



CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2011-2012

RM/vg

Commission du Développement durable

Procès-verbal de la réunion du 02 mai 2012 (10h30)

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 avril 2012
2. 6419 Projet de loi portant certaines modalités d'application et sanction du règlement (CE) N° 66/2010 du 25 novembre 2009 établissant le label écologique de l'Union européenne
- Désignation d'un rapporteur
3. Demande du groupe *déi gréng* concernant l'établissement d'un plan de tir pour certaines espèces de grand gibier
4. 6124 Projet de loi modifiant la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire
- Rapporteur : Monsieur Gilles Roth
- Continuation des travaux
5. Divers

*

Présents : M. Eugène Berger, M. Fernand Boden, M. Lucien Clement, M. Fernand Diederich (remplaçant M. Georges Engel), Mme Marie-Josée Frank, M. Camille Gira, Mme Lydia Mutsch, M. Roger Negri, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer, M. Marc Spautz,

M. Gilles Roth, Rapporteur du projet de loi 6124,

M. Claude Wiseler, Ministre du Développement durable et des Infrastructures,

M. Marco Schank, Ministre délégué au Développement durable et aux Infrastructures,

Mme Isabelle Didier, M. Romain Diederich, M. Dawid Gawlik, M. Claude Origer, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures,

M. Laurent Schley, de l'Administration de la nature et des forêts,

Mme Rachel Moris, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : M. Fernand Boden, Président de la Commission

*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 avril 2012

Le projet de procès-verbal sous rubrique est adopté.

2. 6419 Projet de loi portant certaines modalités d'application et sanction du règlement (CE) N° 66/2010 du 25 novembre 2009 établissant le label écologique de l'Union européenne

Monsieur Marcel Oberweis est nommé Rapporteur du projet de loi sous rubrique.

3. Demande du groupe *déi gréng* concernant l'établissement d'un plan de tir pour certaines espèces de grand gibier

La loi du 25 mai 2011 relative à la chasse a défini les grands principes de la pratique cynégétique au Luxembourg, tout en laissant au pouvoir exécutif la charge d'en régler les détails par le biais de règlements grand-ducaux.

Alors qu'un projet de règlement grand-ducal relatif (a) à l'établissement d'un plan de tir pour certaines espèces de grand gibier, (b) aux modalités du marquage, et (c) à l'organisation et le mode de fonctionnement des commissions cynégétiques régionales est en voie de finalisation, le groupe parlementaire *déi gréng* demande des informations en la matière aux responsables gouvernementaux. Ces derniers indiquent que le projet de texte est quasiment prêt et qu'il a été établi sur base d'études scientifiques et après consultation de toutes les instances concernées.

De l'échange de vues relatif aux dispositions contenues dans ce projet de règlement grand-ducal, il y a lieu de retenir ce qui suit :

- en ce qui concerne l'établissement des plans de tir, le projet de règlement grand-ducal prévoit que les cinq commissions cynégétiques régionales instituées par la loi précitée du 25 mai 2011 se réunissent avant le début de chaque période cynégétique pour élaborer des propositions de plans de tir pour chaque lot situé à l'intérieur de l'arrondissement de l'administration tombant sous leur compétence territoriale. Les commissions cynégétiques régionales soumettent ensuite leurs propositions de plans de tir au ministre compétent, qui arrête les plans de tir définitifs. Le représentant du groupe *déi gréng* remet en question cette façon de procéder et se demande s'il ne serait pas plus logique que l'Administration de la nature et des forêts établisse les propositions de plans de tir, sur base de critères scientifiques. Ces propositions de plans seraient ensuite avisées par les commissions cynégétiques régionales et pourraient, le cas échéant, être modifiées. Selon l'orateur, cette approche serait plus cohérente, car elle serait uniformisée au niveau national. Monsieur le Ministre délégué fait tout d'abord valoir que le projet de texte

met en place des critères scientifiques pour l'élaboration des propositions de plans de tir. En effet, celle-ci devra se faire sur base de critères agricoles, viticoles, sylvicoles, cynégétiques et de protection de la nature et prendra en considération la situation des dégâts à l'agriculture, à la viticulture, à la sylviculture, à la biodiversité et à la police sanitaire. En outre, le fait que ces critères devront être approuvés par le ministre compétent garantira une certaine harmonisation. Par ailleurs, la coordination nationale dans les décisions des commissions cynégétiques régionales sera également assurée par le fait qu'un représentant de l'administration assistera aux réunions des commissions cynégétiques régionales en tant qu'expert avec voix consultative ;

