

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

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

Luxembourg, le 2 décembre 2025

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

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après deux amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission des Affaires intérieures (ci-après « Commission ») lors de sa réunion du 26 novembre 2025.

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'Etat dans son avis complémentaire du 7 octobre 2025 que la Commission a fait siennes (**figurant en caractères soulignés**).

*

I. Observations préliminaires

I.1. Remarques préliminaires

En ce qui concerne l'article 4 du projet de loi qui vise à adapter l'article 45, alinéa 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la Commission note que le Conseil d'Etat estime qu'il serait utile de prévoir un affichage sur les fonds concernés dans le contexte des mesures de publicité de l'enquête publique, ceci dans un souci d'efficacité des moyens de publicité et afin de garantir l'information des personnes intéressées.

La Commission rappelle à cet égard que le projet de loi prévoit l'envoi d'une notification par voie de courrier recommandé avec accusé de réception à l'ensemble des propriétaires concernés.

La Commission rappelle en outre que les procédures de PAG, de PAP ou de lotissement de terrains, qui précèdent l'opération de remembrement, font l'objet d'une publicité légale et que ces procédures déterminent la configuration des tous les aspects des futurs projets. En revanche, la procédure de remembrement n'a aucune incidence sur la configuration de ces projets et doit être considérée comme une opération qui concerne exclusivement la répartition des droits de propriété, étant souligné que cette répartition n'est pas susceptible d'avoir un

impact sur des tiers. Une publication sur le portail national des enquêtes publiques paraît dès lors appropriée.

Par ailleurs, il est rappelé que le morcellement d'un terrain appartenant à un seul propriétaire (en dehors de toute opération de remembrement) ne requiert pas une telle mesure, pas plus que les procédures actuellement en vigueur en matière de remembrement rural et urbain.

La Commission estime dès lors qu'une publicité par voie d'affiche ne s'impose pas.

I.2. Observations d'ordre légistique

La Commission tient à signaler qu'elle suit l'ensemble des observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'État dans son avis complémentaire du 7 octobre 2025. Elle procède, par conséquent, à une adaptation de l'intitulé du projet de loi.

À l'endroit de l'article 4 du projet de loi, la Commission procède en outre au remplacement de l'intitulé de l'article 43 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Le remplacement de l'intitulé est effectué pour tenir compte des modifications opérées dans le cadre de la restructuration du texte du dispositif par le biais de l'amendement unique ci-dessous.

I.3. Redressement d'une erreur matérielle

À l'endroit de l'article 4 du projet de loi, à l'article 51, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, il convient d'écrire « En l'absence d'une convention prévue à l'alinéa 1^{er} [...] ».

*

II. Amendements

Amendement 1^{er}

L'article 4 du projet de loi est amendé comme suit :

- 1° à l'article 42 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les alinéas 2 et 4 sont supprimés ;
- 2° à l'article 43 de la même loi, les alinéas 2 à 5 sont supprimés ;
- 3° l'article 44 de la même loi est amendé comme suit :
 - a) les alinéas 1^{er} à 5 deviennent le paragraphe 1^{er} nouveau, alinéas 1^{er} à 5 ;
 - b) à la suite du paragraphe 1^{er} nouveau, sont insérés les paragraphes 2 à 5 nouveaux, libellés comme suit :

« (2) Par dérogation aux articles 41, alinéa 1^{er}, et 42, alinéa 1^{er}, les propriétaires qui en font la demande se voient attribuer des fonds présentant des surfaces équivalentes aux fonds apportés et ne correspondant pas aux lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Les propriétaires concernés notifient leur demande par courrier recommandé avec accusé de réception au ministre endéans les trois mois de la notification aux propriétaires prévue à l'article 44, paragraphe 1^{er}, alinéa 3, ou, lorsque l'Etat n'a pas été en mesure de connaître leur adresse, endéans les trois mois de la publication prévue à l'article 44, paragraphe 1^{er}, alinéa 4.

Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains font l'objet d'un remembrement

urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains.

(3) Aucun acte notarié ayant pour objet la cession des fonds prévue à l'article 42, alinéa 2, ne peut être établi avant la décision ministérielle portant adoption du projet de remembrement.

(4) Le projet de remembrement ministériel comporte les pièces suivantes :

- 1° un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant le remembrement ;
- 2° un plan de mensuration officiel 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 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 souutes éventuelles ;
- 8° un 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.

(5) 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 tels que précisés 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 tels que précisés 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. ».

Commentaire :

Ad point 1°

Le point 1° vise à modifier l'article 42 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le Conseil d'État relève une contradiction entre l'intitulé et le dispositif de la section 1^{ère}, intitulée « Généralités », alors que certaines dispositions auraient trait exclusivement au remembrement ministériel, par exclusion au remembrement par voie d'accord.

