationnelles.

A cet égard, le programme gouvernemental indique en matière de création de logements que son premier objectif sera de « *maîtriser l'évolution des prix sur le marché immobilier en augmentant l'offre de logements et de terrains constructibles. Dans cette optique, la politique gouvernementale en matière de logement agira prioritairement sur les points suivants : - mobilisation de terrains à bâtir; (...) »*

En vue de l'atteinte de cet objectif, il est proposé d'améliorer certaines procédures existantes (remembrement urbain) et de supprimer certaines mesures d'exécution (zones de développement et zones à restructurer) jugées peu efficaces (1). Qui plus est, le présent projet de loi introduit une mesure innovante pour l'accélération de la viabilisation des terrains constructibles : le contrat d'aménagement dit « *Baulandvertrag* ». (2)

1. Modifications respectivement suppression de mesures d'exécution existantes jugées peu efficaces et praticables.

Les mesures d'exécution des plans d'aménagement prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain étaient au nombre de sept : les zones de développement, les zones à restructurer, le remembrement urbain, la rectification de limites de fonds, l'expropriation pour cause d'utilité publique, les réserves foncières ainsi que l'obligation de construire.

Comme énoncé ci-dessus, il est proposé de supprimer les zones de développement, les zones à restructurer ainsi que la rectification de limites de fonds. Le remembrement urbain fera, quant à lui, l'objet de modifications substantielles en vue de le rendre plus opérationnel. Les autres mesures d'exécution prémentionnées connaissent des modifications moins substantielles.

Zones de développement et zones à restructurer.

Les zones de développement ainsi que les zones à restructurer ont été conçues comme des mécanismes d'accélération respectivement de mise en valeur de fonds dont le développement et la restructuration est cruciale pour l'avenir de la commune concernée voire même de la région.

Elles se voulaient comme des outils permettant de garantir la transposition dans la réalité d'options d'aménagement dont l'utilité et l'urgence est reconnue, et ce dans des délais raisonnables.

Or, à ce jour, force est de constater que les communes n'ont jamais eu recours à la désignation de telles zones.

Les raisons de l'inattractivité du recours à de telles mesures d'exécution ne sont pas totalement élucidées.

Il semblerait cependant que le fait de pouvoir recourir à des procédures de désignation de zones supplémentaires en complément de la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement général ait pu être perçu par les autorités communales comme un facteur de lourdeur et de complexité administrative à caractère dissuasif.

Il est par conséquent proposé de les supprimer.

La rectification de limites de fonds.

L'instrument, qui permet de rectifier les limites de fonds au cas où une parcelle, en raison de sa forme, ne peut recevoir l'affectation prévue par un projet d'aménagement, est supprimé.

En effet, les dispositions actuellement en vigueur permettent tant à la commune qu'aux propriétaires concernés de requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique. Or une telle disposition semble être particulièrement difficile d'application.

Il s'avère en fait qu'en pratique les seules rectifications de limites, qui aboutissent, sont le fruit d'un accord entre les propriétaires concernés.

Dès lors, il n'est pas utile de prévoir des procédures ad hoc alors qu'il s'avère extrêmement délicat de trouver une issue satisfaisante une fois qu'un non-accord des propriétaires a été constaté.

Le remembrement urbain.

En ce qui concerne le remembrement urbain et plus particulièrement le remembrement conventionnel et légal, un constat similaire s'impose : le ministre de l'Intérieur n'a, à la date de ce jour, jamais été saisi d'une demande dans le cadre d'une procédure de remembrement (conventionnel et légal). Or des procédures de remembrement opérationnelles sont indispensables pour l'exécution des plans d'aménagement particulier.

En effet, nombre de projets sont ainsi bloqués puisque souvent certains propriétaires ne sont pas ou pas encore disposés à les valoriser.

Les raisons de l'inattractivité du recours à ces procédures ne sont pas, comme énoncé auparavant au sujet des zones de développement ainsi que des zones à restructurer, entièrement élucidées.

Il semblerait cependant que le remembrement conventionnel n'ait pas connu le succès escompté alors qu'un non-accord des propriétaires concernés ne laissait à la commune respectivement aux propriétaires-initiateurs que la possibilité de pouvoir requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Or il semblerait que, bien que la possibilité d'une expropriation soit expressément prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004, les autorités communales ont toujours hésité à y recourir.

Une explication possible pourrait consister dans le fait que les autorités compétentes en matière d'expropriation ont toujours témoigné une certaine hostilité pour ce qui est des procédures d'expropriation en vue de la construction d'immeubles servant des intérêts privés et pas forcément des intérêts publics. Historiquement, les autorités compétentes en la matière ont ainsi toujours privilégié une attitude très protectrice du droit de propriété.

En effet, à l'occasion de l'adoption de la loi du 10 décembre 1998 portant création d'un établissement dénommé « *Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall* », le Conseil d'Etat avait notamment estimé dans son avis du 11 juin 1998 qu'un article de la loi, qui permettait l'expropriation, était contraire à la Constitution (« *Les immeubles à exproprier ne sont pas destinés à un usage public, mais doivent servir à procurer des logements à des personnes privées qui ne sont pas nécessairement les propriétaires*

actuels...Il n'est pas établi que les expropriations doivent servir à assurer un objectif public. » p. 3 Document parlementaire n°4232).

2. Contrat d'aménagement dit « *Baulandvertrag* »

Le présent projet de loi propose également la création d'un contrat d'aménagement dit « *Baulandvertrag* ».

L'instauration d'un tel outil innovant et jusqu'à présent inédit s'inscrit également dans la volonté de traduire le programme gouvernemental qui s'est fixé comme objectif de réussir à viabiliser rapidement des terrains nouvellement définis comme terrains à bâtir.

En vue d'atteindre cet objectif, le Gouvernement a décidé de mettre en place l'instrument des contrats d'aménagement pour tous les fonds non dédiés prioritairement à l'habitation pour lesquels une modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation.

Enfin, il y a lieu de souligner que ce type de contrat administratif existe, sous une forme très similaire, également déjà à l'étranger, notamment en Confédération helvétique, où il a su faire ses preuves.

Texte du projet de loi

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

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

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du XXX et celle du Conseil d'État du XXX portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1. L'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er} de 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 pour l'ensemble ou partie des fonds concernés. »

Art. 2. Le titre 6 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant :

« Titre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Chapitre 1^{er} – Contrat d'aménagement

Art. 41. Champ d'application

La conclusion d'un contrat d'aménagement est obligatoire entre la commune et le propriétaire ou, le cas échéant, le nu-propriétaire disposant des fonds non dédiés prioritairement à l'habitation pour lesquels une modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation. Il en est de même pour les fonds sis en zone destinée à être urbanisée, dédiée prioritairement à l'habitation et frappés d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement, pour lesquels une modification du plan d'aménagement général prévoit une levée de cette interdiction.

Ne sont pas visés par la présente disposition, toute parcelle cadastrale qui voit sa surface sise en zone dédiée prioritairement à l'habitation augmentée de moins d'un are ainsi que les terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2.

Ne sont pas visés par la présente disposition, les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone dédiée prioritairement à l'habitation, superposée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Ne sont pas visés par la présente disposition, les fonds appartenant aux promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et à l'Etat.

Sont visés par les dispositions de l'alinéa 1er, les fonds couverts par un plan d'aménagement général dont le conseil communal est saisi conformément à l'article 10 à partir du 8 août 2018.

Tout contrat d'aménagement est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive d'un recours au remembrement ministériel prévu à l'article 48 et suivants.

Tout contrat d'aménagement est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive que la modification du plan d'aménagement général visée à l'article 41, alinéa 1er soit dûment approuvée.

Art. 42. Contenu

(1) Le contrat d'aménagement fixe le délai pour réaliser les travaux relatifs aux voiries et équipements publics nécessaires à la viabilisation des fonds concernés, le cas échéant par phase de réalisation. Ce délai ne peut être inférieur à trois ans. Lorsque les travaux précités n'ont pas été réalisés endéans le délai fixé par le contrat d'aménagement, les dispositions de l'article 44 sont d'application. Lorsque les travaux précités n'ont pas pu être réalisés pour des raisons imputables à l'Administration, le délai précité est prorogé pour une période équivalente au retard ainsi engendré.

(2) Le contrat d'aménagement peut également prévoir des modalités ayant trait à une promesse unilatérale de vente des fonds concernés au bénéfice de la commune qui s'appliquent en cas de dépassement du délai prévu au paragraphe 1^{er}.

(3) Le contrat d'aménagement ne saurait porter sur des modalités autres que celles prévues aux paragraphes 1^{er} et 2.

Art. 43. Procédure d'adoption du contrat d'aménagement et servitudes

(1) Le contrat d'aménagement est conclu entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le propriétaire ou, le cas échéant, le nu-propriétaire pouvant disposer des fonds concernés.

Le contrat d'aménagement est soumis par le collège des bourgmestre et échevins au conseil communal. La délibération du conseil communal portant adoption du contrat d'aménagement est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote pour approbation au ministre qui statue dans le mois de la réception de la délibération du conseil communal.

(2) Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire pour les travaux portant sur les fonds visés à l'article 41 pour lesquels le contrat d'aménagement n'a pas été approuvé.

(3) Le contrat d'aménagement doit être conclu au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général pour lequel la conclusion d'un contrat d'aménagement est obligatoire, conformément à l'article 41. En cas d'inobservation du prédit délai, les dispositions de l'article 44, paragraphe 1^{er} sont d'application.