- pour ce qui est des dégâts causés par le gibier dans les zones forestières, le représentant du groupe *déi gréng* souhaite connaître la position du Gouvernement quant à l'éventuelle installation d'un réseau de surfaces de contrôles ou parcelles libres dans les bois (« *Weiserfläche* » en allemand). Ce sont des endroits d'une surface de 10 mètres sur 10 clôturés afin qu'aucun gibier ne puisse y pénétrer et permettant ainsi d'apprécier l'évolution de la zone en question en l'absence de gibier. Si les représentants gouvernementaux ne s'opposent pas à cette sorte d'installation, ils expliquent également que celle-ci n'est pas prévue à l'heure actuelle. En effet, il n'est pas aisé de définir l'endroit idéal pour ce faire. En outre, la situation instaurée par de telles surfaces de contrôle ne pourrait pas être considérée comme une situation normale, mais comme une situation extrême qui ne peut donc être qu'un aspect annexe de la situation globale et qui ne permettrait pas de résoudre tous les problèmes ;
- de l'avis du représentant du groupe *déi gréng*, les limites des lots de chasse devront, à l'avenir, être établies selon des critères naturels et écologiques, et non plus uniquement selon des critères administratifs, comme les frontières communales ou les sections cadastrales ;
- Monsieur le Ministre délégué informe que le projet de règlement grand-ducal prévoit que les locataires de plusieurs lots de chasse adjacents pourront réunir leurs lots en une seule « unité de gestion cynégétique », sans que le nombre de lots de chasse inclus dans une unité de gestion ne puisse dépasser les dix lots de chasse ou 5.000 hectares d'un seul tenant. Dans ce cas, les plans de tir arrêtés pour les lots de chasse individuels compris dans l'unité de gestion seront cumulés ;
- le projet de règlement grand-ducal prévoit des mesures de contrôle, ainsi que des mesures administratives en cas de non-respect du plan de tir arrêté par le ministre : si après la deuxième année d'une période cynégétique le locataire de chasse n'a pas réalisé au moins 50% de son plan de tir, l'administration le rend attentif à ce fait par voie de courrier recommandé. Si à la fin d'une période cynégétique le locataire n'a pas réalisé son plan de tir minimal sur une ou plusieurs espèces, il est cité devant la commission cynégétique régionale pour se justifier. La commission cynégétique régionale entendue en son avis, le ministre peut ordonner des battues supplémentaires ou des chasses administratives ;
- le représentant du groupe *déi gréng* estime qu'il y a lieu d'éradiquer définitivement les espèces non indigènes que sont le daim et le mouflon. Pour ce faire, il faudrait selon lui inscrire une date butoir dans le projet de règlement grand-ducal. Monsieur le Ministre délégué s'engage à examiner cette problématique de manière approfondie. Dans ce contexte, il est rappelé la possibilité d'organiser des chasses administratives L'article 55 de la loi précitée du 25 mai 2011 règle les cas dans lesquels une chasse administrative peut être ordonnée par le ministre compétent¹ ;

¹ **Art. 55.** Le ministre peut ordonner l'organisation de chasses administratives dans un intérêt général, soit à la demande écrite et motivée de tout intéressé, soit de sa propre initiative, sur tous les fonds, même sur ceux où l'exercice du droit de chasse est interdit, suspendu ou limité et ce dans les conditions suivantes :

