

Dossier suivi par M. Philippe NEVEN
Service des commissions
Tel. : +352 466 966 331
Courriel : pneven@chd.lu

Monsieur le Président
du Conseil d'État
5, rue Sigefroi
L-2536 Luxembourg

Luxembourg, le 2 juillet 2025

Objet : **7139A** Projet de loi portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 6 « Mesures d'exécution des plans d'aménagement » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après un amendement au projet de loi sous rubrique, adopté par la Commission des Affaires intérieures (ci-après « Commission ») lors de sa réunion du 2 juillet 2025.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi sous rubrique reprenant l'amendement parlementaire effectué.

*

I. Observations préliminaires

Les amendements parlementaires sous rubrique font suite aux amendements parlementaires du 16 septembre 2024¹. Les amendements parlementaires du 16 septembre 2024 ont été intégrés dans le texte coordonné de la présente lettre d'amendements (**figurant en caractères gras et soulignés**). L'amendement parlementaire du 2 juillet 2025 **figure en caractères gras, soulignés et italiques**.

Les propositions de texte formulées par le Conseil d'État dans son avis du 28 juillet 2023 et que la Commission a fait siennes **figurent en caractères soulignés**.

*

II. Amendement

Amendement unique

L'article 8 du projet de loi (devenant le nouvel article 4) est amendé comme suit :

- 1° l'article 42 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

¹ cf. document parlementaire 7139/15

- a) l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :
- « Lorsque des fonds ne peuvent pas, de par leur délimitation ou de par leur configuration, recevoir la destination, qui leur a été impartie par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains, ils sont réorganisés, le cas échéant, après la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains couvrant la surface à remembrer. Cette réorganisation des terrains, y compris, le cas échéant, la cession des terrains telle que prévue à l'article 34, est effectuée équitablement pour chaque propriétaire en tenant compte du prorata de ses apports de fonds et en lui attribuant, en cas de besoin, des soultes ou indemnités. » ;
- b) l'alinéa 2 est remplacé comme suit :
- « Par dérogation à l'aux articles 41, alinéa 1^{er}, et l'article 42, alinéa 1^{er}, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler le parcellaire l'intégralité des fonds des propriétaires récalcitrants de manière à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains doivent faire l'objet d'un remembrement urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains. » ;
- c) l'alinéa 3 est remplacé comme suit :
- « ~~Ladite~~ La cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics peut être différée dans le temps. La mise en œuvre des travaux de voirie et d'équipements publics peut être différée dans le temps. » ;
- d) l'alinéa 5 nouveau est modifié comme suit :
- « Lorsque le propriétaire refuse de céder son fonds réservé à la voirie et aux équipements publics, il peut être procédé à la procédure d'expropriation, conformément au titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. » ;

2° l'article 44 de la même loi est modifié comme suit :

- a) à l'alinéa 1^{er}, à la suite de la première phrase, sont insérées deux phrases nouvelles, libellées comme suit :
- « ~~Le ministre peut, soit de sa propre initiative, soit sur demande du collège des bourgmestre et échevins, soit sur la demande de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés, décider de clôturer la procédure. Avant la décision ministérielle prévue à l'article 47, le ministre peut, sur demande des propriétaires concernés, décider de clôturer la procédure. En vue d'une telle clôture, les propriétaires concernés adressent au ministre un écrit, signé par l'ensemble des propriétaires, renseignant leur volonté de réaliser un remembrement urbain par voie d'accord.~~ » ;
- b) l'alinéa 4 nouveau est modifié comme suit :
- « Endéans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 3, le périmètre du projet de remembrement ministériel est encore publié sur le site internet du géoportail et dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet sur lequel est publié le périmètre du projet de remembrement. » ;

3° l'article 45 de la même loi est modifié comme suit :

a) l'alinéa 3 est remplacé comme suit :

« Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont notifiés **dans les trois jours à partir de l'envoi du projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins** par ~~le collège des bourgmestre et échevins~~ **du dépôt le ministre de la publication du projet de remembrement sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg** par lettre recommandée avec avis de réception. L'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que **la commune le ministre** est à même de connaître leur adresse. » ;

4° l'article 51 de la même loi est modifié comme suit :

a) l'intitulé est complété par les termes « et **des demandes** d'indemnisation » ;

b) l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :

« Les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et des formalités hypothécaires, **les frais d'études**, les frais d'exécution relatifs à la voirie et aux équipements publics et, le cas échéant, relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre, définis aux articles 35 et 36, sont avancés soit par l'État, si le ministre a ordonné l'élaboration d'un projet de remembrement à sa propre initiative, soit par la commune ou par le ou les propriétaires, qui ont fait la demande auprès du ministre, conformément à l'article 44. ~~Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux.~~ **Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des fonds apportés. Ces frais sont récupérés moyennant la conclusion d'une convention entre les personnes qui ont avancé les frais d'exécution et les autres propriétaires et compte tenu de l'indice des prix à la consommation national.** » ;

Commentaire :

Ad article 42

Par analogie aux modifications proposées à l'endroit de l'article 41, l'article 42, alinéa 1^{er}, est également adapté en ce sens.

L'alinéa 1^{er} est encore complété par la disposition suivante : « Cette réorganisation des terrains, y compris, le cas échéant, la cession des terrains telle que prévue à l'article 34, est effectuée équitablement pour chaque propriétaire en tenant compte du *pro rata* de ses apports de fonds et en lui attribuant, en cas de besoin, des soultes ou indemnités. ».

Cet amendement renseigne de façon plus détaillée les critères dont il faut tenir compte lors de la réorganisation de terrains prévue à l'article 42, alinéa 1^{er}. En effet, à l'occasion d'une opération de remembrement, il est impératif de veiller à ce que chaque propriétaire soit traité équitablement.

