

TEXTE COORDONNÉ DE LA LOI MODIFIÉE DU 21 MAI 1999

PRÉAMBULE

Nous HENRI, par la grâce de Dieu, 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 XXX et celle du Conseil d'Etat du XXX portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

CHAPITRE I : DEFINITIONS, OBJECTIFS ET MOYENS

Art. 1er.

1. L'aménagement du territoire poursuit le développement du territoire national en respectant les particularités et les ressources propres des diverses régions qui le composent. Il a pour objectif d'assurer aux habitants du pays des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de ses régions en valorisant leurs ressources respectives et en maintenant un équilibre structurel et économique entre elles.

2. À cet effet, l'aménagement du territoire assure à l'échelle nationale, régionale et intercommunale une mission de coordination, visant l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace et la protection des paysages.

L'aménagement du territoire contribue et participe également à l'échelle nationale, régionale et communale :

(a) à la valorisation optimale des ressources économiques et humaines;

(b) à la gestion responsable de l'environnement, en général, et des ressources naturelles et énergétiques, en particulier;

- (c) au développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris l'habitat et les réseaux de communication et d'approvisionnement, dans le respect du patrimoine culturel et naturel;
- (d) à la mise en oeuvre de la contribution nationale à la politique transfrontalière et interrégionale et
- (e) à la protection de la population et des biens contre les risques naturels ainsi que les nuisances environnementales.

Art. 2.

1. Sans préjudice des attributions organiques d'autres départements ministériels, le ministre ayant dans ses attributions l'aménagement du territoire, appelé par la suite «le Ministre», est chargé de l'exécution des dispositions de la présente loi. A cet effet, il reçoit communication de tous les dossiers, documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa mission de la part des départements ministériels et des services généraux qui en dépendent sans pouvoir pour autant entraver la marche de leurs activités.

2. Le ministre participe à la programmation et à la définition des sites des projets d'envergure intercommunale, régionale, nationale ou encore transfrontalière, réalisés dans le cadre des investissements publics et il examine toutes les propositions et projets émanant des départements ministériels pour autant que la réalisation de ces projets et propositions soit susceptible d'avoir une répercussion directe sur les objectifs de l'aménagement du territoire définis à l'article 1er de la présente loi. Il en est de même des projets et plans d'aménagement communaux et de leurs modifications.

A cet effet les départements ministériels, les administrations publiques qui en dépendent ainsi que les administrations communales informent le ministre de tous les projets et études ayant trait aux objectifs de la présente loi et d'envergure intercommunale, régionale, nationale ou encore transfrontalière, notamment ceux ayant un impact sur l'utilisation du sol et de l'espace et sur l'équilibre régional et interrégional, et lui fournissent tous les documents y afférents, y compris ceux de nature législative et réglementaire.

Le ministre peut solliciter auprès des départements ministériels, des administrations publiques qui en dépendent ainsi que des administrations communales d'être associé à l'élaboration des projets visés au présent paragraphe.

3. Le ministre coordonne les moyens d'aménagement à mettre en oeuvre définis à l'article 3 de la présente loi en vue des mesures à prendre ou des décisions à proposer au Gouvernement en conseil. En cas de désaccord entre le ministre et un autre membre du Gouvernement sur la mise en oeuvre de la politique d'aménagement du Gouvernement et des instruments d'aménagement, le ministre établit un rapport circonstancié et en réfère au Gouvernement en conseil qui décidera.

4. Le ministre est assisté d'un conseil supérieur de l'aménagement du territoire, appelé par la suite «conseil supérieur».

Art. 3.

1. La politique d'aménagement à mettre en oeuvre par le Gouvernement dans l'intérêt des objectifs visés à l'article 1er de la présente loi concerne principalement:

- les mesures ayant trait à l'occupation du sol y compris les plans d'aménagement communaux et celles résultant de l'application de la législation sur la protection de la nature et des ressources naturelles;
- les investissements publics dans les domaines suivants: zones d'activités économiques, voies de communication, approvisionnement en eau et en énergie, évacuation et traitement des déchets solides et liquides, zones et équipements de loisirs et de tourisme, immeubles et équipements administratifs, scolaires, socio-culturels, militaires, hospitaliers, sanitaires, sportifs ainsi que logements ;
- toute infrastructure et de tout équipement ayant un impact majeur sur l'aménagement du territoire, l'utilisation du sol et sur l'équilibre interrégional.