- si l'interdiction du nourrissage est inscrite à l'article 11 de la loi précitée du 25 mai 2011², cette dernière autorise, en son article 12, la pratique de l'appâtage, tout en prévoyant qu'un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités, ainsi que les espèces de gibier pouvant faire l'objet d'un appâtage³. Le représentant du groupe *déi gréng* constate qu'un tel règlement grand-ducal n'a pas encore été arrêté et enjoint les responsables gouvernementaux à finaliser le texte dans les meilleurs délais, étant donné qu'il a été informé que certains chasseurs continuent de procéder au nourrissage du gibier en infraction à la loi. Dans ce contexte, il se demande si des contrôles sont effectués par l'Administration de la nature et des forêts et si des sanctions ont déjà été prononcées. Les responsables gouvernementaux font savoir qu'une enquête a été réalisée sur le terrain et que, si les pratiques de nourrissage n'ont pas encore totalement disparu, la tendance générale semble cependant être à la baisse. Étant donné qu'il n'existe pas encore de règlement grand-ducal, il n'est pas encore possible de prononcer des sanctions. Monsieur le Ministre délégué fait cependant savoir que, dès que le texte sera d'application, des contrôles auront lieu et des sanctions seront prononcées à l'égard d'éventuels contrevenants.

4. 6124 Projet de loi modifiant la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire

Après avoir succinctement rappelé les décisions prises au cours de la réunion du 28 mars dernier, Monsieur le Rapporteur propose aux membres de la Commission de poursuivre l'examen des articles du projet de loi sous rubrique, en entamant les discussions relatives au chapitre VI de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Article 18 initial

Cet article a pour objectif d'adapter l'intitulé du chapitre VI de la loi de 1999, étant donné que le projet de loi introduit de nouveaux instruments de mise en œuvre des différents plans. Dans sa version initiale, l'article 18 se lit comme suit :

Art. 18. *L'intitulé du chapitre VI est remplacé par l'intitulé suivant:*

„Chapitre VI: Mise en œuvre du plan directeur régional, du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat, sauf qu'il suggère d'ajouter derrière les termes « *chapitre VI* » les termes « *de la loi précitée du 21 mai 1999* ». La commission parlementaire suit cette proposition, tout en biffant l'expression « *du plan* »

-
- en cas de trop forte concentration de gibier causant ou risquant de causer des dommages excessifs;
 - en cas de lâchers non autorisés de gibier ou d'autres espèces animales en milieu naturel;
 - en vue de prévenir des épizooties.

Le ministre peut autoriser ces mesures même en temps de fermeture de la chasse.

² **Art. 11.** Le nourrissage qui consiste dans l'apport d'une alimentation supplémentaire au gibier est interdit.

³ **Art. 12.** En vue d'assurer la gestion durable et écologique du gibier, l'appâtage qui consiste dans l'apport d'une alimentation d'attrait non transformée en petites quantités dans le seul et unique but d'un tir immédiat ou rapproché dans le temps est autorisé. Un règlement grand-ducal détermine les espèces de gibier qui peuvent faire l'objet d'un tel appâtage, les conditions et modalités de cet appâtage ainsi que les mesures de contrôle y afférentes.

En cas de risque d'épizootie ou lorsqu'une vaccination de certaines espèces du gibier est décidée, l'apport d'une alimentation d'attrait du gibier en petites quantités peut être autorisé par le ministre dans un but sanitaire.

directeur régional », étant donné qu'il a été décidé de supprimer ce concept. Compte tenu de ce qui précède, l'article sous rubrique⁴ se lira comme suit :

Art. (xxx). *L'intitulé du chapitre VI de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par l'intitulé suivant :*

„Chapitre VI: Mise en œuvre du plan directeur régional, du plan directeur sectoriel et du plan d'occupation du sol“

Article 19 initial

Cet article modifie l'article 20 de la loi de 1999 et a simplement pour objet de compléter les références aux lois régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans sa version initiale, il se lit comme suit :

Art. 19. *L'article 20, paragraphe 2 est modifié comme suit :*

„L'expropriation est poursuivie conformément à la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, voire le cas échéant conformément à la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes, après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en œuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles 8, 9 et 14 de la présente loi.“

Dans son avis du 16 septembre 2011, le Conseil d'Etat estime que, plutôt que de renvoyer aux dispositions légales qui règlent la procédure d'expropriation et qui s'appliquent de toute façon, l'article sous rubrique devrait limiter le contenu du paragraphe 2 de l'article 20 de la loi de 1999 aux conditions particulières générées par les besoins de l'aménagement du territoire qui permettent d'engager la procédure d'expropriation. Il propose donc de réserver la teneur suivante à cet article :

