



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 27 octobre 2022

Personne de contact : M. Philippe Neven
Service des Commissions
Tél : +352 466 966 331
Fax : +352 466 966 308
Courriel : pneven@chd.lu

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

Concerne: 7139 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Monsieur le Président,

Me référant à l'article 32(2) de la loi du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État, j'ai l'honneur de vous soumettre les amendements suivants au projet de loi sous objet que la Commission des Affaires intérieures et de l'Égalité entre les femmes et les hommes a adoptés dans sa réunion du 21 juillet 2022.

*

Les amendements et le texte coordonné se présentent comme suit :

(Suppressions proposées respectivement par la Commission et le Conseil d'État : ~~biffé~~
propositions du Conseil d'État : *italique*
ajouts proposés par la Commission: souligné)

Amendement 1

L'article 1^{er} du projet de loi est supprimé.

Commentaire

Cette disposition avait introduit, sous un nouveau point 3°, la notion de « concept de mise en œuvre » en tant que quatrième pilier supplémentaire de l'étude préparatoire du plan d'aménagement général.

Cet article prévoyait l'introduction d'une obligation pour les communes d'effectuer, dans le cadre de la définition de leur concept de mise en œuvre, une enquête auprès des propriétaires de fonds et ce en vue de convenir d'un phasage réaliste du plan d'aménagement général.

Le Conseil d'État note dans son avis du 22 février 2022 que les termes « concept de mise en œuvre » étaient utilisés à deux endroits et dans deux contextes différents dans le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le

contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général en vigueur, à savoir, d'une part, au niveau de l'étude préparatoire et, d'autre part, au niveau du schéma directeur, et avait recommandé de clarifier ce point.

De manière plus générale, le Conseil d'État s'interroge encore sur l'absence de régime transitoire pour ce nouveau mécanisme pour les plans d'aménagement généraux non définitivement approuvés selon l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Plus particulièrement, il se demande si la procédure d'adoption des plans d'aménagement généraux en question devait être recommencée pour intégrer cette nouvelle composante de l'étude préparatoire.

De surcroît, à l'occasion de l'analyse des articles 9^{ter} et 9^{quater}, le Conseil d'État s'oppose formellement au principe qu'une enquête auprès des propriétaires de fonds soit effectuée.

Il s'oppose également à la mise en place d'un concept de mise en œuvre qui en est le corollaire et ce notamment dû au fait que des « intentions subjectives et personnelles exprimées lors d'une enquête ponctuelle auprès des propriétaires pourrait [...] valablement servir, ne serait-ce que partiellement, à titre de juste motifs légaux à la base de l'acte administratif que constitue un plan d'aménagement général ».

La commission partage l'analyse opérée par le Conseil d'État et propose par conséquent de supprimer l'article 1^{er} du projet de loi sous rubrique.

Amendement 2

L'article 2, devenant le nouvel article 1^{er}, est modifié comme suit :

« **Art. 2-1^{er}.** L'article 8 de la même loi—loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

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

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

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

Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation du plan d'aménagement général sur un ou plusieurs fonds précis sans mettre en cause la logique intrinsèque du plan, la systématique des options opérées et la cohérence du système global instauré structure générale ou les orientations du plan d'aménagement général initial.

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

Commentaire

L'article 2 du projet de loi initial avait introduit la faculté pour le collège échevinal d'entamer une procédure de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général instaurée par l'article 18*bis* de la loi en projet.

Ce même article définissait dans son alinéa 3 la modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général comme celle « [...] qui [a] pour objet l'adaptation du plan d'aménagement général sur un ou plusieurs fonds précis sans mettre en cause la logique intrinsèque du plan, la systématique des options opérées et la cohérence du système global instauré ».

Le Conseil d'État relève que l'article 26, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, qui a trait au plan d'aménagement particulier, définit d'ores et déjà les modifications ponctuelles des plans d'aménagement particuliers comme étant « les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial ».

La définition proposée de la modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général a été reprise d'un considérant d'un arrêt de la Cour administrative du 6 février 2014 (Numéro de rôle : 33257 CA).

Le Conseil d'État relève que ledit arrêt porte sur l'étendue du pouvoir de l'autorité de tutelle et est, de ce fait, étranger à la question de modification ponctuelle en question, ce qui remet, selon lui, en cause sa pertinence en l'espèce.

Il recommande ensuite de revoir la définition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général en tenant compte de la simplification administrative.

La commission suit le Conseil d'État et propose par conséquent d'aligner la définition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général à celle d'un plan d'aménagement particulier tel que prévu à l'article 26 précité tout en maintenant les précisions énumérées à l'alinéa 4 de l'article en question.

En effet, ces précisions s'avèrent être nécessaires pour cadrer davantage l'envergure des modifications ponctuelles qui portent sur les plans d'aménagement général qui connaissent, de par leur nature, des implications territoriales sensiblement plus significatives.

La commission entend également redresser l'erreur matérielle en ce qui concerne la date de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Amendement 3

L'article 3, devenant le nouvel article 2, est modifié comme suit :

- 1° À la phrase introductive, le terme « *9nonies* » est remplacé par le terme « *9octies* ».
- 2° L'article 9*bis* nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :
 - a) à l'intitulé, le terme « Servitudes » est remplacé par celui de « Servitude » ;
 - b) au paragraphe 1^{er}, les termes « peut désigner » sont remplacés par les termes « désigne, conformément aux articles 9*ter* et 9*quater*, » et les termes « conformément au concept de mise en œuvre, tel que prévu à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 4 » sont supprimés.
- 3° L'article 9*ter* nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé comme suit :

« Art. 9ter. Servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation

(1) Tout plan d'aménagement général qui a pour objet le classement d'un fonds classé d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en zone d'habitation ou zone mixte soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » produit des effets limités dans le temps dont la durée est renseignée dans une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation.

L'alinéa 1^{er} s'applique également aux fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte, soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », pour lesquels la zone d'aménagement différé est levée par le plan d'aménagement général.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, les effets du plan d'aménagement général continuent à s'appliquer si les travaux de viabilisation sont entamés de manière significative endéans le créneau temporaire de viabilisation.

(2) Peuvent également être couverts d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation, les fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier », qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}. Pour pouvoir être couverts d'une telle servitude, l'urbanisation de ces fonds contribue soit à l'arrondissement soit à la densification du tissu urbain ou rural existant.

(3) La servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation définit la date butoir jusqu'à laquelle les travaux de viabilisation, conformément au projet d'exécution élaboré en vertu de l'article 35, doivent être entamés de manière significative pour que le plan d'aménagement général continue à produire ses effets sur les fonds concernés. Cette date ne peut pas générer un créneau temporaire de viabilisation qui dépasse six années à compter de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10.

Le créneau temporaire de viabilisation tient compte de l'envergure des travaux nécessaires à la viabilisation du site ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et du patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 1^{er} lorsque les contraintes précitées requièrent des créneaux temporaires de viabilisation plus importants.

(4) À défaut d'avoir entamé de manière significative les travaux prévus par le projet d'exécution avant l'écoulement de la date butoir précitée, le fonds visé au paragraphe 1^{er} est reclassé, conformément aux dispositions de l'article 9quinquies, et retrouve le mode et le degré d'utilisation du sol, dont il disposait avant le vote du conseil communal prévu respectivement à l'article 14 ou à l'article 18bis, lors duquel le fonds a été couvert par cette servitude.

À défaut d'avoir entamé de manière significative les travaux prévus par le projet d'exécution avant l'écoulement de la date butoir précitée, le fonds visé au paragraphe 2 est couvert, conformément aux dispositions de l'article 9quinquies, d'une zone d'aménagement différé tout en maintenant le mode et le degré d'utilisation du sol fixés par le plan d'aménagement général. ».

4° L'article 9quater nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé comme suit :

« Art. 9^{quater}. Servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements

(1) Tout plan d'aménagement général qui a pour objet le classement d'un fonds classé d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en zone d'habitation ou zone mixte produit des effets limités dans le temps dont la durée est renseignée dans une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements.

L'alinéa 1^{er} s'applique également aux fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte pour lesquels la zone d'aménagement différé est levée par le plan d'aménagement général.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, les effets du plan d'aménagement général continuent à s'appliquer si les travaux de gros œuvre des logements sont entamés de manière significative endéans le créneau temporaire de construction de logements.

Sont considérés comme gros œuvre, l'ensemble des ouvrages qui composent l'ossature de la construction ainsi que sa stabilité à l'exception de la toiture.

(2) Peuvent également être couverts d'une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements les fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte, qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}. Pour pouvoir être couverts d'une telle servitude, soit les fonds font l'objet d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation soit leur urbanisation contribue à une densification du tissu urbain ou rural existant.

(3) La servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements définit la date butoir jusqu'à laquelle les travaux de gros œuvre des logements prévus sur les fonds concernés doivent être entamés de manière significative. Cette date ne peut pas générer un créneau temporaire de construction de logements qui dépasse quatre années à compter de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10.

Lorsque la servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements couvre des fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ce créneau ne peut pas dépasser le créneau temporaire de viabilisation de plus de quatre ans.

Le créneau temporaire de construction de logements tient compte de l'envergure des travaux ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et de patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 2 lorsque les contraintes précitées requièrent des créneaux temporaires de construction de logements plus importants.

(4) À défaut d'avoir entamé les travaux de gros œuvre de manière significative avant l'écoulement de la date butoir visée au paragraphe 3, le fonds visé au paragraphe 1^{er} est couvert, conformément aux dispositions de l'article 9^{quinquies}, d'une zone d'aménagement différé tout en maintenant le mode et le degré du sol, prévus par le plan d'aménagement général. ».