2. Les moyens à mettre en oeuvre par le ministre pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement sont notamment:

- le programme directeur d'aménagement du territoire;
- les plans directeurs régionaux et les plans directeurs sectoriels;
- les plans d'occupation du sol.

3. Le ministre fait périodiquement au nom du Gouvernement rapport à la Chambre des députés sur la situation en matière d'aménagement du territoire.

4. Lors de la détermination des objectifs en matière d'aménagement du territoire, le Gouvernement collabore avec les Etats et les régions voisines en vue de coordonner les politiques d'aménagement respectives. La mise en œuvre de cette politique se fera principalement au niveau intercommunal transfrontalier.

CHAPITRE II : PROGRAMME DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Art. 4.

1. Le programme directeur d'aménagement du territoire, appelé par la suite «le programme directeur», assure l'intégration et la coordination des politiques sectorielles ayant un impact sur l'aménagement du territoire dans le cadre des objectifs prévus par l'article 1er de la présente loi. Le programme directeur peut être complété par une partie graphique.

2. Le programme directeur arrête les orientations et les objectifs du Gouvernement en ce qui concerne le développement durable du cadre de vie de la population, la valorisation des ressources humaines et naturelles et le développement des activités économiques ainsi que les mesures à prendre en vue de leur réalisation.

3. Le programme directeur propose la subdivision du territoire national en un nombre limité de régions d'aménagement dont il désigne les centres de développement et d'attraction respectifs.

Art. 5.

1. Sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil décide de faire élaborer un programme directeur.

2. Le projet de programme directeur est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat. La composition, l'organisation et le fonctionnement du groupe de travail sont arrêtés par règlement grand-ducal. Le projet de programme directeur est transmis aux communes et au conseil supérieur pour avis. Dans un délai de trois mois, commençant à courir du jour de la communication du projet, les collègues des bourgmestre et échevins transmettent au ministre l'avis du conseil communal au sujet du programme directeur dans son ensemble et dans ses

implications éventuelles sur le territoire de leurs communes respectives. Le conseil supérieur rend son avis dans ce même délai de trois mois.

Passé ce délai, la procédure est poursuivie, avec ou sans les observations des communes ou l'avis du conseil supérieur.

3. Le projet de programme directeur fait l'objet d'une déclaration du ministre devant la Chambre des députés.

4. Au terme de cette phase d'élaboration et de consultation, sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil arrête le programme directeur qui est publié au Mémorial sous une forme appropriée.

5. Sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil peut décider de faire compléter le programme directeur par des programmes complémentaires régionaux ou sectoriels. Ces programmes complémentaires sont élaborés par le ministre en collaboration avec un groupe de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat. La composition, l'organisation et le fonctionnement du groupe de travail sont arrêtés par règlement grand-ducal. Les programmes complémentaires sont transmis aux communes et au conseil supérieur pour avis. Dans un délai de trois mois, commençant à partir du jour de la communication du projet, les collèges des bourgmestre et échevins transmettent au ministre l'avis du conseil communal au sujet des programmes complémentaires dans leur ensemble et dans leurs implications éventuelles sur le territoire de leurs communes respectives. Le conseil supérieur rend son avis dans ce même délai de trois mois. Passé ce délai, la procédure est poursuivie, avec ou sans les observations des communes ou l'avis du conseil supérieur. Au terme de cette phase d'élaboration et de consultation, sur proposition du ministre, le Gouvernement en conseil arrête le programme complémentaire régional ou sectoriel qui est publié au Mémorial sous une forme appropriée.

6. Le programme directeur et les programmes complémentaires, régionaux et sectoriels peuvent être modifiés et révisés.

La procédure prescrite pour leur premier établissement est applicable aux modifications et révisions.

Art. 6.

Dès leur publication au Mémorial, le programme directeur et les programmes complémentaires orientent les démarches et décisions du Gouvernement et des pouvoirs locaux.

