

N° 7370⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**concernant la gestion durable des biens ruraux**

* * *

**AVIS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS**

(12.2.2020)

1. CONSIDERATIONS GENERALES

L'OAI accueille favorablement le présent projet de loi qui adapte les procédures de remembrement à la pratique effective sur le terrain et aux exigences actuelles.

En principe, les missions de l'Office National de l'Aménagement rural (ONAR), l'ancien Office National du Remembrement, restent avec cette nouvelle loi dans le cadre de projets situés dans les zones rurales.

Il serait cependant utile de lui adjoindre également les projets de remembrement urbain légal. En effet, l'ONAR possède les compétences nécessaires en la matière.

A cet effet, nous proposons une modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il s'agirait de lui allouer le budget adéquat pour accompagner et financer ces projets, en tenant compte des expériences passées du Ministère de l'Intérieur.

Par ailleurs, nous recommandons qu'en sus des propriétaires, les détenteurs de droits réels soient également consultés dans le cadre de l'enquête sur l'utilité d'un projet de remembrement rural légal.

*

2. METHODOLOGIE

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et à l'étude du projet de loi par le groupe de travail OAI « Aménagement du Territoire, Urbanisme, Environnement ».

En italique : commentaires de l'OAI

En orange italique souligné : proposition générale de l'OAI

En orange souligné : propositions OAI spécifiques de modifications/ajouts par rapport au texte du projet de loi

*

**3. AVIS ARTICLE PAR ARTICLE SUR LE PROJET DE LOI n°7370
CONCERNANT LA GESTION DURABLE DES BIENS RURAUX****Titre 1 : L'office national de l'aménagement rural***Article 1^{er}*

Ce projet de loi prévoit un changement du nom de l'Office national du Remembrement en « Office national de l'aménagement rural (ONAR) » et lui ajoute des nouvelles missions.

Au paragraphe (2), le projet de loi attribue à l'ONAR la mission d'acquérir et d'échanger des terrains pour les besoins du pool compensatoire national instauré par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La loi du 18 juillet 2018 prévoit également d'instaurer des pools compensatoires régionaux (Art.64, point (2) alinéa 3) pour lesquels « les communes ou les syndicats de communes assurent l'acquisition et l'échange des terrains nécessaires ; toutefois, ils peuvent solliciter l'appui de l'Office national du remembrement pour cette mission ; ».

Il serait donc judicieux de compléter le présent article en mentionnant aussi les pools régionaux, afin d'harmoniser les deux textes de loi.

Par ailleurs, il y a lieu de rectifier une erreur matérielle dans la date de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Enfin, nous proposons d'adjoindre à l'ONAR également les projets de remembrement urbain légal. En effet, l'ONAR possède les compétences nécessaires en la matière, sous réserve de lui allouer le budget adéquat pour accompagner et financer ces projets.

L'article 1^{er} (2) pourra se lire comme suit :

L'office a pour mission :

- la direction des opérations relatives au remembrement rural, notamment en ce qui concerne la conception, l'établissement et l'exécution des projets de remembrement légal ou conventionnel et des échanges amiables d'immeubles ruraux ;
- la direction des opérations relatives au remembrement urbain légal ;
- l'acquisition et l'échange de terrains nécessaires à l'exécution des projets prévus à l'article 10 paragraphe (2) ;
- l'acquisition et l'échange de terrains pour les besoins du pool compensatoire national tel que prévu à l'article 64 paragraphe (2) de la loi du 12 juin 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- l'appui aux communes et aux syndicats de communes dans l'acquisition et l'échange de terrains pour les besoins des pools compensatoires régionaux tels que prévus à l'article 64 paragraphe (2) de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Articles 2 à 8

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Titre 2 : Le remembrement des biens ruraux

Ces articles mettent à jour et complètent la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux actuellement en vigueur.

L'OAI estime positif ces nouvelles dispositions, afférentes aux différentes procédures de remembrement prévues dans ce titre, qui adaptent la loi en vigueur aux procédures et exigences actuelles.

Articles 9 à 16

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 17

Nous sommes d'avis qu'il est préférable de fixer d'office un pourcentage maximum de la différence de valeur à compenser par voie de soulte, ceci afin d'éviter que dans la pratique, l'association syndicale n'omette de fixer ce pourcentage.

L'article 17 pourra se lire comme suit :

Le paiement d'une soulte en espèces est autorisé lorsqu'il n'est pas possible d'établir entre les biens immeubles l'équivalence en valeur de productivité prévue à l'article 15.

La différence de valeur à compenser par voie de soulte ne doit pas dépasser 5% de la valeur être attribuée un pourcentage fixé par l'association syndicale, sauf accord exprès et par écrit des propriétaires.

Ce pourcentage peut être modifié par l'association syndicale.

Articles 18 à 20

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 21

Au paragraphe (3), il nous semble opportun de mentionner également la consultation des détenteurs de droits réels.