5° L'article 9^{quinquies} nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

- a) le paragraphe 1^{er} est remplacé comme suit :
« (1) Lorsque le bourgmestre constate que les travaux de viabilisation ou de construction de logements n'ont pas été entamés de manière significative le jour de l'écoulement de la date butoir, il en notifie par voie de lettre recommandée avec accusé de réception les propriétaires concernés et, le cas échéant, le bénéficiaire de l'autorisation de construire et ce au plus tard quinze jours après l'écoulement d'une date butoir prévue aux articles 9^{ter} et 9^{quater}. L'obligation d'informer le bénéficiaire de l'autorisation de construire ainsi que les propriétaires concernés n'existe que pour autant que la commune est à même de connaître leur adresse. » ;
- b) le paragraphe 2 est supprimé ;
- c) au paragraphe 3, devenant le nouveau paragraphe 2, le chiffre « 2 » est remplacé par le chiffre « 1^{er} », le terme « ministre » est remplacé par celui de « bourgmestre » et les termes « dressé par le bourgmestre » sont supprimés ;
- d) le paragraphe 4, devenant le nouveau paragraphe 3, est remplacé comme suit :
« (3) Le bourgmestre statue sur ces réclamations dans les deux mois à compter de leur réception en même temps qu'il décide si les travaux précités ont été effectués le jour de l'écoulement d'une date butoir. Avant de statuer, le bourgmestre vérifie la conformité du constat avec les dispositions de la présente loi.

Lorsque le bourgmestre décide que les travaux précités n'ont pas été entamés de manière significative le jour de l'écoulement d'une date butoir, il transmet sa décision endéans les quinze jours au ministre et, en cas de modification de la délimitation de la zone verte, au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour son information, ainsi qu'une version adaptée des parties graphique et écrite du plan d'aménagement général. » ;

- e) le paragraphe 5, devenant le nouveau paragraphe 4, est modifié comme suit :
 1. l'alinéa 1^{er} est supprimé ;
 2. à l'alinéa 2, les termes « un reclassement » sont remplacés par les termes « une telle adaptation du plan d'aménagement général » ;
- f) au paragraphe 6, devenant le nouveau paragraphe 5, les termes « modifié suite au reclassement conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ne peut être publié » sont remplacés par les termes « ainsi adapté ne peut être publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 » ;
- g) au paragraphe 7, devenant le nouveau paragraphe 6, les termes « point 4 » sont remplacés par les termes « paragraphe 4, alinéa 1^{er} ».

6° L'article 9^{sexies} nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

- a) le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :
 1. le point 1° est supprimé ;
 2. le point 3°, devenant le point 2°, est remplacé comme suit :
« les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit le classement en zone d'habitation ou zone mixte, superposée d'une zone d'aménagement différé ; » ;
- b) Au paragraphe 2, le point 1° est remplacé comme suit :
 « les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit le classement en zone d'habitation ou zone mixte, superposée d'une zone d'aménagement différé ; ».

7° L'article 9^{septies} nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

- a) à l'intitulé, le terme « délais » est remplacé par les termes « créneaux temporaires » ;
- b) Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :
 - 1. À l'alinéa 1^{er}, le terme « délais » est remplacé par les termes « créneaux temporaires » ;
 - 2. À la suite de l'alinéa 1^{er}, il est ajouté un alinéa 2 nouveau avec la teneur suivante :
« Endéans le délai d'un mois prévu à l'article 45, alinéa 2, le collège des bourgmestre et échevins produit une version adaptée de la partie graphique renseignant que les prédicts créneaux sont suspendus et la transmet au ministre à titre d'information. Au plus tard quinze jours après la signature de l'acte de remembrement conformément à l'article 48, le collège des bourgmestre et échevins produit une version adaptée de la partie graphique renseignant les dates butoirs adaptées des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements et la transmet au ministre à titre d'information. » ;
- c) Les paragraphes 2 et 3 sont remplacés comme suit :
« (2) Les créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements, qui font l'objet d'une modification, sont suspendus à partir du vote prévu à l'article 10 ou à partir du dépôt prévu à l'article 18bis, paragraphe 2, jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général ainsi modifié ou jusqu'au refus d'approbation de la modification du plan d'aménagement général par le ministre ou par le conseil communal.

(3) Par dérogation aux articles 9ter, paragraphe 3 et 9quater, paragraphe 3, les créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements peuvent faire l'objet d'une prorogation unique n'excédant pas deux années par le biais d'une modification du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8. ».

8° L'article 9octies nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

- a) le paragraphe 1^{er} est supprimé ;
- b) le paragraphe 2, devenant le nouveau paragraphe 1^{er}, est modifié comme suit :
 - 1. à l'alinéa 1^{er}, le début de phrase « Par dérogation au paragraphe 1^{er}, si au jour où s'opère le reclassement, les fonds concernés » est remplacé par « Si au jour de l'écoulement de la date butoir, les fonds visés aux articles 9ter et 9quater » et la fin de phrase « le reclassement prévu à l'article 9ter et 9quater n'a pas vocation à s'appliquer » est remplacée par « les dispositions des articles précités ne s'appliquent pas » ;
 - 2. à l'alinéa 2, les termes « ou partie de fonds concernés par le reclassement » sont supprimés ;
- c) Au paragraphe 3, devenant le nouveau paragraphe 2, les termes « et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol » sont remplacés par ceux de « du sol, le degré d'utilisation du sol ainsi que le statut de zone d'aménagement différé » et le terme « délais » est remplacé par les termes « créneaux temporaires ».

9° L'article 9nonies nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 est supprimé.

Commentaire

Article 9bis nouveau

Le Conseil d'État note que l'article 9bis prévoit une possibilité de désigner des servitudes, ce qui semble être en contradiction avec les articles 9ter et 9quater qui prévoient quant à eux, selon le cas, la désignation soit obligatoire soit facultative des servitudes.

Or, selon le Conseil d'État, la désignation obligatoire d'une servitude exclut toute marge

d'appréciation contrairement à ce que laisse entendre l'utilisation du verbe « pouvoir » à l'article 9bis, paragraphe 1^{er}, de la loi en projet.

Au vu de ce qui précède, la commission propose de remplacer pour des raisons de cohérence les termes « peut désigner » par celui de « désigne » sans que cela n'ait toutefois un impact lors de la désignation desdites servitudes.

En outre, le Conseil d'État relève que la définition de l'effet des servitudes comme étant déterminé « conformément au concept de mise en œuvre [...] » est incohérente par rapport aux dispositions des articles 9ter et 9quater de la loi en projet.

En effet, les prédicts articles prévoient que ce sont les délais de viabilisation de fonds et de construction de logements qui seront fixés en fonction « des résultats du concept de mise en œuvre de l'étude préparatoire », mais également en fonction d'autres critères énumérés dans les articles précités.

Au vu de ce qui précède et notamment au vu des développements formulés à l'endroit de l'amendement 1^{er}, la commission propose dans un but de sécurité juridique de supprimer la partie de phrase du paragraphe 1^{er} de l'article 9bis « conformément au concept de mise en œuvre, tel que prévu à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 4. ».

Le Conseil d'État s'interroge encore sur l'effet des nouvelles servitudes tel que décrit par la disposition sous revue.

Plus particulièrement, il s'interroge si ce sont « les servitudes en soi » qui « ont pour effet de limiter le mode et le degré d'utilisation du sol dans le temps » tel que le prévoit le paragraphe 1^{er}.

Le Conseil d'État se demande également si la restriction du « mode et du degré d'utilisation du sol dans le temps » ne découle pas au contraire de la sanction de la non-exécution des servitudes *in aedificandi* qui instaurent une obligation d'entamer de manière significative des travaux de viabilisation.

Selon lui, compte tenu de l'obligation de faire, attachée aux servitudes proposées, un reclassement déterminant la modification du mode et du degré d'utilisation du sol ne peut avoir lieu qu'en cas de non-exécution dûment constatée de l'obligation de faire et non par le simple écoulement du délai de la servitude concernée.

À cet égard, la commission rappelle que l'idée initiale des auteurs du projet de loi qui a mené à l'instauration desdites servitudes était celle que le droit de construire dont bénéficiait le propriétaire expirait si ce dernier ne s'acquittait pas des charges dont se voyaient grevés ses fonds.

Ainsi, le propriétaire, qui bénéficie sous l'actuelle législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain d'un droit de construire temporellement non limité, voit dorénavant ses fonds couverts par des zones superposées qui désignent respectivement des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements.

Il était initialement prévu que ces servitudes disposaient que certains effets de la modification d'un plan d'aménagement général deviennent caduques si le propriétaire concerné ne s'acquittait pas des obligations qui lui étaient ainsi imposées.

La commission entend donner suite aux remarques du Conseil d'État et propose dès lors que les effets du plan d'aménagement général portant sur les fonds qui se voient classés en zone d'habitation ou zone mixte sont désormais limités dans le temps.

Ainsi, les effets juridiques résultant d'un non-respect des prédites servitudes sont dès lors une conséquence directe du classement favorable au propriétaire concerné qui lui permettait d'ériger des constructions destinées à l'habitation.

Le droit de construire se voit ainsi uniquement maintenu si le propriétaire concerné s'est acquitté des charges découlant des prédites servitudes.

Par conséquent, le droit de construire peut être considéré comme une opportunité de pouvoir construire endéans une période temporellement limitée pour le propriétaire concerné et non plus comme un « acquis » assorti d'une sanction et ce conformément à l'idée initiale des auteurs du projet de loi.

La commission estime qu'au vu de la pénurie sévère de logements que connaît actuellement le pays, la réalisation de logements peut être considérée comme étant d'intérêt général ce qui justifie par conséquent l'acuité de telles servitudes.

Article 9ter nouveau

Le Conseil d'État note à l'article 9ter, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, que le terme « initialement » porte à confusion car la servitude grève, en toutes hypothèses, tout fonds nouvellement classé et dédié prioritairement à l'habitation.

Il est proposé à cet endroit de reprendre le libellé de l'actuel article 29bis, paragraphe 2, alinéa 2, et ce en vue de prendre en compte la remarque du Conseil d'État.

Le paragraphe 1^{er} de l'article 9ter est modifié en ce sens. Une telle adaptation a également pour corollaire que la cohérence terminologique de la loi précitée du 19 juillet 2004 se voit accrue. Il est également proposé, pour des raisons de cohérence terminologique, de remplacer les termes « interdiction temporaire de construction et d'aménagement » figurant au paragraphe 1^{er} par les termes « zone d'aménagement différé ».

Le Conseil d'État soulève encore que le terme « ceci » employé au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ne précise pas à quoi il se réfère, ce qui entraîne, selon lui, une insécurité juridique à laquelle il doit s'opposer formellement.

