LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

PROCÉDURE PAP selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain [LOI] - régime 2011

Version actualisée 2019

OAI
ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

PAP — ÉLABORATION ET CONTENU DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET « NOUVEAU QUARTIER »

Remarque préliminaire : Le présent schéma ne tient pas compte des dispositions transitoires.

NIVEAU HIÉRARCHIQUE SUPÉRIEUR

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
« Flächennotzungsplang » [PAG]
« Définit le mode et degré d'utilisation du sol »

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [EP]
Section 1. de l'EP : Analyse de la situation existante.
Structure urbaine *« caractéristiques essentielles du tissu urbain existant » (RGD Art.3. point 5.)*

oriente

PAG : QUARTIER EXISTANT [QE] :
« Se détermine par déduction des zones soumises à un PAP NQ »
- *« zones urbanisées »* (LOI Art.25.)
  = terrains ou ensembles de terrains **entièrement** viabilisés sauf travaux de voirie accessoires (p.ex. trottoirs, bande de stationnement)
- mode : fonctions admissibles par zone
- degré : *« tenir compte des caractéristiques essentielles du tissu existant du quartier »*

fixe le cadre

PAG : NOUVEAU QUARTIER [NQ] :
- *« zone soumise à un PAP NQ »*
  = zone superposée à une zone destinée à être urbanisée ou à une zone urbanisée
- mode : fonctions admissibles et mixité des fonctions par zone
- degré : 4 coefficients (COS, CUS, CSS, DL) et réglementation concernant les emplacements de stationnement

fixe le cadre

SCHÉMA DIRECTEUR [SD]
Section 3 de l'étude préparatoire pour NQ
INFO(0) : préfinancés par la commune, récupération des frais via la convention (LOI Art.7.(2))

oriente

PHASE D'ÉLABORATION DU PROJET

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET « NOUVEAU QUARTIER »
« Bebauungsplang » [PAP]
« Précise et exécute le PAG » (LOI Art. 25), à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte et des terrains qui font l'objet d'un POS pour lesquels l'obligation d'un PAP n'est pas requise (LOI Art. 26. (1)).
« Tout PAP peut être modifié » (LOI Art. 26. (2)), la procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30 ou, en cas de modification ponctuelle, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'appliquer la procédure allégée prévue à l'article 30 bis (cf. procédure d'adoption d'un PAP ci-dessous).
Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier». [RGD]

PROJET DE PAP QE
Initiative : uniquement la commune (LOI Art.27. (1))
1. volet réglementaire = partie écrite, le cas échéant, partie graphique (nécessaire si la complexité urbanistique du quartier l'exige). La partie écrite et graphique se complètent réciproquement (LOI Art. 29. (1)). En absence d'une partie graphique, le PAP QE doit être localisé sur un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines (RGD Art.1.).
2. contenu obligatoire (RGD Art.1.): Aménagement du domaine privé, pour chaque parcelle ou lot, le PAP QE réglemente :
   - implantation (reculs et distances, profondeur, alignement, bande de construction)
   - gabarit (hauteurs et nombre de niveaux) ;
   - nombre d'unités de logement ;
   - type de constructions ;
   - emplacements de stationnement ;
   + le cas échéant, d'autres dispositions selon le contenu PAP NQ (RGD Art. 2.), p.ex. modelage du terrain (remblai, déblai).
3. en cas de représentation graphique : appliquer le fond de plan, la légende-type et échelles fixées par les Art. 3 ., 4. 5. du RGD

En cas de premier établissement d'un PAP QE : la procédure PAP QE est entamée parallèlement à la procédure de refonte complète du PAG couvrant les mêmes fonds.
Les délais sont adaptés en fonction de la procédure PAG et sont prolongés en conséquence (LOI Art.27.(1)).

