

# Dossier consolidé

Date de création : 03-12-2024

Projet de loi 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

Date de dépôt : Date inconnue

## Liste des documents

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
17-09-2024	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission des Affaires intérieures	7139/15, 7139A/01	<u>3</u>
03-12-2024	Avis de la Chambre de Commerce (25.11.2024)	7139A/02	<u>28</u>

7139/15, 7139A/01

N° 7139<sup>15</sup>

N° 7139A<sup>1</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

---

## PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du  
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal  
et le développement urbain

## 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

\* \* \*

### AMENDEMENTS PARLEMENTAIRES

#### DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(16.9.2024)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après cinq amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission des Affaires intérieures (ci-après la « Commission ») lors de sa réunion du 17 juillet 2024.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi sous rubrique reprenant les amendements parlementaires effectués (**figurant en caractères gras et soulignés**) et les propositions de texte formulées par le Conseil d'État dans son avis du 28 juillet 2023 que la Commission a fait siennes (figurant en caractères soulignés).

\*

### I. OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

#### I.1. Scission du projet de loi

Lors de sa réunion du 17 juillet 2024, la Commission a décidé de scinder le projet de loi sous rubrique en deux projets de loi distincts :

- le projet de loi n° 7139A 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 ;
- le projet de loi n° 7139B portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 8 « Dispositions

transitoires » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

La scission du projet de loi n° 7139 en deux projets de loi distincts est proposée afin que les mesures d'exécution des plans d'aménagement contenues dans le projet de loi initial, telles que le remembrement urbain, puissent continuer à suivre la procédure législative jusqu'à leur adoption par la Chambre des Députés, alors que les autres mesures prévues par le projet de loi, telles que les servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction, feront l'objet d'un projet de loi à part.

La répartition des articles entre les deux nouveaux projets de loi suit le schéma suivant :

- Le projet de loi n° 7139A reprend les articles 1<sup>er</sup>, 3 à 6 et 8 du projet de loi dans sa teneur actuelle.
- Le projet de loi n° 7139B reprend les articles 2, 7 et 9 du projet de loi dans sa teneur actuelle.

## I.2. Remarques préliminaires

En vue de la rédaction des amendements relatifs à la procédure du remembrement ministériel et dans un souci d'opérationnalité et de proximité des retours d'information du terrain relatifs à cette nouvelle procédure, le ministère des Affaires intérieures s'est fait assister par un groupe de travail regroupant des experts spécialisés en matière de remembrement urbain.

De surcroît, ce groupe de travail (ci-après « GT »), composé de représentants-experts du ministère des Affaires intérieures, du ministère des Finances, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, de la Ville de Luxembourg, de l'Administration du cadastre et de la topographie, du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (ci-après « SYVICOL ») et d'un bureau d'ingénieurs-conseils, a été mis en place.

Dans le cadre de leurs activités professionnelles, ces experts ont eu l'occasion d'accompagner de nombreux remembrements urbains amiables et disposent d'une expertise précieuse et de longue date en la matière. Cette expérience est d'autant plus précieuse comme il n'existe guère de retours d'expérience relatifs aux procédures de remembrement conventionnel et légal actuellement prévues par la loi précitée du 19 juillet 2004.

À toutes fins utiles, et notamment afin de faciliter la lecture et la compréhension de la procédure du remembrement ministériel, un schéma de ladite procédure est annexé à la présente lettre d'amendements.

## I.3. Observations d'ordre légistique

La Commission tient à signaler d'emblée qu'elle suit l'ensemble des observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'État dans son avis du 28 juillet 2023.

\*

## II. AMENDEMENTS

### *Amendement 1*

L'article 1<sup>er</sup> du projet de loi est supprimé.

### *Commentaire :*

Cette disposition avait introduit la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins de décider d'entamer une procédure de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général et ce à l'instar de la procédure qui figure à l'article 30*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

À la suite des travaux effectués par le groupe de travail « Simplification administrative », mis en place par le Gouvernement lors de la réunion nationale du logement en février 2024, le Gouvernement a décidé d'élaborer un projet de loi ayant pour objet une harmonisation des procédures d'adoption des plans d'aménagement particulier et général, tout en réduisant les délais de procédures.

Dès lors, il est proposé de renoncer à la mise en place d'une procédure de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général par le biais du projet de loi sous rubrique.

En effet, il est visé de raccourcir sensiblement les délais de procédure d'adoption des plans d'aménagement général de telle manière que la procédure de modification ponctuelle du plan d'aménagement général, bien qu'elle soit plus courte que la procédure actuelle de modification d'un plan d'aménagement général, ne présente plus d'utilité.

#### *Amendement 2*

L'article 4 du projet de loi (nouvel article 2 du projet de loi n° 7139A après la scission) est supprimé.

#### *Commentaire :*

Pour ce qui est des raisons ayant amené la Commission à supprimer l'article 4 du projet de loi (article 2 nouveau après la scission), il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1.

#### *Amendement 3*

L'article 5 du projet de loi (devenant le nouvel article 2) est amendé comme suit :

« **Art. 52.** À l'article 35, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même loi, ~~à l'alinéa 1<sup>er</sup>,~~ 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** ». ».

#### *Commentaire :*

Nonobstant les explications fournies par la Commission dans le cadre des amendements parlementaires du 27 octobre 2022, le Conseil d'État constate toutefois, dans son avis complémentaire du 18 juillet 2023, que l'article 35 de la loi précitée du 19 juillet 2004 omet tout simplement de préciser sur qui repose l'obligation d'élaborer un projet d'exécution et s'oppose par conséquent formellement à la disposition en question pour cause d'insécurité juridique.

En vue de remédier à cette opposition formelle, la Commission propose de préciser à l'article 35 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qu'un projet d'exécution est élaboré soit par les propriétaires de l'assiette foncière concernée par le projet d'exécution, soit par un mandataire désigné par ces derniers. Cette précision est jugée utile, sachant que de toute façon la réalisation des travaux prévus par ledit projet ne saura avoir lieu sans l'accord de la part des propriétaires des fonds concernés.

#### *Amendement 4*

L'article 6 du projet de loi (devenant le nouvel article 3) est amendé comme suit :

« 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 »**. ».