(4) Les fonds pour lesquels un contrat d'aménagement a été conclu devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Art. 44. Conséquences de l'inexécution du contrat d'aménagement

(1) Lorsque les travaux relatifs aux voiries et équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains n'ont pas été réalisés endéans le délai fixé conformément à l'article 42, paragraphe 1^{er}, la modification du plan d'aménagement général, à l'occasion duquel le contrat d'aménagement a été conclu, devient caduque pour les fonds appartenant au propriétaire défaillant. Il en est de même en cas d'inobservation du délai prévu à l'article 43, paragraphe 3.

Si les prédicts fonds sont abandonnés à l'occasion d'un remembrement, la caducité du plan d'aménagement général frappe uniquement les nouveaux lots du propriétaire défaillant.

Le bourgmestre est tenu d'informer, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception le ministre et les cocontractants de l'inobservation du délai fixé par le contrat d'aménagement respectivement de l'inobservation du délai pour la conclusion obligatoire du contrat d'aménagement.

Dans le délai de trente jours de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, les propriétaires et les nus-propriétaires visés à l'article 41, alinéa 1^{er}, peuvent présenter par écrit leurs observations et objections au ministre sous peine de forclusion.

Endéans les trois mois qui suivent la réception de lettre recommandée avec avis de réception, le ministre décide de rétrograder le plan d'aménagement général sur les fonds appartenant au propriétaire défaillant.

La décision ministérielle de rétrogradation du plan d'aménagement général fera l'objet d'une publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux propriétaires défaillants, aux propriétaires et nus-propriétaires qui ont introduit des observations et objections, conformément à l'alinéa 4.

Trois jours après la publication de la décision ministérielle dans le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, le plan d'aménagement général est rétrogradé de plein droit.

(2) Les dispositions du paragraphe 1^{er} ne s'appliquent pas aux terrains qui font l'objet d'un contrat d'aménagement contenant une promesse de vente conformément à l'article 42, paragraphe 2.

Chapitre 2 – Remembrement urbain

Section 1 – Généralités

Art. 45. Définition

Le remembrement urbain est une mesure d'exécution d'un plan d'aménagement particulier ou d'un lotissement de terrains qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains.

Le remembrement urbain peut s'effectuer soit par voie d'accord entre tous les propriétaires concernés, soit par le biais d'un remembrement ministériel.

Art. 46. Objet et organisation

Si des fonds ne peuvent pas de par leur délimitation ou de par leur configuration recevoir la destination leur impartie par un plan d'aménagement particulier ou un lotissement de terrains, ils sont réorganisés, en principe, après la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, conformément au plan d'aménagement particulier ou au lotissement de terrains couvrant la surface à remembrer.

Cette cession des fonds, qui peut être différée dans le temps, est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités foncières, en respectant la situation initiale.

Art. 47. Projet de remembrement

Le projet de remembrement et les plans y afférents doivent être élaborés par un géomètre officiel, le cas échéant sur base du projet d'exécution, conformément à l'article 35.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes :

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

La valeur des surfaces apportées est fixée d'après le prix du jour à l'époque soit de l'élaboration du projet de remembrement, soit du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, tel que prévu à l'article 49 et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que défini dans le plan d'aménagement général. La valeur des surfaces attribuées est fixée d'après le prix du jour de la signature de l'acte de remembrement et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé, le cas échéant, par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Pour la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement. Les parcelles attribuées sont évaluées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

Section 2 – Remembrement ministériel

Art. 48. Elaboration du projet de remembrement

Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune ou à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires des fonds concernés. A la demande du ministre, les terrains à remembrer devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

La demande est à présenter par écrit au ministre qui fait établir aux frais du demandeur un projet de remembrement.

Art. 49. Publication et dépôt du projet de remembrement

Le projet de remembrement est envoyé par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée.

Endéans un délai d'un mois à partir de sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance.

Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont avertis, dans la mesure du possible, par la commune du dépôt par lettre recommandée avec avis de réception.

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

Art. 50. Observations

Dans un délai de trente jours de la publication du projet de remembrement dans quatre quotidiens, les observations éventuelles des personnes intéressées doivent être présentées par écrit au ministre sous peine de forclusion.

Art. 51. Décision ministérielle

Le ministre statue sur les observations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 50 en même temps qu'il adopte le projet de remembrement. Le projet de remembrement prend dès lors la désignation de « plan de remembrement ».

Cette décision est notifiée aux propriétaires concernés et, le cas échéant, aux créanciers hypothécaires ainsi qu'à la commune par voie de lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 52. Exécution du remembrement

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

L'acte de remembrement est dressé par le ou les notaires, à désigner par le bourgmestre et signé par le ministre. Il détermine notamment:

- a) l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation ;
- b) les soultes et les indemnités pour plus-values ou moins-values ;
- c) les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles ;
- d) les droits réels et personnels qui grèvent les nouvelles parcelles ;
- e) les conditions et délais dans lesquels doivent avoir lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires ;
- f) les moins-values résultant d'éventuelles servitudes ;
- g) les modalités et délais de démolition, le cas échéant.

L'acte de remembrement règle l'inscription des hypothèques au profit des demandeurs, destinées à garantir la récupération des frais avancés, ainsi que leur délai de recouvrement.

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

Une expédition de l'acte est délivrée à chacun des propriétaires et aux créanciers hypothécaires concernés. Une copie est conservée par le ministre.

(2) Les actes documentant les reports des droits réels à intervenir après l'approbation ministérielle, conformément à l'article 53, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, seront dressés à l'initiative du bourgmestre après intégration des plans définitifs dans la documentation cadastrale auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art. 53. Du report des droits réels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 54. Servitudes

(1) A partir du jour où un projet de remembrement est déposé à la maison communale, conformément à l'article 49, toute modification de limites de terrains ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification substantielle à l'état des lieux sont interdits jusqu'à signature de l'acte de remembrement, conformément à l'article 52.

(2) Tous les actes translatifs de propriété sur les fonds concernés font mention du projet de remembrement.

(3) A partir du moment où le ministre fait procéder à l'abornement, conformément à l'article 52, nul ne peut plus s'opposer à l'accès sur son terrain pour les opérations préparatoires et d'exécution du remembrement.

Art. 55. Des frais d'exécution

Les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et les frais des formalités hypothécaires, les frais d'exécution relatifs

à la voirie et aux équipements publics et, le cas échéant, les frais relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre définis aux articles 35 et 36, sont avancés soit par la commune, respectivement par le ou les propriétaires, qui ont fait la demande auprès du ministre, conformément à l'article 48. Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux.

Aucune autorisation de construire prévue à l'article 37 ne peut être délivrée pour les nouvelles parcelles attribuées aux propriétaires qui ne se sont pas encore acquittés des frais d'exécution, conformément à l'alinéa 1^{er}.

Par dérogation au régime de droit commun, les demandes d'indemnisation en rapport avec les servitudes découlant d'un projet ou plan de remembrement sont prescrites cinq ans après l'entrée en vigueur du plan de remembrement qui les a créées.

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

Art. 56. Déclaration d'utilité publique

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

Art. 57. Expropriation

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

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

Art. 58. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 57, à des personnes de droit privé ou de droit public.

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

Chapitre 4 – Disponibilités foncières

Section 1 – Réserves foncières

Art. 59. Déclaration

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

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

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

Art. 60. Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 59, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

La déclaration et le projet peuvent être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

Art. 61. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 60, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée avec avis de réception au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds du Logement.

Art. 62. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

A l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds du Logement transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

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

Art. 63. Arrêté grand-ducal

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

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

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

Art. 64. Cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds du Logement ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le conseil d'administration du Fonds du Logement.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

A défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au Titre III de la loi précitée du 15 mars 1979.

Section 2. Obligation de construire

Art. 65. Procédure

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés entièrement ou partiellement dans les zones destinées à être urbanisées, telles que définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La délibération portant ordonnance de l'affectation à la construction de terrains non bâtis est publiée conformément à l'article 82 de la loi précitée du 13 décembre 1988.

Les propriétaires des fonds concernés sont avertis, dans la mesure du possible, par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. 66. Exécution

Si dans les trois ans, la délibération du conseil communal n'a pas été suivie d'effet, le début des travaux d'infrastructures faisant foi, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction qui prendra la forme d'une imposition communale. Un règlement communal détermine les modalités de taxation. La taxation peut être fixée en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol, tels que définis par le plan d'aménagement général de la commune.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

1. si les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux ; la commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans ;
2. aux terrains à bâtir nets pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructures visés à l'alinéa 1^{er}, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu ; le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa 2, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains. »

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

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 35

Il est proposé de préciser que le projet d'exécution d'un plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* » ne doit pas nécessairement porter sur l'ensemble des fonds concernés. Une telle modification a pour avantage que le plan d'aménagement particulier pourra être exécuté en plusieurs phases.

En effet, une telle disposition s'avère être utile dans le cas de figure où le parcellaire d'un plan d'aménagement particulier connaît des rapports de propriété défavorables s'opposant à une viabilisation intégrale du plan. En effet, par le passé, l'absence d'une telle précision a déjà généré des insécurités juridiques.

Or, l'exécution d'un PAP en plusieurs phases d'impose en cas de recours au remembrement ministériel, tel que proposé aux articles 48 et suivants.

De plus, une telle modification consacre un usage à laquelle nombre d'initiateurs de plans d'aménagement particulier ont actuellement déjà recours en pratique.

Titre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Ad article 41 Champ d'application

La conclusion d'un contrat d'aménagement est obligatoire pour les seuls fonds initialement sis en dans des zones non prioritairement dédiés à l'habitation qui se verront classés en zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation. Il s'agit en l'occurrence des zones d'habitation et des zones mixtes telles que prévues par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Il y a lieu de préciser que sont uniquement visés les zones destinées à être urbanisées : il s'agit en l'occurrence des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* ».