En cas de modification, le PAP QE doit être accompagné d'un **argumentaire** justifiant l'initiative *(LOI art.29 (1))*

DOSSIER PAP NQ

PROJET DE PAP NQ
initiative : acteurs privés (mandatés ≥ 50% propriétaires et ≥ 50% surfaces) ou publics (LOI Art. 28.1.)
1. Volet réglementaire = partie écrite et partie graphique. La partie écrite et graphique se complètent réciproquement (LOI Art. 29 (2))
2. Contenu (RGD Art. 2.)
   a. Viabilisation (domaine public) :
      - terrains à céder (LOI Art. 34.)
      - espaces verts
      - voies de circulation et emplacements de stationnement
      - évacuation des eaux pluviales (bassin de rétention) et modelage du terrain
      + aménagement des espaces publics ou ouverts, servitudes écologiques, évacuation des eaux usées et des réseaux d'approvisionnement (facultatif)
   b. Aménagement du domaine privé :
      par lot et parcelle (et notamment pour exécution de zone d'habitation [HAB-1,-2] et zones mixtes [MIX-c,-u,-v,-r])
      Contenu (obligatoire) :
      - SCB, emprise au sol, surface scellée (valeurs numériques)
      - implantation (reculs et distances)
      - gabarit (hauteurs et nombre de niveaux)
      - nombre d'unités de logement
      - type des constructions
      - formes de toitures
      - modelage du terrain avec indication des tolérances
      - emplacements de stationnement
      - espaces verts privés
      Contenu facultatif :
      - distances à observer entre constructions
      - typologie et mixité de constructions
      - aménagement des espaces extérieurs privés
      - servitudes
      - accès
      - constructions et éléments naturels à conserver
      - murs et clôtures
      - couleur et emploi des matériaux
      par îlots, le cas échéant, pour l'exécution de zones : ECO, BEP, COM, MIL, PORT, GARE, REC, SPEC.
      Contenu (minimum) :
      - SCB, emprise au sol, surface scellée
      - implantation (reculs et distances)
      - gabarit (hauteurs)
      - emplacements de stationnement
      + le cas échéant, tous les éléments du contenu facultatif
3. Représentation graphique (RGD Art. 3.,4. et 5.)
   - Fond de plan :
     - délimitation du PAP NQ dressé par géomètre officiel, à fournir également au format GML,
     - topographie (cote d'altitude ou courbe de niveau 1 m),
     - contexte environnant c.-à-d. constructions limitrophes, cours d'eau et caractéristiques du lieu,
     - délimitation et contenance des zones du PAG concernées par le PAP
   - Projet :
     - plan selon référentiel national (1:1'000 1:500 1:250),
     - légende-type à respecter, voire à compléter,
     - 2 coupes (obligatoires) et 1 axonométrique (facultative) avec indication des constructions avoisinantes
   - Documents :
     - PDF et version papier qui a valeur réglementaire

RAPPORT JUSTIFICATIF
RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
Contenu :
1. extrait PAG (partie écrite et graphique) des zones concernées et schéma directeur*
2. tableau récapitulatif des coefficients par zone (cf. Annexe I de ce RGD)
3. descriptif du concept urbanistique
4. illustration du projet: (implantation des volumes max., espaces publics, espaces verts, environnement)
5. axonométrie avec constructions avoisinantes
6. fiche de synthèse «données structurantes» (cf. Annexe II de ce RGD) qui doit également être tenue à jour lors d'une modification du PAP.