Art. 19. *Le paragraphe 2 de l'article 20 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant :*

„2. L'expropriation est poursuivie après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en œuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles 8, 9 et 14.“

Les membres de la commission parlementaire décident de retenir le texte proposé par le Conseil d'Etat, sauf à faire les modifications nécessaires suite à leur décision d'abolir le concept de plan directeur régional. L'article se lira donc :

Art. (xxx). *Au paragraphe 1 de l'article 20 de la loi précitée du 21 mai 1999 le terme « articles 8, 9 et 14 » est remplacé par le terme « articles 9 et 14 ».*

Le paragraphe 2 de l'article 20 de la loi précitée du 21 mai 1999 est remplacé par le texte suivant :

« 2. L'expropriation est poursuivie après qu'il aura été constaté par arrêté grand-ducal que la prise de possession immédiate d'un ou de plusieurs fonds immobiliers est requise pour la mise en œuvre des plans rendus obligatoires en exécution des articles ~~8~~, 9 et 14. »

⁴ Les membres de la Commission envisagent de subdiviser le chapitre VI en plusieurs sections afin d'en faciliter la lisibilité et, par conséquent, d'insérer un article en ce sens à la suite de l'article 18 initial. Ils se prononceront cependant quant au libellé exact de cet article au cours d'une réunion ultérieure, à la lumière des décisions prises concernant la globalité des dispositions du chapitre VI. Dans ce contexte, et afin d'éviter toute confusion suite à une probable renumérotation des articles subséquents, l'auteur du présent procès-verbal se propose de provisoirement surseoir à la numérotation des articles examinés.

Les membres de la Commission chargent cependant Monsieur le Rapporteur de préciser, dans le commentaire, qu'il est sous-entendu que la procédure d'expropriation se fera conformément à la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et, le cas échéant, conformément à la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

Il est par ailleurs procédé à un bref échange de vues au sujet de l'aide que les communes pourraient apporter à l'Etat dans l'exécution des plans directeurs sectoriels. Ces dernières sont en effet plus au courant des opportunités d'achat locales que ne peut l'être le Comité d'acquisition. Il est dans ce contexte souligné que l'Etat est déjà régulièrement en contact avec les communes et qu'il n'est pas rare que celles-ci interviennent directement sur le terrain en faveur de l'Etat, les dispositions légales n'empêchant en aucun cas cette pratique.

Article 20 initial

Cet article a pour objet d'insérer un nouvel article 20-1 dans la loi de 1999, article qui prévoit la possibilité d'instituer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation des objectifs des plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol. Le présent article reprend le même texte que celui retenu par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, y compris pour ce qui est de la procédure à appliquer. Dans sa version initiale, il se lit comme suit :

Art. 20. *Il est inséré un article 20-1, libellé comme suit:*

„Art. 20-1. *1. Les plans directeurs régionaux, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation des objectifs de ceux-ci.*

2. Dans ce cas, la partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

3. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés au paragraphe précédent. Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

4. L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel.

5. Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent article:

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,*
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,*
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,*
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,*
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,*
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,*
- les aliénations faites à l'Etat et aux communes,*
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,*
- les ventes publiques,*
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,*
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

6. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement

propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé. Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

7. Toute convention portant sur une aliénation visée au paragraphe 3 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption de l'Etat.

8. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'Etat, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'Etat n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à l'Etat au moins les informations suivantes:

1° l'identité et le domicile du propriétaire;

2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;

3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;

4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particuliers couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;

5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;

6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

9. Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe 8, l'Etat délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précise que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, l'Etat est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

10. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, l'Etat informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle telle que visée au paragraphe 8, point 6°.

Le silence de l'Etat dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

11. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément au paragraphe 10, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, l'Etat est en droit de demander judiciairement l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

12. Si la convention visée au paragraphe 7, ayant donné lieu à renonciation, de la part de l'Etat, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions du paragraphe 6 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent paragraphe."