Une telle approche garantit que les propriétaires ne subissent pas de perte injustifiée en termes de valeur ou de surface. Ce mécanisme est essentiel pour équilibrer les apports et les attributions desdits fonds, afin d'éviter des mécontentements et de réduire, dans la mesure du possible, le nombre de recours en annulation portés devant les juridictions administratives.

Ainsi, dans le cadre du processus de réorganisation des terrains, le propriétaire concerné fait, dans un premier temps, un apport de terrains qui se situent dans l'assiette du périmètre à remembrer.

Ensuite, le propriétaire se voit attribuer de nouveaux terrains à bâtir correspondant aux lots constructibles prévus par le plan d'aménagement particulier à remembrer. Or, il s'avère que, dans la pratique, les fonds ainsi attribués ne correspondent pas forcément, en termes de surface ou de valeur, aux fonds apportés par les différents propriétaires. Afin de respecter néanmoins le principe d'égalité de traitement de tous les propriétaires, il y a lieu de compenser les différences de valeur entre les terrains attribués et les terrains apportés par les différents propriétaires par notamment des soultes et indemnités. Pour garantir cette équité, il y a lieu de trouver, pour chaque propriétaire, un équilibre entre les fonds qu'il apporte, les fonds qu'on lui attribue, les soultes ou indemnités qu'il est en droit d'exiger, ainsi que la cession de la voirie et des équipements publics dont le propriétaire est tenu de s'acquitter au profit du domaine public communal. Dans ce contexte, le terme « soulte » désigne la compensation financière attribuée au propriétaire lorsqu'il y a un déséquilibre dans la valeur des biens échangés entre deux parties dans le cadre d'une opération de remembrement. La notion d'« indemnité » désigne une somme d'argent versée au propriétaire qui a subi un préjudice lors de l'attribution de terrains à bâtir, voire dont la valeur de ces terrains ne reflète pas à suffisance la valeur des terrains apportés en amont de l'opération de remembrement. Cependant, les propriétaires qui se voient attribuer des terrains à bâtir d'une valeur proportionnellement supérieure aux terrains initialement apportés seront contraint à payer des soultes, qui serviront à régler les indemnités précitées.

En ce qui concerne l'article 42, alinéa 2, la Commission propose de le remplacer comme suit : « Par dérogation aux articles 41, alinéa 1^{er}, et 42, alinéa 1^{er}, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler l'intégralité des fonds des propriétaires de manière à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains, doivent faire l'objet d'un remembrement urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains. ».

L'ajout d'une telle dérogation s'explique par le fait qu'il importe d'attribuer, dans la mesure du possible, aux propriétaires concernés par l'opération de remembrement, mais qui ne sont pas nécessairement enclins à viabiliser directement leurs fonds, des terrains dont la superficie correspond à celle des terrains qu'ils ont apportés dans la masse à remembrer. L'objectif est d'éviter le paiement de soultes qui compenseraient l'inégalité des lots ainsi attribués.

En effet, une telle flexibilité s'avère nécessaire étant donné que les lots prédéfinis respectivement dans le plan d'aménagement particulier ou dans le lotissement de terrains peuvent, de par leur configuration et de leur surface, porter atteinte à la poursuite des activités que le propriétaire exerçait avant le remembrement ministériel, telles que par exemple la poursuite d'une activité agricole.

A fortiori, lors d'une opération de remembrement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ce phénomène est susceptible de s'accroître, considérant que ces propriétaires qui se sont vu attribuer de nouveaux lots de construction doivent de surcroît encore céder au domaine public communal une certaine assise foncière en vue de la réalisation des travaux de viabilisation.

Dans ce cas de figure, ces propriétaires se verront, grâce à ce mécanisme de dérogation, attribuer du terrain à bâtir brut.

Sur ces terrains ainsi attribués, aucune viabilisation ne sera réalisée dans un premier temps afin de respecter dans la mesure du possible la situation initiale des lots qui se voient redistribués par le biais du remembrement ministériel. En effet, procéder de façon contraire reviendrait à « *amputer* » la surface des lots ainsi redistribués de quelque 25% pour des fins de viabilisation et de cession ultérieure au domaine public communal.

Le mécanisme ainsi institué permet dès lors de soit remodeler l'intégralité du parcellaire (option 1), conformément aux lots de construction désignés respectivement par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains, soit de remodeler ponctuellement le parcellaire moyennant un morcellement de terrain qui ne tient pas compte des lots précités (option 2), alors que la majorité des terrains sera évidemment modelée suivant l'option 1, permettant dès lors la réalisation de constructions sur des terrains à bâtir ainsi attribués.

La première option est utile pour les quelques cas de figure où l'attribution des lots pour les propriétaires peut se faire sans procéder au paiement de soultes. La deuxième option s'impose pour les cas de figure où une attribution des lots prévus par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement ne pourrait se faire que moyennant le paiement de soultes supplémentaires pour compenser la perte de surfaces, qui peut par exemple résulter de la cession de terrains au domaine public communal.

Le mécanisme de dérogation précité permet ainsi de ne pas tenir compte des lots et de procéder à un simple morcellement de terrain en ces lieux. Ceci permettra en effet d'attribuer des surfaces de terrains qui correspondent au mieux aux surfaces de terrains initiales et d'éviter notamment une perte de surfaces agricoles exploitables.

Dans le cas de figure de la deuxième option, lorsque les propriétaires envisagent ultérieurement l'exécution du plan d'aménagement particulier ou du lotissement de terrains sur les fonds qui ont fait l'objet d'un simple morcellement, les lots désignés par ces instruments se voient alors attribués par le biais d'un remembrement ministériel ou amiable et les surfaces nécessaires à la viabilisation seront par la suite cédées au domaine public communal.

Ainsi, le terrain à bâtir brut qui a été initialement attribué à ces propriétaires n'a pas fait l'objet d'un remodelage intégral qui consiste à agencer et à délimiter les fonds en question, conformément aux exigences du plan d'aménagement particulier ou du lotissement de terrain. En d'autres termes, les fonds ne sont pas lotis de manière à concorder exactement avec les lots constructibles prévus par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains. Dans une phase ultérieure, ils devront par conséquent encore faire l'objet d'un remembrement urbain (ministériel ou amiable) avant que le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains puisse être exécuté, voire accueillir des constructions.