#### *Commentaire :*

Dans son avis complémentaire du 28 juillet 2023, le Conseil d'État a relevé que la Commission avait proposé, par l'amendement 7, de modifier l'article 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour y remplacer le terme d'« initiateur » par celui d'« exécutant », ceci compte tenu des modifications apportées à l'article 35 de la même loi.

Le Conseil d'État estime que la notion d'« exécutant » mériterait d'être précisée.

À l'instar de ce qui est proposé par l'amendement 3, et en vue de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'État, il est proposé de remplacer le terme « exécutant » par les termes « le propriétaire ou son mandataire », moins équivoques.

En effet, en pratique, il s'avère régulièrement que les propriétaires de terrains couverts par un plan d'aménagement particulier où les initiateurs ne sont pas toujours ceux qui exécutent, *in fine*, le plan d'aménagement particulier. Il n'est en effet pas rare que les propriétaires des terrains concernés par ledit plan s'engagent contractuellement à céder leurs terrains à une autre personne en ayant par exemple recours au mécanisme de la clause suspensive. Ainsi, un tel contrat ne sera par exemple exécutoire que si le projet d'exécution est approuvé par le conseil communal en vertu de l'article 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Si le propriétaire de terrains couverts par un plan d'aménagement particulier doit certes donner son accord pour la réalisation du plan, il se peut qu'en pratique le propriétaire décide de conférer un mandat

à une tierce personne (un promoteur immobilier par exemple) pour confectionner le projet d'exécution.

Dès lors, avec l'emploi des termes « le propriétaire ou son mandataire », la Commission estime avoir couvert les différents cas de figure en matière d'exécution du plan d'aménagement particulier qui sont susceptibles de se présenter.

#### *Amendement 5*

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

1° à l'article 41, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à la suite des termes « plan d'aménagement particulier » sont insérés les termes « « nouveau quartier » » ;

2° l'article 42 de la même loi est modifié comme suit :

a) à l'alinéa 1<sup>er</sup>, à la suite des termes « plan d'aménagement particulier » sont insérés les termes « « nouveau quartier » » ;

b) l'alinéa 2 est remplacé comme suit :

**« Par dérogation à l'article 41, alinéa 1<sup>er</sup>, et l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler le parcellaire 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. » ;**

c) à l'alinéa 3, le terme « Ladite » est remplacé par le terme « La » ;

d) à la suite de l'alinéa 3, sont ajoutés les alinéas 4 et 5 nouveaux avec la teneur suivante :

**« 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. » ;**

3° l'article 43 de la même loi est modifié comme suit :

a) l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé comme suit :

**« Tout projet de remembrement ainsi que les plans afférents doivent être dressés par un géomètre officiel. » ;**

b) l'alinéa 2 est modifié comme suit :

« 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** mensuration 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. » ;~~

c) l'alinéa 3 est supprimé ;

d) l'alinéa 4, devenu l'alinéa 3, est remplacé comme suit :

**« 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. » ;**

e) à la suite de l'alinéa 3 nouveau, est ajouté un nouvel alinéa 4 qui prend la teneur suivante :

**« 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. » ;**

f) à l'alinéa 5, première phrase, le terme « ministériel » est ajouté à la suite du terme « remembrement » ;

4° l'article 44 de la même loi est modifié comme suit :

a) l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par la phrase suivante :

**« 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. » ;**

b) à la suite de l'alinéa 2, sont ajoutés les alinéas 3, 4 et 5 nouveaux avec la teneur suivante :

**« 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. » ;**

5° l'article 45 de la même loi est modifié comme suit :

a) l'alinéa 2 est remplacé comme suit :

**« 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. » ;**

b) à l'alinéa 3, première phrase, les termes « le collège des bourgmestre et échevins du dépôt » sont remplacés par les termes « le ministre de la publication du projet de remembrement sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg » et à la dernière phrase, les termes « la commune » sont remplacés par ceux de « le ministre » ;

c) l'alinéa 4 est supprimé ;

6° l'article 46 de la même loi est remplacé comme suit :

**« Art. 46. Observations**

**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. » ;**

7° l'article 48 de la même loi est modifié comme suit :

a) le paragraphe 1<sup>er</sup> est modifié comme suit :

1. à l'alinéa 1<sup>er</sup>, à la suite du terme « plans » sont ajoutés les termes « de mensuration » ;
2. à l'alinéa 2, le terme « trois » est remplacé par le terme « six » et le terme « bourgmestre » est remplacé par le terme « ministre » ;
3. à l'alinéa 3, les termes « à remembrer » sont remplacés par le terme « remembrés » ;
4. l'alinéa 4 est remplacé comme suit :

**« 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. » ;**

5. à la suite de l'alinéa 4, est ajouté un alinéa 5 libellé comme suit :

**« 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<sup>er</sup>, alinéa 2, point 2°. » ;**

b) le paragraphe 2 est modifié comme suit :

**« (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<sup>er</sup>, seront dressés par le notaire visé au paragraphe 1<sup>er</sup> même paragraphe après intégration des plans définitifs dans la documentation cadastrale auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie. » ;**

8° à l'article 49, alinéas 8 et 9, le terme « ministre » est remplacé par celui de « notaire » ;

9° l'article 51 de la même loi est modifié comme suit :

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

b) à l'alinéa 1<sup>er</sup>, à la suite du terme « hypothécaires » sont ajoutés les termes « , les frais d'études » et la dernière phrase est remplacée comme suit :

**« 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. » ;**

c) l'alinéa 2 est remplacé comme suit :

**« En absence d'une convention prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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. ».**

*Commentaire :*

Ad article 41

Pour des raisons de précision, la notion de « plan d'aménagement particulier » est complétée par les termes « nouveau quartier ».

Par conséquent, il ressort dorénavant sans équivoque du libellé de l'article 41, tel qu'amendé, que peuvent faire l'objet d'une procédure de remembrement ministériel les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », d'une part, ainsi que les lotissements de terrains effectués sur les fonds couverts par un plan d'aménagement particulier « quartier existant », d'autre part, décidés par le conseil communal sur base de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, le plan d'aménagement particulier « quartier existant », en tant que tel, ne procède pas à la désignation de lots de construction à proprement parler, mais se limite à édicter des règles d'urbanisme et de construction.