L'article 21 (3) pourra se lire comme suit :

L'enquête est effectuée par l'office et comprend :

- a) une consultation des propriétaires et autres détenteurs de droits réels ;
- b) une délibération de l'assemblée générale de l'association syndicale de remembrement ;
- c) la décision déterminée établie par le Ministre ayant dans ses attributions l'Environnement en application de l'article 4 de la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Articles 22 à 31

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 32

Il y a lieu de rectifier une faute de frappe.

L'article 32 pourra se lire comme suit :

Pour les remembrements soumis à évaluation au titre de la loi du 15 mai 2018 précitée, l'approbation intègre la conclusion motivée y prévue et indique, après examen des es préoccupations et des avis exprimés par le public, les raisons et considérations sur lesquelles la décision est fondée, y compris l'information concernant le processus de participation du public. L'approbation prend dûment en compte les résultats des consultations et les informations recueillies en vertu des articles 6 à 9 de la loi du 15 mai 2018 précitée. Toute décision d'approbation reprend les mesures pour éviter, prévenir ou réduire et, si possible, compenser des incidences négatives notables sur l'environnement, ainsi que, le cas échéant des mesures de suivi. Les types de paramètres devant faire l'objet d'un suivi et la durée du suivi sont proportionnés à la nature, à la localisation et à la dimension du projet et à l'importance de ses incidences sur l'environnement.

Articles 33 à 37

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 38

Au paragraphe (1), le projet de loi prévoit que le refus de tenir compte des observations des propriétaires doit être motivé.

Cette notion est nouvelle par rapport à l'article 30 de la loi actuelle.

L'article 38 (1) soulève les questions suivantes :

Une explication est nécessaire sur ce point afin que nous puissions prendre position.

A quel stade de la procédure, ce refus doit-il être motivé ?

Doit-il être motivé par écrit ou oralement, ou l'auteur du projet doit-il pouvoir le motiver à la demande en cas de réclamation ?

Au paragraphe (2), nous supposons que le tableau du point 2° est une liste des nouvelles parcelles. Ce document a actuellement comme titre « Liste des parcelles – attributions ».

S'il s'agit bien de ce document, nous proposons le texte suivant pour l'article 38 (2) :

Le projet comporte :

- 1° le plan de la nouvelle configuration parcellaire avec les zones d'estimation, les chemins et voies d'écoulement d'eau,
- 2° une liste un tableau des nouvelles parcelles spécifiant pour chacune d'elles le numéro d'identification du propriétaire, la nature de culture ou celle à vocation écologique, les surfaces dans chaque classe d'estimation, la contenance et la valeur totale ;

- 3° des bulletins relatifs aux propriétés individuelles indiquant pour compte de chaque propriétaire les parcelles nouvelles qui lui sont attribuées en échange des anciennes parcelles, avec leurs surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les plus-values et moins-values et la soulte ;
- 4° un tableau mentionnant pour chaque propriétaire, les parcelles anciennes avec les droits réels immobiliers, à l'exception des servitudes qui les grèvent, et les nouvelles parcelles ou parties de nouvelles parcelles qui s'y substituent ;
- 5° un mémoire explicatif du nouveau lotissement avec indication des modalités relatives à l'entrée en jouissance et de la répartition des frais incombant aux propriétaires.

Article 39

Cet article ne soulève pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 40

La durée de l'enquête mentionnée à l'article 39 paragraphe (1) est de 30 jours.

Dès lors, il nous semblerait plus judicieux que le tableau mentionné à l'article 40 (1) soit déposé également pendant 30 jours au siège de l'ONAR.

L'article 40 (1) pourra se lire comme suit :

L'office invite, individuellement et par lettre recommandée, les propriétaires de biens grevés, à prendre connaissance du tableau prévu à l'article 38 paragraphe (2) point 4°. Ce tableau est déposé pendant trente quinze jours au siège de l'office et pendant au moins trois jours au secrétariat de l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve la majeure partie des biens à remembrer, où un délégué de l'office reçoit les déclarations orales des personnes intéressées. La notification individuelle indiquera le commencement et la fin de ces deux délais ainsi que le jour et l'heure auxquels le délégué de l'office recevra les déclarations des propriétaires.

Article 41

Nous sommes d'avis que les propriétaires doivent pouvoir contester l'emplacement des nouvelles parcelles comme c'était le cas dans la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux actuellement en vigueur.

L'article 41 (1) pourra se lire comme suit :

Les réclamants qui n'ont pas obtenu satisfaction auprès de l'office ainsi que tous les propriétaires qui se croient lésés dans leurs droits par des modifications retenues par l'office à la suite des observations et réclamations introduites dans le cadre de l'enquête dont question aux articles 39 et 40 peuvent contester devant le juge de paix les décisions de l'office et notamment les superficies des nouvelles parcelles qui leur sont attribuées dans les différentes zones de valeur, le calcul de la valeur globale de ces parcelles et de la soulte qui en résulte et le montant des indemnités pour plus-values ou moins-values.