Il est rappelé que le terme « ceci » signifiait que les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 9ter avaient également vocation à s'appliquer pour les zones dédiées prioritairement à l'habitation qui sont couvertes d'une zone d'aménagement différé qui se voit levée par une modification du plan d'aménagement général.

Pour des raisons de sécurité juridique, la commission propose également d'amender en ce sens et d'introduire au paragraphe 1^{er}, alinéa 2 nouveau, un renvoi à l'alinéa 1^{er}.

Le Conseil d'État indique pouvoir comprendre l'objectif poursuivi par les auteurs du texte en projet et rappelle que les servitudes ne visent qu'une obligation d'entamer « de manière significative des travaux » et qu'à défaut d'achèvement desdits travaux, le but recherché par les auteurs risque de ne pas être atteint.

La commission rappelle l'intention des auteurs du projet de loi de ne pas demander l'achèvement intégral des travaux visés, alors qu'une telle exigence risque de mener, en pratique, à des situations absurdes et non-souhaitables. En effet, à l'expiration de la date butoir prévue par le créneau temporaire de viabilisation, il peut s'avérer que les travaux sont quasiment achevés et que dès lors le promoteur risque de voir ses terrains reclassés en leur classement antérieur respectivement en zone d'aménagement différé malgré les diligences

effectuées. En vue d'éviter de telles situations, il a été opté pour une entame significative des travaux.

Cette notion présente par ailleurs comme avantage qu'elle est encadrée par la jurisprudence administrative. Ainsi, les juges administratifs déterminent au cas par cas s'il existe une réelle intention d'entamer les travaux en vérifiant notamment s'il existe un engagement financier du promoteur en ce sens.

La commission propose donc de modifier l'alinéa 3 du paragraphe 1^{er}. En effet, le projet de loi ne renseignait pas quelles étaient les conséquences sur le plan d'aménagement général d'une entame significative des travaux de viabilisation.

Par ailleurs, elle propose également de remplacer le terme « délai » par les termes « date butoir » et ce en vue d'obtenir une sécurité juridique accrue lorsqu'il s'agit de déterminer la date à laquelle les travaux devront être entamés de manière significative.

Plus encore, il est suggéré de réduire la durée maximale des servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation à six ans, contrairement à ce qui était prévu dans le projet de loi, à savoir douze ans. Ainsi, le mécanisme de dérogation, initialement prévu au paragraphe 2, alinéa 4, (nouveau paragraphe 3, alinéa 3) est modifié dans le sens où s'il s'avère que les fonds connaissent en pratique des contraintes environnementales, que le délai maximal de 6 ans peut dès lors être dépassé.

Le Conseil d'État soulève ensuite le manque de précision du paragraphe 1^{er}, alinéa 3, qui vise l'hypothèse des servitudes facultatives, sans toutefois préciser selon quels critères de telles servitudes pourront être inscrites par une commune. Il estime dès lors, qu'en l'absence de critères dans le dispositif proposé, l'instauration de servitudes facultatives peut frapper les propriétaires de manière arbitraire. Il rappelle encore à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété « doit présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire¹ ».

De surcroît, le Conseil d'État rappelle également que le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne, suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application².

La commission partage l'analyse du Conseil d'État qui a trait à l'absence de critères dans le dispositif sous revue qui risque de frapper les propriétaires de manière arbitraire.

D'emblée, la commission tient à préciser que le mécanisme de désignation facultative constitue l'une des pierres angulaires du projet de loi sous rubrique.

En effet, on peut raisonnablement estimer que lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, la très grande majorité des communes auront procédé à la refonte de leur plan d'aménagement général. Se limiter dès lors à un mécanisme de désignation obligatoire des servitudes qu'en cas de reclassement de fonds en une zone d'habitation ou mixte reviendrait à rendre quasiment inopérante la présente loi qui ambitionne d'augmenter l'offre de logements disponibles.

En effet, une fois la refonte de leur plan d'aménagement général achevée, le nombre d'extensions du périmètre d'agglomération risque de stagner fortement, alors que les autorités communales ont déjà consacré nombre d'extensions dans leur plan d'aménagement général.

¹ Arrêt de la CEDH du 25 octobre 2021, n°71243/01, §96

² Arrêt de la CEDH du 5 janvier 2000, n°33202/96

Il est vrai que le mécanisme de désignation facultative emportait comme sanction du défaut d'avoir commencé de manière significative les travaux de viabilisation pour des fonds leur reclassement en zone agricole, ce qui impliquait par conséquent, tel que le Conseil d'État l'a relevé à juste titre, une remise en question du classement entériné par le plan d'aménagement général antérieur, allant au-delà de ce qui peut être considéré comme la perte d'une chance.

En vue de remédier à cette lacune, la commission propose d'introduire des critères qui ont pour objectif de cadrer la désignation de servitudes facultatives en même temps qu'elle propose d'amender le projet de loi en introduisant un paragraphe 2 dédié à la désignation des prédites servitudes.

Elle propose également d'assouplir la conséquence du défaut d'avoir commencé de manière significative les travaux de viabilisation en prévoyant dorénavant que les fonds concernés ne se verront plus reclassés en zone agricole, mais désormais en zone d'aménagement différé.

Par conséquent, la commission propose de fixer comme critère pour pouvoir être couvert d'une telle servitude, que l'urbanisation de tels fonds doit contribuer soit à l'arrondissement soit à la densification du tissu urbain ou rural existant. Ainsi, seulement certains fonds du territoire communal peuvent indistinctement être visés par une servitude facultative.

En effet, dorénavant, ce mécanisme ne peut qu'être initié par les autorités communales s'il s'avère que l'urbanisation des prédits fonds contribue de par leur localisation et leur envergure à une densification et un arrondissement du tissu urbain ou rural existant. Sont dès lors exclus du champ d'application de la faculté de désigner des servitudes facultatives, tous les fonds qui ne remplissent pas ces critères.

Sont ainsi exclus, les fonds qui se trouvent en périphérie du périmètre d'agglomération et qui risquent, de par leur urbanisation, de contribuer davantage au mitage du paysage que les fonds sis à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Peuvent dès lors faire l'objet d'une servitude facultative, les fonds qui répondent à des indicateurs de centralité du point de vue de leur localisation, de leur proximité des équipements publics et collectifs ainsi que de leur connexion avec les différentes voies de mobilité.

Il s'agit en effet d'encourager les propriétaires concernés d'urbaniser leur fonds situés optimalement en vue de l'augmentation de l'offre de logements et non pas d'accélérer le développement de fonds situés à la périphérie des différentes localités d'une commune, ce qui est davantage conforme avec l'intérêt général en la matière.

Si les propriétaires ne viabilisent pas leurs fonds endéans le délai fixé par le créneau temporaire de viabilisation, ils verront leurs fonds reclassés en zone d'aménagement différé.

Le choix du recours à la zone d'aménagement différé s'explique par deux raisons.

D'une part, un reclassement en une telle zone ne remet pas en cause le classement entériné par le plan d'aménagement général antérieur, mais ne fait que différer son exécution dans le temps et reste dès lors en conformité avec les objectifs énoncés par l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Ainsi, en cas de non-exécution des obligations découlant de la prédite servitude, les fonds concernés ne connaîtront aucun développement, ce qui était d'ores et déjà le cas et ce avant même que les autorités communales ont décidé d'avoir recours au mécanisme de désignation des servitudes facultatives.

D'autre part, le recours à la zone d'aménagement différé comporte encore comme avantage que le phénomène spéculatif qu'entoure ces fonds se voit fortement atténué, alors qu'ils sont

désormais frappés d'une zone d'aménagement différé qui n'empêche cependant pas une urbanisation respectivement à moyen et long terme des prédicts fonds.

Un tel mécanisme présente comme atout d'être davantage conforme au principe de la proportionnalité et prend les traits d'une zone d'urbanisation prioritaire tout en offrant un cadrage normatif sensiblement plus précis, ce qui renforce la sécurité juridique en la matière. Dans ce contexte, la commission fait encore remarquer qu'il est opportun dès lors de supprimer les zones d'urbanisation prioritaire telles que prévues par l'article 28 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Dans son avis du 22 février 2022, le Conseil d'État développe sur plusieurs pages (page 13 *in fine*, page 14, page 15 et début de la page 16) pour quelles raisons il estime que la consultation des propriétaires et la personnalisation des délais est difficile à mettre en œuvre en pratique. Étant donné que l'amendement 1 supprime l'article 1^{er} du projet de loi, qui était la base légale habilitante du concept de mise en œuvre, la commission n'entend pas revenir sur les remarques formulées par le Conseil d'État à cet endroit alors qu'elles sont devenues sans objet.

Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le Conseil d'État note que la notion « partie de fonds » n'est pas définie. Par conséquent, il s'interroge sur le fonctionnement du dispositif des servitudes avec une telle « partie de fonds ».

Sachant que, selon le Conseil d'État, une servitude devrait en principe couvrir un fonds bien déterminé et sur toute son étendue, la disposition sous revue permettra, selon lui, « d'extraire » *ex post* une « partie de fonds » d'une servitude préalablement imposée pour soustraire cette « partie » d'une sanction de reclassement. Le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de clarifier la disposition sous revue.

Au vu de ce qui précède et afin de lever l'opposition formelle, la commission propose d'amender la disposition visée en remplaçant le paragraphe 3 du projet de loi par un nouveau paragraphe 4, tout en supprimant la notion de « partie de fonds » et ce pour des raisons de sécurité juridique.

Le Conseil d'État relève encore au paragraphe 3, alinéa 3, du projet de loi que les termes « Lorsque le fonds ne doit pas être couvert » se réfèrent à une interdiction et non pas à une faculté.

Or, comme le note le Conseil d'État, les servitudes visées en l'espèce sont essentiellement de nature facultative, de sorte que l'utilisation des termes précités est, selon lui, erronée dans le cas de figure visé et a ainsi pour effet de créer une incohérence.

Par conséquent, il demande aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de lever cette incohérence qui est source d'insécurité juridique en adaptant la disposition sous revue à cet égard.

La commission propose de suivre les recommandations du Conseil d'État et de modifier l'article 9^{ter} en ce sens.

En ce qui concerne la remarque du Conseil d'État qui dispose que le reclassement des fonds constructibles en leur zone initiale est susceptible d'aggraver la pénurie de logements, la commission donne à considérer ce qui suit.