Ne sont pas visés les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une servitude *non aedificandi* tel que par exemple une zone d'aménagement différé.

L'instauration de cette nouvelle mesure d'exécution présente un double objectif.

De prime abord, le contrat d'aménagement traduit la volonté politique qui consiste à viabiliser rapidement des terrains nouvellement désignés comme construisibles.

D'autre part, l'instauration d'un tel instrument cherche à promouvoir, lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement général, qui inclut une modification de la délimitation de la zone verte, davantage de dialogue entre les auteurs du projet d'aménagement général et les propriétaires concernés.

Ceci devrait garantir à terme que les plans d'aménagement général « *nouvelle mouture* » tiennent davantage compte de la situation foncière effective et que les extensions urbaines se fassent de façon plus prospective et efficace.

En effet, nombre de terrains ont été désignés comme construisibles alors qu'en pratique il s'avère qu'ils ne sauraient être aménagés à court ou moyen terme en raison de leur indisponibilité.

Il est précisé que les parcelles qui voient leur surface sise en zone d'habitation ou en zone mixte augmentée de moins d'un are, suite à des rectifications d'ordre technique qui s'avèrent nécessaires pour garantir la concordance de la partie graphique du plan d'aménagement général en cas de mise à jour du fond de plan, ne tombent pas sous le champ d'application d'une conclusion obligatoire d'un contrat d'aménagement. En effet, le plan cadastral numérique (PCN), servant en principe de fond de plan au plan d'aménagement général, connaît régulièrement des mises à jour, ce qui implique généralement des adaptations de la partie graphique lors des révisions des plans d'aménagement général.

Sont également exclus de l'obligation de conclure un contrat d'aménagement les terrains qui sont d'ores et déjà entièrement viabilisés. En effet, il a été décidé de réduire le champ d'application du contrat d'aménagement pour les seuls terrains qui nécessitent d'être complètement viabilisés (p.ex. l'aménagement d'une voirie) avant toute réalisation de logements par exemple. Dans ce contexte, il y a lieu de noter que, conformément à l'article 42, le contrat d'aménagement a pour objet principal la fixation du délai de réalisation des travaux de viabilisation.

En outre, le contrat d'aménagement ne peut porter sur des fonds appartenant à l'Etat, aux communes, aux syndicats de communes ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Cette exception au principe s'explique par le fait que les personnes morales précitées nécessitent des réserves foncières à moyen ou long terme sans contrainte de viabilisation imposée par un contrat d'aménagement, et ce notamment en vue de la réalisation d'équipements publics et collectifs dont les besoins futurs ne peuvent que difficilement être anticipés.

Ad article 42 Contenu

Cet article fixe le contenu du contrat d'aménagement, tout en prenant le soin de préciser que ce contenu ne peut être complété par des clauses dépassant le cadre ainsi fixé. En effet, la disposition du paragraphe 3 du présent article a pour vocation d'éviter notamment la conclusion de contrats d'aménagement qui se prononceraient sur des dispositions devant impérativement être réglées par les projets d'aménagement particulier ou général qui couvriront ultérieurement les fonds concernés.

Ainsi, les parties risqueraient notamment, avec un tel contrat, de contourner l'enquête publique prévue dans le cadre de la procédure d'adoption du projet, ce qui serait contraire à la convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement du 25 juin 1998 approuvée par la loi du 31 juillet 2005 portant approbation de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement.

Toujours dans l'objectif de viabiliser rapidement des terrains nouvellement définis comme constructibles, le contrat d'aménagement peut prévoir des modalités ayant trait à une promesse unilatérale de vente des fonds concernés au bénéfice de la commune, qui peut prendre effet en cas de dépassement du délai précité. Ainsi, le contrat d'aménagement peut prévoir, qu'en cas de dépassement du délai précité, le propriétaire des fonds concernés s'engage à vendre le terrain pour un prix fixé préalablement, sans que la commune soit engagée à acheter lesdits fonds. Cette disposition permettra, une fois le délai dépassé, à la commune de devenir propriétaire des fonds concernés et d'entamer, de sa propre initiative, la viabilisation.

Ad article 43 Procédure d'adoption du contrat d'aménagement et servitudes.

L'adoption du contrat d'aménagement se fait selon une procédure sensiblement identique à celle employée pour la convention relative à l'exécution d'un plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* » telle que prévue par l'article 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, il appartient au collège échevinal de conclure le contrat d'aménagement avec le ou les propriétaires respectivement ayant-droits concernés.

Pour être valide, le contrat d'aménagement nécessite par ailleurs l'approbation par le conseil communal et par le ministre de l'Intérieur. Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée sur les fonds concernés avant l'approbation ministérielle du contrat d'aménagement.

Il est proposé de fixer un délai de 2 ans pour la conclusion du contrat d'aménagement, à compter de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. Il a été opté pour cette disposition en vue d'inciter le collège des bourgmestre et échevins ainsi que les propriétaires à conclure un contrat d'aménagement dans les meilleurs délais.

Il a également été opté pour l'introduction d'un mécanisme de sanction en cas de non-conclusion d'un contrat d'aménagement. En l'absence d'une telle sanction, tout propriétaire pourrait, de par son inertie hypothéquer l'objectif primaire du contrat d'aménagement qui consiste à inciter les propriétaires à une viabilisation rapide des terrains à bâtir concernés.

Ad article 44 Conséquences de l'inexécution du contrat d'aménagement

Comme mentionné ci-dessus, l'exécution efficace des dispositions contenues dans le contrat d'aménagement nécessite un régime de sanction spécifique. Il s'agit en l'occurrence d'une disposition d'ordre public qui présente un caractère obligatoire et ne peut donc pas être contournée de quelque façon que ce soit. Ainsi, les parties doivent obligatoirement la respecter et ne peuvent donc pas y déroger par une clause particulière insérée dans le contrat d'aménagement.

Cette sanction consiste en une rétrogradation de la modification du plan d'aménagement général qui a donné lieu à la conclusion du contrat.

Ainsi, la modification du plan d'aménagement général, à l'occasion de laquelle le contrat d'aménagement a été conclu, devient caduque pour les seuls fonds appartenant au propriétaire défaillant.

La caducité vise à sanctionner la carence de la personne privée, physique ou morale. Elle s'opère de plein droit, à savoir sans formalité supplémentaire et donc « ex lege ». Une fois que la caducité a frappé les parcelles concernées, le plan d'aménagement général rétrogradé est publié conformément à la procédure prévue à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et transmis au ministre de l'Intérieur pour information. Une telle obligation d'information se justifie par le fait que le Ministère se doit de posséder une version actualisée de tous les plans d'aménagement général, et ce notamment en vue d'être en mesure d'effectuer le contrôle de légalité lui incombant en vertu de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En outre, il y a lieu de noter qu'aucune rétrogradation de plein droit n'est prévue pour les modifications avantageuses d'un plan d'aménagement général qui ont données lieu à la conclusion d'un contrat d'aménagement, qui comprend des modalités ayant trait à une promesse unilatérale de vente des fonds concernés au bénéfice de la commune conformément à l'article 42 (2). En effet, dans cette hypothèse, les terrains en question pourront être acquis par la commune. En cas de renonciation par la commune de recourir à la promesse unilatérale de vente, une fois le délai dépassé, aucune rétrogradation de plein droit n'est prévue.

¹ Reste à signaler que pour la majorité des zones destinées à être urbanisées, il s'agit en l'occurrence de l'autorisation de construire portant sur les travaux relatifs à la voirie et aux équipements publics visés à l'article 23 qui sont nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier « *nouveau quartier* ».

Chapitre 2 – Le remembrement urbain

Section 1 – Généralités

Le remembrement urbain a été consacré par toutes les législations ayant trait à l'aménagement communal.

En effet, la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ainsi que la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tout comme ses modifications successives consacrait une procédure de remembrement.

Les procédures de remembrement non effectuées par voie d'accord entre les propriétaires n'ont cependant jamais connu le succès escompté. En effet, sous le régime de la loi précitée du 12 juin 1937, la procédure de remembrement était excessivement lourde et risquait de ne jamais aboutir.

A l'occasion de la refonte de l'ancienne législation, le législateur a tenté d'y remédier en réformant et en précisant le principe du remembrement urbain à chaque modification législative, mais le constat est sans appel.

Les procédures de remembrement actuellement en vigueur restent peu opérationnelles.

Fort de ce constat, il est proposé de ne prévoir qu'une seule procédure de remembrement efficace à laquelle il peut être pris recours en cas de désaccord entre les propriétaires.

Ad article 45 Définition

Cet article définit l'opération de remembrement en général, fût-il amiable ou ministériel.

L'idée même du remembrement urbain reste inchangée dans ses traits principaux. Il s'agit d'une opération qui consiste à effectuer une redistribution des différentes parcelles de terrains en vue d'aboutir à un parcellaire qui permet de procéder au développement urbain desdits fonds.

De prime abord, il est proposé de limiter le champ d'application du remembrement urbain aux seuls plans d'aménagement particulier et d'exclure dès lors que les plans d'aménagement général puissent être remembrés. En effet, il s'avère en pratique qu'il n'est guère envisageable de procéder à un remembrement des terrains simplement couverts par un plan d'aménagement général, dont l'aménagement ultérieur des fonds et en particulier la configuration des terrains à céder au domaine public communal n'est pas encore arrêté.