Dans la mesure où l'article 42, alinéas 2 et 4, vise en effet explicitement et exclusivement le remembrement ministériel, ces dispositions sont déplacées pour former l'article 44, paragraphes 2 et 3 nouveaux.

Au sujet de l'article 42, alinéa 5, (devenu l'article 42, alinéa 3, suite au déplacement susmentionné), le Conseil d'État se demande s'il ne conviendrait pas de prévoir un délai dans lequel le propriétaire devrait faire part de son refus de céder le fonds réservé à la voirie et aux équipements publics afin de garantir ainsi l'avancement en temps utile de l'éventuelle procédure d'expropriation.

La Commission souligne qu'elle préfère renoncer à la fixation d'un tel délai, estimant que cette approche garantit une certaine flexibilité permettant, notamment dans les dossiers qui relèvent d'une certaine complexité, de faire aboutir les négociations amiables à terme.

Ad point 2°

Le point 2° vise à déplacer l'article 43, alinéas 2 à 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour former l'article 44, paragraphes 4 et 5 nouveaux, étant donné qu'ils ont explicitement et exclusivement trait au remembrement ministériel. Cette modification entend répondre à la remarque du Conseil d'État selon laquelle il conviendrait de réorganiser la structure du dispositif du projet de loi afin de garantir une meilleure lisibilité.

Ad point 3°

Le point 3° vise à subdiviser le dispositif de l'article 44 de la loi précitée du 19 juillet 2004 en cinq paragraphes nouveaux suite à l'insertion d'un certain nombre de dispositions provenant d'autres articles.

L'article 44, paragraphe 1^{er} nouveau, est constitué des anciens alinéas 1^{er} à 5 du même article. Au sujet de l'alinéa 5, le Conseil d'État a relevé que, selon sa compréhension, l'opération de morcellement ordonnée par le ministre n'affecte pas le droit de propriété des propriétaires des parcelles concernées et que cette opération n'entraîne donc aucun changement de propriété.

La Commission précise à cet égard que le morcellement ordonné par le ministre n'entraîne effectivement aucun changement au niveau de la personne titulaire du droit de propriété, mais que ce morcellement n'est toutefois pas sans incidence sur la circonscription exacte du droit de propriété. En effet, ce morcellement peut impliquer que le terrain d'un propriétaire soit divisé en deux parcelles distinctes, dont l'une fait partie du périmètre de remembrement tandis que l'autre n'en fait pas partie, étant souligné que le titulaire du droit de propriété reste le même.

L'article 44, paragraphe 2 nouveau, reprend en substance l'ancien article 42, alinéa 2, tout en le modifiant.

Dans son avis complémentaire du 7 octobre 2025, le Conseil d'État a formulé une opposition formelle à l'égard de l'article 42, alinéa 2, en estimant que des critères précis devraient accompagner le pouvoir de dérogation attribué au ministre, qui lui permet de remodeler certains terrains sans qu'ils ne correspondent aux lots fixés par le PAP « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ ») ou le lotissement de terrains.

Dans ce contexte, la Commission rappelle tout d'abord qu'un remodelage de l'intégralité des terrains du PAP ou du lotissement pourrait compromettre la situation de certains propriétaires qui exercent sur leurs parcelles des activités qui ne seraient plus compatibles avec le nouveau parcellaire, voire qui n'ont simplement pas l'intention de développer leurs terrains à ce stade.

Cependant, dans le cas de figure où les terrains de ces propriétaires se situent à un endroit stratégique du PAP (tel qu'un raccord à la voie publique existante ne pouvant être réalisé ailleurs), force est de constater que le développement de l'intégralité d'un PAP peut s'en trouver compromis.

La disposition sous commentaire prévoit une solution de compromis qui consiste à attribuer à ces propriétaires des terrains non remodelés conformément au PAP NQ ou au lotissement de terrains, et ce à un autre endroit du PAP ou du lotissement de terrains, où le développement des autres parcelles n'est pas entravé. En d'autres termes, ces propriétaires se voient attribuer des terrains bruts situés à des endroits différents, dans le but de leur permettre de conserver leur *statu quo* sans cependant compromettre la poursuite de l'exécution du PAP.

Il importe de souligner à cet égard que l'attribution de terrains bruts à certains propriétaires n'aboutit pas à une dérogation par rapport aux prescrits urbanistiques du PAP. En effet, une dérogation au PAP consisterait en l'édition de prescriptions réglementaires permettant un aménagement divergeant de celui prévu par le PAP. Or, tel n'est aucunement l'effet escompté de l'article 44, paragraphe 2.