La commission estime que le Conseil d'État se focalise trop nettement sur les conséquences qui se produisent lors des éventuels reclassements qui sont susceptibles de se produire en

cas de non-développement des fonds par les propriétaires concernés.

Selon elle, le Conseil d'État omet de mettre en balance, d'une part, les conséquences résultant d'un reclassement avec, d'autre part, les effets vertueux qu'il est susceptible de générer en matière de pénurie de logements.

La commission estime, contrairement au Conseil d'État, que l'effet dissuasif que crée un tel mécanisme de reclassement sur les propriétaires de fonds est en mesure d'accélérer la viabilisation de fonds ainsi que la construction de logements.

Par conséquent, la commission estime que les effets vertueux induits par l'effet dissuasif sont en mesure de générer un nombre de logements sensiblement plus élevé que lorsque le développement des fonds est laissé au bon vouloir du propriétaire concerné et ceci malgré le fait que certains fonds se verront probablement reclassés.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il est proposé de ne pas suivre les recommandations du Conseil d'État.

La commission se permet de rappeler encore dans ce contexte qu'elle a adapté le projet de loi dans le sens où il n'est dorénavant plus question de sanctions à proprement parler pour les propriétaires de fonds, mais que c'est la logique intrinsèque du reclassement en fonds constructibles qui a été revue alors que dorénavant ce reclassement ne produit ses effets que pour une durée limitée dans le temps, contrairement à la situation actuelle où les fonds se voient classés en zone dédiée prioritairement à l'habitation et ce pour une durée, en principe, indéterminée.

Finalement, la commission se permet d'affirmer que la révision du mécanisme de classement limité temporellement pour les fonds dédiés prioritairement à l'habitation est en adéquation avec le principe de proportionnalité, alors qu'il est susceptible de générer davantage de logements qu'il n'en empêche.

De surcroît, la commission donne à considérer que lorsqu'une commune désigne des zones dédiées prioritairement à l'habitation, elle court, avec le système actuel, le risque que les prédits fonds ne se voient pas développés, ce qui incite généralement les communes à désigner davantage de nouvelles zones destinées à être urbanisées et mène à terme à un accroissement du potentiel constructible qui n'est pas en adéquation avec la stratégie de développement retenue par l'étude préparatoire et avec les dispositions prévues à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

En effet, à l'heure actuelle, le Grand-Duché de Luxembourg compte selon une étude³ menée par l'Observatoire de l'Habitat en collaboration avec le L.I.S.E.R⁴ une réserve foncière disponible à l'habitat de 3 750 hectares sur lesquels pourraient être accueillis quelque 300 000 habitants, alors qu'il y a lieu de noter que l'étude n'a été effectuée que sur 89 communes.

Des réserves foncières d'une telle envergure se sont accumulées au fil du temps et ce justement à cause de l'absence d'un mécanisme contraignant en matière de développement urbanistique des prédits fonds. Dès lors, la fixation de créneaux temporaires s'avère de plus en plus indispensable lors de la désignation de nouvelles zones destinées prioritairement à l'habitation.

Le Conseil d'État se demande encore si la sanction du reclassement ne relève pas de la

³ Etude Raum "Zwischenbericht Siedlungsflächenreserven in Luxemburg 2020-2021"

⁴ Luxembourg Institute of Socio-Economic Research

matière pénale au sens de la Convention européenne des droits de l'homme.

Il rappelle à cet égard que la notion d'« accusation en matière pénale » est appréciée de façon autonome, c'est-à-dire indépendamment de la qualification formellement adoptée par le droit interne.

Il rappelle encore que trois critères alternatifs sont mobilisés par la Cour européenne des droits de l'homme pour déterminer le caractère pénal d'une sanction. Selon lui, il convient de s'intéresser à la qualification juridique de la sanction en droit interne, à sa nature et sa sévérité.

Le Conseil d'État relève, quant à la nature de la sanction, que celle-ci n'appartient certes pas au « noyau dur du droit pénal » au sens de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme. Toutefois, il constate le but dissuasif de la sanction prévue et estime également que les auteurs du projet l'ont reconnu. Selon la Haute Corporation, la sanction se traduit par une certaine sévérité, d'autant plus que le reclassement est combiné à une interdiction de modification du classement pendant une durée minimale de six ans en vertu de l'article 9octies, paragraphe 2.

Le Conseil d'État se pose encore la question de savoir si l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 a vocation à s'appliquer en l'espèce si, par exemple, un propriétaire ne satisfait pas aux obligations lui imposées par les servitudes prévues par l'article 9bis. À cet égard, il est rappelé le commentaire de l'article visé dans lequel les auteurs du projet de loi ont souligné que « [ce] comportement positif obligatoire devra être lu de manière restrictive alors que les textes légaux qui règlent la police urbanistique doivent être interprétés limitativement sachant que toute violation d'une disposition contenue dans un plan d'aménagement est susceptible d'être sanctionnée pénalement. ».

Le Conseil d'État donne encore à considérer qu'indépendamment de la question de savoir si l'article 107 précité est suffisamment précis et circonscrit pour suffire aux exigences du principe de spécification de l'incrimination, corollaire du principe de la légalité des peines inscrit à l'article 14 de la Constitution, le Conseil d'État donne à considérer que dans cette lecture l'application de la disposition en question au cas de figure des manquements aux obligations prescrites par les servitudes, et partant l'application de sanctions administratives et pénales aux mêmes faits, et au regard des mêmes finalités, se heurte au principe du *non bis in idem*.

Au vu des changements opérés à l'endroit de l'article 9bis, la commission donne à considérer que, dorénavant, les « sanctions » en cas de non-exécution des charges découlant des servitudes ne sont plus déclenchées par l'inaction du propriétaire concerné, mais uniquement au terme de l'expiration du délai prévu par ladite servitude. Le propriétaire ne peut dès lors plus, par son inaction, contrevenir aux dispositions contenues dans les servitudes et par conséquent tomber sous le champ d'application de l'article 107 en question.

Finalement, la commission entend encore préciser par le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, que si les fonds se voient couverts par une zone d'aménagement différé, le mode et le degré d'utilisation du sol fixés par le plan d'aménagement général sont maintenus, alors que la zone d'aménagement différé est une zone superposée qui n'est pas susceptible de remettre en cause le classement de base de ladite zone.

Pour refléter les propositions expliquées ci-avant, et pour une meilleure lisibilité de l'amendement, l'article 9ter est remplacé.

Article 9quater nouveau

En ce qui concerne l'article 9^{quater}, le Conseil d'État réitère les observations qu'il avait déjà formulées à l'endroit de l'article 9^{ter} qui s'appliquent *mutatis mutandis* au présent article en ce qui concerne les dispositions qui sont similaires.

Les auteurs renvoient, à cet égard, aux commentaires qu'ils ont formulés à l'endroit de l'article 9^{ter}.

Pour répondre aux diverses observations du Conseil d'Etat, l'article 9^{quater} nouveau est remplacé. Il précise désormais notamment au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, quelles conséquences une entamation significative des travaux de gros-œuvre exerce sur le plan d'aménagement général. En effet, le projet de loi initial ne le renseignait pas.

La commission propose également que les servitudes déterminant un créneau temporaire de construction de logements puissent être désignées de manière facultative sous réserve du respect des critères légaux et ce à l'instar de ce que prévoit déjà l'article 9^{ter}.

Dans son avis du 22 février 2022, le Conseil d'État s'est aussi opposé formellement, à l'égard de l'article 9^{quater} du projet de loi, à la sanction en cas de non-respect de la servitude de construction de logements, lorsque les travaux imposés par la servitude n'ont pas été entamés « de manière significative » dans le délai fixé.

À cet égard, l'article 9^{quater} prévoyait que « le mode d'utilisation du sol initialement prévu par le plan d'aménagement général est reclassé » et que, suite au reclassement en question, « seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement peuvent y être autorisées ».

Le Conseil d'État souligne le manque de précision de la notion de « constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement » et fait remarquer que cette notion ne fait ni l'objet d'une définition dans le projet de loi ni dans un autre texte de loi. En raison de l'insécurité juridique que cela peut engendrer, le Conseil d'État s'y oppose formellement.

De plus, il s'interroge sur la conformité du dispositif au regard de l'article 16 de la Constitution et de l'article 1^{er} du Protocole n°1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. L'ingérence prévue par le dispositif sous rubrique risque d'être disproportionnée, en ce qu'elle ne ménage pas un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. En effet, considérant que le projet de loi prend soin de préciser que les constructions visées par l'article 9^{quater} « sont déclarées d'utilité publique », ceci laisse présupposer que l'atteinte au droit de propriété est, au moins dans ce cas de figure, équivalente à celle résultant d'une expropriation.

Dans ce contexte, le Conseil d'État cite un arrêt du 4 octobre 2013 de la Cour constitutionnelle qui a statué « qu'un changement dans les attributs de la propriété qui est à tel point substantiel qu'il prive celle-ci d'un de ses aspects essentiels, peut constituer une expropriation [au sens de l'article 16 de la Constitution] » et [q]ue les propriétaires touchés peuvent [...] le cas échéant faire valoir devant le juge judiciaire un droit à indemnisation dépendant, notamment, de la situation du terrain, du caractère contraignant de la servitude et des projets concrets de viabilisation du terrain ». Dans le même arrêt, la Cour a considéré qu'« en posant en principe que les servitudes résultant d'un plan d'aménagement général n'ouvrent droit à aucune indemnité et qu'en prévoyant des exceptions à ce principe qui ne couvrent pas toutes les hypothèses dans lesquelles la privation de la jouissance du terrain frappé par une telle servitude est hors de proportion avec l'utilité publique à la base de la

servitude »⁵.

En dernier lieu, le Conseil d'État se demande si le reclassement envisagé au profit de certaines constructions est adéquat et proportionné à l'objectif poursuivi qui est celui d'augmenter l'offre de logements, et non pas de créer des logements dédiés spécifiquement à certaines missions dites d'intérêt général. Le Conseil d'État estime que les auteurs ne fournissent pas d'explication sur la nécessité et la justification du reclassement au profit de certaines constructions, de sorte qu'il se doit de réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

La commission partage l'analyse du Conseil d'État ayant trait au respect du principe de proportionnalité tel que défini par la Cour constitutionnelle en ce qui concerne l'adéquation du mécanisme prévu à l'article 9^{quater} avec ledit principe qui consiste à restreindre deux des attributs essentiels du droit de propriété à savoir l'*usus* et l'*abusus*. En effet, les auteurs du projet de loi avaient prévu qu'en cas de non-respect des contraintes découlant du créneau temporaire de construction de logements, uniquement des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement pouvaient y être autorisées.