Par contre, il est opportun d'étendre le champ d'application aux simples lotissements de terrains, tels que définis à l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

De plus, il est proposé de supprimer le dernier alinéa de l'article 63 actuellement en vigueur étant donné qu'il est évident qu'il appartient aux propriétaires d'assumer les frais générés par le projet de remembrement effectué à l'amiable.

Ad article 46 Objet et organisation

Le remembrement urbain consiste, dans un premier temps, en une réunion des fonds dans une masse commune de tous les fonds compris dans le périmètre de l'aire à remembrer.

Les nouveaux lots de construction définis dans le plan d'aménagement particulier ou dans le lotissement de terrains sont attribués, après soustraction des terrains à céder au domaine public communal, de manière à ce que chaque propriétaire reçoive, proportionnellement à son apport de terrain qu'il a apporté dans la masse commune.

En principe, chaque propriétaire obtient, lors de la redistribution des lots remembrés, des terrains situés au même endroit que les terrains apportés.

La modification principale instaurée par le présent projet de loi en la matière, consiste à préciser que les nouveaux lots sont attribués non seulement en fonction de la situation initiale, mais également en fonction des disponibilités foncières. Ceci s'avère être indispensable lors de toute procédure de remembrement ministériel où il importe de regrouper les fonds appartenant aux propriétaires qui sont disposés à viabiliser leurs terrains afin de pouvoir entamer la réalisation du plan d'aménagement particulier. De même, il est essentiel de disposer d'une faculté légale de pouvoir attribuer aux propriétaires récalcitrants des lots dont la non-viabilisation ne sera pas en mesure d'hypothéquer le développement cohérent d'une première phase de réalisation du plan d'aménagement particulier.

Dans ce contexte, il est également précisé que la cession des terrains au domaine public communal peut être différée dans le temps. Une telle faculté a pour avantage que les fonds, appartenant aux propriétaires récalcitrants, puissent être redistribués sans qu'une cession d'une partie de ces terrains ne doive intervenir. Ainsi, la surface des lots leur attribués restera identique à celle des lots ou parcelles leur appartenant initialement et le remembrement ministériel ne pourra être assimilé à une expropriation déguisée des fonds.

Le deuxième alinéa de l'article 64 actuellement en vigueur est supprimé étant donné que la disposition en question est en contradiction avec le principe du remembrement ministériel, tel que prévu aux articles 48 et suivants.

Il est proposé de supprimer les trois derniers alinéas de l'article 64 actuellement en vigueur étant donné que le mode de fixation des valeurs des terrains sera réglé dans le nouvel article 47.

Ad article 47 Projet de remembrement

L'article 47 indique les pièces que doit contenir tout projet de remembrement. Il s'agit d'une part des pièces à se procurer auprès des administrations compétentes et d'autre part des pièces à faire élaborer par des personnes qualifiées en la matière. En ce qui concerne le contenu du projet de remembrement, aucune modification substantielle n'a été proposée.

Cependant, il a été jugé utile de rassembler les dispositions ayant trait au contenu des projets de remembrement à l'amiable et ministériel dans un seul et même article. Ceci dit, la loi en vigueur ne définit aucun contenu minimal relatif aux projets de remembrement effectués par voie amiable, ce qui peut déboucher en pratique sur une hétérogénéité peu souhaitable alors qu'elle est susceptible de générer des difficultés lors de l'exécution desdits projets.

En outre, il a été précisé que la fixation de la valeur des surfaces apportées peut également être fixée à l'époque de l'élaboration du projet de remembrement. Cette modification s'avère être nécessaire étant donné que, dans le cadre de tout projet de remembrement effectué par la voie d'accord, aucun dépôt à la maison communale n'est prévu. Une telle possibilité n'affecte cependant aucunement la valeur des surfaces apportées qui reste identique dans les deux cas de figure.

Ad article 48 Elaboration du projet de remembrement

Lorsque le remembrement ne peut être effectué par voie d'accord entre les propriétaires des fonds concernés, le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement ministériel. Cette procédure ne peut être initiée que sur demande expresse d'un ou de plusieurs propriétaires ou de la commune.

Il a été opté pour une approche dite « *top down* » pour l'élaboration du projet de remembrement afin de tenir les autorités communales à l'écart des pressions et sollicitations émanant des propriétaires concernés par le projet de remembrement et de garantir ainsi que ce dernier puisse être effectué selon les règles de l'art par un bureau d'études spécialement habilité.

En outre, il est proposé d'instaurer l'obligation pour le ministre de procéder à l'inscription au bureau des hypothèques territorialement compétent des servitudes instituées en vertu de l'article 54 du présent projet de loi. Cette disposition se veut être un complément d'information de l'obligation instituée en vertu de l'article 54 (2), qui prescrit que tout acte translatif de propriété sur les fonds concernés fasse mention du projet de remembrement. Ainsi, toutes les personnes intéressées, y inclus les officiers ministériels, se voient informées de manière appropriée que les fonds concernés par le projet de remembrement sont frappés de servitudes provisoires.

Les auteurs du projet de loi donnent à considérer que ce n'est qu'à titre exceptionnel que le remembrement ministériel sera initié. En effet, la pratique renseigne que la grande majorité des plans d'aménagement particulier sera exécutée par voie du remembrement à l'amiable. Afin d'éviter des demandes excessives de la part des propriétaires auprès du ministre, en vue de procéder au remembrement ministériel, il est proposé que l'intégralité des frais du projet de remembrement sera à la charge du ou des demandeurs précités. A cet égard, il y a lieu de préciser qu'il s'agit en l'occurrence uniquement des charges relatives à l'élaboration du projet de remembrement et non pas de celles générées lors de l'exécution du remembrement, telles que prévues à l'article 52.

Ad article 49 Publication et dépôt du projet de remembrement

Lorsque le ministre a fait élaborer le projet de remembrement, il en saisit le collège échevinal territorialement compétent.

Endéans le délai prévu à l'article 49, le collège des bourgmestre et échevins met le projet de remembrement à la disposition du public. Il a été opté de faire parcourir le projet de remembrement au travers d'une enquête publique pour deux raisons.

Premièrement, lorsque les autorités communales se retrouvent dans l'impossibilité d'avertir l'ensemble des propriétaires des fonds concernés par le projet de remembrement, l'enquête publique a pour avantage d'éventuellement informer les propriétaires qui n'ont pas pu être informés en temps utile par lettre recommandée.

Deuxièmement, l'enquête publique permet à toute personne titulaire d'éventuelles servitudes, voire de droits hypothécaires grevant les fonds concernés d'introduire leurs observations et objections contre le projet de remembrement.

Les propriétaires des fonds concernés par le remembrement sont, dans la mesure du possible, spécialement informés par voie de lettre recommandée.

Il a été opté pour ce mode d'information personnalisé pour garantir qu'en principe tous les propriétaires concernés soient informés du projet.

Par ailleurs, le ministre disposera, le cas échéant, ainsi également de plus amples informations, ce qui lui permettra de modifier le projet de remembrement en meilleure connaissance de cause tout en veillant à ce que les intérêts patrimoniaux des différents propriétaires et ayant-droits concernés soient garantis au mieux.

Ad article 50 Observations

Pendant la période du dépôt du projet de remembrement à la commune, les réclamants peuvent adresser par écrit leurs observations contre le projet de remembrement. Cette démarche permet aux propriétaires-contestataires et ayant-droits de présenter par écrit leurs observations et objections contre le projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins.

Ad article 51 Décision ministérielle

Dès que le ministre de l'Intérieur dispose du dossier complet concernant le projet de remembrement, il exerce son pouvoir de tutelle par une décision dans laquelle il se prononce sur l'approbation du projet de remembrement en même temps qu'il statue sur les réclamations qui lui sont parvenues.

L'on ne saurait considérer qu'en statuant sur son propre projet de remembrement le ministre enfreindrait le principe général du droit en vertu duquel « *nul ne peut être juge et partie à la fois* », notamment consacrée par l'arrêt PROCOLA de la Cour européenne des droits de l'homme du 28 septembre 1995. En effet, le ministre n'a aucun intérêt propre à ce que le projet de remembrement aboutisse à un remembrement effectif, car il se contente de veiller à la régularité de la procédure d'adoption et de faire droit aux observations et objections pertinentes, le cas échéant.

Pour des raisons de transparence et de sécurité juridique, il est proposé d'instaurer une obligation de notification de la décision ministérielle aux propriétaires et ayant-droits des fonds concernés, au collège des bourgmestre et échevins ainsi qu'aux créanciers hypothécaires.

Ad article 52 Exécution du remembrement

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

Les travaux relatifs à l'abornement ainsi que la confection des plans définitifs du remembrement sont initiés par le ministre pour les raisons déjà développées à l'occasion du commentaire de l'article 48.

L'acte de remembrement, c'est-à-dire l'acte de redistribution, est dressé par le ou les notaires désignés par le bourgmestre. Cette disposition remplace celle de l'article 84 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, selon laquelle le notaire était désigné par le ministre et devait obligatoirement « *être de la région* ».

Quant au contenu de l'acte de remembrement, ce dernier a été complété notamment par le point f) qui permet dès lors de tenir compte des moins-values résultant d'éventuelles servitudes.

En l'occurrence, il peut s'agir d'une servitude résultant d'une infrastructure technique, telles que, à titre d'exemple, les lignes à haute tension souterraines qui induisent des contraintes sérieuses quant à la constructibilité des fonds concernés.

De plus, il est proposé de compléter l'article par un point g) en vue de créer une base légale habilitante permettant, au cas où la mise en œuvre du plan de remembrement nécessite des travaux de démolition d'immeubles présents sur lesdits fonds, de déterminer les modalités y relatives.