PROCÉDURE

Procédure *LOI Art 30. et 30 bis. (cf. schéma ci-dessous)*

PLANS RÉGLEMENTAIRES

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » [PAP QE]

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » [PAP NQ]

MISE EN ŒUVRE

Mise en œuvre *LOI Art. 34.-36. (cf. schéma ci-dessous)*

ÉTAPES SUIVANTES

Élaboration du projet de construction conformément aux dispositions du **RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES**

AUTORISATION DE CONSTRUIRE *(LOI art. 37)*

Il est rendu attentif à la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement [EIE] qui dispose qu'en fonction de leur envergure, certains types de projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, sont soumis à une évaluation. (cf. 4 Annexes du RGD ad hoc du 15 mai 2018)
Il en est ainsi notamment des projets d'aménagement urbain en exécution d'un PAPNQ respectivement des zones d'activités économiques projetées, dont la surface de scellement est supérieure à 100.000 m². (cf Annexe I du RGD précité, lesquels sont d'office soumis à une telle évaluation).
Sont également visés les projets précités dont la surface de scellement est comprise entre 20.000 m² et 100.000 m² ainsi que les centres commerciaux et les parkings (cf. Annexe IV du RGD précité). Pour ces types de projets, le ministre de l'Environnement, procède à une vérification préliminaire pour déterminer si une évaluation des incidences sur l'environnement est requise sur base des caractéristiques du projet que le maître d'ouvrage lui fournit pour les besoins.
Il est donc recommandé de vérifier à un stade précoce de la planification d'un projet si celui-ci est susceptible ou non de tomber sous le champ d'application de la loi EIE. Vu les liens étroits entre ces évaluations et, le cas échéant, les PAP auxquels elles se rapportent, il est recommandé de finaliser le rapport d'évaluation visé à l'article 6 de la loi EIE avant la mise en procédure du PAP et de dérouler en parallèle les deux enquêtes publiques (PAP-EIE) prévues.
Plus d'infos sur le site internet : https://environnement.public.lu/fr/support/faqs/faq-eie-new.html

* Le PAP NQ peut modifier le SD à condition qu'une telle modification ou adoption s'avère indispensable pour réaliser le PAP NQ respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère (LOI Art. 29. (2) 3° alinéa)

PAP — PROCÉDURE D'ADOPTION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (LOI ART. 30.-33.)

Remarques préliminaires :
1. La procédure d'adoption ne fait pas de distinction entre un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] et un projet d'aménagement particulier « quartier existant » [PAP QE].
   En cas de premier établissement d'un PAP QE, ou si un PAP est introduit parallèlement à une modification ponctuelle du PAG, les délais sont prolongés et adaptés au délais du PAG.
2. Il existe une « procédure raccourcie » pour des modifications ponctuelles mineures de PAP déjà approuvés. (cf. LOI Art. 30 bis. « procédure allégée » ci-dessous).
3. Le calcul des délais de publication se fait selon la « convention de Bâle ».

DÉLAIS

M. INT. — PROC. STANDARD / PROC. ALLÉGÉE
AC — PROC. STANDARD / PROC. ALLÉGÉE
P

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR [M.INT.]

INFO (2) « personne qualifiée » au sens de l'article 17 de loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi que certains professions libérales.

INFO (3) : Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute sont à dédier à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans le convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

INFO (4) : Si le dossier est incomplet au niveau des pièces, retour du dossier à l'initiateur avec prière de le compléter.

INFO (5) : Les autorités communales peuvent formuler des remarques sur le projet, notamment en ce qui concerne les objectifs de la LOI (Art.2) et les orientations du schéma directeur.

INFO (6) : Si le dossier est complet, mais non conforme au PAG, la procédure continue ! Toutefois, il est recommandé d'en informer l'initiateur et, le cas échéant, de décider, d'un commun accord, de redéposer un dossier conforme.

Transmission du dossier PAP complet pour avis à la cellule d'évaluation [CE] par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception

Transmission du dossier PAP complet au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception

Vérification par le ministre de la conformité du projet avec :
- les dispositions de la LOI,
- compatibilité avec les objectifs (LOI Art. 2)
- les règlements d'exécution (RGD)

Délai : 1 mois(8)

prolongation du traitement du dossier d'un mois

NON CONFORME | CONFORME

AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION [CE]
L'avis porte sur la conformité et la compatibilité du projet avec :
- les dispositions de la Loi, notamment la compatibilité avec les objectifs (Art. 2),
- les règlements d'exécution (RGD),
- les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Délai : 1 mois(8)

Information au CBE

Transmission au CBE par lettre recommandée avec avis de réception

Transmission de l'avis au CBE par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception

INFO (8) : Si au-delà d'un mois l'avis / réponse du ministre n'est pas parvenu au CBE, le conseil communal [CC] peut passer au vote

INFO (10) : Si le CC souhaite apporter d'autres modifications que celles de l'avis CE et/ ou des réclamations, alors la procédure devra être recommencée dès le début.