Quant aux constructions déclarées d'utilité publique, la commission est d'avis qu'une telle restriction du droit de propriété aurait effectivement eu comme conséquence que les logements pouvant y être réalisés ne sauraient plus intégrer le libre marché en termes de location et de revente de biens immobiliers et ce pour une durée indéterminée. De surcroît, une telle restriction aurait aussi eu pour conséquence que les propriétaires concernés ne se verraient guère incités à construire des logements répondant à une mission d'intérêt général.

Dès lors, en vue de conformer davantage le fonctionnement du créneau temporaire de construction de logements avec le prédit principe de proportionnalité, la commission propose qu'à défaut d'avoir entamé les travaux de gros œuvre de manière significative avant l'écoulement de la date butoir, le fonds concerné soit couvert d'une zone d'aménagement différé tel que prévu par l'article 28 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Une telle solution a pour avantage que les préceptes de l'article 2 de la loi modifiée précitée du 19 juillet 2004 se voient garantis alors que les fonds concernés ne se voient pas attribuer un nouveau mode d'utilisation du sol pouvant, le cas échéant, contrevenir aux points suivants :

« (a) l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable,

(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire. ».

La valeur des fonds concernés ne se voit donc pas diminuée de manière substantielle, alors que les fonds ne perdent pas *per se* leur affectation, mais voient leur constructibilité différée dans le temps.

La commission estime qu'un tel mécanisme est suffisamment incitatif en ce qui concerne la réalisation de logements endéans le délai fixé par le créneau temporaire de constructions de logements.

⁵ Arrêt de la Cour constitutionnelle n°101/13 du 4 octobre 2013 (Mém. A – n°182 du 14 octobre 2013)

Finalement, la commission tient encore à préciser l'article sous rubrique en prévoyant au nouveau paragraphe 4 que si les fonds se voient couverts par une zone d'aménagement différé, le mode et le degré d'utilisation du sol fixés par le plan d'aménagement général sont maintenus, alors que la zone d'aménagement différé est une zone superposée qui n'est pas susceptible de remettre en cause le classement de base de ladite zone.

Article 9quinquies nouveau

L'article 9quinquies vise à régler la procédure d'information et de constat du début des travaux de viabilisation de fonds et de construction de logements ainsi que « l'adaptation » y liée du plan d'aménagement général.

Le commentaire de l'amendement gouvernemental afférent avait précisé que ladite procédure a été créée en vue d'éviter des reclassements « de plein droit » sans qu'il n'y ait de possibilité pour l'administré de faire part de sa position par rapport au constat de non-entamation dressé par le bourgmestre.

Or, le Conseil d'État a du mal à comprendre les explications des auteurs en quoi et comment un reclassement pourrait avoir lieu « de plein droit ».

À cet égard, la commission rappelle que l'intention des auteurs du projet de loi était d'introduire un mécanisme de réclamation au bénéfice de l'administré, ce qui lui permettait de faire valoir ses observations à l'encontre du constat dressé par le bourgmestre et ce afin d'éviter des reclassements « secs » sans qu'aucun aplanissement des différends ait lieu. Toutefois, tout en comprenant les interrogations du Conseil d'État, la commission supprime la notion « de plein droit ».

Le paragraphe 1^{er} prévoyait que le bénéficiaire d'une autorisation de construire informe sans délais le bourgmestre du début significatif des travaux envisagés par lettre recommandée avec accusé de réception et a soulevé pour le Conseil d'État un nombre d'interrogations en raison desquelles il s'y est opposé formellement pour être source d'insécurité juridique.

Selon le libellé du paragraphe 1^{er}, seul le titulaire d'une autorisation de construire devait informer le bourgmestre des travaux de viabilisation ou de construction, le propriétaire d'un fonds qui n'a pas obtenu d'autorisation de construire, étant exclu, n'a pas de « possibilité de faire part de sa position ». Le projet de loi ne précisait donc pas si et selon quelle procédure un constat de non-exécution de l'obligation de viabiliser ou de construire imposée par la servitude concernée était dressé.

À ce titre, la commission rappelle que le propriétaire d'un fonds concerné par les prédites servitudes ne peut informer le bourgmestre du début des travaux que s'il s'est vu délivrer une autorisation de construire. Ainsi, si le propriétaire ne s'est pas vu délivrer une autorisation de construire, il ne pourra informer le bourgmestre que lorsqu'il est devenu bénéficiaire d'une autorisation de construire.

Le Conseil d'État fait encore remarquer que, les termes « sans délais » risquent de faire l'objet d'interprétations divergentes ouvrant ainsi la voie à une violation du principe d'égalité devant la loi, consacré par l'article 10bis de la Constitution.

Pour refléter les différentes observations du Conseil d'État, le présent amendement remplace le paragraphe 1^{er} de l'article 9quinquies.

Quant au libellé du paragraphe 2, le Conseil d'État estime que le terme « réalisation » de logements est à remplacer, à chaque occurrence dans le projet de loi, par celui de « construction » pour assurer la cohérence terminologique au sein du projet de loi.

Le Conseil d'État fait ensuite remarquer les termes « dans la mesure du possible » et « le cas échéant » sont, par ailleurs, imprécis et entraînent une insécurité juridique. Le Conseil d'État estime que si ces termes sont censés viser le cas de figure d'un propriétaire dont l'adresse actuelle serait inconnue, ce qui est le cas, il convient dès lors, selon lui, à l'instar notamment de l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'État et des communes de préciser que « l'obligation d'informer la partie concernée n'existe que pour autant que l'autorité compétente est à même de connaître son adresse ».

Le Conseil d'État s'interroge ensuite sur la nature et les effets du constat effectué par le bourgmestre. Il se pose plus particulièrement la question s'il s'agit d'un acte préparatoire à un acte administratif de nature réglementaire dans le cadre d'une éventuelle modification du plan d'aménagement général ou d'un acte administratif individuel. Il s'oppose dès lors formellement pour insécurité juridique à l'article 9^{quinquies} et demande de le modifier en conséquence.

En ce qui concerne la nature juridique du constat effectué par le bourgmestre, la commission estime qu'il s'agit, en l'occurrence, d'un acte à caractère réglementaire et ce à l'instar du sort réservé aux observations et objections qui sont susceptibles d'être formulées lors de la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement.

La commission s'aligne sur les observations du Conseil d'État et supprime le paragraphe 2.

Quant au paragraphe 5, le Conseil d'État fait encore remarquer que celui-ci se borne à prévoir que le bourgmestre doit transmettre, dans un délai d'un mois à compter de la décision ministérielle portant approbation ou refus d'approbation du constat, une « version adaptée » de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général au ministre de l'Intérieur et, en cas de modification de la délimitation de la zone verte, au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. Le Conseil d'État note en outre qu'aucune précision n'est apportée quant à la procédure d'élaboration, d'approbation et à la prise d'effet du plan d'aménagement dit général « adapté ». Le Conseil d'État s'interroge encore sur ce que signifie le fait que le bourgmestre transmet au ministre « pour son information » une version « adaptée » de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général.

Il souligne encore que le paragraphe 5 est en outre muet sur une approbation d'une telle modification par le conseil communal, ce qui est contraire au principe du parallélisme des formes.

En vertu de l'article 67 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, la commission estime que c'est le bourgmestre qui est compétent pour l'exécution des règlements communaux. S'agissant dès lors d'une simple mesure d'exécution, la commission estime qu'il n'est pas nécessaire d'avoir recours à une procédure de modification d'un plan d'aménagement général impliquant à la fois le conseil communal et le ministre de l'Intérieur. Par ailleurs, il n'est pas utile de recourir à une telle procédure de modification du plan d'aménagement général alors qu'il n'y a pas lieu que l'autonomie communale s'exprime à cet égard par le biais de son conseil communal. En effet, plus de décision politique *per se* n'est requise à ce stade de la procédure. La commission souhaite cependant donner, pour des raisons de sécurité juridique, aux administrés toutes les garanties nécessaires si les juridictions administratives viendraient à requalifier la décision du bourgmestre en acte administratif individuel. Ainsi, il est utile de prévoir que les personnes concernées disposent d'une voie de réclamation auprès du bourgmestre avant que celui-ci ne prenne sa décision quant à l'achèvement des travaux.

Le Conseil d'État constate que la procédure de réclamation et de modification du plan

d'aménagement général diverge à la fois de la procédure allégée prévue à l'article 18*bis* de la loi en projet et de la procédure normale de modification du plan d'aménagement général des articles 10 à 18 de la loi précitée du 19 juillet 2004, sans qu'il soit expressément précisé qu'elle s'y substitue.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de préciser les paragraphes 3 à 6.

Afin de répondre aux diverses observations et insécurités juridiques ainsi qu'aux incohérences terminologiques, les paragraphes précités de l'article 9*quinquies* sont modifiés en conséquence.

Finalement, le Conseil d'État s'est également opposé formellement au paragraphe 7 en raison des observations formulées à l'endroit du paragraphe 5, mais aussi en raison d'une référence faite à l'article 9*ter*, qui n'existe pas dans le dispositif. La commission partage l'avis du Conseil d'État et procède à l'adaptation de la référence en question. Dans le projet de loi initial, il convenait effectivement de se référer à l'article 9*ter*, paragraphe 3, alinéa 2 et non à l'article 9*ter*, point 4. Tenant compte du remplacement de l'article 9*ter* dans son entièreté, il convient désormais de se référer à l'article 9*ter*, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Article 9*sexies* nouveau

Le paragraphe 1^{er} de l'article 9*sexies* du projet de loi énumère les fonds exemptés d'une servitude de viabilisation de fonds.

Le Conseil d'État s'interroge en premier lieu au regard du paragraphe 1^{er}, point 1^o, sur la signification des termes « fonds » et « ensembles de fonds ». Plus particulièrement, il soulève la question de savoir quels critères distinguent les « fonds » des « ensembles de fonds ». Il se demande si cette distinction a trait aux propriétaires, à la localisation géographique des fonds pouvant ainsi former un ensemble géographique ou si elle s'opère par la qualification donnée aux fonds concernés par les propriétaires ou par les autorités communales.

