

**MEMORIAL**  
Journal Officiel  
du Grand-Duché de  
Luxembourg



**MEMORIAL**  
Amtsblatt  
des Großherzogtums  
Luxemburg

---

**RECUEIL DE LEGISLATION**

---

**A — N° 141**

**4 août 2004**

---

**Sommaire**

**AMENAGEMENT COMMUNAL  
ET DEVELOPPEMENT URBAIN**

**Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain . . page 1992**

---

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

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

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 18 mai 2004 et celle du Conseil d'Etat du 8 juin 2004 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

### Titre 1<sup>er</sup> – Définitions et objectifs

#### Art. 1<sup>er</sup>. 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 ainsi que les prescriptions des plans directeurs régionaux, des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires en vertu de la loi du 21 mai 1999 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

L'aménagement communal et le développement urbain ont pour objectifs d'assurer 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. A cet effet, ils ont principalement pour mission de concevoir, de développer, de coordonner et de mettre en œuvre, au niveau communal, les moyens nécessaires pour garantir:

- (a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable,
- (b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire,
- (c) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités,
- (d) le respect du patrimoine culturel et naturel national et local lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus,
- (e) la sécurité, la salubrité et l'hygiène 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 ministre de l'Intérieur, désigné ci-après par les termes «le ministre», participe à cet aménagement en approuvant ou en refusant d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers.

De même, sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, le ministre coordonne 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

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

La commission se compose de six membres effectifs et de six membres suppléants issus majoritairement d'administrations publiques ou d'établissements publics, dont un président.

La commission comprend au moins:

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

Le président et son suppléant sont nommés par le Grand-Duc. Les autres membres de la commission et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

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

### **Titre 3 – Le plan d'aménagement général**

#### **Chapitre 1<sup>er</sup> – 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 également l'affectation et l'usage.

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

Au sens du présent article, on entend par personne qualifiée, toute personne physique ou morale publique ou privée, légalement établie au Luxembourg ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne, inscrite, au vu de ses spécialisation, qualification et expérience avérées en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, la commission d'aménagement demandée préalablement en son avis, sur une liste établie par le ministre.

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

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

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

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

##### **Art. 8. Révision du plan d'aménagement général**

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

##### **Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 10. Avis de la commission d'aménagement**

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

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

#### **Art. 11. Vote provisoire par le conseil communal**

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

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

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

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

#### **Art. 12. Publication**

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

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

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

#### **Art. 13. Réclamations**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 15. Deuxième publication**

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

#### **Art. 16. Nouvelles réclamations**

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

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

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

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

**Art. 18.** Décision ministérielle

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

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

**Art. 19.** Entrée en vigueur

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

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

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

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

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, au Mémorial et dans au moins 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 du jour où un projet d'aménagement général est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, exception faite des travaux de conservation et d'entretien, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

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

**Art. 22.** Indemnisation

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

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

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

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

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

## Chapitre 5 – Travaux nécessaires à la mise en 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 ou réalisée par l'administration communale, hormis les cas prévus au chapitre 5 du titre 4.

Ces travaux comprennent l'aménagement des réseaux de circulation, des conduites d'approvisionnement, des réseaux d'évacuation, ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.

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

(1) Les dépenses engendrées par les travaux de voirie et d'équipements publics 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, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant constructibles.

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

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

## Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier

### Chapitre 1<sup>er</sup> – Généralités

#### Art. 25. Définition

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

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

#### Art. 26. Principe

(1) Le plan d'aménagement particulier a pour objet d'exécuter le plan d'aménagement général, exception faite des terrains bénéficiant des dérogations prévues par l'article 27 ainsi que des terrains situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5 alinéa 3 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

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

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

#### Art. 27. Exceptions

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

En ce qui concerne les communes disposant d'un service technique approprié au sens de l'article 109, cette dérogation est soumise aux conditions suivantes:

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

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

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

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

### **Art. 28. Elaboration du plan d'aménagement particulier**

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

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

### **Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 30. Procédure**

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

Le projet d'aménagement particulier avec le rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues est transmis pour avis au ministre par lettre recommandée avec avis de réception par le collège des bourgmestre et échevins.

