

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

Aperçu des modifications projetées

par Maître Sébastien COUVREUR
Avocat au barreau de Luxembourg
Etude KRIEGER Associates

Introduction

Le projet de modification de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire a été déposé à la chambre des députés en date du 19 mars 2010 sous le numéro de rôle 6124¹.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis en date du 16 septembre 2011.

Des amendements ont été apportés au projet en date du 21 juin 2012 et du 25 juin 2012, par le gouvernement², respectivement par la commission du développement durable³.

En l'état actuel du projet, les modifications majeures vis-à-vis du régime actuel, sont les suivantes :

I. Suppression des plans directeurs régionaux.

A la suite d'une remarque du Conseil d'Etat sur l'opportunité de maintenir un instrument qui est resté lettre morte depuis son introduction par la loi de 1999⁴, le projet sous examen procède à la suppression pure et simple de cet outil de planification étatique.

La Haute Corporation s'interrogeait en outre sur la pertinence d'un tel instrument alors que l'organisation institutionnelle du pays ne prévoit pas, à l'heure actuelle, des interlocuteurs démocratiquement légitimés pour débattre des choix à retenir par le biais de tels instruments à portée régionale.

Les parlementaires s'interrogeaient également sur la nécessité d'un plan

¹ Disponible sur le site de la chambre des députés à l'adresse suivante : <http://www.chd.lu/wps/portal/public/RoleEtdndu?action=doDocpaDetails&backto=/wps/portal/public&id=6124>

² Doc. Parl. n° 6124-9

³ Doc. Parl. n° 6124-10

⁴ Doc. Parl. n° 6124-8, Avis du Conseil d'Etat, p. 3

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

régional alors que le Luxembourg n'est pas organisé en différentes régions.

Les plans directeurs régionaux ont dès lors été abandonnés par la loi en projet.

II. La modification ponctuelle des POS et des plans directeurs sectoriels

1. La nouvelle loi en projet met en place une procédure simplifiée pour la modification ponctuelle des POS et des plans directeurs sectoriels alors qu'actuellement, toute modification même mineure doit emprunter la procédure prescrite pour le premier établissement desdits plans⁵.

Conscient de la lourdeur de la procédure actuelle, les auteurs du projet de loi sous examen ont réfléchi à une procédure allégée pour ce qu'ils définissent comme une modification ponctuelle par opposition à la révision⁶ desdits plans.

⁵ Article 10 de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, telle qu'elle a été modifiée

⁶ Le terme « révision » a été remplacé par un amendement à la suite d'une remarque du Conseil d'Etat, pour des raisons légistiques, ce vocable étant réservé aux modifications de la Constitution. Le texte du projet de loi

La modification ponctuelle serait celle qui a pour objet l'adaptation d'un POS ou d'un plan directeur, sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations et objectifs du plan concerné⁷.

En ce qui concerne uniquement les POS, il est encore précisé que la modification ponctuelle ne peut pas grever les propriétés de nouvelles charges ou servitudes ou restreindre autrement les droits de propriété.

Les travaux parlementaires exposent que cette modification ponctuelle « doit être à la fois nécessaire à la mise en œuvre du plan existant, et concerner un ou plusieurs points précis de celui-ci ». L'exposé des motifs du projet de loi sous examen donne l'exemple suivant : l'adaptation de la partie graphique sur un point précis pour tenir compte des réalités des planifications.

Les motifs précisent encore que « le recours aux modifications ponctuelles doit être possible afin

actuel distingue dès lors la modification ponctuelle de la modification générale.

⁷ Voir les articles 12 et 17 du texte coordonné du projet de loi (Doc. Parl. n° 6124-10, p. 9 et p. 12)

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

d'éviter des situations conflictuelles entre les planifications nationales et communales, sachant que l'aménagement du territoire est un processus dynamique qui doit pouvoir s'adapter aux réalités du terrain, sans pour autant perdre de vue les objectifs à atteindre à moyen et à long terme. ».