Il est également proposé de compléter l'article par une disposition selon laquelle l'acte de remembrement doit régler l'inscription des hypothèques au profit des demandeurs, destinée à garantir la récupération des frais avancés pour l'élaboration du projet de remembrement.

En effet, conformément à l'article 48, les frais induits par l'élaboration du projet de remembrement doivent être supportés dans un premier temps par la commune ou les propriétaires-demandeurs et pourront ultérieurement être recouverts auprès des propriétaires récalcitrants.

L'obligation que l'acte de remembrement soit signé par le ministre reste maintenu dans le présent projet de loi.

En outre, il a été opté pour la suppression du point (3) de l'article 84 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, qui règle les montants des indemnités ainsi que la valeur des nouvelles parcelles attribuées en cas de désaccord entre les parties.

En effet, le remembrement ministériel a pour seul objectif de remembrer les fonds concernés en cas de désaccord entre parties. De même, il y a lieu de noter que la détermination des valeurs des surfaces

apportées et des surfaces attribuées est réglée à l'article 47, dernier alinéa et fait partie intégrante du projet de remembrement.

Finalement, il a été précisé que le report des droits réels ainsi que les inscriptions hypothécaires sont dressés à l'initiative du bourgmestre dans la documentation cadastrale de l'Administration du cadastre et de la topographie.

Ad article 53 Du report des droits réels

Il est renvoyé en ce qui concerne cet article aux commentaires exhaustifs relatifs aux articles 37 à 39 de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux (projet de loi N°1042 concernant le remembrement des biens ruraux, p.1496 et suivantes).

Ad article 54 Servitudes

Le premier paragraphe de cet article reprend les servitudes qui figurent à l'article 21 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Cette mesure a été prise afin d'éviter qu'entre le jour où le projet de remembrement est déposé à la maison communale et le jour où le ministre signe l'acte de remembrement des travaux contraires aux dispositions du plan de remembrement approuvé par le ministre soient entrepris.

En outre, il a été précisé qu'à partir du moment où le ministre fait procéder à l'abornement, les propriétaires ne peuvent pas s'opposer à l'accès sur leur terrain pour les opérations préparatoires et d'exécution du remembrement.

En effet, il est essentiel, dans le cadre de la confection des plans définitifs, de pouvoir procéder à un relevé précis du terrain par un géomètre officiel.

Ad article 55 Des frais d'exécution

Contrairement à ce que prévoyait l'article 86 de la loi précitée du 19 juillet 2004, les frais se rapportant aux opérations de remembrement ne sont plus avancés par l'Etat. Le projet prévoit que les frais d'exécution du projet de remembrement sont avancés par la commune territorialement compétente, respectivement par le ou les propriétaires-demandeurs.

Ad article 56 Déclaration d'utilité publique

Le libellé de l'article reste inchangé par rapport au point (1) de l'article 94 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Le point (2) a été supprimé suite aux modifications qui ont été apportées aux dispositions relatives au remembrement en cas de désaccord entre les propriétaires des fonds concernés.

En outre, le point (3) est superfluet, sachant que le présent projet de loi propose la suppression intégrale de la mesure d'exécution des plans d'aménagement qui a trait à la rectification de limites de fonds, prévue aux articles 84 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Ad article 57 Expropriation

Il est proposé de réduire le champ d'application de l'article 95 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, qui autorise l'expropriant à poursuivre l'acquisition ou l'expropriation des terrains ou immeubles, aux seuls plans d'aménagement. En effet, les dispositions du prédit article s'appliquent

également aux projets de remembrement ainsi qu'aux projets de rectifications de limites procédures qui sont refondues respectivement supprimées par le présent projet de loi.

Ad article 58 Cession à des tiers de terrains expropriés

Il est proposé de réduire le champ d'application de l'article 96 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée aux seuls plans d'aménagement pour les raisons développées à l'occasion du commentaire de l'article précédent.

Ad article 59 Déclaration

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Ad article 60 Publication

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 98 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, à l'exception d'un renvoi qui a dû être adapté. De même, il a été précisé que les propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers et emphytéotes sont avertis par lettre recommandée avec avis de réception.

Ad article 61 Réclamations

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 99 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, à l'exception d'un renvoi qui a dû être adapté.

Ad article 62 Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 100 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Ad article 63 Arrêté grand-ducal

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 101 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.

Ad article 64 Cession des terrains

Le libellé de cet article reste inchangé par rapport à celui contenu dans l'article 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, à l'exception d'un renvoi qui a été adapté.

Ad article 65 Procédure

De prime abord, il a été opté pour une procédure autre que celle prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée relative à l'adoption de ladite ordonnance de l'affectation à la construction, ceci dans un esprit de simplification administrative. En effet, la procédure prévue par le texte initial, qui est identique à celle prévue pour l'adoption d'un projet d'aménagement particulier, est jugée excessivement longue dans le présent contexte. Par ailleurs, le recours à une enquête publique est superfétatoire alors que la constructibilité des terrains concernés a déjà fait l'objet d'une telle enquête.

De plus, il est proposé de compléter le texte par une disposition qui rend obligatoire l'avertissement de l'ensemble des propriétaires des fonds concernés par lettre recommandée de la délibération portant ordonnance de l'affectation à la construction.

Ad article 66 Exécution

Il est proposé de supprimer du texte actuellement en vigueur toute disposition relative à la procédure d'expropriation pour les fonds pour lesquels la délibération portant ordonnance de l'affectation à la construction n'a pas été suivie d'effet. En effet, il peut s'agir de fonds dont l'affectation finale ne peut être qualifiée d'« *utilité publique* », ce qui, d'un point de vue juridique, rend incertaine toute expropriation desdits fonds.

Fort de ce constat, il est proposé d'autoriser la commune à voter une taxe communale annuelle de non-affectation à la construction. Ainsi, la commune peut définir en fonction du mode d'utilisation du sol, tel que défini dans le plan d'aménagement particulier ou général, le montant de la taxation.

A titre d'exemple, la commune pourrait opter pour le barème suivant : €1.000 par are de terrain à bâtir brut (ou net) situé en zone d'habitation 1 et €500 par are de terrain à bâtir brut (ou net) situé en zone d'activités économiques.

De même, la commune peut fixer le montant de la taxation en fonction du potentiel constructible pour les différents terrains à bâtir brut ou net. A titre d'exemple, la commune pourrait déterminer un montant de taxation de €10 par mètre carré de surface construite brute autorisable pour un terrain donné.

Texte coordonné

**Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le
développement urbain**

Mémorial A – N° 141 du 4 août 2004

modifiée par loi du 19 juillet 2005 Mém A 109 du 26-07-2005

modifiée par la loi du 22 octobre 2008 Mém A 159 du 27-10-2008

modifiée par la loi du 19 décembre 2008 Mém A 217 du 30-12-2008

modifiée par la loi du 28 juillet 2011 Mém A 159 du 29-07-2011

modifiée par la loi du 30 juillet 2013 Mém A 160 du 06-09-2013

modifiée par la loi du 17 juin 2015 Mém A 113 du 17-06-2015

modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « *Omnibus* »

Titre 1er – Définitions et objectifs

Art. 1er. Définitions

(1) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal et des ressources énumérées au paragraphe 2 par des règles générales et permanentes. Cette organisation, en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, reprend et précise les orientations du programme directeur de l'aménagement du territoire ; elle reprend les prescriptions et, le cas échéant, les recommandations des plans directeurs sectoriels; elle tient compte des plans d'occupation du sol déclarés obligatoires en vertu de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.

(2) On entend par développement urbain l'ensemble des objectifs, mesures et autres instruments nécessaires pour orienter et diriger l'évolution des localités et agglomérations en tenant compte de leurs ressources démographiques, écologiques, économiques, sociales, culturelles, financières et spatiales qui en constituent le cadre général.

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.

Titre 2 – Les organes compétents

Art. 3. Généralités

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

(2) Le 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. 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 au moins et de treize au plus. Elle comprend:

- au moins 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 se compose de deux membres au moins 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.

Titre 3 – Le plan d'aménagement général

Chapitre 1er – Définition et objectifs

Art. 5. Définition

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal 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. 6. Objectifs

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

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

Art. 7. Elaboration du plan d'aménagement général

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

„(2) Le 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 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 modifiée 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 17 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer leurs projets d'aménagement général sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée externe à l'administration communale.

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 est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose:

a) d'une analyse de la situation existante;

b) d'un concept de développement;

c) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" tels que définis 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. 8. Révision du plan d'aménagement général

Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite par les articles 10 à 18 respectivement par l'article 18bis.

Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général

(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

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'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de la fiche de présentation.

(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour.

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

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

Art. 10. Saisine du conseil communal

Le projet d'aménagement général avec l'étude préparatoire, la fiche 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 à la délibération du 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. 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. 12. Publication

Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

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. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand- Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.

Art. 13. Réclamations

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

Au cas où 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. 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.

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

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. 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. 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. 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 de plan d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 30 juillet 2013 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

Art. 18bis. Mise en concordance avec les plans directeurs en matière d'aménagement du territoire

Les articles 10 à 18 ne sont pas applicables aux modifications apportées aux projets ou plans d'aménagement général si ces modifications ont pour objet de mettre celui-ci en concordance avec les plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires.

La mise en concordance fait l'objet d'une délibération du conseil communal qui est soumise à l'approbation du ministre.

Avant de statuer, le ministre prend l'avis de la commission d'aménagement en vue de vérifier la conformité et la compatibilité de la décision du conseil communal avec les plans directeurs sectoriels déclarés obligatoires. La commission émet son avis dans les deux mois de la réception du dossier complet ayant fait l'objet de la délibération du conseil communal. Le ministre décide de l'approbation de la délibération dans les deux mois suivant la réception de cet avis.

Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement général

Art. 19. Entrée en vigueur

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

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

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

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou à modifier 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.

La décision du conseil communal avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, sur le site internet de la commune, au

Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

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

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

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

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

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

Art. 21. Servitudes

A partir 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 deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Art. 22. Indemnisation

Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général est prescrit cinq ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les a créées.

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

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

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée 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. 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.

Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

Chapitre 1er – Généralités

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 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 d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé „projet d'aménagement particulier“.

Art. 26. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier „nouveau quartier“ et „quartier existant“ ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains 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 et des terrains qui font l'objet soit d'un plan d'occupation du sol pour lesquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'était pas requise au sens de l'article 31, paragraphe 2 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire soit d'un plan d'occupation du sol qui fixe les prescriptions urbanistiques au sens de l'article 11, paragraphe 2 de la loi précitée.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

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 modifié à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaire 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“ peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié 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. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „quartier existant“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

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, lesquels 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.

L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier „nouveau quartier“ sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.

(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 modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1^{er}.

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 conformément à l'article 27, paragraphe 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 qui se complètent réciproquement. 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“, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés 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.

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

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 30 juillet 2013 endéans un mois de la réception du dossier complet.

A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le susdit délai d'un mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement particulier conformément aux alinéas 10 et suivants.

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, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. 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. Les affiches font mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est encore publié sur le site internet de la commune et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.

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 alinéa 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 et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 30 juillet 2013 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

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. 30bis. Procédure allégée

La proposition de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier est soumise au collège des bourgmestre et échevins qui analyse la conformité avec le plan ou projet d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 26, paragraphe 2, alinéa 2.

Dans les quinze jours de la réception, la proposition de modification ponctuelle est déposée pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publiée, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance de la proposition

de modification ponctuelle. Les affiches font mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle. Lorsque l'initiative de modifier ponctuellement 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 un délai de trente jours de la publication du dépôt de la proposition de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre la proposition de modification doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Dans le même délai de quinze jours tel que fixé à l'alinéa 2, le dossier est transmis au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

Si dans les trente jours de la réception du dossier le ministre constate et informe le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée que la proposition de modification est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie telle que prévue par les alinéas 7 et suivants du présent article. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité. Si endéans le délai précité le ministre constate que la proposition de modification ponctuelle n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2, et aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la cellule d'évaluation qui émet son avis conformément à l'article 30, alinéa 3 et en informe le collège des bourgmestre et échevins dans le délai précité de trente jours. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux alinéas 9 et suivants de l'article 30. Le conseil communal peut décider de clôturer le dossier de la proposition de modification ponctuelle.

La proposition de modification ponctuelle est ensuite soumise par le collège des bourgmestre et échevins, avec les observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard après un délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de la consultation publique prévu à l'alinéa 4.

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 la proposition de modification ponctuelle dans sa présentation initiale soit rejeter la proposition de modification ponctuelle. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.

Le plan d'aménagement particulier modifié est notifié pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 31, paragraphe 1er de la présente loi. Les affiches prévues par l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 mentionnent la date de la notification au ministre du plan d'aménagement particulier modifié.

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

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

Au cours des études ou travaux tendant à établir ou modifier 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.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 33. Servitudes

(1) A partir du 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 des 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.

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

(3) Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement particulier est prescrit cinq ans après le jour de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier qui les a créées.

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

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. 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 pour l'ensemble ou partie des fonds concernés. ~~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. 36. Convention relative au plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“

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

Cette convention, 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. Les modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, peuvent être fixées dans la convention.

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 collège 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 péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prorogé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

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

La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

Si la convention et son projet d'exécution contiennent des modalités de réalisation des mesures compensatoires conformément à l'alinéa 2, le ministre transmet ces dispositions pour avis au Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions dans un délai de sept jours à compter de la

réception de la délibération. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa 6 est prorogé à 45 jours. A défaut par le Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions de faire parvenir son avis sur les dispositions relatives à la réalisation des mesures compensatoires dans le mois de la réception du dossier, le ministre statue sur la décision du conseil communal conformément à l'alinéa 6.

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. 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. Les dispositifs de publicité au sens de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des Sites et Monuments nationaux sont soumis à 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. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder deux prorogations du délai de péremption d'une durée maximale d'une année chacune.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché par le maître de l'ouvrage aux abords du chantier, de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique par les personnes intéressées. Le certificat mentionne que le public peut prendre inspection à la maison communale des plans afférents appartenant à l'autorisation de construire, pendant le délai durant lequel l'autorisation est susceptible de recours. Une information mentionnant la délivrance de l'autorisation de construire est publiée sur le site internet de la commune.

Le délai de recours devant les juridictions administratives court à compter de l'affichage du certificat conformément à l'alinéa 6.

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.

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

Art. 38. Disposition générale

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

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.

Le règlement peut définir les travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est pas requise. Il peut prévoir que tout ou partie de ces travaux sont à déclarer au bourgmestre, dans les formes et délais à déterminer par le règlement.

Art. 40. Publication

Par dérogation à l'article 29, alinéa 3 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est transmis au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal par voie de lettre recommandée avec avis de réception. Il ne saurait être procédé à la publication du règlement communal précité conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 qu'après l'expiration d'un délai de trente jours qui court à compter de la réception par le ministre

dudit règlement communal. Les affiches prévues par l'article 82 précité mentionnent la date de la transmission au ministre du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Titre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Chapitre 1^{er} – Contrat d'aménagement

Art. 41. Champ d'application

La conclusion d'un contrat d'aménagement est obligatoire entre la commune et le propriétaire ou, le cas échéant, le nu-propriétaire disposant des fonds non dédiés prioritairement à l'habitation pour lesquels une modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation. Il en est de même pour les fonds sis en zone destinée à être urbanisée, dédiée prioritairement à l'habitation et frappés d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement, pour lesquels une modification du plan d'aménagement général prévoit une levée de cette interdiction.

Ne sont pas visés par la présente disposition, toute parcelle cadastrale qui voit sa surface sise en zone dédiée prioritairement à l'habitation augmentée de moins d'un are ainsi que les terrains qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2.

Ne sont pas visés par la présente disposition, les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone dédiée prioritairement à l'habitation, superposée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Ne sont pas visés par la présente disposition, les fonds appartenant aux promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et à l'Etat.

Sont visés par les dispositions de l'alinéa 1er, les fonds couverts par un plan d'aménagement général dont le conseil communal est saisi conformément à l'article 10 à partir du 8 août 2018.

Tout contrat d'aménagement est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive d'un recours au remembrement ministériel prévu à l'article 48 et suivants.

Tout contrat d'aménagement est irréfragablement réputé conclu sous condition suspensive que la modification du plan d'aménagement général visée à l'article 41, alinéa 1er soit dûment approuvée.

Art. 42. Contenu

(1) Le contrat d'aménagement fixe le délai pour réaliser les travaux relatifs aux voiries et équipements publics nécessaires à la viabilisation des fonds concernés, le cas échéant par phase de réalisation. Ce délai ne peut être inférieur à trois ans. Lorsque les travaux précités n'ont pas été réalisés endéans le délai fixé par le contrat d'aménagement, les dispositions de l'article 44 sont d'application. Lorsque les travaux précités n'ont pas pu être réalisés pour des raisons imputables à l'Administration, le délai précité est prorogé pour une période équivalente au retard ainsi engendré.

(2) Le contrat d'aménagement peut également prévoir des modalités ayant trait à une promesse unilatérale de vente des fonds concernés au bénéfice de la commune qui s'appliquent en cas de dépassement du délai prévu au paragraphe 1^{er}.

(3) Le contrat d'aménagement ne saurait porter sur des modalités autres que celles prévues aux paragraphes 1^{er} et 2.

Art. 43. Procédure d'adoption du contrat d'aménagement et servitudes

(1) Le contrat d'aménagement est conclu entre la commune, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, et le propriétaire ou, le cas échéant, le nu-propriétaire pouvant disposer des fonds concernés.

Le contrat d'aménagement est soumis par le collège des bourgmestre et échevins au conseil communal. La délibération du conseil communal portant adoption du contrat d'aménagement est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote pour approbation au ministre qui statue dans le mois de la réception de la délibération du conseil communal.

(2) Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire pour les travaux portant sur les fonds visés à l'article 41 pour lesquels le contrat d'aménagement n'a pas été approuvé.

(3) Le contrat d'aménagement doit être conclu au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général pour lequel la conclusion d'un contrat d'aménagement est obligatoire, conformément à l'article 41. En cas d'inobservation du prédit délai, les dispositions de l'article 44, paragraphe 1^{er} sont d'application.

(4) Les fonds pour lesquels un contrat d'aménagement a été conclu devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Art. 44. Conséquences de l'inexécution du contrat d'aménagement

(1) Lorsque les travaux relatifs aux voiries et équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains n'ont pas été réalisés endéans le délai fixé conformément à l'article 42, paragraphe 1^{er}, la modification du plan d'aménagement général, à l'occasion duquel le contrat d'aménagement a été conclu, devient caduque pour les fonds appartenant au propriétaire défaillant. Il en est de même en cas d'inobservation du délai prévu à l'article 43, paragraphe 3.

Si les prédicts fonds sont abandonnés à l'occasion d'un remembrement, la caducité du plan d'aménagement général frappe uniquement les nouveaux lots du propriétaire défaillant.

Le bourgmestre est tenu d'informer, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception le ministre et les cocontractants de l'inobservation du délai fixé par le contrat d'aménagement respectivement de l'inobservation du délai pour la conclusion obligatoire du contrat d'aménagement.