CHAPITRE III : PLANS DIRECTEURS REGIONAUX ET PLANS DIRECTEURS SECTORIELS

Art. 7.

1. Le programme directeur et les programmes complémentaires peuvent être précisés et rendus opérationnels pour la totalité du territoire national, soit pour une partie déterminée seulement par des plans directeurs régionaux et par des plans directeurs sectoriels, ainsi que des plans d'occupation du sol qui comportent une partie écrite et une partie graphique.

2. Le plan directeur régional vise une partie du territoire national pour autant que plus d'une commune soit concernée. Il précise et intègre dans la région d'aménagement concernée les options d'aménagement et de développement nationales et celles définies sur le plan communal.

3. Le plan directeur sectoriel concerne un ou plusieurs secteurs d'activités ou d'interventions gouvernementales. Il intègre et précise pour le secteur d'activité concerné les options nationales et les programmations sectorielles dont il assure la coordination. La partie graphique complète et visualise les options d'aménagement arrêtées par la partie écrite à une échelle appropriée.

4. Pour autant qu'il ne s'agit pas de dispositions réglementaires à caractère contraignant, appelées prescriptions, possédant, par rapport à l'effet voulu, un degré de précision tel qu'il peut se superposer, conformément à l'Article 19 de la présente loi, à celui du plan d'aménagement général des communes, le plan directeur sectoriel ou régional peut définir les contraintes d'application des prescriptions. Il peut également définir des recommandations et déterminer les mesures à prendre et les critères à respecter par les communes afin d'intégrer les options et programmations du plan dans leur plan d'aménagement général, ainsi que les délais y relatifs.

Art. 8.

1. Les projets de plans directeurs régionaux sont élaborés par des groupes de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat et des communes concernées. La composition, l'organisation et le fonctionnement des groupes de travail sont définis par un règlement grand-ducal.

2. Tout projet de plan directeur régional est transmis aux communes concernées et au conseil supérieur pour avis. Dans un délai de trois mois, commençant à courir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre l'avis du conseil communal au sujet du projet de plan dans son ensemble et dans ses implications sur le territoire de la commune. Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population en présence du ministre ou de son délégué.

3. Dans un délai de trois mois commençant à courir du jour de la communication du projet, le conseil supérieur transmet son avis au ministre. Passé ce délai, le dossier, avec ou sans les observations du conseil supérieur, est soumis par le ministre, le cas échéant avec ses propres propositions, au Gouvernement en conseil pour approbation.

4. Le projet de plan régional tel qu'il aura été approuvé fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement à la Chambre des députés.

5. Le plan régional, après délibération du Gouvernement en conseil, est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal et est publié au Mémorial sous une forme appropriée.

6. La structure générale de cet instrument ainsi que son contenu quant aux éléments de planification et d'aménagement obligatoires et facultatifs peuvent être précisés et rendus obligatoires pour l'ensemble des plans directeurs régionaux par un règlement grand-ducal.

« 7. Pour chaque plan directeur régional, est instituée une commission de suivi comprenant des représentants de l'Etat et des communes concernées qui a pour mission d'assurer le suivi continu de la mise en œuvre du plan directeur concerné à moyen et à long terme, d'informer régulièrement le Gouvernement et les communes concernées sur la mise en œuvre du plan directeur régional et de proposer le cas échéant une modification ponctuelle ou une révision de celui-ci. La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission de suivie sont arrêtés par le règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur régional. »

Art. 9.

1. Les projets des plans directeurs sectoriels sont élaborés à la demande du ministre, soit à la demande du ministre ayant dans ses attributions le secteur visé par des groupes de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat concernés. La composition, l'organisation et le fonctionnement des groupes de travail sont arrêtés par règlement grand-ducal.

2. Tout projet de plan directeur sectoriel est transmis aux communes concernées et au conseil supérieur pour avis. Dans un délai de trois mois, commençant à courir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre l'avis du conseil communal au sujet du projet de plan dans son ensemble et dans ses implications sur le territoire de la commune.