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

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

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

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

## **Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier**

### **Art. 31. Entrée en vigueur**

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

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

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

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, au Mémorial et dans au moins 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 jour où un projet d'aménagement particulier est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification des limites des terrains concernés en vue de leur affectation à la construction, toute construction ou réparation confortative, ainsi que tous travaux généralement quelconques, exception faite des travaux de conservation et d'entretien, en tant qu'ils sont contraires aux dispositions du projet, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.

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

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

### **Art. 34. Cession des fonds réservés à des aménagements publics**

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

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

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

(3) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour de la remise du projet d'aménagement particulier à la commission d'aménagement par le collège des bourgmestre et échevins. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant de l'aménagement.

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

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

### **Art. 35. Projet d'exécution**

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

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

(2) Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût, établie par un homme de l'art et comprenant l'aménagement notamment de la voirie, y inclus les aires de stationnement, les trottoirs et les chemins piétonniers, des conduites d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, chauffage, des réseaux d'évacuation des eaux de surface et des eaux usées, ainsi que des collecteurs d'égouts, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations prévues par le projet.

(3) Le projet d'exécution dûment approuvé par le collège des bourgmestre et échevins est déposé pendant quinze jours à la maison communale où le public, informé du dépôt par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, peut en prendre connaissance.

(4) Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d'aménagement particulier feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier et de la date de l'approbation du projet d'exécution par le collège des bourgmestre et échevins. Ils ne porteront d'autre part aucune indication qui soit contraire au projet dûment approuvé ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur, sous peine d'une amende de 1250 à 12.500 euros.

Seront passibles des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du projet d'exécution par le collège des bourgmestre et échevins, de même que l'omission de tout ou partie des formalités prescrites par le présent article. Un certificat constatant l'accomplissement de ces formalités sera délivré par le bourgmestre au vendeur, au bailleur ou titulaire transférant un droit réel immobilier et mention en sera faite dans l'acte avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant vente, location ou transfert d'un droit réel immobilier concernant les terrains en question.

En cas d'inobservation des dispositions qui précèdent, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur, du locataire ou autre contractant lésé, ou à leur défaut, de la commune, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur ou autre contractant fautif, et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

#### **Art. 36. Convention**

Après l'approbation par le collège des bourgmestre et échevins du projet d'exécution avec estimation détaillée du coût, les conditions et modalités de réalisation du projet sont fixées dans une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le promoteur.

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

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

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

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

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

#### **Art. 37. Autorisations de construire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Art. 38. Disposition générale

Chaque commune est tenue d'édicter, dans le cadre de son projet ou plan d'aménagement général, 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:

1. la solidité, la sécurité, la commodité et la salubrité des constructions, logements et installations, ainsi que de leurs abords;
2. l'accès aux constructions, logements et installations et leur desserte par des équipements d'intérêt général concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de télécommunications et d'évacuation des eaux résiduaires;
3. la conservation, la salubrité, la sécurité, la commodité de passage et la viabilité des voies publiques, de leurs accès et de leurs abords;
4. les conditions auxquelles doivent répondre les voies publiques en générale et celles à construire par les particuliers quant au tracé, à l'emplacement, aux canalisations, à l'éclairage, à la circulation, aux places de stationnement et aux plantations;

Le règlement contient des prescriptions relatives à l'éclairage naturel, à la ventilation, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie des constructions, logements et installations ainsi qu'à la circulation et au stationnement.

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

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

### Art. 40. Règlement-type sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

Un règlement grand-ducal précise les matières, la structure et l'agencement à respecter par le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

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

### Chapitre 1<sup>er</sup> – 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) la création de la zone de développement ne saurait se justifier que si les objectifs de développement communal ne peuvent pas être réalisés sur base des dispositions prévues aux chapitres 3, 4 et 5 du présent titre;
- c) les mesures destinées à garantir la concrétisation de la zone de développement doivent pouvoir être réalisées dans un délai raisonnable;
- d) la création de la zone de développement doit s'effectuer en tenant compte de manière équilibrée de l'intérêt général et des intérêts privés.