Dans le délai de trente jours de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception, les propriétaires et les nus-propriétaires visés à l'article 41, alinéa 1^{er}, peuvent présenter par écrit leurs observations et objections au ministre sous peine de forclusion.

Endéans les trois mois qui suivent la réception de lettre recommandée avec avis de réception, le ministre décide de rétrograder le plan d'aménagement général sur les fonds appartenant au propriétaire défaillant.

La décision ministérielle de rétrogradation du plan d'aménagement général fera l'objet d'une publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux propriétaires défaillants, aux propriétaires et nus-propriétaires qui ont introduit des observations et objections, conformément à l'alinéa 4.

Trois jours après la publication de la décision ministérielle dans le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, le plan d'aménagement général est rétrogradé de plein droit.

(2) Les dispositions du paragraphe 1^{er} ne s'appliquent pas aux terrains qui font l'objet d'un contrat d'aménagement contenant une promesse de vente conformément à l'article 42, paragraphe 2.

Chapitre 2 – Remembrement urbain

Section 1 – Généralités

Art. 45. Définition

Le remembrement urbain est une mesure d'exécution d'un plan d'aménagement particulier ou d'un lotissement de terrains qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains.

Le remembrement urbain peut s'effectuer soit par voie d'accord entre tous les propriétaires concernés, soit par le biais d'un remembrement ministériel.

Art. 46. Objet et organisation

Si des fonds ne peuvent pas de par leur délimitation ou de par leur configuration recevoir la destination leur impartie par un plan d'aménagement particulier ou un lotissement de terrains, ils sont réorganisés, en principe, après la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, conformément au plan d'aménagement particulier ou au lotissement de terrains couvrant la surface à remembrer.

Cette cession des fonds, qui peut être différée dans le temps, est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible et en fonction des disponibilités foncières, en respectant la situation initiale.

Art. 47. Projet de remembrement

Le projet de remembrement et les plans y afférents doivent être élaborés par un géomètre officiel, le cas échéant sur base du projet d'exécution, conformément à l'article 35.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes :

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

La valeur des surfaces apportées est fixée d'après le prix du jour à l'époque soit de l'élaboration du projet de remembrement, soit du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, tel que prévu à l'article 49 et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que défini dans le plan d'aménagement général. La valeur des surfaces attribuées est fixée d'après le prix du jour de la signature de l'acte de remembrement et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé, le cas échéant, par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Pour la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement. Les parcelles attribuées sont évaluées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

Section 2 – Remembrement ministériel

Art. 48. Elaboration du projet de remembrement

Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune ou à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires des fonds concernés. A la demande du ministre, les terrains à remembrer devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

La demande est à présenter par écrit au ministre qui fait établir aux frais du demandeur un projet de remembrement.

Art. 49. Publication et dépôt du projet de remembrement

Le projet de remembrement est envoyé par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée.

Endéans un délai d'un mois à partir de sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance.

Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont avertis, dans la mesure du possible, par la commune du dépôt par lettre recommandée avec avis de réception.

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

Art. 50. Observations

Dans un délai de trente jours de la publication du projet de remembrement dans quatre quotidiens, les observations éventuelles des personnes intéressées doivent être présentées par écrit au ministre sous peine de forclusion.

Art. 51. Décision ministérielle

Le ministre statue sur les observations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 50 en même temps qu'il adopte le projet de remembrement. Le projet de remembrement prend dès lors la désignation de « plan de remembrement ».

Cette décision est notifiée aux propriétaires concernés et, le cas échéant, aux créanciers hypothécaires ainsi qu'à la commune par voie de lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 52. Exécution du remembrement

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

L'acte de remembrement est dressé par le ou les notaires, à désigner par le bourgmestre et signé par le ministre. Il détermine notamment:

- a) l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation ;

- b) les soultes et les indemnités pour plus-values ou moins-values ;
- c) les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles ;
- d) les droits réels et personnels qui grèvent les nouvelles parcelles ;
- e) les conditions et délais dans lesquels doivent avoir lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires ;
- f) les moins-values résultant d'éventuelles servitudes ;
- g) les modalités et délais de démolition, le cas échéant.

L'acte de remembrement règle l'inscription des hypothèques au profit des demandeurs, destinées à garantir la récupération des frais avancés, ainsi que leur délai de recouvrement.

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

Une expédition de l'acte est délivrée à chacun des propriétaires et aux créanciers hypothécaires concernés. Une copie est conservée par le ministre.

(2) Les actes documentant les reports des droits réels à intervenir après l'approbation ministérielle, conformément à l'article 53, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, seront dressés à l'initiative du bourgmestre après intégration des plans définitifs dans la documentation cadastrale auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art. 53. Du report des droits réels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 54. Servitudes

(1) A partir du jour où un projet de remembrement est déposé à la maison communale, conformément à l'article 49, toute modification de limites de terrains ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification substantielle à l'état des lieux sont interdits jusqu'à signature de l'acte de remembrement, conformément à l'article 52.

(2) Tous les actes translatifs de propriété sur les fonds concernés font mention du projet de remembrement.

(3) A partir du moment où le ministre fait procéder à l'abornement, conformément à l'article 52, nul ne peut plus s'opposer à l'accès sur son terrain pour les opérations préparatoires et d'exécution du remembrement.

Art. 55. Des frais d'exécution

Les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et les frais des formalités hypothécaires, les frais d'exécution relatifs à la voirie et aux équipements publics et, le cas échéant, les frais relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre définis aux articles 35 et 36, sont avancés soit par la commune, respectivement par le ou les propriétaires, qui ont fait la demande auprès du ministre, conformément à l'article 48. Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux.

Aucune autorisation de construire prévue à l'article 37 ne peut être délivrée pour les nouvelles parcelles attribuées aux propriétaires qui ne se sont pas encore acquittés des frais d'exécution, conformément à l'alinéa 1^{er}.

Par dérogation au régime de droit commun, les demandes d'indemnisation en rapport avec les servitudes découlant d'un projet ou plan de remembrement sont prescrites cinq ans après l'entrée en vigueur du plan de remembrement qui les a créées.

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

Art. 56. Déclaration d'utilité publique

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

Art. 57. Expropriation

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

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

Art. 58. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 57, à des personnes de droit privé ou de droit public.

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

Chapitre 4 – Disponibilités foncières

Section 1 – Réserves foncières

Art. 59. Déclaration

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

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

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

Art. 60. Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 59, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

La déclaration et le projet peuvent être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

Art. 61. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 60, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée avec avis de réception au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds du Logement.

Art. 62. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

A l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds du Logement transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

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

Art. 63. Arrêté grand-ducal

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

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

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

Art. 64. Cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds du Logement ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le conseil d'administration du Fonds du Logement.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

A défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au Titre III de la loi précitée du 15 mars 1979.

Section 2. Obligation de construire

Art. 65. Procédure

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés entièrement ou partiellement dans les zones destinées à être urbanisées, telles que définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La délibération portant ordonnance de l'affectation à la construction de terrains non bâtis est publiée conformément à l'article 82 de la loi précitée du 13 décembre 1988.

Les propriétaires des fonds concernés sont avertis, dans la mesure du possible, par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. 66. Exécution

Si dans les trois ans, la délibération du conseil communal n'a pas été suivie d'effet, le début des travaux d'infrastructures faisant foi, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction qui prendra la forme d'une imposition communale. Un règlement communal détermine les modalités de taxation. La taxation peut être fixée en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol, tels que définis par le plan d'aménagement général de la commune.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

1. si les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux ; la commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans ;
2. aux terrains à bâtir nets pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructures visés à l'alinéa 1^{er}, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu ; le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa 2, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains.

Chapitre 1er— Zones de développement et zones à restructurer

Section 1. Zones de développement

Art. 41. Principe

~~Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone de développement une partie du territoire communal qui répond à la définition de l'article 42.~~

Art. 42. Définition

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

Art. 43. Etude préalable

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

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

Art. 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. 45. Justification

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

a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des ayants-droit;

b) un mémoire explicatif des motifs de la déclaration de zone de développement avec indications des objectifs visés et des mesures projetées ainsi que des développements escomptés en matière d'habitat, de travail, de mobilité, de récréation et d'espaces verts;

c) un programme du déroulement de l'opération et en particulier un mémoire explicatif détaillé sur les travaux nécessaires;

d) un mémoire précisant les mesures d'exécution retenues avec indication le cas échéant des propriétaires susceptibles de faire l'objet de mesures d'expropriation et désignation du titulaire du droit de préemption prévu à l'article 54.

Art. 46. Publication

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

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

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

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

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

Art. 47. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 46, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par lettre recommandée au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

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

Art. 48. Vote définitif par le conseil communal

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

Le collège des bourgmestre et échevins peut, s'il le juge utile, procéder à un supplément d'étude conformément à l'article 43.

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

Art. 49. Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent la décision définitive du conseil communal, celle-ci est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 47 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

Art. 50. Nouvelles réclamations

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

Art. 51. Avis sur les nouvelles réclamations

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

Art. 52. Décision ministérielle

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

Art. 53. Entrée en vigueur

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

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

Art. 54. Exécution

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

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

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

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

(3) Toute création, cession ou modification d'un droit réel immobilier ou d'un droit mobilier relatif à un immeuble compris dans la zone de développement doit être soumise pour approbation au conseil communal. Le conseil communal peut refuser son approbation lorsque le projet lui soumis est inconciliable avec les objectifs définis à l'article 42.