De fait, plutôt que de créer une dérogation par rapport aux règles du PAP, l'article 44, paragraphe 2, crée une dérogation par rapport à l'obligation imposée au ministre de remodeler l'intégralité des parcelles conformément au PAP, telle que prévue par les articles 41, alinéa 1^{er}, et 42, alinéa 1^{er}.

Cette dérogation n'implique aucune création de prescriptions réglementaires urbanistiques et ne permet aucun aménagement déviant de celui prévu par le PAP, voire ne confère aucun droit de construction aux propriétaires, à défaut de parcellaire correspondant au PAP. Dans la mesure où aucune exécution du PAP n'est poursuivie à ce stade-là et à cet endroit précis, le parcellaire ne doit dès lors pas encore forcément être conforme au PAP. En revanche, dès le moment où le propriétaire manifeste l'intention de construire (et, partant, d'exécuter le PAP), il se verra obligé d'adapter le parcellaire en concordance, sous peine de se voir opposer un refus par le bourgmestre lors de l'introduction d'une demande d'autorisation de construire.

En d'autres termes, il s'agit simplement d'un décalage dans l'exécution du PAP, étant précisé que de tels phasages dans l'exécution du PAP (où, notamment, une partie du parcellaire n'est pas encore remodelée conformément au PAP) sont d'ores et déjà couramment pratiqués et explicitement prévus par l'article 36, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il est par ailleurs précisé que même en l'absence de tout début d'exécution du PAP, la création d'un parcellaire divergeant de celui prévu par un PAP NQ ou un PAP « quartier existant » (PAP QE) – en l'absence d'intention de construire – n'est d'ailleurs nullement une innovation du projet de loi. En effet, la modification de la configuration des parcelles dont on est propriétaire constitue une simple déclinaison du droit de disposer librement de sa propriété et qui permet d'adapter le parcellaire aux besoins du propriétaire, par exemple dans le domaine de l'agriculture. Les juridictions qualifient cette opération comme une « *simple division foncière* »¹, exécutée par l'Administration du cadastre et de la topographie sur base de l'article 2, lettre d), de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du

¹ Notamment : TA 6-5-20, 42127, p. 12, al. final, et p. 15, al. 2.

cadastral et de la topographie. Dans les règlements sur les bâties, les voies publiques et les sites, cette opération est souvent désignée par la notion de « morcellement ».

Au vu de ce qui précède, la Commission estime que le seul critère déterminant à ce titre est la volonté du propriétaire de conserver un terrain brut présentant l'équivalent de la surface de terrain dont il dispose actuellement. La Commission estime dès lors que le risque d'insécurité juridique soulevé par le Conseil d'État se trouve éliminé, alors que le ministre est tenu de respecter la volonté du propriétaire. Celui-ci est donc libre de choisir entre l'attribution de terrains remodelés (présentant l'avantage que l'exécution du PAP peut être immédiatement entamée) et l'attribution de terrains non remodelés (présentant l'avantage qu'il est plus aisé d'y exercer la même activité que sur les terrains apportés, tel que le pâturage, alors que les terrains ne sont pas morcelés et demeurent regroupés à un endroit du PAP).

En l'absence de l'expression d'une telle volonté du propriétaire, le ministre ne peut pas déroger à son obligation de faire correspondre le parcellaire situé au sein du périmètre du remembrement aux lots prévus par le PAP NQ ou par le lotissement.

Il est évident que cette volonté des propriétaires doit être exprimée en amont de l'élaboration du projet de remembrement, étant donné qu'elle est susceptible d'affecter fondamentalement l'élaboration de ce dernier. Partant, le projet de loi prévoit que les propriétaires concernés doivent notifier leur volonté au ministre endéans les trois mois qui suivent la publication de la décision du ministre ordonnant l'élaboration d'un projet de remembrement.

L'article 44, paragraphe 3 nouveau, reprend en substance l'ancien article 42, alinéa 4.

L'article 44, paragraphe 4 nouveau, reprend en substance l'ancien article 43, alinéa 2.

L'article 44, paragraphe 5 nouveau, reprend en substance l'ancien article 43, alinéas 3 à 5.

Amendement 2

À la suite de l'article 4 du projet de loi, il est inséré un article 5 nouveau, libellé comme suit :

« **Art. 5.** À la suite de l'article 106 de la même loi, il est inséré un titre 6bis nouveau, comprenant un article 106bis nouveau, libellé comme suit :

« Titre 6bis – Fiscalité

Art.106bis. Échanges

Les actes d'échange proprement dits, relatifs à un remodelage du parcellaire ne faisant pas correspondre celui-ci aux lots prévus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou le plan de lotissement, ainsi que tous les actes et formalités exclusivement destinés à préparer ou à exécuter ces actes d'échange, sont exempts de tous droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques, à condition que les actes portent la mention expresse qu'ils sont faits par application de la présente loi.