Transmission du dossier PAP au ministre avec copie des réclamations

Notification de la décision au ministre par lettre recommandée

Le ministre vérifie la conformité du PAP avec :
1. le plan ou projet de PAG,
2. les dispositions de la LOI notamment la compatibilité avec les objectifs (LOI Art. 2.),
3. les règlements d'exécution,
4. les plans rendus obligatoires (PDS, POS) en vertu de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Décision ministérielle
REFUS (12) | APPROBATION

INFO (12) :
1. Recours en annulation contre la décision devant le tribunal adm. formé dans les 3 mois de la notification de la décision.
2. En cas de refus, il est conseillé de procéder à un affichage à la maison communale.

COMMUNE [AC]

INITIATIVE ET ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (1)

PAP NQ : par la commune / par un syndicat de communes/ par l'État / par des personnes morales (cf. Art. 16. de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement)
- Ils n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause
- Élaboration PAP NQ par une personne qualifiée (2) (aménageur / urbaniste) (LOI Art. 28. (2)) ou commune disposant d'un service technique qualifié c.-à-d. au moins un urbaniste ou aménageur (cf. Art. 99 bis. et 99 ter. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988).

PAP QE : initiative / modification uniquement par la commune
- La commune n'a pas besoin d'être propriétaire du ou des terrains ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause
- Élaboration PAP NQ par un homme de l'art (architecte / ingénieur ou géomètre), personne qualifiée (urbaniste aménageur) ou par un service technique qualifié c.-à-d. au moins un urbaniste ou aménageur (cf. Art. 99 bis. de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988) (LOI Art. 27. (3)).

PROCÉDURE ART. 30

Le projet de PAP (dossier complet) est soumis au collège des bourgmestre et échevins [CBE] (3) (4)
- Le dossier comprend la partie réglementaire et, le cas échéant, le rapport justificatif [RJ] en cas de PAP NQ
- En cas de modification d'un PAP QE, un argumentaire justifiant l'initiative doit être joint. (LOI Art. 29.(1) 3e alinéa)

CBE analyse la conformité du projet de PAP avec le plan ou projet d'aménagement général (5) (6)

PROCÉDURE ALLÉGÉE ART. 30 BIS

Condition : modification ponctuelle d'un PAP approuvé sur un ou plusieurs points précis, sans mettre en cause la structure générale et les orientations du PAP (cf. LOI Art. 26. (2) 2e alinéa).

Le projet de PAP (dossier complet) est soumis au CBE visant une adaptation d'un PAP en vigueur.(4)
- Cette procédure doit être explicitement demandée par l'initiateur du projet lors de l'introduction du dossier à la commune.
- Le dossier comprend la partie réglementaire coordonnée et, le cas échéant, le rapport justificatif, précisant les adaptations, ainsi que sa fiche de synthèse mise à jour (en cas de PAP NQ)
- En cas de modification d'un PAP QE, un argumentaire justifiant l'initiative doit être joint. (LOI Art. 29.(1) 3e alinéa)

CBE analyse la conformité du projet de PAP avec le plan ou projet d'aménagement général et les dispositions concernant la modification ponctuelle (6) (cf. condition ci-dessus LOI Art. 26.(2) 2e alinéa)