Plus encore, relatif au paragraphe 1^{er}, point 1^o, le Conseil d'État pose ensuite la question de savoir ce qu'il y a lieu d'entendre par les termes « les fonds dont la surface [...] est augmentée de moins de dix ares ». Il estime que ces termes manquent de précision alors que le projet de loi omet de préciser ce que signifie la « surface de base » qui se voit augmentée de moins de dix ares.

La commission propose, au vu des remarques formulées par le Conseil d'État à cet égard et de l'opposition formelle afférente, de supprimer le point 1^o de l'article 9*sexies*, paragraphe 1^{er}.

Finalement, le Conseil d'État constate encore que le projet de loi prévoit à son article 9*sexies*, paragraphe 1^{er}, point 4^o, d'exempter les fonds appartenant à des promoteurs publics, à l'État ou à une société de développement à participation étatique ou communale en ce qui concerne le champ d'application des servitudes déterminant un créneau temporaire de viabilisation et de construction de logements.

À cet égard, le Conseil d'État donne à considérer que le projet de loi ne comporte pas de dispositions en ce qui concerne de nouvelles mesures qui permettraient à ces acteurs publics d'accélérer la mobilisation des fonds dont ils disposent, considérant d'autant plus que le droit de préemption au profit des communes et du Fonds du logement a été introduit par la loi dite « Omnibus ».

Cette remarque vaut également pour le paragraphe 2, point 2°.

La commission se permet de renvoyer au commentaire de l'amendement gouvernemental afférent qui a été soumis le 5 novembre 2020 qui a introduit l'article sous revue.

En effet, il en découle que les acteurs publics sont censés agir dans l'intérêt général. Une telle présomption emporte la conviction que lesdits acteurs agissent avec une célérité suffisante en vue de mener à bon terme les projets qu'ils ont initiés.

La commission propose dès lors de maintenir le point 4° dans sa teneur actuelle.

Finalement, et de surcroît, des changements terminologiques sont proposés qui précisent notamment au paragraphe 1^{er}, point 3°, et au paragraphe 2, point 1°, que la « zone dédiée prioritairement à l'habitation » sera désormais qualifiée de « zone d'habitation ou zone mixte ». Il en est de même en ce qui concerne les termes « superposée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement ». La commission propose de les remplacer par « zone d'aménagement différé ».

Article 9septies nouveau

L'article 9septies concerne les conditions légales de suspension et de prorogation des délais de viabilisation et de construction de logements.

Afin de refléter certaines remarques du Conseil d'État, la commission propose de modifier l'intitulé de l'article 9septies. Ainsi, le terme « délais » est remplacé par les termes « créneaux temporaires » pour une meilleure sécurité juridique et le terme « réalisation » est remplacé par celui de « construction » afin de tenir compte des observations du Conseil d'État émises à l'endroit du paragraphe 3.

En raison d'un certain nombre d'imprécisions, le Conseil d'État s'est formellement opposé aux paragraphes 1 à 3 de l'article 9septies pour insécurité juridique.

Le paragraphe 1^{er} appelle plusieurs observations du Conseil d'État.

Tout d'abord, il se demande par quel moyen et dans quel délai une commune concernée ou d'autres personnes intéressées sont informées de la décision du ministre d'entamer une procédure de remembrement qui comporte donc une suspension des délais de servitudes inscrites « de plein droit » dans le plan d'aménagement général de la commune.

À cet égard, la commission tient à rappeler que l'article 45, alinéa 2, qui est introduit dans la loi précitée du 19 juillet 2004 à travers l'article 7 du projet de loi (nouvel article 8), prévoit que « Endéans un délai d'un mois à partir de sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. ». Par conséquent, la commission estime que la commune concernée ainsi que toutes les personnes intéressées sont à suffisance informées de la décision du ministre d'entamer une procédure de remembrement et qu'il ne convient pas de modifier la disposition sous revue. Pour des raisons de cohérence, et par analogie à l'intitulé de l'article sous rubrique, la commission propose toutefois de modifier le paragraphe 1^{er} et de remplacer le terme « délais » par les termes « créneaux temporaires » et le terme « réalisation » par celui de « construction ». Par ailleurs, les termes « de plein droit » sont supprimés.

Le Conseil d'État déplore ensuite le fait que le paragraphe 1^{er} ne prévoit pas de procédure d'inscription de la suspension des délais dans le plan d'aménagement général qui est pourtant l'acte faisant foi vis-à-vis à des tiers.

La commission entend donner suite à cette remarque du Conseil d'État et propose de compléter le paragraphe 1^{er} par un alinéa 2 nouveau qui prévoit que le collège des bourgmestre et échevins est tenu de produire et de communiquer au ministre, à titre informatif, une version adaptée de la partie graphique du plan d'aménagement général renseignant que les délais de viabilisation et de construction de logements sont suspendus et ce malgré le fait que la production d'un tel document implique un effort administratif supplémentaire pour les autorités communales.

Le Conseil d'État note ensuite qu'en cas de remembrement, les délais continueront à courir, ceci nonobstant les changements potentiels suite à la signature d'un acte de remembrement, qui implique de nouvelles délimitations de fonds et donc de nouvelles autorisations.

À cet égard, la commission tient à préciser qu'une fois que la procédure du remembrement ministériel a été menée à bon terme, les propriétaires concernées se retrouvent dans la même situation qu'avant l'initiation d'une procédure de remembrement ministériel. Ils sont dès lors tenus de respecter les exigences légales posées en matière de créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements.

Ainsi, il n'existe pas de raison objective permettant de conférer aux propriétaires concernés par un remembrement ministériel des délais respectivement de viabilisation ou de construction de logements supplémentaires, alors que pendant la période de suspension les propriétaires concernés se voient de toute façon déjà accorder du temps supplémentaire qui leur permet d'accomplir les formalités administratives qui s'imposent, notamment en matière d'autorisations individuelles.

Ensuite, le Conseil d'État s'interroge de manière plus générale sur la question du sort des servitudes de viabilisation et de construction de logements en cas de remembrement. En effet, il estime que les servitudes de viabilisation et de construction de logements sont de nature réelle, alors qu'elles grèvent un fonds particulier, et se demande si de telles servitudes restent en place malgré les changements de délimitation de fonds effectués suite à un remembrement.

À ce titre, il a lieu de relever que les prédites servitudes sont des servitudes administratives qui grèvent une propriété et ce à l'instar d'une zone d'habitation ou mixte, telle que désignée par un plan d'aménagement général. Elles connaissent dès lors une délimitation géographique et ce nonobstant des rapports de propriété sous-jacents. Les prédites servitudes ne suivent dès lors pas, tel un droit d'usufruit sur un bien immobilier donné, la propriété remembrée. Il y a lieu de donner à considérer que le remembrement ministériel est une mesure d'exécution d'un plan d'aménagement particulier qui ne saurait déroger au plan d'aménagement général, instrument de nature hiérarchique supérieure. Il en est de même des zones de base (zone d'habitation par exemple) désignées par le plan d'aménagement général. Ces zones restent en place et gardent leur assiette foncière et ce indépendamment de toute procédure de remembrement.

Le Conseil d'État estime finalement encore, à l'égard du paragraphe 1^{er}, qu'il est indispensable de prévoir la publication des décisions ministérielles relatives au remembrement ministériel sur un site internet dédié de sorte à ce que ces décisions soient plus facilement accessibles au public intéressé, et ce notamment à l'instar de l'article 12 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

La commission donne à considérer que le collège des bourgmestre et échevins est tenu de produire et de communiquer au ministre, à titre informatif, une version adaptée de la partie graphique du plan d'aménagement général renseignant que les délais de viabilisation et de réalisation de logements sont suspendus. Une fois que le ministre est en possession d'une

telle version adaptée du plan d'aménagement général, il publiera ces informations sur le Géoportail national du Grand-Duché de Luxembourg afin de les rendre accessibles pour toutes les personnes intéressées.

Le paragraphe 2 de l'article sous rubrique concerne la suspension des délais des servitudes de viabilisation de fonds et de construction de logements « qui font l'objet d'une modification », et ce à partir du vote du conseil communal visant à « mettre sur orbite » le plan d'aménagement général conformément à la procédure normale d'adoption du plan d'aménagement général prévue à l'article 10 ou à partir du dépôt de projet de modification ponctuelle dans le cadre de la procédure allégée prévue par le nouvel article 18*bis*.

Le Conseil d'État observe que le paragraphe 2 ne traite pas d'une éventuelle suspension des délais dans le cadre spécifique d'une « version adaptée » de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général telles que visées à l'article 9*quinquies*, paragraphe 5.

La commission tient à ajouter qu'une telle suspension n'est guère utile, alors que la suspension des délais, en tant que telle, a pour objectif de prolonger les délais et ce peu avant leur expiration. La version adaptée ne sera confectionnée qu'une fois que les délais auront expirés.

Le Conseil d'État fait encore remarquer qu'il ne ressort pas du paragraphe 2 pour quelle raison la modification des délais serait à effectuer ni *a fortiori* quel serait le bien-fondé de la suspension du délai en attendant l'approbation d'une éventuelle modification.

À cet égard, il a lieu de soulever qu'une telle suspension est utile dans le cas de figure où une modification du plan d'aménagement général vise notamment à rallonger les créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements. En effet, opérer le contraire aurait pour conséquence que certains créneaux, objets de la procédure de modification du plan d'aménagement général, viendraient à expirer à l'occasion de cette même procédure, ce qui reviendrait à ce que ladite procédure deviendrait ainsi sans objet.

Lorsqu'une modification du plan d'aménagement général, qui a pour objet de proroger des créneaux temporaires de viabilisation ou de construction de logements, est approuvée, le nouveau créneau vient se substituer à l'ancien créneau suspendu. Partant, il n'est guère nécessaire d'encadrer l'arrivée à terme de la suspension, alors que le seul fait que la modification du plan d'aménagement général est adoptée rend un tel exercice superfluetatoire.

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État soulève encore son incompréhension au regard de comment un délai pourrait légitimement être rallongé si la modification est *in fine* rejetée.