3. Dans un délai de trois mois commençant à courir du jour de la communication du projet, le conseil supérieur transmet son avis au ministre. Passé ce délai, le dossier, avec ou sans les observations du conseil supérieur, est soumis par le ministre, le cas échéant avec ses propres propositions, au Gouvernement en conseil pour approbation.

4. Le projet de plan directeur sectoriel tel qu'il aura été approuvé fait l'objet d'une déclaration du ministre au nom du Gouvernement à la Chambre des députés.

5. Le plan directeur sectoriel, après délibération du Gouvernement en conseil, est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal et est publié au Mémorial sous une forme appropriée.

6. Pour chaque plan directeur sectoriel, est instituée une commission de suivi qui a pour mission d'assurer le suivi continu de la mise en œuvre du plan directeur concerné à moyen et à long terme, d'informer régulièrement le Gouvernement sur la mise en œuvre du plan directeur sectoriel et de proposer le cas échéant une modification ponctuelle ou une révision de celui-ci. La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission de suivie sont arrêtés par le règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel.

Art. 10.

1. Les plans directeurs régionaux et les plans directeurs sectoriels peuvent être révisés en tout ou en partie. La procédure prescrite pour le premier établissement des plans est applicable aux révisions.
2. Les plans directeurs régionaux et les plans directeurs sectoriels peuvent être modifiés ponctuellement. Est considérée comme ponctuelle, toute modification qui est devenue nécessaire pour la mise en œuvre du plan directeur concerné sur un ou plusieurs points précis, sans pour autant mettre en cause la structure générale et les orientations et les objectifs du plan directeur visé.
3. Le ministre transmet le projet de modification ponctuelle aux communes concernées pour avis. Dans un délai de trois mois, commençant à courir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre l'avis du conseil communal au sujet de la modification ponctuelle projetée. Pour les plans directeurs régionaux, le projet de modification ponctuelle est transmis, le cas échéant, en même temps au syndicat de communes régional concerné pour avis.
4. Passé ce délai, le dossier, avec ou sans les avis, est soumis par le ministre au Gouvernement en conseil.
5. Après délibération du Gouvernement en conseil, la modification ponctuelle est déclarée obligatoire par règlement grand-ducal et elle est publiée au Mémorial sous une forme appropriée.

Art. 10-1.

1. À partir de la communication d'un projet de plan directeur aux communes, conformément aux articles 8 et 9 de la présente loi, toute adoption ou modification d'un plan d'aménagement général d'une commune contraire aux dispositions du projet de plan directeur est interdite. Cette interdiction tombe si le plan n'est pas déclaré obligatoire dans les quatre années à partir de la communication susmentionnée.
2. Le ministre de l'Intérieur décide, sur avis de la commission d'aménagement, tel que prévu au Chapitre 4 du Titre 2 et au Chapitre 3 du Titre 3 de la loi révisée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, si les projets de plan d'aménagement général et les projets de modification ponctuelle de ces plans sont conformes aux projets de plan directeur.

CHAPITRE IV : PLANS D'OCCUPATION DU SOL

Art. 11.

1. Un plan d'occupation du sol est un plan d'aménagement qui porte sur une aire déterminée, définie à l'échelle cadastrale, à aménager en lui conférant une affectation précise et détaillée ou en interdisant ou en soumettant à une réglementation des affectations déterminées. Il indique les zones et arrête avec un degré de précision suffisant les charges et les servitudes grevant les propriétés et les contraintes d'aménagement découlant du but, conforme aux objectifs de la présente loi, du plan d'occupation du sol.

2. Conformément à l'article 26 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le plan d'occupation du sol peut définir des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable.

3. Pour les terrains ou ensembles de terrains visés au paragraphe précédent, le plan d'occupation du sol doit contenir des indications quant au mode et au degré d'utilisation du sol, ainsi que l'intégration urbanistique de ces terrains ou ensembles de terrains dans le tissu urbain existant.

4. Le projet de plan d'occupation du sol est élaboré par le ministre en collaboration avec un groupe de travail comprenant des représentants des ministères et des administrations de l'Etat concernés. La composition, l'organisation et le fonctionnement du groupe de travail sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Art. 12.