ENQUÊTE PUBLIQUE = PUBLICATION DU PROJET (DURÉE 30 JOURS)
1. Dépôt à la maison communale dans les 30 jours de la saisine de la CBE (7)
2. Affichage à la maison communale
3. Publication sur le site internet de la commune avec tous les documents
4. Publication du dépôt dans au moins 4 quotidiens publiés et imprimés au Luxembourg endéans les 3 premiers jours de la publication à la maison communale (mention du site internet)
- *Les frais de publication sont récupérés auprès de l'initiateur, si le projet n'émane pas de la commune.*

SOUMISSION DU DOSSIER PAP PAR LE CBE AU CONSEIL COMMUNAL [CC] :
avec :
1. la partie réglementaire du projet de PAP et, le cas échéant, le RJ
2. l'avis de la CE
3. d'éventuelles propositions de modifications p/r à l'avis de la CE
4. les réclamations (observations et objections)
5. d'éventuelles propositions de modifications p/r aux réclamations

avec :
1. la partie réglementaire du projet de PAP et, le cas échéant, le RJ
2. les réclamations (observations et objections)

Le CC décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations, ensuite décide par vote :

... d'adopter le projet :
- soit dans sa version originale
- soit modifié en tenant compte de l'avis de la CE et/ou des réclamations (10)

Si PAP NQ cession < 25%: le CC décide en outre :
a) de la destination de l'indemnité compensatoire (LOI Art.34. (2) 2e alinéa) :
- des mesures urbanistiques dans l'intérêt du PAP et/ou
- pour l'acquisition de terrains en vue d'y réaliser des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan
b) (le cas échéant) de la renonciation à l'indemnité compensatoire LOI Art.34. (2) 1er alinéa)
« Cette décision doit être dûment motivée dans la décision du CC ».

... de rejeter le projet : = clôture du dossier (11)

Aucune réclamation ou en cas de réclamation NON FONDÉE ET REJETÉE → **... ADOPTION**

en cas de réclamation FONDÉE et ACCEPTÉE alors ... → **... REFUS** = clôture du dossier (11)

INFO (11) : L'administration communale informe le ministre de cette décision.

Publication du projet de PAP (LOI Art. 31. et loi communale modifiée du 13 décembre 1988 Art. 82.)
1. par voie d'affiche à la maison communale
2. dans 2 journaux ou dans le bulletin communal

ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (13)

Publication dans le journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg (LOI Art. 31)

PUBLIC [P]

PAP NQ : par propriétaire ou personne disposant d'un titre habilitant
- =Titre consenti, par écrit par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.
- Élaboration PAP NQ par une personne qualifiée(2) (aménageur / urbaniste) *(LOI Art. 7. (2))*

INFO (1) : Pendant l'élaboration du PAP le CC peut établir une servitude provisoire et facultative, sous réserve de l'approbation du ministre (LOI Art. 32. et 33.)
- *travaux de conservation et entretien restent admis*
- *les servitudes deviennent définitives au moment d'entrée en vigueur du PAP*

Recours : devant le tribunal administratif dans les 40 jours.
Durée : maximale 3 ans, levée anticipée possible sur décision motivée du CC.
Indemnité : échéance de 5 ans pour solliciter une indemnité après l'entrée en vigueur du PAP

INFO (7) : A partir de ce moment : Servitude provisoire et obligatoire :
« Tous travaux contraires sont interdits sauf travaux de conservation et d'entretien » (LOI Art. 33. (1)).

Objections et observations (réclamations) : (dans les 30 jours)(9)
D'éventuelles réclamations sont à adresser par écrit au CBE.

INFO (9) :
1. Le délai de réclamation court à partir de la date de la publication dans les journaux. Toute réclamation au-delà des 30 jours est irrecevable (forclusion). Le tampon postal fait foi.
2. Etant donné que les réclamants ne sont plus convoqués ni entendus, il est conseillé d'envoyer les réclamations par recommandé avec avis de réception.
3. Pas d'obligation d'entendre les réclamants.