La commission souhaite expliquer que, dans ce cas de figure, le délai en question n'est pas véritablement prolongé, mais il se voit plutôt suspendu pendant la procédure de modification du plan d'aménagement général et ce pour des raisons de sécurité juridique. Malgré une telle suspension, les propriétaires concernés se voient toujours contraints de respecter le ou les délais qui les concernent.

Ainsi, la commission propose de maintenir la disposition sous revue, quant au fond, dans sa teneur actuelle. Le paragraphe 2 est toutefois remplacé en raison des adaptations textuelles relatives à la terminologie afin de le rendre cohérent avec les modifications précédentes (cf. intitulé, paragraphe 1^{er}).

Le paragraphe 3 de l'article 9*septies* précise qu'en cas de force majeure ou de dépassement du délai de viabilisation et de construction de logements « non-imputable au propriétaire », les délais de viabilisation et de construction de logements peuvent faire l'objet d'une

modification ponctuelle.

Le Conseil d'État comprend que la modification du délai visée par le paragraphe précité n'est possible que dans le cadre d'une procédure de modification telle que prévue à l'article 10 ou à l'article 18*bis*. Il note que la procédure spécifique de la « version adaptée » de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général mise en place à l'article 9*quinquies* nouveau n'est pas mentionnée. Aux yeux de la Haute Corporation, l'interaction entre les différentes possibilités de modification des délais et de procédures de modification du plan d'aménagement général reste floue.

La commission estime que la procédure spécifique mise en place à l'article 9*quinquies* a uniquement vocation à s'appliquer une fois que les délais ont expiré. Dans ce cas de figure, le plan d'aménagement général est modifié. Le bourgmestre notifie la modification au ministre, aux propriétaires concernés et, le cas échéant, aux bénéficiaires de l'autorisation de construire.

Le Conseil d'État estime ensuite que la notion de « dépassement du délai [...] non-imputable[s] au propriétaire » manque de précision et risque de couvrir de nombreuses hypothèses. Le Conseil d'État estime en outre que l'alinéa 1^{er} du paragraphe 3 omet de préciser de quelle manière les délais peuvent être modifiés et si les délais maxima restent applicables en cas de modification.

Le Conseil d'État s'interroge encore si la « prorogation » visée à l'alinéa 2 du paragraphe 3 est identique à la « modification » prévue par l'alinéa 1^{er} du même paragraphe ou s'il s'agit de deux possibilités distinctes de modification des délais, ceci d'autant plus que la « prorogation » ne concerne quant à elle que les créneaux de « viabilisation » et non de construction de logements.

Enfin, le Conseil d'État s'interroge sur la signification de la deuxième phrase de l'alinéa 2.

En vue de tenir compte de ces remarques du Conseil d'État et des oppositions formelles émises, la commission propose de remplacer le paragraphe 3 de l'article 9*septies*. D'une part, les critères de prolongation des créneaux de viabilisation et de construction de logements se voient supprimés et, d'autre part, une possibilité de prolongation unique à hauteur de deux années est instituée en vue de permettre aux autorités communales de réagir efficacement aux différents cas de figure qui sont susceptibles de se poser en pratique.

Article 9*octies* nouveau

D'emblée, la commission tient à préciser qu'elle remplace, pour des raisons de cohérence terminologique, le terme « délais » par ceux de « créneaux temporaires ».

Le paragraphe 1^{er} concerne le reclassement qui s'opère conformément aux articles 9*ter* et 9*quater* nouveaux. Or, les articles précités n'indiquent pas le moment précis auquel est opéré le reclassement en question, comme le soulève à juste titre le Conseil d'État. De ce fait, il s'y oppose formellement, considérant que la disposition sous rubrique et les articles visés manquent de précision et portent ainsi atteinte au principe de sécurité juridique.

La commission partage cette analyse du Conseil d'État. En vue d'y remédier, elle propose de supprimer le paragraphe 1^{er} de l'article 9*octies*.

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission propose de l'adapter au vu des changements opérés à l'endroit des articles 9*ter* et 9*quater*.

Le paragraphe 3 prévoit un gel d'une durée minimale de six ans du classement des terrains ayant fait l'objet d'un reclassement.

À ce titre, le Conseil d'État réitère, conformément aux considérations générales et aux observations formulées à l'endroit des articles 9^{ter} et 9^{quater}, ses considérations relatives à l'adéquation et à la proportionnalité des sanctions prévues au regard du but recherché de mobilisation de fonds en matière de logements.

La commission renvoie à cet égard aux remarques qu'elle a formulées à l'endroit des articles 9^{ter} et 9^{quater}.

Finalement, le Conseil d'État note que le SYVICOL s'est opposé à l'article 9^{octies} en estimant qu'il allait à l'encontre du principe de mutabilité des plans d'aménagement général. Le SYVICOL a insisté sur le fait que le conseil communal était seul compétent pour décider de l'opportunité de procéder à une modification du plan d'aménagement général et cela à n'importe quel moment.

À cet égard, la commission donne à considérer que le principe de mutabilité des plans d'aménagement général est un principe purement jurisprudentiel et que, dès lors, rien ne s'oppose à ce que, par le biais de la modification de la loi, ce principe soit ponctuellement remis en cause.

Au vu des changements opérés à l'endroit des articles 9^{ter} et 9^{quater}, le paragraphe 3 est également adapté et complété par les termes « le statut de zone d'aménagement différé ».

Article 9^{nonies} nouveau

Le Conseil d'État estime, en substance, que cette disposition manque de précision en ce qui concerne la date à laquelle l'interdiction des travaux prendrait fin en cas de « refus d'approbation du constat du bourgmestre ». Il se demande s'il s'agit dans ce cas de la date du constat du bourgmestre (refus), de la décision ministérielle portant approbation ou refus du constat dressé par le bourgmestre ou de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général « remanié ».

Au vu de l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'endroit de l'article 9^{nonies} nouveau la commission propose, pour des raisons de simplification administrative, de supprimer cet article, alors que son application en pratique risque d'être excessivement complexe.

Suite à la suppression de l'article 9^{nonies}, il convient également d'adapter la phrase introductive de l'article 3 (nouvel article 2) du projet de loi.

Amendement 4

Un article 3 nouveau est ajouté avec la teneur suivante :

« **Art. 3.** À l'article 11 de la même loi, l'alinéa 2 est complété par les termes « dans les quatre mois de la réception du dossier complet ». ».

Commentaire

L'article 11, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004 avait été modifié par voie d'amendements parlementaires⁶ au projet de loi n°7065, devenue la loi du 17 avril 2018

⁶ Adoptés au cours de la réunion du 20 novembre 2017 de la Commission du Développement durable

concernant l'aménagement du territoire ; le délai de quatre mois dont disposait la commission d'aménagement avait dès lors été supprimé. Pour des raisons de sécurité juridique et de cohérence juridique, le présent amendement réintroduit le délai précité.

Amendement 5

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

- 1° Au paragraphe 1^{er}, les termes « alinéa 2 » sont remplacés par les termes « alinéas 3 et 4 ».
- 2° Au paragraphe 2, l'alinéa 5 est supprimé.
- 3° Au paragraphe 5, alinéa 2, les termes « peut approuver » sont remplacés par le terme « adopte ».
- 4° Au paragraphe 6, alinéas 2 et 3, les termes « au paragraphe 6 » sont remplacés par les termes « à l'alinéa 1^{er} ».

Commentaire

Le Conseil d'État estime que cet article ne saurait contribuer à une simplification administrative significative et ce pour les raisons exposées à l'endroit de l'article 2 du projet de loi ainsi qu'à l'endroit des considérations générales.

En vue de générer davantage de simplification administrative, la commission propose de supprimer la réunion d'information avec la population. En effet, au vu du caractère ponctuel que revêt cette procédure de modification du plan d'aménagement général, on peut raisonnablement estimer qu'une telle réunion est superfétatoire en l'occurrence.

Le présent amendement procède encore à l'endroit des paragraphes 1^{er} et 6 à des adaptations mineures concernant les références faites dans le dispositif qui n'étaient pas correctes.

Amendement 6

L'article 5 du projet de loi est remplacé comme suit :

« Art. 5. À l'article 35, paragraphe 1^{er}, de la même loi, à l'alinéa 1^{er}, les termes « l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution » sont remplacés par les termes « un projet d'exécution est élaboré pour l'ensemble ou une partie des fonds concernés ». ».

Amendement 7

Un article 6 nouveau est ajouté avec la teneur suivante :

« Art. 6. À l'article 36 de la même loi, le terme « l'initiateur » est remplacé par le terme « l'exécutant ». ».

Commentaire des amendements 6 et 7

Les amendements 6 et 7 entendent répondre aux observations du Conseil d'État émises à l'égard de l'article 51 de la loi précitée du 19 juillet 2004 introduit par l'article 7 du projet de loi (nouvel article 8) qui traite des frais d'exécution du remembrement ministériel.

En effet, le Conseil d'État rappelle que par rapport à l'article 86 actuel, l'article 51, alinéa 1^{er}, inclut dans la masse des frais ceux « relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre définis aux articles 35 et 36 » de la loi précitée du 19 juillet

2004. Conformément aux articles 35 et 36 précités, l'élaboration respectivement du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre incombe à l'initiateur du projet d'aménagement « nouveau quartier » auquel ce projet et cette convention se rapportent. Il s'interroge donc si celui qui demande le remembrement ministériel est dans tous les cas l'initiateur du projet d'aménagement « nouveau quartier ». Dans le cas contraire, il y a lieu de prévoir un régime dérogatoire aux articles 35 et 36, mettant l'obligation d'élaborer le projet d'exécution et de conclure la convention de mise en œuvre à charge du demandeur du remembrement ministériel.

À cet égard, il y a lieu de relever que les articles 35 et 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoient effectivement qu'il revient toujours à l'initiateur d'un PAP d'élaborer le projet d'exécution ainsi que la convention d'exécution. Toutefois, cela n'est effectivement pas toujours le cas, notamment lorsque l'initiateur d'un plan d'aménagement se retire une fois que le PAP est adopté.

Par conséquent, la commission propose de ne pas opter pour un régime dérogatoire en la matière, tel que suggéré par le Conseil d'État, mais d'amender les articles 35 et 36 dans le sens où, dorénavant, ce ne sera plus à « l'initiateur du projet » d'élaborer lesdits documents, mais bien à l'exécutant du projet.