Dès la décision du Gouvernement en conseil sur proposition du ministre de faire élaborer un ou plusieurs plans visés à l'article 11, le ministre informe le ou les collèges des bourgmestre et échevins des communes concernées de l'intention du

Gouvernement, de l'objet général du plan et de la délimitation de l'aire faisant l'objet de l'aménagement.

Art. 13.

1. Les communes touchées par les plans que le Gouvernement envisage de déclarer obligatoires en vertu de l'article 14 doivent recevoir communication des projets afférents pour enquête publique. 2. Dès leur réception par la commune, les projets de plans sont déposés 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 portant invitation à prendre connaissance des pièces. En outre, le Gouvernement diffuse à deux reprises, et ce à une semaine d'intervalle, un avis de publication dans la presse. Cet avis précise les délais et la procédure à respecter par les intéressés.

3. Le collège échevinal doit tenir au moins une réunion d'information de la population en présence du ministre ou de son délégué dans les trente jours qui suivent le dépôt public des plans. Cette réunion peut être tenue conjointement avec d'autres communes.

4. Les observations des intéressés concernant le projet de plan doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours à compter du dépôt public effectué conformément à l'alinéa 2 du présent article.

5. Dans un délai de trois mois commençant à courir à partir du jour de la communication du projet, le collège des bourgmestre et échevins transmet au ministre de l'Intérieur les observations qui lui ont été présentées par les intéressés, en y joignant l'avis du conseil communal au sujet de ces observations et il remet au ministre de l'Intérieur l'avis du conseil communal au sujet de l'ensemble du projet.

6. Dans un délai d'un mois, le ministre de l'Intérieur transmet au ministre les observations et les avis visés à l'alinéa précédent en y joignant ses propres observations.

6bis. Avec la communication du projet de plan aux communes concernées, les projets de plans d'occupation du sol sont soumis au conseil supérieur pour avis. Le conseil supérieur transmet son avis dans un délai de trois mois à partir de sa saisine au ministre.

6ter. Passés les délais prévus au présent article, le ministre transmet l'ensemble du dossier avec ou sans les avis y afférents et le cas échéant avec ses propres propositions au Gouvernement en conseil pour approbation.

7. En cas de manquement par la commune d'observer les formalités et les délais prévus aux alinéas qui précèdent du présent article, le ministre de l'Intérieur, après une mise en demeure restée sans effet, désigne un commissaire spécial qui remplit les devoirs imposés à la commune, le tout à charge de la caisse communale. En cas de nomination d'un commissaire spécial, les délais prévus au présent article prennent cours à partir du jour de sa nomination.

8. Si le commissaire spécial est placé dans l'impossibilité de procéder dans les délais prévus au présent article aux devoirs à lui impartis, le plan en élaboration peut être déclaré obligatoire par règlement grand-ducal avec ou sans modifications sur la base d'un rapport circonstancié de sa part.

Art. 14.

1. Les plans d'occupation du sol, après délibération du Gouvernement en conseil, sont déclarés obligatoires par règlement grand-ducal et sont publiés au Mémorial sous une forme appropriée.

Ils comportent une partie écrite et une partie graphique.

2. L'exécution des plans déclarés obligatoires est d'utilité publique. L'Etat peut requérir l'expropriation des fonds pour autant qu'ils sont réservés à des usages publics conformément aux dispositions du chapitre VI de la présente loi.

Art. 15.

1. Le Gouvernement en conseil peut, sur proposition du ministre, réviser, modifier ponctuellement ou abroger un plan d'occupation du sol.

2. La procédure prescrite pour le premier établissement des plans d'occupation du sol est applicable aux révisions et abrogations. L'enquête publique prévue à l'article 13 de la présente loi peut se limiter aux communes dont les territoires sont directement concernés.