INFO (13):
1. Servitude définitive : (LOI Art.33 (2)). Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement particulier est prescrit cinq ans après le jour de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier qui les a créé.
2. Ce n'est qu'à partir de ce moment que des promesses et actes de vente et de location, de même que des affiches, annonces et autres moyens de publicité peuvent avoir lieu.
Ces documents doivent faire mention de la date d'approbation ministérielle du PAP et ne porteront aucune indication contraire au PAP. (LOI Art. 31 (2) 1er alinéa)
3. Certificats à délivrer par le bourgmestre (LOI Art. 31. (2) 3e alinéa) :
- en cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière ;
- en cas de transfert de droit réel immobilier

PAP — MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (LOI ART. 34.-36.)(14)

INFO (14): Mise en œuvre d'un PAP, sans perdre de vue les autres mesures d'exécution des plans d'aménagement (cf. Titre 6, p.ex. remembrement, etc).

DÉLAIS

M. ENV. — M. INT. — AC — P

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR [M.INT.]

INFO (15) : L'« indemnité compensatoire » servira :
- soit à l'acquisition de terrains à proximité du PAP en vue d'y réaliser les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilisation du plan.
- soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du PAP concerné.

INFO (17) : Le projet d'exécution et la convention peuvent également être établis parallèlement à la procédure d'adoption du PAP.

INFO (18) :
1. Le CBE fixe une durée de validité de la convention qui ne peut pas être ≤ à 1 an.
2. La convention est périmée après écoulement de ce délai si la réalisation du projet n'a pas été entamée de manière significative.
3. Le délai de préemption peut être prolongé d'un an par décision du CBE sur base d'une demande motivée du propriétaire ou du mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prolongé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

En cas de l'application de l'article 17 de la loi PN, le ministre transmet le dossier

Décision du M.INT.(20)
REFUS | APPROBATION

AVIS du ministre ayant la protection de la nature dans ces attributions (19)
REFUS | APPROBATION

INFO (19) : en cas de non réponse du M.ENV., le M.INT. prend la décision.

INFO (20) : une non réponse du M.INT. dans les délais de 30 respectivement 45 jours vaut approbation.

COMMUNE [AC]

Cession [C] deux cas de figures à considérer (LOI Art. 34):

PAP NOUVEAU QUARTIER [PAP NQ] :
C ≤ 25% : cession gratuite à la commune,
C < 25% : « indemnité compensatoire »(15) du restant à payer à la commune ou renonciation (décision motivée à la délibération du CC (cf. vote du CC LOI Art. 30),
C > 25% : les modalités de cession sont réglées dans la convention PAP NQ (LOI Art. 36).

PAP QUARTIER EXISTANT [PAP QE] (16) :
C ≤ 5% : de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné : cession gratuite à la commune pour réaliser des travaux accessoires* à la voirie, appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.
C > 5 % : est prohibée.

Projet d'exécution du PAP NQ(17) (LOI Art. 35.) Contenu :
1. documents techniques (écrits ou graphiques) nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics (cf. LOI Art. 23.),
2. estimation des coûts des travaux de voirie et d'équipements publics

Convention du PAP NQ(18) conclue entre l'initiateur du projet et le CBE (LOI Art. 36.) Contenu :
1. les travaux nécessaires à la viabilisation du projet,
2. leur financement,
3. la récupération des frais engendrés pour l'élaboration du schéma directeur couvrant l'ensemble de la zone PAP « nouveau quartier », préfinancé par la commune (cf. LOI Art. 7(2) c)),
4. la cession gratuite et, le cas échéant, l'indemnité compensatoire ou les modalités de cession en cas de C > 25% (cf. LOI Art. 34).
5. le délai de réalisation du projet et éventuellement le déroulement de chaque phase,
6. éventuellement, les modalités de réalisation des mesures compensatoires en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature.
7. pour tout projet de construction > 25 unités de logement, la convention est complétée par les modalités qui règlent la réalisation des logements à coût modéré (LOI Art. 29.(2) et LOI Art. 37.).