Ad article 42

Par analogie aux modifications proposées à l'endroit de l'article 41, l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, est également adapté en ce sens.

La Commission propose ensuite de remplacer l'alinéa 2 de l'article 42 par un nouvel alinéa libellé comme suit : « *Par dérogation à l'article 41, alinéa 1<sup>er</sup>, et l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler le parcellaire 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.* ».

L'ajout d'une telle dérogation s'explique par le fait qu'il importe d'attribuer, dans la mesure du possible, aux propriétaires récalcitrants, des terrains qui correspondent en matière de surface à ceux qu'ils ont apportés dans la masse à remembrer. Il s'agit 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 récalcitrant 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 les propriétaires récalcitrants 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.

Dès lors, les propriétaires récalcitrants 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 le parcellaire (option 1), conformément aux lots de construction désignés respectivement par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains, soit de remodeler le parcellaire moyennant un morcellement de terrain qui ne tient pas compte des lots précités (option 2).

La première option est utile pour les quelques cas de figure où l'attribution des lots pour les propriétaires récalcitrants 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 récalcitrants 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.

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.

En vue de remédier à cette opposition formelle, il est proposé de compléter l'article 42 par deux alinéas nouveaux qui préciseront à quel moment l'acte notarié de la cession des fonds pourra être établi.

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 conformément au titre III de 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 phases<sup>1</sup>, 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 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 *prorata* 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 de 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 indemnités éventuellement requises en vue d'assurer une répartition équitable des frais de viabilisation.

#### Ad article 43

Il est jugé utile de faire appel à un géomètre officiel qui exerce une profession réglementée et qui est donc officiellement habilité à fixer les limites d'une propriété foncière. Son activité s'inscrit dans l'exercice d'une mission d'intérêt général en dressant et en authentifiant, en sa qualité d'homme de l'art, de ce fait, les plans des surfaces à remembrer qui auront une incidence sur le droit de propriété

<sup>1</sup> Lorsque par exemple certains propriétaires récalcitrants refusent de participer à la première phase de l'exécution du plan d'aménagement particulier tel qu'énoncé ci-dessus.

des propriétaires concernés. Par conséquent, la Commission propose de remplacer l'alinéa 1<sup>er</sup> en ce sens.

À l'alinéa 2, phrase introductive, il est proposé d'ajouter, à la suite du terme « remembrement », celui de « ministériel ». Cette modification a pour corollaire que le contenu d'un projet de remembrement est uniquement fixé par la loi en ce qui concerne le remembrement ministériel et non pas le remembrement à l'amiable.

Le Conseil d'État s'était interrogé sur la raison qui rendrait nécessaire d'appliquer au remembrement par voie d'accord des dispositions légales spéciales, mais incomplètes, concernant la forme d'un projet de remembrement et les règles d'évaluation de prix de terrains. De ce fait, il avait recommandé aux auteurs d'exclure le remembrement par voie d'accord de la procédure prévue à l'article 43 et de limiter cette dernière au remembrement ministériel.

Le présent amendement entend suivre cette suggestion du Conseil d'État en modifiant la phrase introductive à l'alinéa 2 et encadre la procédure du remembrement à l'amiable *a minima*. Un tel encadrement minimal permet aux propriétaires concernés de disposer d'une flexibilité accrue lors de la réalisation d'opérations de remembrement. Pour le reste, le principe de la liberté contractuelle s'applique à tous les aspects du remembrement amiable qui ne se voient pas encadrés par le présent projet de loi.

À l'alinéa 2, point 1°, il est proposé de supprimer l'exigence d'un plan cadastral représentant le parcellaire après le remembrement ministériel alors qu'un tel plan n'existe pas à ce stade précoce de la procédure. Après l'opération de remembrement, il est procédé à une mutation de la mensuration officielle de la situation après remembrement au niveau du plan cadastral.

Au point 2°, il est proposé de remplacer les termes « délimitation du périmètre » par ceux de « plan de mensuration officielle concernant la délimitation du projet de remembrement ». Le remplacement de ces termes est suggéré pour des raisons de sécurité juridique. Alors que de tels plans doivent être dressés par un géomètre officiel, le terme « plan de mensuration officielle » est plus pertinent. En effet, le terme « mensuration officielle » désigne communément l'ensemble des plans et contrats d'abornement dressés par les géomètres officiels dans le cadre de leurs attributions légales.

Il est également jugé utile de remplacer le terme quelque peu équivoque « état », figurant à l'article 43, point 4°, par le terme de « relevé ». En effet, le terme « état » peut être compris dans le sens qu'il désigne davantage « l'état des lieux », à savoir l'aspect extérieur des constructions à démolir, alors que cet aspect n'est pas pris en compte lors de l'opération, étant donné qu'il s'agit uniquement d'énumérer les constructions qui sont à démolir.

À l'article 43, point 8°, il est également proposé, à l'instar du point 4°, de remplacer le terme « état » par celui de « relevé ».

La Commission propose également de compléter le point 8° par les termes « les frais relatifs à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », » étant donné que le projet de loi avait omis de les mentionner.

La Commission propose encore de supprimer le point 9°, étant donné que l'article 31 paragraphe 2, alinéa 3, dispose déjà qu'« *En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction, une attestation certifiant la conformité de cette fixation de limites respectivement avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article 29 (1) est délivré par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant cette opération* ». Il n'est dès lors pas opportun de mentionner que le projet de remembrement doit comporter une telle attestation, considérant qu'elle est de toute façon déjà exigée par la loi précitée du 19 juillet 2004.