Au vu de ce qui précède, les hypothèses dans lesquelles une modification ponctuelle peut avoir lieu semblent assez limitées.

Il y a par ailleurs de fortes chances que le caractère ponctuel d'une modification soit débattu dans la pratique – compte tenu qu'une telle modification ponctuelle bénéficierait d'une procédure simplifiée – en premier lieu devant les autorités compétentes, en second lieu et le cas échéant, devant les juridictions administratives.

2. Comme précisé ci-avant, la modification ponctuelle d'un POS ou d'un plan directeur bénéficierait d'une procédure allégée :

2.1. En ce qui concerne les POS :

2.1.1. La procédure d'adoption des POS, ainsi que celle visant à les modifier de «*façon générale*», est

prescrite par l'article 13 du projet sous examen.

Celui-ci prévoit en substance :

a) L'élaboration du projet de POS par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, en collaboration avec un groupe de travail. Les communes concernées peuvent être entendues en leur avis⁸.

b) Dans le même temps, le ministre informe le collège des bourgmestre et échevins des communes territorialement concernées de la décision du gouvernement en conseil de faire élaborer un POS ainsi que de l'objet du plan et de la délimitation de l'aire faisant l'objet de l'aménagement.

⁸ La dernière version du projet de loi dispose que les communes peuvent être entendues en leur avis. S'agit-il de conférer au ministre de l'Intérieur un pouvoir discrétionnaire quant à la décision de consulter – ou non – les communes concernées. Ce texte est en tout les cas différent de celui proposé par le Conseil d'Etat (Doc. Parl., 6124 – 8, p. 14 : «*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, des administrations de l'Etat et des communes concernées.*» (le soussigné met en évidence).

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

La décision est également publiée dans trois quotidiens imprimés au Luxembourg.

c) Les communes territorialement concernées procèdent ensuite à une **enquête publique**. Le collège échevinal doit tenir une **réunion d'information** en présence du ministre ou de son délégué. Le public est également admis à faire valoir ses **observations**, endéans les 45 jours à compter du dépôt public du projet.

Les observations, ensemble avec l'avis du conseil communal quant à ces observations et l'avis du conseil communal quant au projet, sont transmises au ministre⁹.

⁹ L'on peut s'interroger ici sur le rôle du collège échevinal. Ainsi, en ce qui concerne la législation sur l'aménagement communal, dans le cadre par exemple des PAG, le collège des bourgmestre et échevins examine les réclamations et propose le cas échéant au conseil communal des modifications à apporter au projet, sur base des réclamations introduites (article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004). Le conseil communal est ensuite amené à agréer ou à refuser les propositions de modifications émanant du collège échevinal. Doit-on considérer qu'en l'espèce, le collège est tenu de se borner à recevoir les réclamants, tout en s'abstenant d'émettre des propositions au conseil communal afin qu'il rende son avis, ou au contraire que celui-ci, est amené à jouer un rôle actif dans le cadre de la consultation de

La pratique posera la question de savoir sous quelle forme l'avis du conseil communal devra être rendu.

Doit-on considérer que l'avis du conseil communal est en réalité un avis de la majorité politique en place au sein de la commune (il y a alors un vote sur une proposition d'avis), ou bien l'avis doit-il refléter également les préoccupations et remarques de l'opposition (l'avis est dès lors un condensé des observations de différents conseillers lors d'une séance du conseil communal ?)

A mon estime, la deuxième solution est à privilégier. L'avis du conseil doit refléter l'ensemble des préoccupations de la population de la commune, ce qui implique la prise en compte des observations de toutes les formations politiques représentées au sein du conseil communal.

d) Le projet de POS est encore soumis au Conseil supérieur de

la commune et qu'il est ainsi appelé à participer à l'avis du conseil communal ?