Dans son avis du 16 septembre 2011, le Conseil d'Etat se demande s'il n'y aurait pas intérêt à inscrire dans la loi en projet le rang de priorité dont dispose l'Etat en matière d'aménagement du territoire par rapport à d'autres pouvoirs préemptants. Les membres de la Commission sont quant à eux d'avis que le texte de l'article dispose déjà de manière claire que « L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel » (voir paragraphe 4 de l'article 20-1). Après un bref échange de vues et afin d'éviter toute confusion, ils chargent pourtant Monsieur le Rapporteur de préciser dans le commentaire des articles qu'il est sous-entendu que le droit de préemption conféré en vertu

de la législation sur l'aménagement du territoire prime, au besoin, sur celui conféré en vertu de la législation relative au pacte logement avec les communes.

Par ailleurs, sur un plan purement rédactionnel, la Haute Corporation propose de regrouper dans un seul paragraphe les dispositions des paragraphes 1^{er} et 2 qu'il est proposé de donner à l'article 20-1. Les paragraphes subséquents de cet article devront être renumérotés en conséquence. De l'avis du Conseil d'Etat, la phrase introductive de l'article sous rubrique et le paragraphe 1^{er} nouveau du nouvel article 20-1 se liront comme suit :

Art. 20. *La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 20-1, libellé comme suit :*

« Art. 20-1. *1. Les plans directeurs régionaux, les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation de leurs objectifs.*

La partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

2. Le droit de préemption ... »

Au cours d'un bref échange de vues, les membres de la commission parlementaire décident de :

- donner suite à ces deux propositions rédactionnelles du Conseil d'Etat ;
- supprimer le renvoi à l'article 8 de la loi de 1999 à l'endroit du paragraphe 1^{er} de l'article 20-1 eu égard à l'abolition du concept de plan directeur régional ;
- ne pas donner suite à la suggestion des responsables du Ministère de remplacer l'expression « peuvent conférer » par le terme « confèrent » à l'endroit du paragraphe 1^{er} de l'article 20-1 ;
- de ne pas non plus donner suite à la suggestion des responsables du Ministère de supprimer l'expression « avec précision » à l'endroit du paragraphe 2 initial (nouveau paragraphe 1^{er}, alinéa 2) de l'article 20-1. En effet, pour des raisons purement pratiques, les représentants gouvernementaux sont d'avis que la suppression de ces termes permettrait d'éviter le risque de devoir utiliser la même échelle pour l'établissement des plans directeurs sectoriels que celle utilisée pour l'élaboration des PAG communaux. Après avoir reçu des explications précises à propos des différentes étapes à suivre par le département de l'Aménagement du territoire lors de la construction d'un grand projet d'infrastructure, les membres de la commission décident de maintenir les mots « avec précision ». En effet, étant donné que le droit de préemption est une restriction du droit de propriété qui est un droit constitutionnel, ils craignent que le Conseil d'Etat ne s'oppose formellement à cette nouvelle formulation. Les membres de la commission parlementaire se déclarent cependant conscients du fait qu'un flou pourrait exister dans les étapes préliminaires de la construction d'un grand projet d'infrastructure.

Ainsi, l'article sous rubrique se lira comme suit :

Art. (xxx). *La loi précitée du 21 mai 1999 est complétée par un nouvel article 20-1, libellé comme suit :*

« Art. 20-1. *1. Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat en vue de la réalisation de leurs objectifs.*

La partie écrite et la partie graphique des plans en question doivent indiquer avec précision les terrains auxquels s'applique le droit de préemption.

2. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés au paragraphe précédent. Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

3. L'Etat est prioritaire sur tout autre titulaire d'un droit de préemption légal ou conventionnel.

4. Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent article:

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
- les aliénations faites à l'Etat et aux communes,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

5. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent article ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé. Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

6. Toute convention portant sur une aliénation visée au paragraphe 2. est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption de l'Etat.

7. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'Etat, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'Etat n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer à l'Etat au moins les informations suivantes :

1° l'identité et le domicile du propriétaire ;

2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;

3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;

4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particuliers couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;

5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;

6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

8. Dans le mois de la notification effectuée en application du paragraphe 7, l'Etat délivre un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précise que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, l'Etat est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

9. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, l'Etat informe le notaire de sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée au paragraphe 7, point 6°.