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

Section 2. Zones à restructurer

Art. 55. Définition

Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone à restructurer un quartier existant de la localité qui présente un intérêt particulier pour le développement et l'organisation urbaine de la commune dans le sens que sa revalorisation permettrait une réorganisation urbanistique de la commune ou encore qui présente un intérêt particulier pour des projets de développement régionaux ou nationaux tels que définis par les plans arrêtés sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et où une partie importante des constructions ou aménagements ne répond pas aux critères et objectifs définis à l'article 2.

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

Art. 56. Etude préalable

Avant de procéder à la création d'une zone à restructurer, le collège des bourgmestre et échevins fait effectuer une étude qui devra tenir compte des critères et conditions énoncées à l'article 43.

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

1. des conditions d'habitat et de travail ainsi que des conditions de sécurité, de salubrité et d'hygiène publiques des personnes habitant ou travaillant dans la zone en question, notamment:

- a) l'éclairage, l'ensoleillement et l'aération des logements et lieux de travail;
- b) le degré d'entretien respectivement de vétusté des bâtiments et équipements existants;
- c) l'accessibilité des terrains;

d) les problèmes éventuels résultant du voisinage dans le quartier concerné des fonctions de logement et d'activités économiques;

e) le mode et le degré de l'utilisation des sols;

f) l'impact éventuel des constructions et exploitations, respectivement d'installations ou d'infrastructures routières et ferroviaires sur le voisinage en ce qui concerne notamment le bruit, la pollution atmosphérique et les vibrations;

g) les mesures de rénovation déjà appliquées;

h) la présence éventuelle d'éléments du patrimoine architectural;

2. de la fonctionnalité de la zone en ce qui concerne notamment :

a) les problèmes de circulation;

b) les possibilités de stationnement;

c) la situation économique de la zone ainsi que sa capacité de développement économique compte tenu de la situation économique communale, régionale voire nationale;

d) la viabilisation, l'aménagement d'espaces verts, d'équipements de sport et de loisirs ainsi que d'installations d'intérêts commun compte tenu de l'intérêt social et culturel du quartier pour les zones limitrophes.

Art. 57. Déclaration

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 42 de la présente loi et sur base de l'étude définie à l'article 56 le conseil communal peut procéder par déclaration à la création d'une zone à restructurer.

Art. 58. Justification

Avec la déclaration de zone à restructurer la commune présente les documents prévus à l'article 45 de la présente loi ainsi qu'un mémoire décrivant tant l'accompagnement social à prévoir pour les habitants du quartier que les solutions à prévoir pour garantir soit leur relogement temporaire à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier pendant la durée des travaux, soit leur relogement définitif à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier en fonction de leurs desiderata respectivement des contraintes techniques inhérentes au projet concernant la zone à restructurer concernée.

Art. 59. Procédure

La déclaration de zone à restructurer est soumise à la procédure et aux formalités prévues aux dispositions des articles 46 à 53.

Art. 60. Exécution

Les propriétaires disposent d'un délai d'un an pour entamer de manière significative les travaux de réhabilitation définis en vertu de l'article 54. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge lesdits travaux conformément aux dispositions de l'article 54 alinéa 1er.¹

La commune peut le cas échéant recourir aux autres moyens d'exécution prévus par l'article 54.

Art. 61. Déclaration d'utilité publique

La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone, sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 98.

Art. 62. Délai des opérations

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

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

Section 1. Le remembrement urbain

Art. 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. 64. Objet et organisation

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

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

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

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

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

Section 2. Du remembrement conventionnel

Art. 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. 66. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

Au cas où le plan de remembrement ne trouve pas l'accord de tous les propriétaires concernés, ceux-ci peuvent faire établir un nouveau projet par 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.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

– un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant remembrement,

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

Art. 67. Publication et dépôt du projet de remembrement

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

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

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

Art. 68. Approbation du projet en cas d'accord

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

Art. 69. Aplanissement des difficultés

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

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

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

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

Art. 70. Suites du non-accord

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

Art. 71. Acte de remembrement

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

Section 3. Du remembrement légal

Art. 72. Elaboration du projet de remembrement

Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement déterminé, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'au moins un cinquième des propriétaires des fonds à remembrer, soit à la demande de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

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

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

Art. 73. Publication et dépôt du projet de remembrement

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

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

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

Art. 74. Réclamations

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

Art. 75. Suivi des réclamations

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

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

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

Art. 76. Vote définitif par le conseil communal

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

Art. 77. Deuxième publication

Dans les trente jours qui suivent le vote définitif du conseil communal, sa décision définitive est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 74 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

Art. 78. Nouvelles réclamations

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

Art. 79. Avis sur les nouvelles réclamations

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

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

Art. 80. Décision ministérielle

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

Art. 81. Effets de la décision ministérielle

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

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

Art. 82. Servitudes

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

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

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

Art. 83. Indemnisation

Les servitudes résultant d'un plan de remembrement n'ouvrent droit à aucune indemnité. Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

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

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

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

Art. 84. Exécution du remembrement

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

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

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

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

1° l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation;

2° la fixation des soultes et des indemnités pour plus-values ou moins-values;

3° les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles, déterminées par le ministre;

4° le règlement des autres droits réels et personnels;

5° les conditions et délais dans lesquels a lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires dans le coût des travaux.

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

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

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

Art. 85. Du report des droits réels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 86. Des frais d'exécution

Sont supportés par l'Etat les frais relatifs aux procédures devant les juridictions, pour autant qu'ils ont été mis à charge de l'Etat ainsi que les indemnités éventuelles dues en vertu des articles 83 et 85.

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

Section 4. Rectification de limites de fonds

Art. 87. Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds

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

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

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

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

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

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

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

Art. 88. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires

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

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

- ~~- un plan de l'état parcellaire avant rectification des limites;~~
- ~~- un état des valeurs des parcelles compte tenu de la destination leur dévolue par le projet d'aménagement;~~
- ~~- un plan de l'état parcellaire après rectification des limites;~~
- ~~- un tableau comparatif par propriétaire avant et après rectification des limites.~~

Art. 89. Information des propriétaires voisins concernés

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

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

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

Art. 90. Approbation du projet en cas d'accord

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

Art. 91. Aplanissement des difficultés

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

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

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

Art. 92. Suite du non-accord

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

Art. 93. Acte de rectification de limites

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

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

Art. 94. Déclaration d'utilité publique

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

~~(2) Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de remembrement conformément à l'article 69, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires présentateurs du projet de remembrement. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.~~

~~(3) Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de rectification de limites de fonds conformément à l'article 91, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires présentateurs du projet de rectification de limites. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.~~

Art. 95. Expropriation

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

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

Art. 96. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 95, à des personnes de droit privé ou de droit public.

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

Chapitre 4.— Disponibilités foncières

Section 1. Réserves foncières

Art. 97. Déclaration

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

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

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

Art. 98. Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 97, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

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

La déclaration et le projet pourront être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

Art. 99. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 98, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Art. 100. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

A l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

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

Art. 101. Arrêté grand-ducal

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

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

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

Art. 102. Cession des terrains

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

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

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

Section 2. Obligation de construire

Art. 103. Procédure

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

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

Art. 104. Exécution

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

ventes et des locations. Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'Etat.

Au lieu d'entamer la procédure d'expropriation, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction. Un règlement communal détermine les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

1. si les travaux d'infrastructure visés au premier alinéa ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux; la commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans;

2. aux terrains à bâtir pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure visés au premier alinéa, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu; le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans;

3. en cas de procédure d'expropriation, pendant toute la durée de la procédure.

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa ci-avant, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains.

Titre 7 – Dispositions pénales et mesures administratives

Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives

1. Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir.

2. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'Etat peuvent se porter partie civile.

3. La violation des procédures prévues au titre 3, chapitres 1er et 2 et au titre 4, chapitres 2 et 3, ainsi qu'aux articles 35, 36 et 37 du même titre 4 constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Titre 8 – Dispositions transitoires

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 2018.

A défaut pour les communes de se conformer dans le délai imparti aux obligations prévues à l'alinéa 2, aucune modification du plan ou projet d'aménagement général, sauf la refonte complète conformément au paragraphe 1er, ne peut être adoptée et aucune nouvelle procédure d'adoption d'un

plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne peut plus être entamée, avant la refonte complète.

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

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 18.

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent article, l'établissement d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier” est obligatoire 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 développement de lotissements de terrains ou de création de logements sur un ou plusieurs terrains non viabilisés, conformément à l'article 23, alinéa 2.

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. 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 concernant l'aménagement du territoire, 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. 108quater.

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.

Titre 9 – Dispositions modificatives

Art. 109. Dispositions modificatives

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

«Section 5.- Du service technique

Art. 99bis.

Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service communal approprié comprenant au moins un homme de l'art conformément à l'article 28 (1) de la modifiée loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain engagé à titre de fonctionnaire ou employé de la carrière de l'architecte respectivement de l'ingénieur, ainsi qu'un ou plusieurs fonctionnaires de la carrière d'ingénieur technicien.

Le service technique communal a pour mission de veiller à l'application de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain, de ses règlements d'exécution et en particulier du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques.

Il conseille à ces fins les communes dans l'application de la prédite loi en préparant et en contrôlant les aspects techniques des dossiers relatifs aux projets et plans d'aménagement en collaboration avec la personne qualifiée visée à l'alinéa 1 du présent article."

Art. 99ter. Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'avoir un architecte urbaniste affecté à son service technique.

Plusieurs communes de moins de 10.000 habitants peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, d'engager en commun un homme de l'art à titre de fonctionnaire ou employé au sens de l'article 99bis, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

Art. 99quater.

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

Titre 10. Dispositions abrogatoires

Art. 110. Dispositions abrogatoires

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

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

(2) Est abrogé le point (1) de l'article 68 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.