**Art. 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 1<sup>er</sup>.

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) Un droit de préemption en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article 42 est institué par la déclaration au profit de la commune.

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

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

(4) Toute création, cession ou modification d'un droit réel immobilier ou d'un droit mobilier relatif à un immeuble compris dans la zone de développement doit être soumise pour approbation au conseil communal. Le conseil communal peut refuser son approbation lorsque le projet lui soumis est inconciliable avec les objectifs définis à l'article 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 45. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les dits travaux conformément aux dispositions de l'article 54 alinéa 1<sup>er</sup>.

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 aux dispositions du plan d'aménagement à réaliser.

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

##### **Art. 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**

Le remembrement conventionnel résulte d'un accord entre les propriétaires des terrains concernés fixé dans un acte d'échange déterminant les conditions et modalités du remembrement, le tout dans le respect du plan d'aménagement couvrant la surface à remembrer.

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

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

### **Art. 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 une personne disposant des compétences techniques nécessaires s'ils représentent au moins les deux tiers des propriétaires et en même temps au moins les deux tiers de la surface des terrains à remembrer.

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

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

### **Art. 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 procédant 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 1<sup>er</sup> 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'État les frais relatifs aux procédures devant les juridictions, pour autant qu'ils ont été mis à charge de l'État 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'État 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, les communes, après

délibération du conseil communal, et le ministre, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, soit à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, soit à la réalisation de zones d'activité économiques.

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

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

#### **Art. 98. Publication**

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

Le dépôt est encore publié dans au moins 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 1<sup>er</sup>.

#### **Art. 99. Réclamations**

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

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

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

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

#### **Art. 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 la commune 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 a qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal.

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 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. Expropriation**

Si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune entame la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre 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.

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

#### **Art. 105. Définitions**

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

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

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

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

#### **Art. 106. Procédure**

(1) Tout promoteur, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui veut procéder au lotissement, respectivement relotissement d'un terrain ou au morcellement de parcelles est soumis à l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier conformément à la procédure prévue au chapitre 3 du titre 4 lorsque le but de l'opération est d'aliéner ou de louer un ou plusieurs lots en vue de la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement général afférent.

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

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

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

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

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

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

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

### **Titre 7 – Dispositions pénales 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 1<sup>er</sup> 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 d'aménagement général dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte et adaptation complète conformément aux dispositions et procédure de la présente loi dans un délai de six ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent être le cas échéant révisés et intégrés dans le plan d'aménagement général établi en conformité avec les prescriptions de la présente loi à l'occasion de la refonte prescrite à l'alinéa précédent.

(2) Pour les projets d'aménagement général ou particulier dont la procédure d'approbation est entamée d'après les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, cette procédure est continuée et doit alors être achevée dans les douze mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi. Passé ce délai, une nouvelle procédure d'adoption doit être engagée conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes deviennent caduques à partir de l'entrée en vigueur du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites prévu à l'article 38. Les communes disposent d'un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal prévu à l'article 40 de la présente loi pour édicter le règlement des bâtisses, les voies publiques et les sites.

(4) Les procédures de remembrement et de rectification de limites de terrains entamées lors de l'entrée en vigueur de la présente loi deviennent caduques. Une nouvelle procédure doit le cas échéant être engagée conformément aux articles 63 et suivants.

### **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 technique communal comprenant au moins un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme occupé à plein temps ainsi qu'un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'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.

Deux ou trois communes peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, qu'elles ont un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme en commun, occupé à plein temps, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

*Art. 99quater.*

Sans préjudice de l'obligation prévue à l'article 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.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre de l'Intérieur*

**Michel Wolter**

Château de Berg, le 19 juillet 2004.

**Henri**

Doc. parl. 4486, sess.ord. 1998-1999, 1999-2000, 2002-2003 et 2003-2004.