Ils peuvent également contester le choix de l'emplacement des parcelles lors de la nouvelle attribution des terres.

Articles 42 à 52

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Article 53

Etant donné que l'ONAR a également dans ses attributions le remembrement sylvicole, il serait judicieux que les frais exposés dans ce cadre par l'Administration de la Nature et des Forêts restent à charge de l'Etat.

L'article 53 (1) pourra se lire comme suit :

Sont supportés par l'office :

- 1° tous les frais se rapportant aux opérations de remembrement, effectuées par lui-même et les organismes et bureaux spécialisés dans le cadre qui leur sont confiées par l'office. Toutefois, les frais exposés dans ce cadre par l'Administration des services techniques de l'agriculture, l'Ad-

ministration de la Nature et des Forêts et l'Administration du cadastre et de la topographie restent à charge de l'Etat ;

- 2° les frais relatifs aux procédures en justice de paix ou devant les autres juridictions, pour autant qu'ils ont été mis à charge de l'office;
- 3° les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et des extraits de l'acte;
- 4° les frais des formalités hypothécaires;
- 5° les indemnités éventuelles dues en vertu de l'article 62;
- 6° les frais d'administration de l'office, y compris les indemnités pour prestations spéciales accordées aux experts ainsi qu'aux membres de l'office et des commissions techniques.

Articles 54 à 64

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Titre 3 : La gestion durable des biens ruraux

Article 65

La grande nouveauté dans les missions de l'ONAR réside dans l'acquisition et échange de terrains nécessaires à l'exécution des projets de développement national et aux fins de réalisation des projets pour le besoin du pool compensatoire national.

Par souci de cohérence avec notre proposition d'ajout à l'article 1^{er} (2), il importe de mentionner à ce niveau les acquisitions ou échanges de terrains pour les communes et/ou syndicats de communes pour les besoins des pools compensatoires régionaux.

Au paragraphe (2), il y a lieu de rectifier une erreur matérielle dans la date de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'article 65 (2) pourra se lire comme suit :

Aux fins de réalisation des projets pour le besoin du pool compensatoire national tel que prévu à l'article 64 paragraphe (2) de la loi du 12 juin 18 juillet 2018 précitée, l'office peut acquérir et échanger des terrains nécessaires à cette fin. Cette acquisition et cet échange se fait à la demande du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions pour le compte de l'Etat ou des établissements publics.

Aux fins de réalisation des projets pour le besoin des pools compensatoires régionaux tels que prévus à l'article 64 paragraphe (2) de la loi du 18 juillet 2018 précitée, l'office peut acquérir ou échanger des terrains nécessaires à cette fin. Cette acquisition ou cet échange se fait à la demande des communes ou les syndicats de communes concernés.

Titre 4 : Traitement des données à caractère personnel des propriétaires

Articles 66 à 68

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Titre 5 : Disposition modificatives, transitoires et abrogatoires

Article 69

Nous supposons que l'« Office de la gestion rurale », mentionné dans cet article, est en fait l'ONAR.

L'article 69 pourra se lire comme suit :

Les modifications suivantes sont apportées à la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat :

- a) A l'article 22 section II, point 16, la mention « le président de l'Office national du remembrement » est radiée.
- b) L'annexe A – Classification des fonctions – Rubrique I « Administration générale » est modifiée comme suit :
au grade 16 est radiée la mention « Office national du remembrement- président »

- au grade 17 est ajoutée la mention « Office national de l'aménagement rural de la gestion rurale-directeur général »
- c) L'annexe D – Détermination – Rubrique I « Administration générale » dans la carrière supérieure de l'administration est modifiée comme suit :
- au grade 16 est radiée la mention « le président de l'Office national du remembrement »
- au grade 17 est ajoutée la mention « le directeur général de l'Office national de l'aménagement rural de la gestion rurale »

Articles 70 à 71

Ces articles ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Nous proposons l'insertion d'un nouvel article entre les articles 70 et 71 qui pourra se lire comme suit :

L'article 72 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifiée comme suit :

« Art. 72. Elaboration du projet de remembrement

Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement déterminé, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'au moins un cinquième des propriétaires des fonds à remembrer, soit à la demande de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

La demande est à présenter par écrit au ministre qui établit, avec l'aide de l'Office national de l'aménagement rural, un projet de remembrement, élaboré par un homme de l'art, comportant les documents préparatoires suivants :

- un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement,
- un état des constructions à démolir le cas échéant,
- les améliorations foncières jugées nécessaires et les mesures à prendre en vue de leur réalisation,
- un plan représentant le parcellaire après remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement,
- un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les soultes éventuelles,
- un état des dépenses faites ou à faire et comprenant le cas échéant 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. »

*

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 12 février 2020

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Jos DELL
Président

Marc FEIDER
Vice-Président

Pierre HURT
Directeur