À l'égard de l'alinéa 3 qui dispose que « Ladite cession des fonds peut être différée dans le temps », le Conseil d'État s'y était opposé dans son avis du 22 février 2022 au motif qu'il était source d'insécurité juridique en ce qu'il omettait de préciser le moment auquel serait établi l'acte notarié de la cession et de régler le cas de figure du refus par le propriétaire de céder son fonds.

En réponse aux observations précitées, la Commission avait proposé de modifier la disposition en précisant que la cession différée porte uniquement sur les fonds « réservés à la voirie et aux équipements publics ».

Cependant, dans son avis complémentaire du 28 juillet 2023, le Conseil d'État soulève que la Commission avait précisé en outre, par son commentaire de l'amendement concerné, qu'une telle cession ne saurait avoir lieu en cas de défaut d'accord du ou des propriétaires concernés. Il constate alors que la proposition de la Commission ne répond pas aux interrogations soulevées concernant l'acte notarié ou les conséquences d'un refus de cession. Par

conséquent, la Haute Corporation signale ne pas être en mesure de lever son opposition formelle.

Afin de permettre au Conseil d'État de lever l'opposition formelle, la Commission propose de préciser que la mise en œuvre des travaux de voirie et d'équipements publics peut être différée dans le temps.

Ainsi, la Commission opte pour une formulation plus large en l'espèce, estimant qu'il n'y a pas seulement lieu de mentionner que la cession peut être différée dans le temps, étant donné que la cession au domaine public communal n'est qu'un aspect parmi d'autres dans le cadre de la mise en œuvre des travaux de voirie et d'équipements publics, qui comprend également la réalisation de ces travaux. En effet, ladite cession n'a lieu que lorsque les travaux ont été réalisés conformément aux préceptes du projet d'exécution et de la convention d'exécution. Il a dès lors été opté pour la formulation plus générale et plus précise de « mise en œuvre des travaux ».

L'alinéa 4 nouveau précise qu'aucun acte notarié ayant pour objet la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics ne pourra être établi avant la décision ministérielle portant adoption de la convention d'exécution quant aux fonds concernés.

En vue de répondre à l'opposition formelle qui a trait à l'absence de conséquences d'un refus de cession de la part du propriétaire de céder les fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, il est proposé d'avoir recours à la procédure d'expropriation telle que prévue par la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, et tel que suggéré par le Conseil d'État, l'outil le plus efficace, pour une collectivité territoriale face à un propriétaire qui est réticent à l'idée de céder son terrain, demeure l'expropriation pour cause d'utilité publique prononcée par l'État. Le plus souvent, la déclaration d'utilité publique qui précède l'expropriation suffit à engager une négociation avec le propriétaire afin d'aboutir à une cession à l'amiable.

De même, en pratique, lorsqu'un plan d'aménagement particulier est exécuté en plusieurs phases², les travaux de viabilisation ainsi que la cession afférente se voient également « déphasés ».

Lors des réunions du GT, visé aux remarques préliminaires, il a également été suggéré de supprimer la phrase « La cession des fonds est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. ». Cette précision quant au fonctionnement du mécanisme de cession des travaux de voirie et d'équipements publics au domaine public communal a été jugée superfétatoire comme elle est excessivement contraignante pour les acteurs du remembrement.

En effet, l'envergure des travaux de viabilisation ainsi que la cession afférente sont souvent plus importantes lors de la première phase d'exécution du plan que dans les phases ultérieures. En effet, dans une première phase, toutes les fondations des constructions de viabilisation projetées ainsi que les accès carrossables et bassins de rétention présentent une envergure plus importante que les travaux devant être effectués dans une ou plusieurs phases ultérieures.

Dès lors, la disposition qui prévoyait que la cession devra être effectuée au *prorata* des apports des différents propriétaires est excessivement contraignante en l'occurrence. De

² Lorsque par exemple certains propriétaires refusent de participer à la première phase de l'exécution du plan d'aménagement particulier tel qu'énoncé ci-dessus.

surcroît, le plan d'aménagement particulier définit lui-même l'envergure des surfaces devant être cédées au domaine public communal.

S'il est vrai qu'en pratique il sera veillé à ce que la cession soit, dans la mesure du possible, effectuée au *pro rata* des apports des différents propriétaires, cela ne s'avère cependant pas toujours possible. C'est pour cette raison qu'il y a également lieu de signaler qu'il existe d'ores et déjà une disposition similaire à l'article 34, paragraphe 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Au vu ce qui précède, il n'est dès lors pas opportun d'ajouter une disposition légale supplémentaire en ce sens. Si davantage de terrains devaient être cédés au domaine public communal, la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier en fixera les modalités afférentes ainsi que les indemnisations éventuellement requises en vue d'assurer une répartition équitable des frais de viabilisation.

Ad article 44

L'article 44, alinéa 1^{er}, a été complété par l'ajout des phrases suivantes : « Avant la décision ministérielle prévue à l'article 47, le ministre peut, sur demande des propriétaires concernés, décider de clôturer la procédure. En vue d'une telle clôture, les propriétaires concernés adressent au ministre un écrit, signé par l'ensemble des propriétaires, renseignant leur volonté de réaliser un remembrement urbain par voie d'accord. ».

