PAP

Procédure d'adoption & mise en œuvre d'un projet / plan d'aménagement particulier [PAP]
art. 30-37 de la loi modifée du 19 juillet 2004 - régime 2011- concernant l'aménagement communal et le développment urbain

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Direction de l'aménagement communal et du développement urbain; Version du 14.11.2011

Remarques préliminaires: 1. Il n'existe qu'une seule procédure de PAP, sans faire la distinction entre un projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» [PAP NQ] et un projet d'aménagement particulier «quartier existant» [PAP QE].
Seule exception: en cas de premier établissement d'un PAP QE, les délais sont prorogés au délais du PAG (car procédure parallèle)
2. Il n'existe pas de procédure raccourcie pour des modifications ponctuelles de PAP déjà approuvés. Le présent tableau ne tient pas compte des mesures transitoires.

Délais	Ministère de l'Intérieur	Commune	Public	Délais

Initiative du projet d'aménagement particulier *et élaboration*

INFO: Elaboration PAP NQ par une personne qualifiée (aménageur / urbaniste)
Elaboration PAP QE par un homme de l'art. (archi./ ingén./ géom.) ou personne qualifiée

PAP NQ : par commune/ Etat/ Personnes morales visées à l'art. 16 de la loi modifiée du 25.02.79 concernant l'aide au logement

PAP QE : uniquement par la commune

PAP NQ : par propriétaire ou mandataire

INFO: Pendant l'élaboration du PAP le CC peut établir une servitude provisoire et facultative, sous réserve de l'approbation du ministre (art.32.)

Recours devant le tribunal administratif dans les 40 jours. Pas de droit à indemnisation, durée max. 3 ans

INFO: Si terrain ≥1ha le dossier devra contenir des détails concernant la réalisation des logements à coûts modérés (cf. art 29(2) alinéa 3)*
** détermination: 10% du terrain ou 10% des logements*

Le projet de PAP est soumis au collège des bourgmestre et échevins [CBE]

Le dossier comprend la partie réglementaire et, le cas échéant, le rapport justificatif [RJ]

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

INFO : dossier adressé au CBE = début de la procédure:
- dossier non complet au niveau des pièces = retour à l'initiateur avec prière de compléter le dossier
- dossier complet, mais non conforme au PAG = le dossier continue dans la procédure.
Toutefois, il est recommandé d'en informer l'initiateur (éviter perte de temps).

30 jours

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

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 les objectifs (art. 2),
- les règlements d'exécution,
- les plans et programmes en vertu de la loi concernant l'aménagement du territoire

3 mois

Info: Si au-delà des 3 mois l'avis n'est pas parvenu au CBE, le conseil communal [CC] peut passer au vote

Enquête publique = Publication du dossier (Durée: 30 jours)

1. Dépôt du projet à la maison communale dans les 30 jours de la saisine de la CE.

2. Affichage du dépôt à la maison communale.

3. Publication du dépôt dans au moins 4 quotidiens publiés et imprimés au Luxembourg endéans les 8 premiers jours de la publication à la maison communale.

INFO: Servitude provisoire et obligatoire (art.33 (1)):
Tous travaux contraires sont interdits
Pas de droit à indemnisation

Observations & Objections:

D'éventuelles réclamations sont à adresser par écrit au CBE

Toute réclamation au-delà des 30 jours = forclusion

30 jours

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

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

3 mois

Le CC décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des réclamations et **vote du CC** qui :

...adopte le projet :	...rejete le projet :
- soit dans sa version originale 1. - soit modifié en tenant compte de l'avis de la CE et/ou des réclamations Si PAP NQ cession < 25%: le CC décide en outre: - de la destination de l'indemnité compensatoire : a) pour des mesures urbanistques 2. b) pour l'aquisition de terrains (cf art.34 (1) alinéa 2) - (le cas échéant) de la renonciation à l'indemnité compensatoire (cf art.34 (1) alinéa 1)	= clôture du dossier *INFO: L'administration communale informe le ministre de cette décision*

INFO: 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 via commissariats de district
avec copie des réclamations

15 jours

Le ministre vérifie la conformité du PAP avec:
1. le PAG,
2. les dispositions de la loi, notamment la compatibilité avec les objectifs (art. 2),
3. les réglements d'exécution,
4. les plans et programmes en vertu de la loi concernant l'aménagement du territoire

3 mois

Décision ministérielle
Refus | Approbation

INFO : Recours en annulation contre la décision devant le tribunal adm. formé dans les 3 mois de la notification de la décision

Publication du projet de PAP :
1. par voie d'affiche à la maison communale
2. dans 2 journaux ou au bulletin communal *(cf. loi communale art.82)*
3. dans le Mémorial

3 jours

Entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier

INFO:
1. Servitude définitive: (art.33 (2))

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. (art. 31)

**INFO : sans perdre de vue les autres mesures d'exécution des plans d'aménagement (cf Titre 6) p.ex. remembrement etc.*

** *INFO: 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.

Mise en œuvre* du PAP
Info : Cession [C] deux cas de figures à considérer (art. 34):

PAP nouveau quartier [PAP NQ]:	**PAP quartier existant** [PAP QE]:
C ≤ 25%: cession gratuite à la commune, C < 25% indemnité compensatoire** du restant à payer à la commune ou renonciation *(décision motivée à la délibération du CC (cf. vote du CC)* C > 25% : les modalités de cession sont réglées dans la convention PAP NQ	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. Cession > 5 % prohibée

Initiateur / Propriétaire / Maître d'ouvrage

INFO: Le projet d'exécution et la convention peuvent également être établis parallèlement à la procédure d'adoption du PAP, mais votés et approuvés seulement après l'approbation du PAP par le ministre.

Projet d'exécution du PAP NQ (art. 35)
1. documents techniques (écrits et graphiques) nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics (cf. art 23)

2. estimation des coûts des travaux de voirie et d'équipements publics

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

Sur base du projet d'exécution, la convention règle:

1. les travaux nécessaires à la viabilisation du projet,
2. leur financement,
3. l'indemnité compensatoire et / ou la cession gratuite,
4. le délai de réalisation du projet et éventuellement le déroulement de chaque phase

5. pour tout projet de construction ≥ 1 ha (cf art. 29.(2) & art. 37.) la convention est complétée avec les modalités, qui règlent la réalisation des logements à coût modéré

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

Décision du Conseil communal portant sur la convention avec le projet d'exécution
Approbation | Refus

Transmis de la décision du CC au ministre
avec le dossier comportant le projet d'exéction et la convention

3 mois

Décision ministérielle
Refus | Approbation

au cas où des travaux accessoires à la voirie sont nécessaires (cf art. 25 et art. 37), une convention entre CBE et le propriétaire est à conclure (avant l'autorisation de construire), qui règle :

- le financement des travaux
- la cession gratuite des terrains à la commune

Autorisation de construire (art.37)

Le Bourgmestre émet une autorisation de construire :
- en cas de création d'infrastuctures publiques: après achèvement des travaux d'infrastructures publiques ou selon les modalités réglées dans la convention.

- si les travaux sont conformes :
1. au PAG (plan ou projet)
2. au PAP NQ (plan) et/ou au PAP QE (plan ou projet)
3. au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites [RBVS]

INFO: L'autorisation est périmée si dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière signifcative. Une prolongation d'un an peut être accordée sur demande motivée.

RAPPEL:
sont soumis à autorisation du bourgmestre:

- les travaux d'infrastructures (art. 23. alinéa 1)

- toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation ou démolition de construction (art.37 alinéa 1)

- les travaux de rembai et de déblai (art.37 alinéa 1)