3. Les plans d'occupation du sol peuvent être modifiés ponctuellement. Est considéré comme ponctuelle, toute modification qui est devenue nécessaire pour la mise en

œuvre ou l'évolution du plan d'occupation du sol concerné sur un ou plusieurs points précis, sans pour autant mettre en cause la structure générale et les orientations et les objectifs du plan d'occupation du sol visé. La modification ponctuelle ne peut pas grever les propriétés de nouvelles charges, servitudes ou autres restrictions au droit de propriété. Les modifications ponctuelles sont dispensées des formalités prévues aux articles 12 et 13. Dans un délai de deux mois commençant à courir à partir du jour de la communication aux communes concernées du projet de modification ponctuelle, le collège des bourgmestre et échevins de la commune transmet au ministre l'avis du conseil communal au sujet des éléments en cause pour la commune. Les modifications ponctuelles, après délibération du Gouvernement en conseil, sont déclarés obligatoires par règlement grand-ducal et sont publiés au Mémorial sous une forme appropriée.

Art. 16.

1. A partir du jour où le projet d'un tel plan est déposé à la maison communale, conformément à l'article 13 de la présente loi, tout changement de destination du sol, tout morcellement des terrains, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdits, en tant que ces changements, morcellements, réparations ou travaux seraient contraires aux dispositions du projet de plan. Cette interdiction tombe si le plan n'est pas déclaré obligatoire dans les quatre années à partir du dépôt susmentionné. Les servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

2. Le ministre décide si les travaux envisagés ou entrepris sont conformes aux servitudes visées au point qui précède.

Les décisions sont notifiées aux intéressés par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Copie en sera donnée à la commune intéressée par l'intermédiaire du ministre de l'Intérieur. Dans les trois mois de la notification de la décision, les intéressés peuvent former un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 17.

1. Tous les actes et promesses de vente sur les fonds bâtis ou non feront mention du projet de plan ou du plan établi en vertu de la présente loi et régissant les fonds qui font l'objet de la cession. Ils spécifieront succinctement l'affectation de ces fonds telle qu'elle est prévue par le projet ou plan d'occupation du sol. La mention sera fondée sur une attestation à délivrer au vendeur par le ministre.
2. De même les affiches, annonces et autres instruments de publicité mentionneront ces dispositions. Ils ne porteront aucune indication qui soit contraire au projet ou plan d'occupation du sol ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur.
3. S'il y a lieu et dans la mesure où des restrictions au droit de propriété sont imposées, les documents ci-devant énumérés porteront également mention des décisions couvrant les fonds à céder à titre onéreux ou à titre gratuit et pris en exécution de la loi en vigueur concernant l'aménagement des communes.
4. L'inobservation des dispositions qui précèdent autorise l'acquéreur, le locataire, l'usufruitier et, à leur défaut, la commune de la situation de l'immeuble à poursuivre la nullité de l'acte de vente aux frais et dommages du vendeur et du notaire instrumentaire tenus solidairement et sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. 18.

1. Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un plan d'occupation du sol et jusqu'au moment du dépôt à la maison communale prévu à l'article 13, point 2 de la présente loi, il peut être décidé que les immeubles touchés par le plan d'occupation du sol à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 16 de la présente loi, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à l'indemnité.
2. La décision est prise par arrêté du Gouvernement en Conseil.
3. La décision est publiée au Mémorial. Copie de la décision prise par arrêté du Gouvernement en Conseil est transmise à la ou aux communes de la situation de l'immeuble. La décision est notifiée individuellement par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception aux titulaires de droits réels sur l'immeuble concerné. Dans le cas où la résidence d'un titulaire n'est pas connue, la notification est adressée au bourgmestre de la ou des communes de situation de l'immeuble.

4. Les servitudes arrêtées par les plans d'occupation du sol ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal qui les établit.

CHAPITRE V : EFFETS DU PLAN DIRECTEUR REGIONAL, DU PLAN DIRECTEUR SECTORIEL ET DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL

Art. 19.

Le plan directeur régional, le plan directeur sectoriel et le plan d'occupation du sol déclarés obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi modifient de plein droit les plans ou projets d'aménagement communaux dans la mesure où ces derniers sont incompatibles avec ces plans.

CHAPITRE VI : MISE EN OEUVRE DU PLAN DIRECTEUR REGIONAL, DU PLAN DIRECTEUR SECTORIEL ET DU PLAN D'OCCUPATION DU SOL

Section 1^{ère} : Expropriation

Art. 20.