Cet ajout s'explique par le fait qu'au cours des opérations de remembrement ministériel, il peut arriver que les propriétaires concernés trouvent un terrain d'entente et souhaitent procéder à un remembrement à l'amiable par voie de conciliation. Par conséquent, il est impératif de clarifier les circonstances dans lesquelles le ministre peut décider de clôturer la procédure et de définir précisément le moment auquel cette décision peut être prise. En effet, la clôture de la procédure peut intervenir avant l'émission de la décision ministérielle prévue à l'article 47, mais elle ne peut en aucun cas être prise après cette étape. Afin de pouvoir déclencher cette clôture, les propriétaires concernés doivent adresser une demande formelle au ministre, sous forme d'un écrit signé par l'ensemble des propriétaires impliqués. Cet écrit devra attester de leur volonté commune de procéder à un remembrement urbain, réalisé par voie d'accord amiable.

L'alinéa 1^{er} initial prévoyait « [qu'à] la demande du ministre, les terrains à remembrer devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens ». Le Conseil d'État avait relevé dans son avis du 22 février 2022 que cette phrase soulevait de nombreuses questions. Ainsi, pour des motifs d'insécurité juridique, il s'y était opposé formellement.

La Commission avait donc procédé à la suppression de la phrase précitée en considérant qu'il existe à ce jour des méthodes d'information plus efficaces que l'inscription pour informer les futurs potentiels acquéreurs qu'une procédure de remembrement ministériel est en cours.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'État estime que, dans la logique des auteurs du projet de loi initial, les méthodes d'information visées par la Commission, qui devraient toucher toutes les personnes ayant un intérêt à agir et qui pourraient entre autres comprendre une publication sur un site Internet, devront être précisées dans la loi en projet.

En vue de tenir compte des observations du Conseil d'État, il est proposé de modifier l'article 44 en ce sens.

L'alinéa 3 nouveau renseigne désormais les méthodes d'information ayant pour objet d'informer les futurs potentiels acquéreurs. Il est ainsi proposé que dans les trente jours qui suivent la décision ministérielle ordonnant l'élaboration d'un projet de remembrement, le

ministre notifie par lettre recommandée avec avis de réception le collègue échevinal de la commune concernée et les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement ministériel. Il est encore précisé que l'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que l'État est à même de connaître leur adresse et ce à l'instar de l'ancien article 2 du projet de loi qui avait modifié l'article 9quinquies.

L'alinéa 4 nouveau dispose encore qu'« Endéans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 3, le périmètre du projet de remembrement ministériel est encore publié sur le site internet du géoportail et dans quatre quotidiens publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet de remembrement. ». Ceci afin de tenir pleinement compte de la remarque du Conseil d'État qui avait suggéré qu'une publication sur un site Internet serait opportune afin d'informer de manière satisfaisante toutes les personnes intéressées par l'élaboration d'un projet de remembrement ministériel.

Les termes « et imprimés » sont supprimés en raison de leur inadaptation à la situation actuelle. En effet, l'un des quotidiens les plus largement diffusés dans le pays n'est désormais plus imprimé sur le territoire luxembourgeois, rendant ainsi caduque l'exigence de publication dans un support imprimé localement. De ce fait, il a été jugé nécessaire de supprimer l'obligation de publication sur le territoire luxembourgeois, dans un souci de conformité avec l'évolution des pratiques médiatiques. Cette modification trouve également sa justification dans le besoin d'éviter tout risque de vice de procédure dans le cadre de la procédure de remembrement, si celle-ci était contestée devant les juridictions administratives. En effet, le maintien d'une telle exigence, désormais inappropriée, pourrait entraîner des irrégularités ou des contestations de la validité de la procédure, qui pourraient mettre en péril sa légalité et sa régularité et ainsi ralentir encore davantage la création de nouveaux logements.

La Commission propose encore de rajouter les termes suivants : « Endéans les trente jours qui suivent la publication du périmètre du projet de remembrement dans les quatre quotidiens, le ministre ordonne que le parcellaire concerné soit morcelé de manière à le faire concorder avec le plan de mensuration officielle concernant la délimitation du projet de remembrement prévu à l'article 43, alinéa 2. Pour cette opération de morcellement, l'accord des propriétaires concernés n'est pas requis. ».

Une telle disposition est nécessaire pour fixer précisément la contenance cadastrale des surfaces à apporter au remembrement. En effet, le parcellaire des surfaces appartenant aux propriétaires concernés ne coïncide pas forcément avec la délimitation du périmètre de remembrement. Il est dès lors impératif que le ministre soit habilité à ordonner que le parcellaire concerné soit morcelé de manière à le faire concorder avec le plan de mensuration officielle concernant la délimitation du projet de remembrement.

Pour des raisons de célérité, la Commission propose également que l'accord des propriétaires concernés n'est pas requis pour cette opération de morcellement.

Ad articles 45 et 46

La Commission propose également de digitaliser, à l'instar de la refonte de la législation relative aux établissements classés, le fonctionnement de l'enquête publique prévue aux articles 45 et 46. Dorénavant, les enquêtes publiques se dérouleront sur le portail national des enquêtes publiques.

À travers ce nouveau portail, les personnes intéressées par le déroulement de la procédure de remembrement ministériel disposent désormais d'un moyen digital pour consulter les enquêtes publiques et pour déposer leurs observations relatives au projet de remembrement ministériel.

Ce portail est accessible de n'importe où, à n'importe quelle heure et les personnes intéressées n'auront plus besoin de se déplacer pour consulter les documents relatifs à l'enquête publique. De plus, un système de notification auquel les personnes intéressées peuvent s'abonner renseigne ces personnes sur les enquêtes publiques en cours ou bien sur une thématique particulière.

Enfin, les personnes intéressées peuvent également déposer leurs observations directement par voie électronique par le biais d'un assistant « MyGuichet.lu ».

Le projet de remembrement ne sera dès lors plus publié dans quatre quotidiens. Il sera cependant toujours consultable à la maison communale.

En ce qui concerne la notification des propriétaires, il y a lieu de préciser le moment auquel cette dernière interviendra. Ainsi, il est prévu que les propriétaires des fonds situés à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement soient notifiés dans les trois jours de l'envoi du projet de remembrement ministériel. Il s'agit du jour où le ministre envoie le projet de remembrement par voie de lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les terrains à remembrer.