La deuxième hypothèse est, à mon estime, à privilégier alors que le collège échevinal entend les réclamants et qu'il est chargé d'instruire les affaires à soumettre au conseil communal en vertu de l'article 57, 3° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Nouveauté en droit immobilier :

Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

l'aménagement du territoire (en abrégé « *Conseil supérieur* » pour avis. Enfin, le ministre propose au gouvernement les suites à réserver aux observations et avis qui lui sont parvenus et les modifications éventuelles du POS.

c) Le projet de POS est ensuite délibéré par le gouvernement en conseil, déclaré obligatoire par règlement grand-ducal et enfin publié au Mémorial.

2.1.2. La loi en projet met en place une procédure simplifiée pour les modifications ponctuelles de POS.

Pour rappel, une telle procédure simplifiée n'est pas envisageable, concernant les POS, en vue de grever les propriétés de nouvelles charges ou servitudes ou de restreindre autrement les droits de propriété, de tels changements n'étant pas considérés comme ponctuels.

Aussi, il semble *a priori* qu'une modification ponctuelle ne peut être envisagée pour modifier le zonage d'une ou plusieurs parcelles¹⁰.

Dans le cadre de la procédure simplifiée, le projet, s'il est transmis aux communes concernées pour avis, n'est par contre pas mis à la disposition du public. C'est là la différence majeure avec la procédure ordinaire. Ainsi, le public n'a pas la possibilité d'être entendu, pas plus qu'il n'a l'occasion de faire valoir ses observations à l'encontre du projet. Il n'y a en effet pas d'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure simplifiée.

Si l'on conçoit la nécessité de la célérité pour ce qui concerne la modification des plans d'aménagement sur des points de détails, l'on ne pourra s'empêcher de soutenir qu'il aurait été préférable d'impliquer dans la procédure les tiers intéressés par la ou les modifications projetées.

Refuser aux personnes concernées la consultation du dossier et leur refuser de pouvoir faire valoir leurs observations ne se justifie pas.

Si la loi en projet ne devait pas être modifiée sur ce point, l'on ne saurait que conseiller aux tiers éventuellement intéressés de faire valoir leurs observations et de s'informer auprès des communes, qui se feraient alors le relais de ces

¹⁰ Ceci se justifie probablement par le fait que dans le cadre de la procédure simplifiée, les mesures de publicité sont moindres.

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

doléances dans le cadre de leur avis qu'elles sont amenées à rendre.

Ceci suppose bien entendu une certaine volonté de la part des communes concernées de se faire les portes paroles des administrés intéressés par la modification ponctuelle du POS.

2.2. En ce qui concerne les plans directeurs :

La loi en projet ne prévoit pas d'enquête publique dans le cadre de l'élaboration des plans directeurs, que ce soit pour la procédure ordinaire ou pour la procédure simplifiée¹¹.

Cependant, étant donné les précisions qu'apporte le projet de loi quant aux plans directeurs¹², l'organisation d'une procédure de consultation eut, à mon sens, été souhaitable.

III. Les modifications quant aux effets des POS

La nouvelle loi en projet prévoit que les POS doivent désormais contenir des « *indications* » (sic !) quant au

mode et au degré d'utilisation du sol ainsi que l'intégration dans le tissu urbain existant des terrains ou ensembles de terrains qui en font l'objet, tout en fixant le cas échéant, les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements existants à préserver¹³.

Le projet supprime, par voie de conséquence, la possibilité prévue actuellement que le POS peut définir des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'établir un PAP n'est pas applicable¹⁴.

Les auteurs du projet de loi ont estimé que la pratique avait démontré que « *la possibilité donnée par la loi actuelle de dispenser l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier pour certains terrains à l'intérieur d'un POS n'est pas sans poser des problèmes au niveau urbanistique.* »¹⁵.

En somme, le projet de loi a pour objet de faire des POS des instruments dont la précision

¹¹ A l'instar de la législation actuelle puisqu'aucune consultation publique n'est prévue dans le cadre de la procédure d'adoption des plans directeurs sectoriels.

¹² Voir *infra*, notamment le point IV. 4.