1. L'Etat est autorisé à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles nécessaires à la réalisation des plans directeurs régionaux, des plans directeurs sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi. Les plans des parcelles et la liste des propriétaires à exproprier sont approuvés par règlement grand-ducal.

2. L'expropriation est poursuivie conformément à la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, voire le cas échéant conformément à la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en oeuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles 8, 9 et 14 de la présente loi.

3. Lorsque, dans un délai de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal prévu au point 1 du présent article, la procédure en expropriation n'a pas

été entamée, le propriétaire peut, par lettre recommandée avec avis de réception, inviter le ministre à renoncer à l'expropriation de son immeuble.

4. Si le ministre ne s'est pas prononcé dans un délai d'un an à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée, le propriétaire devra être indemnisé dans les limites de l'article 22.

Section 2 : Droit de préemption

Art. 20-1.

1. Les plans directeurs régionaux, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation des objectifs de ceux-ci.

2. Dans ce cas, la partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

3. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés au paragraphe précédent. Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

4. L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel.

5. Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent article :

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,

- les aliénations faites à l'Etat et aux communes,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

6. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé. Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

7. Toute convention portant sur une aliénation visée au paragraphe 3. est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption de l'Etat.

8. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'Etat, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'Etat n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à l'Etat au moins les informations suivantes :

- 1° l'identité et le domicile du propriétaire ;
- 2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;
- 3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particuliers couvrant le bien aliéné, ainsi que le

classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;

5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;

6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

9. Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe 8, l'Etat délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précise que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, l'Etat est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

10. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, l'Etat informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée au paragraphe 8, point 6°.

Le silence de l'Etat dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

11. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément au paragraphe 10, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, l'Etat est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

12. Si la convention visée au paragraphe 7, ayant donné lieu à renonciation, de la part de l'Etat, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions du paragraphe 6 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent paragraphe.

Section 3 : Réserves foncières, zones de développement et zones à restructurer

Art. 20-2.

1. Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi peuvent prévoir des zones de réserves foncières, des zones de développement et des zones à restructurer en vue de la réalisation des objectifs de ceux-ci.

2. Pour la réalisation de ces zones, le Gouvernement en conseil peut charger le ministre de l'Intérieur d'entamer la procédure prévue aux articles 97 à 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Section 4 : Indemnités

Art. 21.

1. N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes résultant d'un plan déclaré obligatoire conformément aux articles 8, 9 et 14 de la présente loi.

2. Toutefois une indemnité à charge de l'Etat 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.

3. L'indemnité est réduite ou refusée si et dans la mesure où il est établi que le demandeur est propriétaire d'autres immeubles qui tirent avantage du plan déclaré obligatoire visé au point 1 ou des travaux exécutés aux frais des pouvoirs publics.

4. A défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble.

Art. 21-1.

Les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de bâtir motivé par l'interdiction d'un plan déclaré obligatoire est devenu

définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant le plan obligatoire. Pour l'action en indemnité prévue au point 3 de l'article 21 de la présente loi, le délai est fixé à quinze ans à compter de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal visé au point 1 de ce même article.

Art. 22.

Pour la détermination de la valeur de l'immeuble exproprié faisant l'objet de prescriptions d'un plan directeur sectoriel, d'un plan directeur régional ou d'un plan d'occupation du sol, quelque soit la nature de l'immeuble, il n'est pas tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis le dépôt du projet de plan en question auprès de la commune de la situation de l'immeuble, s'ils ont été provoqués:

- par l'annonce de travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée;
- par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols ; ou
- par la réalisation, dans les trois années précédant la procédure de consultation du plan sectoriel, régional ou d'occupation du sol en question, de travaux publics dans l'enceinte du plan concerné où est situé l'immeuble et qui sont en relation avec le futur plan en cours d'élaboration.

CHAPITRE VII : ORGANES D'AMENAGEMENT

Art. 23.

1. Il est créé un conseil supérieur, chargé de conseiller le Gouvernement en ce qui concerne les grandes options ou les problèmes majeurs en matière d'aménagement du territoire.