Qui plus est, pour des raisons de simplification administrative et de cohérence, le déroulement de l'enquête publique et les obligations qui en découlent seront désormais assurés principalement par le ministre et non plus par le collège des bourgmestre et échevins.

Ad article 51

En ce qui concerne l'article 51, l'intitulé est complété par les termes « et des demandes d'indemnisation », considérant que cet article dispose que, par dérogation au régime de droit commun, les demandes d'indemnisation en rapport avec les servitudes découlant d'un projet ou plan de remembrement sont prescrites cinq ans après l'entrée en vigueur du plan de remembrement qui les a créées.

En outre, à l'alinéa 1^{er}, à la suite de la première phrase, la Commission propose d'ajouter une deuxième phrase nouvelle avec la teneur suivante : « Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des fonds apportées. »

Cette disposition souligne l'importance d'une répartition équitable des frais engendrés par une opération de remembrement entre les propriétaires concernés. Elle insiste sur le principe d'équité selon lequel chaque propriétaire contribue aux frais en fonction de la valeur des fonds qu'il apporte à l'opération de remembrement. Cette approche garantit que les frais sont répartis de manière proportionnelle et transparente, évitant ainsi toute iniquité ou déséquilibre dans les contributions des différents propriétaires.

L'alinéa 1^{er} est encore modifié pour inclure dans l'énumération des différents frais, les frais d'études afin que ces derniers soient également récupérables auprès des propriétaires concernés. La notion de « frais d'études » est à interpréter au sens large du terme. À défaut d'une telle précision, le risque est encouru que lors de la récupération des frais, les frais d'études, qui sont souvent importants, ne sauraient faire l'objet d'une récupération, ce qui enfreindrait le principe de l'équité entre les propriétaires concernés par l'opération de remembrement.

L'alinéa 1^{er} est encore complété par une dernière phrase précisant que les frais y cités sont récupérables « moyennant la conclusion d'une convention entre les personnes qui ont avancé les frais d'exécution et les autres propriétaires ».

L'article 51 est ensuite complété par les termes « et compte tenu de l'indice des prix à la consommation national ». Cet amendement s'explique par le fait qu'il y a lieu d'indexer les frais qui sont récupérés par répartition entre les propriétaires, proportionnellement à la valeur des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux. En effet, il y a lieu d'adapter les frais précités en les liant à la variation de la valeur de l'indice des prix à la consommation national qui renseigne l'évolution de l'inflation au Grand-Duché de Luxembourg.

Enfin, l'article 51, alinéa 2, est remplacé afin de préciser qu'en l'absence de la conclusion de la convention visée à l'alinéa 1^{er}, aucune autorisation de construire, telle que prévue par l'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004, ne peut être délivrée pour les nouvelles parcelles attribuées aux propriétaires qui ne se sont pas acquittés des frais d'exécution engendrés par les opérations de remembrement. Un tel mécanisme vise à éviter que les propriétaires, qui ont bénéficié du remodelage du parcellaire en vue de le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier, demandent une autorisation de construire et profitent indûment de cette nouvelle situation générée par les diligences des propriétaires consentants au remembrement ministériel.

* * *

Au nom de la Commission, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État l'amendement exposé ci-dessus.

J'envoie copie de la présente à la Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement, avec prière de transmettre l'amendement aux instances à consulter.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

(s.) Claude Wiseler
Président de la Chambre des Députés

Annexe : Texte coordonné du projet de loi n° 7139A

7139A

Projet de loi

portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 6 « Mesures d'exécution des plans d'aménagement » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Art. 1^{er}. L'article 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« Art. 8. Révision du plan d'aménagement général

Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue aux articles 10 à 18.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 18bis.

Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation du plan d'aménagement général sur un ou plusieurs fonds précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement général initial.

Ne sont pas considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet de modifier la délimitation de la zone verte, telle que prévue à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ainsi que celles qui ont pour objet de modifier substantiellement le mode et le degré d'utilisation du sol, et qui sont susceptibles de contrevenir aux objectifs énoncés à l'article 2 et à l'article 1^{er} de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ainsi qu'aux plans déclarés obligatoires en vertu de cette loi. ».

Art. 31^{er}. À l'article 11 de la même loi la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'alinéa 2 est complété par les termes « dans les quatre mois de la réception du dossier complet ».

Art. 4. À la suite de l'article 18 de la même loi, il est inséré un article 18bis nouveau, qui prend la teneur suivante :

« Art. 18bis. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général, avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation, ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, est élaboré par le collège des bourgmestre et échevins qui délibère sur la conformité du projet de modification ponctuelle avec les dispositions de l'article 8, alinéas 3 et 4.

(2) Dans un délai de quinze jours de la délibération prévue au paragraphe 1^{er}, le projet de modification ponctuelle est déposé pendant trente jours à la maison communale et publié sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet de modification ponctuelle. Les affiches font mention du site internet où est publié le projet de modification ponctuelle.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Cette publication fait mention des lieux, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général.

(3) Dans un délai de trente jours, à compter à partir de la publication du dépôt du projet de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens et sous peine de forclusion, les personnes intéressées sont tenues de présenter leurs observations et objections contre le projet de modification par écrit au collège des bourgmestre et échevins.

En cas de réclamations écrites présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins convoque les réclamants qui peuvent, en vue de l'aplanissement des différends, présenter leurs observations.

(4) Dans le même délai de quinze jours tel que fixé au paragraphe 2, le dossier est transmis au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

Si dans les trente jours de la réception du dossier, le ministre constate et informe le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée, que le projet de modification est conforme aux dispositions de la présente loi et aux règlements d'exécution, le conseil communal peut procéder à la procédure d'adoption, telle que prévue aux paragraphes 5 et suivants.

Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité.

Si dans les trente jours de la réception du dossier, le ministre constate que le projet de modification ponctuelle n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi ni aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la commission d'aménagement, qui émet, endéans le délai précité, son avis conformément à l'article 11, alinéa 2, et en informe le collège des bourgmestre et échevins dans le délai précité de trente jours.

Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux articles 11, alinéa 3 et 4 et celles prévues aux articles 14 à 18.

Toutefois dans cette dernière hypothèse, le conseil communal peut décider de clôturer le dossier du projet de modification ponctuelle.

(5) Le projet de modification ponctuelle est ensuite soumis par le collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, avec les observations et objections présentées ainsi qu'avec les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins, au vote du conseil communal au plus tard après un délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de la consultation publique prévue au paragraphe 3.

Le conseil communal adopte le projet dans sa forme originale ou y apporte des modifications ponctuelles, qui répondent, en tout ou en partie, aux observations et objections présentées.

(6) Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux personnes ayant introduit des observations et objections. Dans les quinze jours qui suivent l'affichage dans la commune, le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, qui prend sa décision dans un délai de deux mois, suivant la réception du dossier.

Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet d'aménagement général conformément au paragraphe 3 doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification prévue à l'alinéa 1^{er}, sous peine de forclusion.

Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours de l'affichage prévu à l'alinéa 1^{er}, sous peine de forclusion.

Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs observations et objections conformément au paragraphe 3, et les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote.

(7) Le ministre statue sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et compatibilité du projet de modification ponctuelle aux dispositions de la présente loi et aux règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. ».

Art. 52. À l'article 35, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, à l'alinéa 1^{er}, les termes « l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution » sont remplacés par les termes « un projet d'exécution est élaboré pour l'ensemble ou une partie des fonds concernés par le propriétaire ou son mandataire ».

Art. 63. À l'article 36 de la même loi, le terme « l'initiateur du projet » est remplacé par le terme « l'exécutant » les termes « le propriétaire ou son mandataire ».

Art. 84. Le titre 6 de la même loi est remplacé par le texte suivant :

« TITRE 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement

Chapitre 1^{er} – Remembrement urbain

Section 1^{re} – Généralités

Art. 41. Définition

Le remembrement urbain est une mesure d'exécution d'un plan d'aménagement particulier **« nouveau quartier »** ou d'un lotissement de terrains qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier **« nouveau quartier »** ou le lotissement de terrains.

Le remembrement urbain peut s'effectuer soit par voie d'accord entre tous les propriétaires concernés, soit par le biais d'un remembrement ministériel.

Art. 42. Objet et organisation

Lorsque des fonds ne peuvent pas, de par leur délimitation ou de par leur configuration, recevoir la destination, qui leur a été impartie par un plan d'aménagement particulier **« nouveau quartier »** ou un lotissement de terrains, ils sont réorganisés, le cas échéant, après la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics, conformément au plan d'aménagement particulier **« nouveau quartier »** ou au lotissement de terrains couvrant la surface à remembrer. **Cette réorganisation des terrains, y compris, le cas échéant, la cession des terrains telle que prévue à l'article 34, est effectuée équitablement pour chaque propriétaire en tenant compte du prorata de ses apports de fonds et en lui attribuant, en cas de besoin, des soultes ou indemnités.**

~~La cession des fonds est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. **Par dérogation à l'aux articles 41, alinéa 1^{er}, et l'article 42, alinéa 1^{er}, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler le parcellaire l'intégralité des fonds des propriétaires récalcitrants de manière à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains doivent faire l'objet d'un remembrement urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains.**~~

~~**Ladite la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics peut être différée dans le temps. La mise en œuvre des travaux de voirie et d'équipements publics peut être différée dans le temps.**~~

Aucun acte notarié ayant pour objet la cession des fonds prévue à l'alinéa 3 ne peut être établi avant la décision ministérielle portant adoption du projet de remembrement.

Lorsque le propriétaire refuse de céder son fonds réservé à la voirie et aux équipements publics, il peut être procédé à la procédure d'expropriation, conformément au titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 43. Projet de remembrement

~~Le projet de remembrement et les plans y afférents doivent être dressés par un géomètre officiel sur base du projet d'exécution, conformément à l'article 35. **Tout projet de remembrement ainsi que les plans afférents doivent être dressés par un géomètre officiel.**~~

Le projet de remembrement **ministériel** doit comporter les pièces suivantes :

- 1° un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant ~~et après~~ le remembrement ;
- 2° un plan de ~~délimitation du périmètre~~ **remensuration officielle concernant la délimitation** du projet de remembrement ;
- 3° une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant le remembrement ;
- 4° le cas échéant, un **état relevé** des constructions à démolir ;
- 5° un plan représentant le parcellaire après le remembrement ainsi que, le cas échéant, les surfaces cédées ou à céder à la commune ;
- 6° une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après le remembrement ;
- 7° un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation du parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes ainsi que les soultes éventuelles ;
- 8° un **état relevé** des dépenses faites ou à faire et comprenant, le cas échéant, **les frais relatifs à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**, le coût d'acquisition et de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération ;
- 9° ~~une attestation certifiant la conformité avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains prévu à l'article 31, paragraphe 2, alinéa 3.~~

~~La valeur des surfaces apportées est fixée en fonction du prix applicable le jour de la signature de l'acte de remembrement en cas de remembrement par voie d'accord et en cas de remembrement ministériel, le jour du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, tel que prévu à l'article 45 ainsi qu'en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol, tel que défini dans le plan d'aménagement général.~~

~~La valeur des surfaces attribuées est fixée en fonction du prix applicable le jour de la signature de l'acte de remembrement et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou par le plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Pour tout remembrement ministériel, la valeur des surfaces apportées est fixée en fonction du prix applicable le jour de l'envoi du projet de remembrement ministériel par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé par le plan d'aménagement général et des contraintes en matière d'exécution que connaissent les surfaces à remembrer.~~