¹³ Art. 13, 2. de la loi en projet (Doc. Parl. 6124-10 p. 29)

¹⁴ Article 11, *in fine*, de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire

¹⁵ Doc. Parl., 6124-0, commentaire sous l'article 13, p. 20

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

équivalait aux plans d'aménagement particuliers communaux¹⁶, l'objectif poursuivi par le législateur étant de simplifier la mise en œuvre des POS¹⁷.

Le projet de loi prévoit dès lors que « *les plans d'occupation du sol déclarés obligatoires modifient de plein droit les plans et projets d'aménagement général et les plans et projets d'aménagement particulier des communes* »¹⁸.

Actuellement, le projet de loi ne prévoit pas de dispositions transitoires pour sa mise en œuvre.

Si les mesures transitoires de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain font pâlir plus d'un praticien, il eut toutefois été souhaitable que la loi projetée prévienne certaines hypothèses qui pourraient se révéler problématiques dans la pratique.

Ainsi en ce qui concerne les POS, il est prévu que ces plans doivent

« *contenir des indications quant au mode et au degré d'utilisation du sol ainsi que l'intégration dans le tissu urbain existant des terrains ou ensembles de terrains qui en font l'objet, tout en fixant, le cas échéant, les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements existants à préserver* »¹⁹.

En l'absence de dispositions transitoires, faudra-t-il considérer que tant que les POS par exemple, n'ont pas été mis à jour, qu'ils sont illégaux car contraire à la disposition précitée, partant inapplicables sur base de l'article 95 de la Constitution ?

Ceci risque à tout le moins de faire naître une situation de blocage dans la pratique tant que les POS n'auront pas été révisés²⁰.

Cette question ne devrait cependant pas échapper à la vigilance du législateur, respectivement des diverses instances consultatives.

¹⁶ Doc. Parl., 6124-8 Avis du Conseil d'Etat, p. 13

¹⁷ Actuellement, la mise en œuvre d'un POS peut nécessiter l'élaboration d'un PAP, ce qui ralenti considérablement la réalisation des projets immobiliers.

¹⁸ Article 21 du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

¹⁹ Article 13 du projet de loi.

²⁰ Il faut s'imaginer qu'en vertu de l'article 95 de la Constitution, « *les cours et tribunaux n'appliquent les arrêtés et règlements généraux et locaux qu'autant qu'ils sont conformes aux lois.* ».

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

**IV. Les modifications
concernant les plans directeurs.**

Le projet de loi sous examen précise le contenu des plans directeurs sectoriels.

Ceux-ci comportent désormais des **prescriptions** et des **orientations**.

Les prescriptions sont des normes ayant un degré de précision tel qu'elles sont susceptibles de se superposer aux parties graphiques ou écrites des plans d'aménagement général des communes²¹.

Les orientations, quant à elles, doivent être prises en considération par les communes lors de l'élaboration ou de la modification de leur plan d'aménagement général et de leurs plans d'aménagement particulier²².

Les orientations lient donc les communes, lorsqu'elles précisent des résultats à atteindre par celles-ci, auxquelles il appartient cependant de définir et de préciser la manière dont

ces orientations seront transposées dans leur PAG ou leur PAP²³.

Le projet de loi exige de la part des communes une mise en conformité des plans d'aménagement communaux avec le plan directeur sectoriel qui les lie.

Jusqu'à la mise en conformité des PAG et des PAP, tout changement de destination du sol, tout morcellement de terrain, toute construction ou réparation confortatives, ainsi que tous les travaux généralement quelconques sont interdit en tant que ces aménagements sont contraires aux dispositions du plan²⁴.

Ainsi concrètement la loi en projet distingue trois types d'instruments.

En premier lieu, les prescriptions, définies ci-avant.

En deuxième lieu, les orientations qui précisent des résultats à atteindre, également définies ci-avant.