2. Le conseil supérieur est placé sous l'autorité du ministre. Les relations du conseil supérieur avec le Gouvernement et avec les autorités publiques ont lieu par l'intermédiaire du ministre.

3. Le conseil supérieur émet son avis sur les questions dont il est saisi par le Gouvernement dans les délais fixés par celui-ci. Il peut de sa propre initiative faire les propositions qu'il juge utiles à l'accomplissement de sa mission ou concernant l'aménagement du territoire.

4. La composition du conseil supérieur, le mode de nomination du président et des membres, les modalités de fonctionnement et ses relations avec le Gouvernement et avec les autorités publiques, les modalités de publication de ses avis, ses relations avec la presse ainsi que les indemnités revenant à ses membres ou aux experts appelés à collaborer à ses travaux sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Art. 24.

Supprimé

Art. 25.

1. Pour les régions définies par le programme directeur les communes peuvent décider de créer des syndicats de communes régionaux soit de leur propre initiative, soit à l'initiative du ministre.

2. Ces syndicats de communes ont pour mission d'assurer le suivi et de participer à la mise en oeuvre des plans directeurs régionaux.

3. Les représentants des départements ministériels et des administrations publiques directement concernés par les plans directeurs régionaux, assistent aux réunions avec voix consultative.

4. Il peut être créé une commission consultative qui a pour mission d'assister le comité du syndicat dans l'exercice de ses attributions. Cette commission comprend notamment des représentants de la population locale, de groupements d'intérêts locaux ou régionaux et d'associations de droit privé.

Les attributions, la composition et le fonctionnement de la commission consultative sont fixés par règlement grand-ducal.

CHAPITRE VII BIS : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE STRATÉGIQUE

Art. 25-1.

1. Les programmes et plans mis en œuvre dans le cadre de la présente loi pour l'exécution de la politique d'aménagement du territoire du Gouvernement sont soumis à une évaluation environnementale stratégique conformément aux dispositions de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
2. La consultation du public prévue par la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement débute avec la transmission aux communes concernées du projet des plans ou des programmes prévus aux articles 5, 8, 9 et 11 de la présente loi.
3. Le rapport sur les incidences environnementales au sens de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et son résumé non technique doivent être disponibles au plus tard au moment où le programme ou plan est transmis aux communes concernées. Ils sont joints au dossier du projet de programme ou de plan envoyé aux communes.

CHAPITRE VIII : SANCTIONS PENALES

Art. 26.

1. Sous réserve d'autres dispositions légales spéciales, l'inobservation des plans déclarés obligatoires en vertu de la présente loi est punie d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de «251 à 125.000 euros»¹ ou d'une de ces peines seulement.
2. Si des travaux ont été exécutés contrairement aux plans d'aménagement déclarés obligatoires, le juge ordonne, soit que les travaux entrepris soient rendus conformes aux prescriptions des plans d'aménagement, soit que lesdits travaux soient supprimés et les lieux remis dans leur état antérieur dans le délai qu'il fixe à cette fin, le tout aux frais des contrevenants, frais recouvrables par voie de contrainte comme en matière de contributions directes.
3. Les mêmes dispositions sont applicables à ceux qui ne se sont pas conformés aux décisions d'interdiction ou de prolongation d'interdiction prévues aux articles 17 et 18 de la présente loi.
4. La commune et l'Etat, chacun en ce qui le concerne, peuvent se porter partie civile.

5. Le jugement sera exécuté à la requête du procureur général d'Etat ou de la partie civile, chacun en ce qui le concerne.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS ABROGATOIRES ET TRANSITOIRES

Art. 27.

La loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire est abrogée.

Art. 28.

Les plans d'aménagement déclarés obligatoires sur base de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire et qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi restent valables. S'ils sont précisés, complétés, modifiés ou abrogés, la procédure prescrite pour l'élaboration des plans d'occupation du sol, prévue par la présente loi, est applicable.

Pour l'établissement ou la modification des plans d'aménagement arrêtés par le Gouvernement en Conseil sur base de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire, mais non encore déclarés obligatoires, les dispositions de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire restent applicables.

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