~~Pour tout remembrement ministériel, la valeur des surfaces attribuées est fixée en fonction du prix applicable le jour de l'envoi du projet de remembrement ministériel par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou par le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et des contraintes en matière d'exécution que connaissent les surfaces à remembrer.~~

Pour la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement **ministériel**. Les parcelles attribuées sont évaluées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

Section 2 – Remembrement ministériel

Art. 44. Elaboration du projet de remembrement

Le ministre ordonne l'élaboration d'un projet de remembrement soit de sa propre initiative, soit à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune, soit à la demande de la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés. **Le ministre peut, soit de sa propre initiative, soit sur demande du collège des bourgmestre et échevins, soit sur la demande de l'ensemble des propriétaires des terrains concernés, décider de clôturer la procédure. Avant la décision ministérielle prévue à l'article 47, le ministre peut, sur demande des propriétaires concernés, décider de clôturer la procédure. En vue d'une telle clôture, les propriétaires concernés adressent au ministre un écrit, signé par l'ensemble des propriétaires, renseignant leur volonté de réaliser un remembrement urbain par voie d'accord.**

La demande est à présenter par écrit au ministre, qui fait établir aux frais du demandeur un projet de remembrement.

Dans les trente jours qui suivent la décision ministérielle ordonnant l'élaboration d'un projet de remembrement, le ministre notifie par lettre recommandée avec avis de réception le collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée et les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement ministériel. L'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que l'État est à même de connaître leur adresse.

Endéans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 3, le périmètre du projet de remembrement ministériel est encore publié sur le site internet du géoportail et dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet sur lequel est publié le périmètre du projet de remembrement.

Endéans les trente jours qui suivent la publication du périmètre du projet de remembrement dans les quatre quotidiens, le ministre ordonne que le parcellaire concerné soit morcelé de manière à le faire concorder avec le plan de mensuration officielle concernant la délimitation du projet de remembrement prévu à l'article 43, alinéa 2. Pour cette opération de morcellement, l'accord des propriétaires des terrains concernés n'est pas requis.

Art. 45. Publication et dépôt du projet de remembrement

Le projet de remembrement est envoyé par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

Endéans un délai d'un mois à partir de sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans

~~la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. La période d'enquête publique dure trente jours et se déroule sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, où le public peut prendre connaissance du projet de remembrement. Le public peut prendre inspection à la maison communale du projet de remembrement pendant la période de l'enquête publique.~~

Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont notifiés **dans les trois jours à partir de l'envoi du projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins** par **le collège des bourgmestre et échevins du dépôt ministre de la publication du projet de remembrement sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg** par lettre recommandée avec avis de réception. L'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que **la commune le ministre** est à même de connaître leur adresse.

~~**Endéans les premiers trois jours de la publication à la maison communale, le dépôt est encore publié par le collège des bourgmestre et échevins sur le site internet de la commune et dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet de remembrement.**~~

Art. 46. Observations

~~**Dans un délai de trente jours de la publication du projet de remembrement dans quatre quotidiens, les observations éventuelles des personnes intéressées doivent être présentées par écrit au ministre sous peine de forclusion.**~~

~~**Les observations des propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont adressées au ministre dans un délai de trente jours suivant la notification prévue à l'article 45, alinéa 3, sous peine de forclusion. Pendant la période d'enquête publique, les observations sont introduites par le biais du portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.**~~

Le ministre peut consulter ces observations au portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 47. Décision ministérielle

Le ministre statue sur les observations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 46 en même temps qu'il adopte le projet de remembrement. Le projet de remembrement prend dès lors la dénomination de « plan de remembrement », qui revêt un caractère réglementaire.

Cette décision est notifiée aux propriétaires concernés, aux personnes intéressées qui ont présenté des observations par écrit conformément à l'article 46 et, le cas échéant, aux créanciers hypothécaires ainsi qu'à la commune par voie de lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 48. Exécution du remembrement

(1) Le ministre fait procéder à l'abornement et à la confection des plans **de mensuration** définitifs.

L'acte de remembrement est dressé dans les **trois** mois de l'adoption ministérielle par le ou les notaires, à désigner par le **bourgmestre** et signé par le ministre. Il constate :

- 1° l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation ;
- 2° les soultes et les indemnités pour plus-values ou moins-values ;
- 3° les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles ;
- 4° les droits réels et personnels qui grèvent les nouvelles parcelles ;
- 5° les conditions et délais dans lesquels doivent avoir lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires ;
- 6° les modalités et délais de démolition des constructions dont la destruction est indispensable pour l'exécution du remembrement.

Il est institué au profit des demandeurs une hypothèque légale sur les fonds **à remembrer** appartenant aux propriétaires qui n'ont pas effectué de demande prévue à l'article 44, destinée à garantir la récupération des frais avancés ainsi que leur délai de recouvrement.

L'acte de remembrement règle l'inscription de cette hypothèque légale au profit des demandeurs. L'acte de remembrement détermine l'assiette de l'hypothèque légale, son montant et s'il y a lieu à inscription hypothécaire ou non. L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour sûreté du paiement des soultes, indemnités pour plus-values et moins-values visées à l'article 48, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 2°.

L'acte de remembrement forme titre des droits de propriété et des autres droits réels et de créances qui y sont réglés.

Une expédition de l'acte est délivrée à chacun des propriétaires et aux créanciers hypothécaires concernés. Une copie est conservée par le ministre.

(2) Les actes documentant les reports des droits réels à intervenir après l'adoption ministérielle la décision ministérielle portant adoption du projet de remembrement, conformément à l'article 49, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, prévues au présent article au paragraphe 1^{er}, seront dressés par le notaire visé au paragraphe 1^{er} même paragraphe après intégration des plans définitifs dans la documentation cadastrale auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie.

Art. 49. Du report des droits réels

Par l'effet du remembrement, les nouvelles parcelles attribuées à un propriétaire sont subrogées aux anciennes parcelles abandonnées par ce propriétaire.