Les alinéas 3 et 4 sont remplacés pour viser tout remembrement ministériel et pour préciser que la valeur tient également compte des contraintes en matière d'exécution que connaissent les surfaces à remembrer. Quant à cet ajout, il y a lieu de souligner que lesdites contraintes doivent également être prises en compte lors de l'évaluation des surfaces apportées par la masse, comme elles sont susceptibles d'impacter substantiellement les valeurs précitées. L'on pourrait ainsi citer, à titre d'exemple, et de manière non exhaustive, une contrainte en matière d'exécution. Tel est notamment le cas lorsque le site à remembrer s'avère être potentiellement pollué par une activité industrielle antérieure et que des travaux de dépollution sont ainsi requis. Il y a ainsi lieu de faire supporter les frais résultants des mesures de prévention, de réduction et de lutte contre la pollution à celui qui les a causés. Il est important de préciser à cet égard qu'il y a lieu d'entendre par « contraintes en matière d'exécution » des

contraintes concrètes sur le terrain qui génèrent davantage de frais de construction tels que des travaux d'assainissement ou de dépollution.

À l'instar de ce qui est prévu à l'article 29bis, paragraphe 3, il a été opté de reprendre le même libellé en vue de qualifier par un terme générique les difficultés d'exécution que peut connaître le site à remembrer. Il n'est en effet pas utile de prévoir une liste des potentielles difficultés d'exécution que peuvent connaître les surfaces à remembrer sous peine d'encourir le risque d'en omettre. En effet, ces contraintes peuvent être de nature diverse. Qui plus est, en risquant d'en omettre, l'on enfreindrait le principe d'équité qui régit l'apport et la distribution des surfaces à remembrer.

Pour des raisons de sécurité juridique et de prévisibilité, la Commission propose également de fixer une date donnée à laquelle la valeur des surfaces apportées et attribuées par les propriétaires concernés par le remembrement sera déterminée. Pour les surfaces apportées, leur valeur 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 les surfaces attribuées, leur valeur 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 « quartier existant » ou par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », et des contraintes en matière d'exécution que connaissent les surfaces à remembrer.

La fixation d'une telle date de détermination de la valeur des surfaces permet ainsi d'éviter des discussions et des insécurités juridiques qui sont susceptibles d'apparaître au cours de la procédure de remembrement et qui risquent ainsi de retarder ladite procédure. Une disposition similaire figure également à l'article 34, paragraphe 4, de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui dispose que lors de la cession des terrains accueillant des travaux de viabilisation, la valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

#### Ad article 44

L'article 44, alinéa 1<sup>er</sup>, a été complété par l'ajout d'une dernière phrase disposant que « *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.* ». Cet ajout s'explique par le fait qu'il peut arriver qu'en cours des opérations de remembrement ministériel, les propriétaires concernés trouvent un terrain d'entente et souhaitent effectuer par voie de conciliation un remembrement à l'amiable.

L'alinéa 1<sup>er</sup> 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 collège 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 et imprimés 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.

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 du 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.

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 collègue des bourgmestre et échevins.

#### Ad article 48

À l'article 48, paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « de mensuration » sont ajoutés à la suite du terme « plans ». Il est à cet égard renvoyé aux commentaires des modifications faites aux articles susmentionnés.

En ce qui concerne l'alinéa 2, le terme « trois » a été remplacé par le terme « six ». Cet allongement du délai s'explique par les réalités du terrain. En effet, il n'est pas réalistement envisageable, au vu de la complexité que présente la confection d'un tel acte de remembrement, de finaliser ce même acte endéans un délai de trois mois. En effet, un tel acte a des incidences notables sur le droit de propriété des personnes intéressées.

Toujours en ce qui concerne l'alinéa 2, le terme « bourgmestre » est remplacé par celui de « ministre ». Initialement, le projet de loi disposait que le bourgmestre était tenu de désigner le notaire qui était chargé de dresser l'acte de remembrement. Étant donné qu'il s'agit d'un remembrement « ministériel »,

il a été décidé d'attribuer cette compétence au ministre au lieu du bourgmestre. Ce remplacement de l'autorité compétente s'explique pour des raisons de simplification administrative. En effet, une multitude d'acteurs intervenant dans la procédure de remembrement ministériel est chronophage et susceptible d'engendrer des erreurs d'ordre procédural.

À l'alinéa 3, la Commission propose encore de remplacer les termes « à remembrer » par le terme « remembrés ». En effet, comme l'inscription hypothécaire est seulement prise avec l'acte de remembrement, il serait plus correct de se référer à cet endroit aux « fonds remembrés ».

La Commission propose encore de remplacer l'alinéa 4 par les termes suivants : « *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.* ».

L'ancien alinéa 4 prévoyait que « *l'acte de remembrement règle l'inscription de cette hypothèque légale au profit des demandeurs.* ».

Bien que le Conseil d'État ait levé son opposition formelle dans son avis complémentaire du 28 juillet 2023, la Commission estime que la formulation du texte projeté reste une source d'insécurité juridique. En effet, l'acte de remembrement et l'inscription hypothécaire sont deux actes distincts. L'acte de remembrement ne règle donc pas l'inscription hypothécaire à proprement parler, mais il détermine notamment l'assiette, le montant de la dette et s'il y a lieu à inscription hypothécaire ou non.

La Commission tient également à préciser que l'hypothèque légale nouvellement créée 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.

En effet, à défaut d'une telle précision, le rang de priorité de l'hypothèque nouvellement créée reste incertain. Une telle incertitude a pour conséquence néfaste que les établissements de crédit qui sont sollicités pour éventuellement accorder des prêts aux propriétaires concernés par l'opération de remembrement seront dissuadés de le faire, à défaut d'une disposition légale qui prévoit justement que leur hypothèque prendra rang avant l'hypothèque légale nouvellement créée. Dans ce contexte, la Commission donne à considérer qu'une disposition similaire figure à l'article 29, alinéa 2, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

À la suite de l'alinéa 4, la Commission propose encore d'ajouter un nouvel alinéa 5 qui prévoit que 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, alinéa 2, point 2°, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En règle générale, lors de la vente d'un immeuble, si le débiteur ne s'est pas acquitté du prix de vente, le vendeur d'un immeuble a, en vertu de l'article 2103, 1° du Code Civil, une créance privilégiée sur l'immeuble vendu pour paiement du prix. Il est de principe que le privilège garantit la fraction du prix non payée. Dans un tel cas de figure, le conservateur des hypothèques inscrit d'office le privilège du vendeur au registre des hypothèques. Ce privilège donne au créancier le droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires (tels que notamment des établissements de crédit).