Et enfin les « *autres* » orientations, celles qui ne précisent pas de résultats à atteindre, qui doivent

²¹ Article 21. 3. du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

²² Article 21. 5 du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

²³ Article 21. 4 du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

²⁴ Article 21. 7. du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

obligatoirement être prises en considération par les communes lors de l'élaboration des plans communaux. Celles-ci peuvent toutefois y déroger (à l'inverse de ce qui est prévu pour les orientations « *de premier plan* » ou pour les prescriptions), à condition que cette dérogation soit argumentée et motivée²⁵.

V. Instauration d'un droit de préemption

La loi en projet prévoit un nouvel instrument à disposition de l'Etat, en vue de mettre à réaliser les objectifs de sa politique d'aménagement du territoire.

L'instauration d'un droit de préemption pour la mise en œuvre des plans directeurs sectoriels a fait l'objet de diverses critiques des instances consultatives amenées à présenter leur avis dans le cadre de la procédure parlementaire, auxquelles le soussigné renvoie pour de plus amples précisions²⁶.

Concrètement, il est prévu que les plans directeurs et les POS puissent définir dans leur parties écrites et graphiques, les terrains auxquels s'applique le droit de préemption²⁷.

Afin d'éviter les contradictions avec d'autres législations, par exemple avec l'article 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, qui prévoient également des droits de préemption, la loi en projet énonce :

*« L'Etat est prioritaire sur toute autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel »*²⁸.

VI. Modifications de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain

1. L'exception au principe de l'autorisation de bâtir pour toute construction, transformation ou

²⁵ Doc. Parl., 6124-10, note sous l'amendement 21, pp. 14-15

²⁶ Avis de la chambre des salariés, Doc. Parl., 6124-1, p. 4 ; Avis de la chambre des fonctionnaires et employés publics, Doc. Parl., 6124-3, p. 4 ; Avis de la chambre des métiers, Doc. Parl. 6124-4, pp. 2-3 ; Avis du Conseil supérieur de l'Aménagement du

Territoire, Doc. Parl. 6121-5, p. 7 ; Avis de la chambre d'agriculture, Doc. Parl. 6124-6, pp. 2-3 ; Avis du Conseil d'Etat, Doc. Parl., 6124-8, pp. 17-18

²⁷ Article 25 du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 33

²⁸ Article 25 de la loi en projet.

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

démolition d'un bâtiment, pour certains travaux :

Par amendement gouvernemental²⁹, il est proposé de modifier l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en y insérant, après l'alinéa 1^{er} dudit article, la disposition suivante :

« Cependant, cette autorisation (de bâtir³⁰) n'est pas requise pour toute réalisation de travaux publics découlant des plans d'occupation du sol déclarés obligatoires et modifiant de plein droit les plans et projets d'aménagement général et les plans et projets d'aménagement particulier des communes.

En outre, cette autorisation n'est pas requise pour la réalisation de travaux de voirie, de projets d'infrastructures routières, ferroviaires, y compris les ouvrages d'art et des infrastructures d'eau, réalisés par l'Etat ou par la Société nationale des chemins de fer, les infrastructures électriques réalisées par les concessionnaires ainsi que les infrastructures de gaz réalisées par les gestionnaires détenteurs d'une autorisation. »

Cette dérogation est justifiée sur base de considération d'intérêt public.

Le gouvernement estime que la différenciation résultant du fait que certaines morales de droit public ou privé seraient dès lors exemptées d'une demande d'autorisation de construire alors que d'autres personnes ne le seraient pas, ne peut pas être considérée comme violant le principe de l'égalité de traitement devant la loi.

Une telle différenciation serait justifiée objectivement³¹.

Ce point de vue fait toutefois d'ores et déjà l'objet de discussions³².

On peut également s'interroger si les termes employés, à savoir la notion de travaux publics découlant des POS déclarés obligatoires, n'est pas une notion trop large.

2. L'obligation de vérifier la conformité des projets d'aménagement général ou des projets d'aménagement particulier avec les plans et programmes

²⁹ Doc. Parl., 6124-9

³⁰ Note du soussigné

³¹ *Op. cit.* p. 3

³² Avis complémentaire de la Chambre du Commerce, Doc. Parl. 6124-11, Avis complémentaire de la Chambre des Métiers, Doc. Parl., 6124-11.