Le silence de l'Etat dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

10. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément au paragraphe 9, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, l'Etat est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

11. Si la convention visée au paragraphe 6, ayant donné lieu à renonciation, de la part de l'Etat, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions du paragraphe 5 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent paragraphe. »

Article 21 initial

Cet article a pour objectif d'insérer un article 20-2 dans la loi de 1999. Ce nouvel article 20-2 prévoit la possibilité de créer des zones de réserves foncières, des zones de développement et des zones à restructurer par le biais des plans directeurs régionaux et sectoriels ainsi que par les plans d'occupation du sol. Dans sa version initiale, l'article sous rubrique se lit comme suit :

Art. 21. – Il est inséré un article 20-2, libellé comme suit:

„**Art. 20-2.** – 1. Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 8, 9 et 14 de la présente loi peuvent prévoir des zones de réserves foncières, des zones de développement et des zones à restructurer en vue de la réalisation des objectifs de ceux-ci.

2. Pour la réalisation de ces zones, le Gouvernement en conseil peut charger le ministre de l'Intérieur d'entamer la procédure prévue aux articles 97 à 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. “

Le Conseil d'Etat demande qu'il soit fait abstraction de l'insertion dans la loi de 1999 de l'article 20-2, et ce pour les raisons suivantes :

- il est d'avis qu'une disposition légale prévoyant de façon explicite la création de zones de développement ou de zones à restructurer s'avère inutile, car cette possibilité fait partie des finalités des plans directeurs qui ont en vertu de l'article 7 de la loi de 1999 pour objet soit de préciser et d'intégrer les options d'aménagement et de développement nationales, soit de coordonner, de préciser et d'intégrer les options et programmations nationales d'un secteur d'activités déterminé. Il en est de même de la finalité des plans d'occupation du sol telle que celle-ci résulte de l'article 11, version projetée, de la loi de 1999 ;
- l'idée de la création de zones de réserves foncières fait écho à des dispositions similaires de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le Conseil d'Etat note encore que le projet de loi 6157 concernant le remembrement des biens ruraux accorde à son tour à l'Office national du remembrement la possibilité de constituer des réserves foncières de terrains et d'éviter de la façon des expropriations dans l'optique d'acquérir les terrains requis pour de grands projets d'infrastructure publics. Hormis la crainte générale perçant à travers les

prises de position des instances consultées de voir une création trop conséquente de réserves foncières avoir un impact défavorable sur l'évolution des prix du foncier, le Conseil d'Etat dénote dans le foisonnement des compétences projetées en la matière une démarche gouvernementale qui mériterait d'être mieux ordonnée tout en étant confiée à une seule instance de coordination ;

- les représentants du Ministère plaident pour le maintien de ce paragraphe, étant donné que les zones de réserves foncières, les zones de développement et les zones à restructurer sont des instruments complémentaires qui permettront une réflexion sur le long terme. La Commission du Développement durable décide pourtant de biffer ce paragraphe, tout en chargeant Monsieur le Rapporteur de préciser, dans le commentaire des articles, que l'article 97 de la loi précitée du 19 juillet 2004 permet de prévoir de telles zones et que le paragraphe se révèle donc superfétatoire. En effet, cet article dispose que : « *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, les communes, après délibération du conseil communal, et le ministre, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation 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'activité économiques* » ;
- le Conseil d'Etat s'oppose formellement au maintien du paragraphe 2 du nouvel article 20-2, qui prévoit que le Gouvernement peut charger le ministre de l'Intérieur de faire application des compétences légales de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour réaliser les zones dont question au paragraphe 1er. Le ministre de l'Intérieur ne sera dès lors compétent pour appliquer la loi sur ces points que si le Gouvernement l'en charge expressément. Or, en vertu de l'article 76 de la Constitution, il appartient au Grand-Duc d'organiser le Gouvernement et il n'est dès lors pas permis à une autorité autre que le Grand-Duc d'intervenir dans cette organisation. La commission parlementaire décide de donner suite à cette opposition formelle et de biffer le paragraphe 2.

Ainsi, l'article 21 initial du projet de loi est supprimé.

Luxembourg, le 11 mai 2012

La secrétaire,
Rachel Moris

Le Président,
Fernand Boden