En présence d'un échange d'immeubles qui donne lieu au paiement de soultes, le conservateur prend également une inscription d'office pour garantir le privilège du coéchangiste. À l'instar de ce qui se produit lors d'une vente d'un immeuble, le coéchangiste bénéficie également d'un privilège qui lui garantit d'être payé avant les autres créanciers, même hypothécaires.

En présence d'une opération de remembrement qui donne lieu au paiement de soultes, l'on aura tendance à la considérer comme une opération d'échange d'immeubles. Or, une opération de remembrement ne saurait être assimilée à un échange<sup>2</sup>.

Dès lors, le conservateur ne pourra procéder de la même manière lors d'une opération de remembrement que lors d'un échange ou d'une vente d'un immeuble.

Il est dès lors dispensé de prendre une inscription d'office, alors qu'une telle inscription confère au créancier d'une soulte par exemple, le premier rang hypothécaire ce qui lui confère également le droit de procéder à une adjudication forcée en vertu de l'article 879 du nouveau Code de procédure civile.

<sup>2</sup> Cf. Projet de loi n° 59 (1042) concernant le remembrement des biens ruraux, page 1 577, Commentaire *infra* articles 36 à 40.

Or, une telle inscription risquerait de dissuader les établissements bancaires de financer les opérations de remembrement. Il est dès lors proposé de renoncer au mécanisme de l'inscription d'office.

La Commission estime donc utile de reprendre cette disposition de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux.

En ce qui concerne l'article 48, paragraphe 2, le Conseil d'État soulève qu'il aurait préféré que les termes « approbation ministérielle » soient remplacés par ceux de « décision ministérielle portant adoption du projet de remembrement » au lieu d'« adoption ministérielle ». Afin de tenir compte de cette observation, il est proposé de retenir les termes proposés par le Conseil d'État et de compléter l'article 48, paragraphe 2, en ce sens.

Ad article 49

Pour des raisons d'exactitude, la Commission propose de se référer aux réquisitions du « notaire » et non du « ministre ». En effet, en pratique c'est sur réquisition du notaire que le conservateur procède à la radiation respectivement à l'inscription des privilèges et hypothèques et non pas sur réquisition du ministre.

Ad article 51

En ce qui concerne l'article 51, l'intitulé est complété par les termes « et 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.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est tout d'abord 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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 des Affaires intérieures, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État les amendements exposés 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 les amendements aux instances à consulter.

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

*Le Président de la Chambre des Députés,*  
Claude WISELER



## 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, sous peine de foreclusion.

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<sup>er</sup>, sous peine de foreclusion.

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<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même loi, à l'~~alinéa 1<sup>er</sup>~~, 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<sup>er</sup> – Remembrement urbain

Section 1<sup>re</sup> – 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.

**La cession des fonds est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. Par dérogation à l'article 41, alinéa 1<sup>er</sup>, et l'article 42, alinéa 1<sup>er</sup>, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler le parcellaire 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.**

**Ladite** La cession des fonds réservés à la voirie et aux 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~~ **mesuration 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.

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 par ~~le collège des bourgmestre et échevins du~~ 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 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 remembrés** 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<sup>er</sup>, alinéa 2, point 2<sup>o</sup>.**

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<sup>er</sup>, seront dressés par le notaire visé au paragraphe 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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 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<sup>er</sup>. En absence d'une convention prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>re</sup> – 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

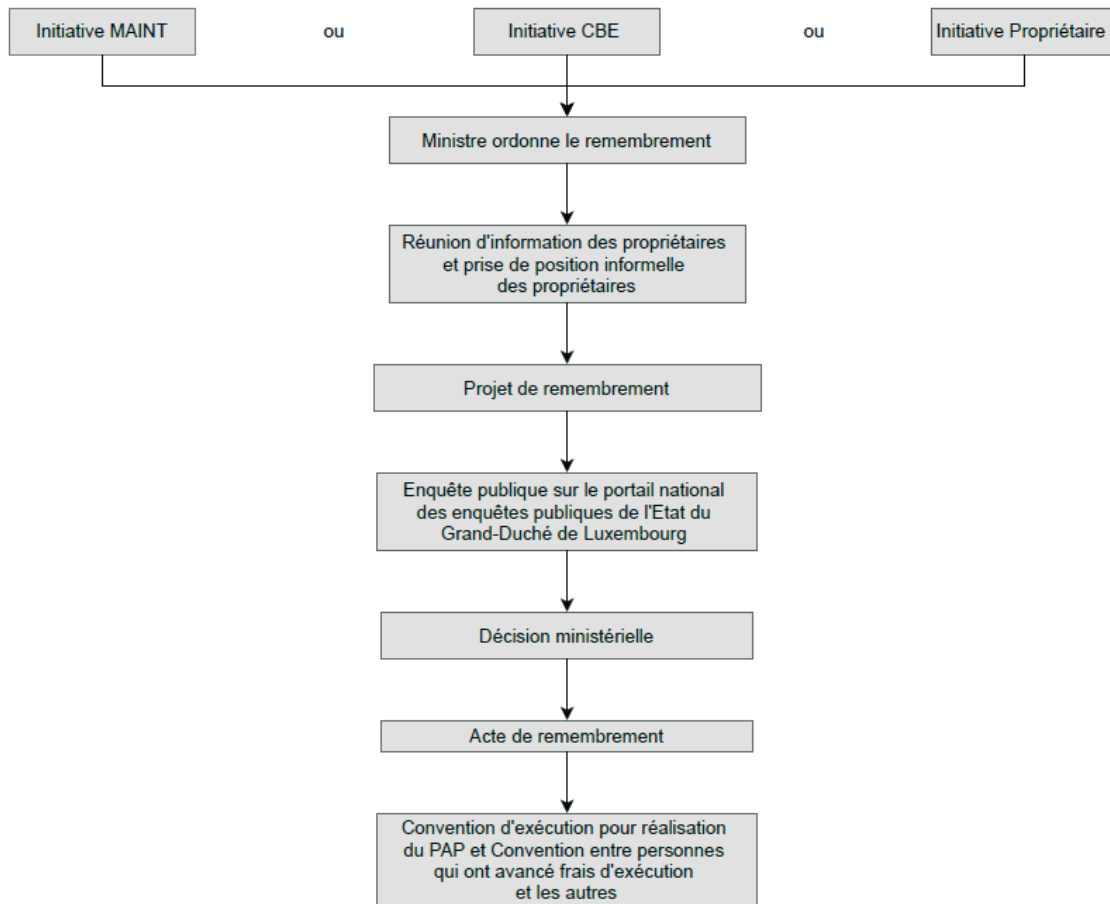
Le collègue des bourgmestre et échevins et le président du Fonds du logement ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le conseil d'administration du Fonds du logement.