Exception : au cas où des travaux accessoires à la voirie sont nécessaires il est recommandé de procéder par analogie au PAP NQ
- établir un projet d'exécution
- établir une convention qui règle :
- financement des travaux
- cession gratuite des terrains à la commune

Décision du Conseil communal portant sur la convention avec le projet d'exécution
APPROBATION | REFUS

Transmission de la décision du CC au M.INT par porteur ou par lettre recommandée avec le dossier comportant le projet d'exécution et la convention

ÉLABORATION DU PROJET DE CONSTRUCTION (21)
qui doit tenir compte et être conforme au RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES, LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES (22)

INITIATEUR / PROPRIÉTAIRE / MAÎTRE D'OUVRAGE

INFO (16) : « travaux accessoires à la voirie » p.ex. aménagement d'un trottoir ou une bande de stationnement.

Convention du PAP NQ
conclue entre l'initiateur du projet et le CBE (LOI Art. 36)

Exception : Convention du PAP QE
Une convention entre CBE et le propriétaire est à conclure (avant l'autorisation de construire)

INFO (21) : Consulter le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites lors de l'élaboration du projet de construction
INFO (22) : Le règlement peut définir les travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est pas requise. Il peut prévoir que tout ou partie de ces travaux sont à déclarer au bourgmestre, dans les formes et délais à déterminer par le règlement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE ET ATTESTATIONS DÉLIVRÉES PAR LE BOURGMESTRE (22) (23) (LOI ART. 37.)

INFO (23) : Hormis l'autorisation de construire, d'autres autorisations doivent, le cas échéant, être obtenues avant que le chantier ne puisse être entamé. Il peut s'agir notamment d'autorisations en matière de :
- permission de voirie (Administration des ponts et chaussées, CFL)
- destruction des biotopes, mesures de compensation (Ministère / Administration de l'Environnement)
- permission de cours d'eau (rétention) (Administration de la Gestion de l'eau)
- immeubles classés (Ministère de la Culture)

1. Objet :
Sont soumis à autorisation du bourgmestre
- les travaux d'infrastructures (LOI Art. 23.)
- la réalisation, la transformation, le changement du mode d'affectation ou de la démolition d'une construction (LOI Art. 37. alinéa 1er)
- les travaux de remblais et de déblais (LOI Art. 37. alinéa 1er)
- Les dispositifs de publicité au sens de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux sont soumis à autorisation du bourgmestre.

2. Condition :
Le bourgmestre émet une autorisation de construire sous condition que le projet de construction soit conforme :
1. au plan ou projet d'aménagement général [PAG] et
2. au plan d'aménagement particulier [PAP] QE ou NQ et
3. au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.
L'autorisation de construire est périmée de plein droit, si dans un délai d'un an le bénéficiaire n'a pas entamé les travaux de manière significative. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder deux prolongations du délai de préemption d'une durée maximale d'une année chacune.

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

INFO : Il est fortement recommandé de maintenir l'affichage, de manière lisible pendant toute la durée du chantier.

Attestations délivrées par le bourgmestre (LOI Art. 31. (2) alinéa 3 :
1. En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière, une attestation certifiant la conformité de ces limites avec le PAP NQ, respectivement avec le « lotissement de terrains » décidé par le CC est délivrée au géomètre officiel réalisant l'opération.
2. En cas de transfert d'un droit réel immobilier, une attestation certifiant la conformité des limites du ou des lot(s) /parcelle(s) concerné(e)s) avec le PAP NQ ou avec le lotissement de terrains décidé par le CC est délivrée à la personne cédant un tel droit (avec mention de l'inscrire dans tout acte ultérieur portant nouveau transfert du droit réel immobilier en question).
- *On entend par « lotissement de terrains », la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots en vue de l'affectation à la construction (cf. LOI Art. 29.(1) 5e alinéa).*