Néanmoins, lorsque les actes d'échange donnent lieu à des retours ou plus-values, les retours et plus-values donnent ouverture aux droits d'enregistrement au taux fixé au chapitre I^{er}, paragraphe IX, de l'annexe de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, et aux droits de transcription au taux fixé au chapitre II, paragraphe III, de l'annexe de la loi modifiée du

23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines. ».

Commentaire :

Les opérations de remembrement urbain sont traditionnellement soumises à des droits d'enregistrement et de transcription, tel que prévu par la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines.

Or, dans la mesure où le remembrement ministériel repose sur l'initiative non pas des propriétaires, mais de l'État, et peut aboutir à l'attribution de terrains bruts qui ne sont pas immédiatement constructibles, une charge financière importante peut en résulter pour les propriétaires, sans que cette charge ne trouve de contrepartie à court terme sous forme de terrains à bâtir. Étant rappelé que la possibilité pour les propriétaires de se voir attribuer des terrains bruts a précisément comme vocation de permettre le maintien d'activités existantes, l'effectivité de cette mesure serait compromise par sa soumission aux droits d'enregistrement et de transcription. Il est dès lors proposé d'introduire un régime spécial d'exonération fiscale à cette fin.

Il est souligné que cette exonération ne vise que les remodelages du parcellaire qui aboutissent à des terrains ne correspondant pas aux lots prévus par le PAP NQ ou par le plan de lotissement, à savoir les terrains bruts. Il est rappelé que ces terrains bruts ne peuvent faire l'objet d'une exécution du PAP ou du plan de lotissement sans l'intermédiaire d'un nouveau remembrement visant justement à faire correspondre ces terrains aux lots précités, tel que prévu par l'article 44, paragraphe 2, alinéa 2. Les droits d'enregistrement et de transcription seront dus à l'occasion de cette nouvelle opération.

En d'autres mots, tant que le remembrement vise à créer des terrains bruts qui ne permettent pas l'exécution du PAP ou du plan de lotissement à cet endroit, les terrains bruts concernés bénéficient d'une exonération. En revanche, dès que l'opération de remembrement vise à créer des terrains nets constructibles conformément au PAP ou au plan de lotissement, l'exonération n'est plus accordée.

Il est précisé que l'effet de cette exonération vise non seulement le remembrement ministériel, mais tout échange de terrains effectué lors d'un remembrement urbain, de manière à inclure également le remembrement par voie d'accord, ceci afin de ne pas créer d'inégalité entre les propriétaires concernés par des types de remembrement différents et de ne pas décourager le recours à la procédure amiable.

Finalement, lorsque le remembrement urbain engendre des soutes ou plus-values, le régime de droit commun reprend son emprise. Ainsi, ces soutes ou plus-values sont assujetties aux droits d'enregistrement au taux de 5 pour cent plus deux dixièmes prévu par le chapitre I^{er}, paragraphe IX, point 6°, de l'annexe de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, et aux droits de transcription au taux de 1 pour cent prévu par le chapitre II, paragraphe III, de ladite annexe.

Au nom de la Commission, 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.

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

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

7139A

Projet de loi

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

Art. 1^{er}. À l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'alinéa 2 est complété par les termesmots « dans les quatre mois de la réception du dossier complet ».

Art. 2. À l'article 35, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, les termesmots « l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution » sont remplacés par les termesmots « un projet d'exécution est élaboré pour l'ensemble ou une partie des fonds concernés par le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire ».

Art. 3. À l'article 36 de la même loi, les termemots « l'initiateur du projet » estsont remplacés par les termesmots « le propriétaire du fonds sur lequel porte le projet ou son mandataire ».

Art. 4. Le titre 6 de la même loi est remplacé par le texte suivant :

« TITRETitre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement
Chapitre 1^{er} – Remembrement urbain
Section 1^{re} – Généralités

Art. 41. Définition

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

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

Art. 42. Objet et organisation

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

Par dérogation aux articles 41, alinéa 1^{er}, et 42, alinéa 1^{er}, le remembrement ministériel n'est pas tenu de remodeler l'intégralité des fonds des propriétaires de manière à le

faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains doivent faire l'objet d'un remembrement urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains.

La mise en œuvre des travaux de voirie et d'équipements publics peut être différée dans le temps.