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)**

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7139A/02

Luxembourg, le 25 novembre 2024

**Objet : Amendements parlementaires au projet de loi n°7139A<sup>1</sup> 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. (4484quaterBLE)**

*Saisine : Ministre des Affaires intérieures  
(19 septembre 2024)*

## Troisième avis complémentaire de la Chambre de Commerce

Les amendements parlementaires sous avis, qui constituent la 3<sup>ème</sup> série d'amendements, ont tout d'abord l'objectif de scinder le projet de loi initial n°7139 en deux projets distincts (7139A & 7139B). Cette scission est suggérée pour que les mesures d'exécution des plans d'aménagement incluses dans le projet de loi initial puissent poursuivre la procédure législative jusqu'à leur adoption par la Chambre des Députés. Sur le fond, ils visent à introduire des mesures de simplification administrative dans le but de viabiliser plus rapidement des terrains et dans un deuxième temps, augmenter l'offre de logements. Par ailleurs, entendent répondre aux observations formulées par le Conseil d'Etat dans son dernier avis.

### En bref

- La Chambre de Commerce salue les mesures de simplification proposées par le Projet visant à accélérer les procédures d'aménagement du territoire et augmenter l'offre de logements.
- Elle accueille favorablement les précisions apportées par les auteurs suite aux observations du Conseil d'Etat.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

### Contexte

Le projet de loi n°7139 (ci-après « le projet de loi initial ») vise à réformer la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain (ci-après la « loi

<sup>1</sup> [Lien vers les amendements parlementaires au projet de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

modifiée du 19 juillet 2004 »). Il propose de revoir les mesures d'exécution associées aux plans d'aménagement général (ci-après « PAG ») ainsi qu'aux plans d'aménagement particulier pour les « quartiers existants » et les « nouveaux quartiers » (ci-après « PAP QE » et « PAP NQ ») d'une commune. Le projet de loi initial a déjà fait l'objet d'amendements.

Lors de la dernière Commission des Affaires intérieures (ci-après « la Commission »), le projet de loi initial n°7139 a été scindé en deux projets de loi distincts :

- Projet de loi n°7139A 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.
- Projet de loi n°7139B portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 8 « Dispositions transitoires » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission a proposé cette scission en deux projets « afin que les mesures d'exécution des plans d'aménagement contenues dans le projet de loi initial, telles que le remembrement urbain, puissent continuer à suivre la procédure législative jusqu'à leur adoption par la Chambre des Députés, alors que les autres mesures prévues par le projet de loi, telles que les servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction, feront l'objet d'un projet de loi à part ».

Avec le projet de loi 7139A (ci-après le Projet), les autorités souhaitent apporter des mesures de simplification dans la mise en œuvre des plans d'aménagement. Dans cette optique et afin d'accélérer les procédures, le Projet prévoit également de supprimer certaines dispositions. Ces mesures visent à encourager la mobilisation et la viabilisation de terrains pour l'habitat, dans le but d'accroître l'offre de terrains constructibles et de logements, et de limiter, autant que possible, les fortes augmentations des prix du foncier et de l'immobilier.

Depuis son dépôt en mai 2017, le projet de loi initial a fait l'objet d'amendements. Ainsi, le gouvernement a déposé, en date du 9 novembre 2020, des amendements gouvernementaux qui ont significativement modifié le texte initial. La Chambre de Commerce a émis son avis relatif au projet de loi n°7139, dans sa version initiale, en date du 20 juin 2017<sup>2</sup>. Elle a rendu son avis complémentaire par rapport aux amendements gouvernementaux en date du 13 août 2021<sup>3</sup>. La Chambre de Commerce a également rendu son avis complémentaire par rapport aux amendements parlementaires en date du 24 octobre 2023<sup>4</sup>. Les amendements parlementaires sous avis constituent dès lors la 3<sup>ème</sup> série d'amendements qui est apportée au Projet.

Pour rappel, avec la première série d'amendements, les auteurs ont en premier lieu supprimé le contrat d'aménagement dit « Baulandvertrag<sup>5</sup> » pour proposer alternativement de compléter le contenu du PAG d'une commune par l'introduction de 2 servitudes d'urbanisme légales. Les

<sup>2</sup> [Avis 4844DAA de la Chambre de Commerce du 20 juin 2017.](#)

<sup>3</sup> [Avis 4844bisRMX de la Chambre de Commerce du 13 août 2021.](#)

<sup>4</sup> [Avis 4844terRMX de la Chambre de Commerce du 24 octobre 2023.](#)

<sup>5</sup> En ce qui concerne le contrat d'aménagement, qui constitue un type de contrat administratif, la version initiale du projet de loi n°7139 prévoyait une obligation de conclusion d'un tel contrat entre la commune et le propriétaire / le nu-propriétaire disposant des fonds non dédiés prioritairement à l'habitation, mais pour lesquels une modification du PAG de la commune prévoyait la désignation d'une zone destinée à être urbanisée et dédiée prioritairement à l'habitation. Il en était de même pour les fonds sis en zone destinée à être urbanisée, dédiée prioritairement à l'habitation et frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement, pour lesquels une modification du PAG prévoyait une levée de cette interdiction. En outre, le contrat d'aménagement fixait également un délai pour réaliser les travaux relatifs aux voiries et équipements publics nécessaires à la viabilisation des fonds concernés, le cas échéant par phase de réalisation. Le délai précité ne pouvait pas être inférieur à 3 ans.