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 ou se trouvant à l'état de projet soumis à l'avis des communes³³ :

La loi en projet confère au ministre de l'Intérieur et à la Grande Région la compétence pour refuser un PAP ou un PAG soumis à son approbation en cas de contradiction avec le programme directeur, un plan directeur sectoriel ou un POS déclarés obligatoires ou à l'état de projet soumis à l'avis des communes.

Ceci pourra poser des problèmes dans la pratique pour les professionnels de l'immobilier, alors qu'un plan communal (PAP – PAG) pourra être refusé sur base d'un projet étatique qui n'existait pas au moment de l'entame de la procédure de modification ou de refonte du plan communal.

3. Procédure allégée pour la mise en concordance des PAG ou des PAP avec les prescriptions des plans directeurs sectoriels³⁴ :

La loi en projet prévoit une procédure rapide, sans consultation du public, pour la mise en conformité des plans communaux vis-à-vis des plans directeurs.

Cette procédure allégée se limite à une délibération du conseil communal qui fait l'objet d'un avis de la commission d'aménagement avant d'être soumise à la décision du ministre.

4. Nouvelles bases de refus pour les autorisations de bâtir :

Il est prévu qu' « aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si elle n'est pas conforme aux prescriptions et orientations qui précisent les résultats à atteindre du projet de plan directeur sectoriel ».

Cette disposition posera, à mon estime, des difficultés dans la pratique.

Ainsi pour rappel, les orientations des plans directeurs consistent en des résultats à atteindre par les communes, auxquelles il appartient cependant de définir et de préciser la manière dont ces orientations seront transposées dans leur PAG ou leurs PAP³⁵.

³³ La loi en projet précise : « *Il n'est pas tenu compte des projets de plans et de programmes qui n'ont pas été déclarés obligatoires dans les quatre années de la communication du projet aux communes.* »

Article 32 et 34 du projet de loi.

³⁴ Articles 33 et 35 du projet de loi.

³⁵ Article 21. 4 du projet de loi, Doc. Parl., 6124-10, p. 32

Nouveauté en droit immobilier :
Projet de loi n° 6124 portant modification de la législation sur l'aménagement du territoire et sur l'aménagement communal et le développement urbain

Or, la disposition précitée prévoit que l'autorisation de bâtir peut être refusée sur base d'objectifs d'un projet de plan directeur sectoriel (qui n'a donc pas encore été déclaré obligatoire), ces objectifs n'ayant par ailleurs pas encore été concrétisés par les communes concernées par une transposition dans leurs PAG ou PAP.

Ceci risque d'entraîner une insécurité juridique considérable pour les professionnels du secteur, ceux-ci introduisant des demandes d'autorisation de bâtir alors même qu'ils ne sauraient avoir pas connaissance du plan de directeur sectoriel en projet.

Cette disposition risque également de générer un important contentieux, puisqu'une autorisation de bâtir pourrait être refusée sur base de considérations fort souples, telles que peuvent l'être les objectifs d'aménagement du territoire.

Le présent article reflète les impressions et réflexions de l'auteur quant au projet de loi sous examen. Il a valeur purement informative et ne saurait être assimilable à un avis juridique qui engage son auteur ou l'étude KRIEGER Associates.

Enfin, il échet de faire remarquer que la tâche des bourgmestres sera des plus ardues. Il leur appartiendra en effet de décider de l'octroi ou non d'une autorisation de bâtir sur base d'objectifs d'un plan étatique en gestation. Dans ces conditions, tant les bourgmestres concernés que les demandeurs d'autorisation de bâtir sont mis dans une position fort peu confortable, celle de trancher la question du respect ou du non-respect de ces orientations urbanistiques laissant une marge d'interprétation importante.

L'article sera tenu à jour en fonction des évolutions du projet de loi.