Par suite de cette subrogation, les parcelles abandonnées par un propriétaire sont purgées des droits réels immobiliers, autres que les servitudes, qui les grèvent, ainsi que des saisies et autres actions immobilières soumises à la publicité hypothécaire. Ces droits réels, saisies

et actions immobilières sont reportés de plein droit sur les parcelles attribuées à ce propriétaire.

Lorsqu'un droit réel immobilier, autre qu'une servitude, grève une ou certaines des anciennes parcelles d'un propriétaire, le ministre détermine la ou les nouvelles parcelles, ou la partie d'une nouvelle parcelle de ce propriétaire sur lesquelles ces droits sont reportés en assurant le maintien de la garantie équivalente.

Il en fait de même des saisies ou autres actions immobilières.

Les servitudes existant au profit ou à charge des fonds compris dans le remembrement, et qui ne sont pas éteintes par l'impossibilité d'en user ou par confusion, en conformité des articles 703 et 705 du Code civil, subsistent sans modification. Il en est tenu compte pour la fixation de la valeur d'échange du fonds dominant et du fonds servant.

L'acte de remembrement sort ses effets par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Si les parcelles attribuées à un propriétaire sont situées dans un autre ressort hypothécaire que les parcelles que ce propriétaire abandonne, l'acte de remembrement est transcrit, le même jour, dans les différents bureaux hypothécaires.

En exécution de l'alinéa 1^{er} et sur réquisition du **ministre notaire**, le conservateur des hypothèques procédera à la radiation et à l'inscription des privilèges et hypothèques, à la radiation et à la transcription des saisies immobilières ainsi qu'aux émargements prévus par l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Les réquisitions du **ministre notaire** sont présentées à la formalité simultanément avec l'acte de remembrement. Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 50. Servitudes

À partir du jour où un projet de remembrement est déposé à la maison communale, conformément à l'article 45, toute modification de limites de terrains, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet de remembrement sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, et ce jusqu'à signature de l'acte de remembrement, conformément à l'article 48.

Tous les actes translatifs de propriété sur les fonds concernés font mention du plan ou du projet de remembrement.

À partir du moment où le ministre fait procéder à l'abornement, conformément à l'article 48, nul ne peut plus s'opposer à l'accès sur son terrain pour les opérations préparatoires et d'exécution du remembrement.

Art. 51. Des frais d'exécution **et des demandes d'indemnisation**

Les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et des formalités hypothécaires, **les**

frais d'études, les frais d'exécution relatifs à la voirie et aux équipements publics et, le cas échéant, relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre, définis aux articles 35 et 36, sont avancés soit par l'État, si le ministre a ordonné l'élaboration d'un projet de remembrement à sa propre initiative, soit par la commune ou par le ou les propriétaires, qui ont fait la demande auprès du ministre, conformément à l'article 44. **Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux. Ces frais sont récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des fonds apportés. Ces frais sont récupérés moyennant la conclusion d'une convention entre les personnes qui ont avancé les frais d'exécution et les autres propriétaires et compte tenu de l'indice des prix à la consommation national.**

Aucune autorisation de construire, telle que prévue à l'article 37, ne peut être délivrée pour les nouvelles parcelles attribuées aux propriétaires, qui ne se sont pas acquittés des frais d'exécution, conformément à l'alinéa 1^{er}. En absence d'une convention prévue à l'alinéa 1^{er}, aucune autorisation de construire, telle que prévue à l'article 37, ne peut être délivrée pour les nouvelles parcelles attribuées aux propriétaires, qui ne se sont pas acquittés des frais d'exécution.

Par dérogation au régime de droit commun, les demandes d'indemnisation en rapport avec les servitudes découlant d'un projet ou plan de remembrement sont prescrites cinq ans après l'entrée en vigueur du plan de remembrement qui les a créées.

Chapitre 2 – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. 52. Déclaration d'utilité publique

Si, lors de l'exécution d'un plan d'aménagement, il y a absence d'accord entre les propriétaires concernés, les travaux à exécuter pour la réalisation du projet d'aménagement sont déclarés d'utilité publique par arrêté grand-ducal à la demande de la commune et conformément aux dispositions de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 53. Expropriation

L'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à poursuivre l'acquisition ou l'expropriation des terrains ou immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

Le même arrêté approuve le plan des parcelles et le tableau des emprises et il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles couvertes par les plans et projets d'aménagement doit être réalisée.

Art. 54. Cession à des tiers de terrains expropriés

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 53, à des personnes de droit privé ou de droit public.

Les propriétaires expropriés, qui ont déclaré au cours de la procédure d'expropriation leur intention de se conformer aux conditions mises sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain ou immeuble à céder.

Chapitre 3 – Disponibilités foncières

Section 1^{re} – Réserves foncières

Art. 55. Déclaration

Dans le cadre de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre ou les communes, après délibération du conseil communal, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la construction de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, soit à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, soit à la réalisation de zones d'activités économiques. Le Fonds du logement, après délibération du conseil d'administration, est également habilité à déclarer zones de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la construction de logements des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

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

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

Art. 56. Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 55, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers et emphytéotes concernés sont avertis par lettre recommandée avec avis de réception qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et le projet peuvent être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

Art. 57. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 56, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée avec avis

de réception au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds du logement.

Art. 58. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'État

À l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds du logement transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

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

Art. 59. Arrêté grand-ducal

Un arrêté grand-ducal approuve la constitution de la zone de réserves foncières et en déclare l'utilité publique.

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise l'État, la commune ou le Fonds du logement à en poursuivre l'acquisition ou l'expropriation. Il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles visées doit être réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

L'arrêté grand-ducal constate l'accomplissement régulier des mesures préparatoires relatives à l'expropriation sur avis conforme du Conseil d'État.

Art. 60. Cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds du logement ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le conseil d'administration du Fonds du logement.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

À défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

* * *

Annexe : Schéma de procédure

Remembrement ministériel - Workflow (simplifié)