amendements gouvernementaux procédaient (1) à la création d'une nouvelle zone de servitude superposée dite « créneau temporaire de viabilisation » (ci-après « CTV ») et (2) à l'instauration d'une nouvelle zone de servitude superposée dite « créneau temporaire de construction de logements » (ci-après « CTL »). Ainsi, les amendements gouvernementaux de l'époque ont élargi le champ d'application du projet de loi initial. En parallèle de la simple obligation de viabilisation des surfaces qui était déjà retenue dans la version initiale du texte, les amendements gouvernementaux ont ajouté une obligation de construction de logements qui est susceptible de s'appliquer sur des terrains viabilisés, donc y compris sur des « Baulücken<sup>6</sup> », c'est-à-dire des terrains vacants dans le tissu urbanisé, mais qui sont viabilisés. Deuxièmement, la première série d'amendements a proposé des modifications concernant l'étude préparatoire qui, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, doit être réalisée dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PAG. Elle a également suggéré l'introduction d'une procédure simplifiée pour les modifications ponctuelles du PAG d'une commune. Pour encadrer l'usage des servitudes CTV et CTL par les communes, la première série d'amendements a proposé l'ajout d'un « concept de mise en œuvre »<sup>7</sup> en tant que 4<sup>ème</sup> pilier additionnel de l'étude préparatoire<sup>8</sup> qui doit servir de base à l'élaboration d'un projet de PAG. L'idée était que les communes élaborent un concept de phasage du développement dans le temps des fonds qui sont destinés à être urbanisés, ce également en partie sur la base des résultats d'une enquête réalisée auprès de différents propriétaires fonciers. Cette démarche était supposée contribuer à la détermination des délais de viabilisation et des délais de construction des 2 nouvelles zones de servitudes superposées CTV et CTL par les communes.

Les mêmes amendements gouvernementaux ont aussi défini, d'une part, un certain nombre de cas de figure où les communes seraient obligées de recourir à la désignation des servitudes CTV et CTL dans leur PAG, mais ils prévoyaient également des hypothèses où les communes pourraient désigner ces servitudes précitées de manière facultative. Par ailleurs, il était spécifié que le délai de viabilisation défini par une commune à travers une servitude CTV ne peut pas dépasser 12 ans<sup>9</sup> et que le délai pour la construction de logements de la servitude CTL ne peut pas dépasser la durée de 4 ans. Finalement, les amendements gouvernementaux prévoyaient des mécanismes de sanction sous forme de reclassements urbanistiques en cas de non-respect des délais rattachés aux servitudes CTV et CTL par les propriétaires.

La deuxième série d'amendements avait pour objectif d'adapter le projet de loi initial suite aux observations du Conseil d'Etat, qui estimait dans son avis que les amendements gouvernementaux présentaient beaucoup d'insécurité juridiques. Dans un premier temps, les auteurs ont procédé à la suppression de l'article 1 du Projet qui portait sur la notion du « concept de mise en œuvre » en tant que 4<sup>e</sup> pilier additionnel de l'étude préparatoire du projet de PAG en raison de nombreuses insécurité juridiques.

Les mêmes amendements ont confirmé les cas de figure où les servitudes CTV et CTL seront obligatoirement désignées dans le PAG lors d'une refonte ou d'une modification de ce dernier. Or, les amendements parlementaires ont apporté des nouveautés concernant la désignation facultative des servitudes afin « *d'éviter un pouvoir discrétionnaire de la commune et une ingérence arbitraire dans le droit de propriété des propriétaires fonciers* ». Malgré les recommandations de la Chambre

<sup>6</sup> Il s'agit de terrains entièrement viabilisés (sans la nécessité de procéder à des travaux supplémentaires de voirie) et qui sont localisés dans une zone destinée à l'habitat, c'est-à-dire dans une zone d'habitation ou dans une zone mixte. Si une commune dispose d'un PAG « mouture 2011 », les Baulücken peuvent, en théorie, être mises en construction rapidement par le biais d'une simple autorisation de bâtir, puisque le dépôt d'un PAP « NQ » (ou son équivalent dans les anciennes moutures de PAG) n'est pas / plus nécessaire.

<sup>7</sup> Le « concept de mise en œuvre » a été défini dans le cadre du projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général. La Chambre de Commerce a été saisie pour avis pour ce projet de règlement grand-ducal en date du 21 juillet 2021. ([Lien vers le dossier sur le site de la Chambre de Commerce](#))

<sup>8</sup> Pour rappel, la loi modifiée du 19 juillet 2004 prévoit à l'heure actuelle 3 piliers pour ladite étude préparatoire : (1) une analyse de la situation existante (2) un concept de développement (3) des schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ.

<sup>9</sup> Exceptionnellement, il était prévu que le PAG puisse arrêter un délai supérieur à 12 ans lorsque les fonds concernés sont également régis par d'autres législations imposant des contraintes supplémentaires.

de Commerce de réduire le créneau temporaire de viabilisation maximal de 12 à 8 ou 10 ans, ce dernier a été réduit à 6 ans.

Les mécanismes de sanction rattachés aux servitudes ont aussi fait l'objet de certains ajustements. Concernant la désignation facultative de la servitude CTV, elle ne prévoit plus, en cas de non-respect des délais, le reclassement en zone agricole, mais les fonds seront désormais couverts d'une zone superposée dite « zone d'aménagement différé (ZAD)<sup>10</sup> ». Ce type de reclassement vaut également en cas de désignation obligatoire d'une servitude CTL.

Par ailleurs, la deuxième série d'amendements prévoyait également la possibilité de modifier ponctuellement un PAG, dans le but de soulager les communes et simplifier les démarches administratives. A ceci s'ajoute l'adaptation de la définition d'une modification ponctuelle d'un PAG.

Les modifications proposées par les 6 amendements parlementaires sous avis visent à appliquer des mesures de simplification administrative qui ont été discutées lors des réunions du Groupe de Travail – « Simplification Administrative » dans le but de viabiliser plus rapidement des terrains et dans un deuxième temps, augmenter l'offre de logements. Par ailleurs, ils prévoient également d'apporter des précisions au texte sur base des commentaires du dernier avis du Conseil d'Etat.