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

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

Art. 43. Projet de remembrementMission du géomètre

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 le remembrement ;
- 2° un plan de 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 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 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 prépositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération.

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

(1) 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. Avant la décision ministérielle prévue à l'article 47, le ministre peut, sur demande des propriétaires concernés, décider de clôturer la procédure. En vue d'une telle clôture, les propriétaires concernés adressent au ministre un écrit, signé par l'ensemble des propriétaires, renseignant leur volonté de réaliser un remembrement urbain par voie d'accord.

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

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

Endéans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 3, le périmètre du projet de remembrement ministériel est encore publié sur le site internet du géoportail et dans quatre quotidiens publiés 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 **4344, alinéa 2paragraphe 4**. Pour cette opération de morcellement, l'accord des propriétaires des terrains concernés n'est pas requis.

(2) Par dérogation aux articles 41, alinéa 1^{er}, et 42, alinéa 1^{er}, les propriétaires qui en font la demande se voient attribuer des fonds présentant des surfaces équivalentes aux fonds apportés et ne correspondant pas aux lots retenus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains. Les propriétaires concernés notifient leur demande par courrier recommandé avec accusé de réception au ministre endéans les trois mois de la notification aux propriétaires prévue à l'article 44, paragraphe 1^{er}, alinéa 3, ou, lorsque l'Etat n'a pas été en mesure de connaître leur adresse, endéans les trois mois de la publication prévue à l'article 44, paragraphe 1^{er}, alinéa 4.

Ces fonds non remodelés conformément au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou au lotissement de terrains font l'objet d'un remembrement urbain avant l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou du lotissement de terrains.

(3) Aucun acte notarié ayant pour objet la cession des fonds prévue à l'article 42, alinéa 2, ne peut être établi avant la décision ministérielle portant adoption du projet de remembrement.

(4) Le projet de remembrement ministériel comporte les pièces suivantes :

- 1° un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant le remembrement ;**
- 2° un plan de mensuration officiel 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 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 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.**

(5) 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 tels que précisés 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 tels que précisés 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.

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.

La période d'enquête publique dureLe projet de remembrement est soumis à une enquête publique de trente jours, qui se déroule sur le portail national des enquêtes publiques de l'État du Grand-Duché de Luxembourg, où le public peut prendre connaissance du projet de remembrement. Le public peut prendre inspection à la maison communale du projet de remembrement pendant la période de l'enquête publique.

Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont notifiés dans les trois jours à partir de l'envoi du projet de remembrement au collège des bourgmestre et échevins par le 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 le ministre est à même de connaître leur adresse.

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.

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 six mois de l'adoption ministérielle par le ou les notaires, à désigner par le ministre 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 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 détermine l'assiette de l'hypothèque légale, son montant et s'il y a lieu à inscription hypothécaire ou non. L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

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

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

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

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

Art. 49. Du report des droits réels

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

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

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

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

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

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

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

En exécution de l'alinéa 1^{er} et sur réquisition du notaire, le conservateur des hypothèques procédera à la radiation et à l'inscription des priviléges 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 notaire sont présentées à la formalité simultanément avec l'acte de remembrement. Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

Art. 50. Servitudes

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 52. Déclaration d'utilité publique

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

Art. 53. Expropriation

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

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

Section 1^{re} – Réserves foncières

Art. 55. Déclaration

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

Conjointement à la déclaration, le ministre, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds du logement déposent à la maison communale un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans la zone de réserves foncières, un relevé avec indication des communes, sections de communes et numéros cadastraux des parcelles, des noms, prénoms 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 deviennent, 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 déut être est réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

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

Art. 60. Cession des terrains

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

Art. 5. À la suite de l'article 106 de la même loi, il est inséré un titre 6bis nouveau, comprenant un article 106bis nouveau, libellé comme suit :

« Titre 6bis – Fiscalité

Art.106bis. Échanges

Les actes d'échange proprement dits, relatifs à un remodelage du parcellaire ne faisant pas correspondre celui-ci aux lots prévus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou le plan de lotissement, ainsi que tous les actes et formalités exclusivement destinés à préparer ou à exécuter ces actes d'échange, sont exempts

de tous droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques, à condition que les actes portent la mention expresse qu'ils sont faits par application de la présente loi.

Néanmoins, lorsque les actes d'échange donnent lieu à des retours ou plus-values, les retours et plus-values donnent ouverture aux droits d'enregistrement au taux fixé au chapitre I^{er}, paragraphe IX, de l'annexe de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines, et aux droits de transcription au taux fixé au chapitre II, paragraphe III, de l'annexe de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines. ».

* * *