## Commentaire des amendements

### Concernant les amendements 1 et 2

Le premier amendement propose de supprimer l'article 1 du Projet. Cet article donnait la possibilité au collège des bourgmestre et échevins d'entamer une procédure de modification ponctuelle d'un PAG tel que prévu par l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Or, les travaux effectués par le groupe de travail « Simplification administrative », mis en place suite à la réunion nationale « Logementsdësch » de février 2024, ont contribué à proposer des mesures de facilitation et de réduction des délais des procédures. Ainsi, il est proposé de réduire de manière significative la durée de la procédure d'adoption des PAG. En raccourcissant ces délais, l'intérêt d'introduire une procédure de modification ponctuelle allégée des PAG devient inutile. En effet, même si cette procédure de modification ponctuelle aurait été plus rapide que la procédure de modification complète actuelle, elle perd sa pertinence dans un contexte où l'ensemble de la procédure d'adoption du PAG est déjà accélérée.

La Chambre de Commerce salue cette suppression. Dans ses deux premiers avis complémentaires<sup>11</sup>, elle demandait l'utilisation d'une procédure allégée de modification ponctuelle d'un PAG. Or, elle relevait également que cette procédure restait très complexe et contraignante en raison de son champ d'application restrictif, ne répondant à aucun moment aux principes de simplification administrative.

En ce qui concerne le deuxième amendement, il est proposé de supprimer l'article 4 du projet de loi initial, qui est devenu l'article 2 du Projet sous avis. Dans la continuité du premier amendement,

<sup>10</sup> D'après l'article 28 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, « [L]es zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général. ».

<sup>11</sup> [Avis 4844terRMX de la Chambre de Commerce du 24 octobre 2023](#) et [Avis 4844bisRMX de la Chambre de Commerce du 13 août 2021](#)



toutes les procédures associées à la modification ponctuelle d'un PAG seront supprimées, afin d'harmoniser les processus de PAP et de PAG.

Il est en effet fréquent de rencontrer des difficultés lors des procédures d'adoption du PAP et du PAG. Ces processus présentent de nombreuses divergences, ce qui peut compliquer leur adoption simultanée, entraînant des risques d'erreurs procédurales et, en fin de compte, des retards dans leur approbation. La Chambre de Commerce salue ces mesures et la volonté du Gouvernement d'appliquer des dispositions pouvant accélérer et simplifier les procédures d'aménagement du territoire. Elle souhaite rappeler qu'une partie des difficultés concernant la disponibilité des terrains et des logements découle de procédures administratives longues et complexes.

### **Concernant les amendements 3 et 4**

A la suite d'un avis complémentaire du 18 juillet 2023 du Conseil d'Etat, les auteurs ont été invités à fournir des précisions concernant à l'article 35 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, celui-ci ne spécifiant pas clairement à qui incombe l'obligation d'élaborer un projet d'exécution. En effet, cette absence de précision crée une insécurité juridique, ce qui va à l'encontre de la disposition en question. Afin d'y remédier, la Commission des Affaires intérieures propose d'ajouter que le projet d'exécution est élaboré soit par les propriétaires de l'assiette foncière, soit par un mandataire qu'ils auront désigné.

La Chambre de Commerce se prononce en faveur de cette précision. En effet, le terme « initiateur du projet » est trop général et pourrait entraîner des malentendus quant à l'élaboration du projet d'exécution. La clarification apportée permet de renforcer la sécurité juridique. La Chambre de Commerce estime que cette modification est essentielle pour éviter d'éventuels litiges et garantir une application cohérente et transparente de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Dans le cadre du quatrième amendement du Projet et suivant la logique du troisième, le Conseil d'Etat a demandé aux auteurs d'apporter des précisions supplémentaires à l'article 35 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. Le Conseil d'Etat est d'avis que le terme « exécutant » mériterait des précisions supplémentaires. Les auteurs proposent de remplacer ledit terme par les termes « le propriétaire ou son mandataire ». Il apparaît qu'il est assez commun que les propriétaires des terrains couverts par un PAP ainsi que les mandataires, ne soient pas toujours ceux qui exécutent le PAP. Comme pour le troisième amendement, la Chambre de Commerce salue ces précisions.

### **Concernant l'amendement 5**

L'amendement 5 propose la modification de plusieurs articles du Projet. En premier lieu, la Chambre de Commerce note que des précisions sur l'article 41 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sont désormais prévues. Dorénavant, les PAP NQ ainsi que les lotissements de terrains situés sur des zones couvertes par un PAP QE pourront être soumis à une procédure de remembrement ministériel.

A l'article 42 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, est ajoutée une dérogation concernant l'attribution de terrains dans le cadre d'un remembrement ministériel dans un souci de plus grande flexibilité dans l'attribution des terrains aux propriétaires récalcitrants. La nouvelle procédure de redistribution des terrains prévoit d'attribuer des terrains correspondant à la surface de terrains apportés et qu'ils soient transférés aux propriétaires récalcitrants, dans un premier temps, sans aucune viabilisation. Les auteurs motivent ce choix par le fait qu'il faut éviter le paiement de soultes

nécessaires à compenser l'inégalité des lots attribués aux propriétaires récalcitrants et de respecter la situation initiale des lots redistribués dans le cadre du remembrement ministériel.

Le mécanisme prévoit deux options : d'une part, il permet de remodeler le parcellaire tout en restant conforme aux lots de construction désignés par le PAP ou le lotissement de terrains ; d'autre part, il propose « *de remodeler le parcellaire moyennant un morcellement de terrain qui ne tient pas compte des lots précités.* ». D'après les auteurs, la première option entre en application lorsque l'attribution de terrains peut se faire sans devoir payer de soultes. Le deuxième cas de figure, contrairement au premier, prévoit spécifiquement le paiement de soultes pour compenser la perte de surfaces. La Chambre de Commerce se félicite de l'inclusion de ces deux cas, facilitant ainsi l'anticipation des différentes dispositions.

Des modifications supplémentaires sont prévues dans les articles suivants au sein du cinquième amendement.

La Chambre de Commerce n'a pas de remarques spécifiques et accueille favorablement les précisions et les mesures de simplification introduites dans le projet de loi initial.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

BLE/DJI