Amendement 8

L'article 6, devenant le nouvel article 7, est modifié comme suit :

« **Art. 6-7.** À l'article 37 de la même loi, l'alinéa 5 est complété par la phrase suivante :

« L'entrée en vigueur du plan d'aménagement général ~~modifiée suite au déclassement prévu par l'article 9^{ter} et 9^{quater}~~ adapté conformément à l'article 9^{quinquies} entraîne également la péremption de plein droit des autorisations de construire délivrées sur des fonds respectivement terrains en vue de la réalisation des travaux visés par ces servitudes. ». ».

Commentaire

Le Conseil d'État renvoie, sur ce point, aux observations et aux oppositions formelles formulées à l'endroit de l'article 9^{ter} tel qu'introduit à travers l'article 3 du projet de loi (nouvel article 2).

Il relève, en ce qui concerne le reclassement d'un fonds en zone où « seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement peuvent être autorisées », que le mot « déclassement » n'est utilisé ni à l'article 9^{quater} ni dans une autre disposition du projet de loi. Le Conseil d'État émet par conséquent une opposition formelle qui est source d'insécurité juridique.

Au vu des modifications qui ont été opérées à l'endroit des articles 9^{ter} et 9^{quater}, la commission propose en l'occurrence de remplacer le terme « déclassement » par celui de « adapté » et d'effectuer un renvoi à l'article 9^{quinquies}.

Amendement 9

L'article 7, devenant le nouvel article 8, est modifié comme suit :

1° L'article 42 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

- a) à l'alinéa 1^{er}, sont insérés entre les termes « ils sont réorganisés » et « après la cession » les termes «, le cas échéant, » ;
- b) à l'alinéa 2, la dernière phrase est supprimée ;

- c) à l'alinéa 3, sont insérés entre les termes « des fonds » et « peut être » les termes « réservés à la voirie et aux équipements publics ».
- 2° L'article 43 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :
- a) l'alinéa 2 est modifié comme suit
1. au point 2°, les termes « dressé par un géomètre officiel » sont supprimés ;
 2. au point 6°, les termes « le cas échéant, » sont supprimés ;
 3. au point 8°, le signe de ponctuation « . » est remplacé par « ; » ;
 4. à la suite du point 8°, est ajouté un point 9° nouveau libellé comme suit :
« 9° une attestation certifiant la conformité avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains prévu à l'article 31, paragraphe 2, alinéa 3. » ;
- b) à l'alinéa 3, les termes « l'élaboration du projet de remembrement ou » sont remplacés par ceux de « la signature de l'acte de remembrement en cas de remembrement par voie d'accord et en cas de remembrement ministériel, le jour » et les termes « et en » sont remplacés par ceux de « ainsi qu'en » ;
- c) L'alinéa 4 est complété par les termes « ou par le plan d'aménagement particulier « quartier existant » ».
- 3° À l'article 44 de la loi précitée du 19 juillet 2004, l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :
« 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. ».
- 4° L'article 45 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :
- a) à l'alinéa 1^{er}, le terme « concernée » est remplacé par les termes « sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer » ;
- b) l'alinéa 2 est complété par une dernière phrase : « Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. » ;
- c) l'alinéa 3 est remplacé comme suit :
« Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont notifiés par le collège des bourgmestre et échevins du dépôt par lettre recommandée avec avis de réception. L'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que la commune est à même de connaître leur adresse. » ;
- d) à l'alinéa 4, sont insérés entre les termes « échevins » et « dans » les termes « sur le site internet de la commune et » et est ajoutée une dernière phrase libellée comme suit : « Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet de remembrement. ».
- 5° L'article 46 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est complété par un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :
« Les observations des propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont adressées au ministre dans un délai de trente jours suivant la notification prévue à l'article 45, alinéa 3, sous peine de forclusion. ».
- 6° L'article 47 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :
- a) à l'alinéa 1^{er}, la dernière phrase est complétée par les termes « , qui revêt un caractère réglementaire » ;

- b) à l'alinéa 2, sont insérés entre les termes « concernés » et « et » les termes « , aux personnes intéressées qui ont présenté des observations par écrit conformément à l'article 46 ».

7° L'article 48 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

a) le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

1. l'alinéa 2 est modifié comme suit :

a. sont insérés entre les termes « dressé » et « par » les termes « dans les trois mois de l'adoption ministérielle » et le terme « détermine » est remplacé par celui de « constate » ;

b. le point 6° est supprimé ;

c. au point 7°, devenant le point 6°, les termes « , le cas échéant » sont remplacés par ceux de « des constructions dont la destruction est indispensable pour l'exécution du remembrement » ;

2. à la suite de l'alinéa 2, est inséré un alinéa 3 nouveau, libellé comme suit :

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

3. à l'alinéa 3, devenant l'alinéa 4, les termes « des hypothèques » sont remplacés par ceux de « de cette hypothèque légale » et la fin de phrase « , destinées à garantir la récupération des frais avancés, ainsi que leur délai de recouvrement » est supprimée ;

b) au paragraphe 2, le terme « l'approbation » est remplacé par celui de « l'adoption » et les termes « seront dressés à l'initiative du bourgmestre » sont remplacés par ceux de « prévues au présent article, seront dressés par le notaire visé au paragraphe 1^{er} ».

8° L'article 50 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est modifié comme suit :

a) à l'alinéa 1^{er}, les termes « ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification substantielle à l'état des lieux sont interdits » sont remplacés par ceux de « , 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 » ;

b) à l'alinéa 2, sont insérés entre les termes « du » et « projet » les termes « plan ou du ».

9° À l'article 51 de la loi précitée du 19 juillet 2004, alinéa 1^{er}, première phrase, sont insérés entre les termes « avancés » et « par la commune » les termes « soit par l'État, si le ministre a ordonné l'élaboration d'un projet de remembrement à sa propre initiative, soit ».

10° À l'article 53 de la loi précitée du 19 juillet 2004, alinéa 2, les termes « projets ci-dessus » sont remplacés par les termes « plans et projets d'aménagement ».

11° À la suite de l'article 60 de la loi précitée du 19 juillet 2004, la section 2 est supprimée.

12° L'article 61 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est supprimé.

13° L'article 62 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est supprimé.

Commentaire

Article 42

L'article 42 concerne l'objet et l'organisation du remembrement urbain.

De prime abord, la commission propose de compléter l'alinéa 1^{er}, en y insérant les termes « , le cas échéant, » afin de clarifier que la cession des infrastructures de viabilisation ne doit

pas, en tout état de cause, être effectuée avant le remembrement. En effet, lors d'un remembrement ministériel, il s'avèrera en pratique que les propriétaires récalcitrants ne viabiliseront et ne céderont les infrastructures de viabilisation que dans un deuxième temps.

Le Conseil d'État note que la définition de l'objet et de l'organisation du remembrement urbain vise désormais également les lotissements de terrains, en sus des PAP. Il en découle qu'il n'est pas très clair quelle serait la « destination » impartie à un fonds dans le cadre d'un lotissement de terrains ou encore « comment un fonds ne pourrait pas recevoir « de par sa délimitation ou sa configuration » la destination qui est prévue en vertu du lotissement de ce terrain ».

La commission donne à considérer que dans le contexte d'un lotissement de terrains, tel que prévu par l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004, les terrains à bâtir sont définis de telle manière à ce qu'ils concordent avec les dispositions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » qui couvre lesdits terrains.

Ainsi, il se peut qu'à l'occasion de l'exécution d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le parcellaire ne corresponde pas aux lots, tels qu'issus du lotissement, ce qui implique que les lots en question ne peuvent accueillir la destination qui leur est impartie. Un lotissement de terrains en vue de l'exécution d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » se rapproche dès lors fortement de la désignation des lots constructibles effectués à l'occasion d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Au vu de ce qui précède, la commission estime que la disposition sous rubrique est cohérente et qu'elle ne nécessite pas d'être amendée.

Par ailleurs, le Conseil d'État souligne que le critère des « disponibilités foncières » est des plus vagues. Il se demande quelle autorité sera amenée à se prononcer sur les disponibilités foncières et sur quelle base cette décision sera prise. Il se demande également comment sera effectuée la répartition des nouveaux lots à défaut de « disponibilités foncières », c'est-à-dire lorsque les disponibilités foncières seront épuisées. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État estime que le nouveau critère de « disponibilités foncières » manque de précision et est contraire aux exigences de la sécurité juridique, et s'y oppose formellement.

La commission indique dans ce contexte que l'idée initiale des auteurs du projet de loi consistait à rappeler par l'utilisation de la notion « disponibilités foncières » la pratique actuellement employée à l'occasion d'une opération de remembrement. En effet, en pratique, lors de la répartition des nouveaux lots, il est tenu compte des disponibilités foncières et ce afin de répartir les lots des propriétaires récalcitrants tout en respectant le plus possible leur situation initiale. Or, pour des raisons de sécurité juridique, la commission propose de supprimer la dernière phrase de l'alinéa 2 de l'article 42.

Les auteurs du projet de loi entendent tout de même souligner qu'à l'occasion de chaque remembrement, il est tenu compte des disponibilités foncières et ce en vue d'une meilleure praticabilité du remembrement. Si les propriétaires concernés estiment que tel n'est pas le cas, ils ont toujours la possibilité d'émettre des observations à cet égard lors de l'enquête publique ou d'attaquer la décision portant remembrement devant les juridictions administratives.

Le Conseil d'État note encore que, selon l'article 64 de la loi actuellement en vigueur, « les nouveaux lots sont répartis dans la mesure du possible sans changement de situation ». Il fait remarquer ensuite qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 42, « les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible [et] en fonction des disponibilités foncières et en respectant la situation initiale ». Il note ensuite que ce n'est donc désormais plus la situation des propriétés apportées par un propriétaire donné qui sert de critère principal pour déterminer l'emplacement des lots qu'il se verra attribuer, mais bien celui « de la disponibilité

foncière ».

Ainsi, le nouveau dispositif permettrait d'attribuer, notamment aux propriétaires « récalcitrants », des nouveaux lots situés éventuellement à la périphérie de l'aire à remembrer, et non pas dans la même situation que leurs apports.

Selon le Conseil d'État, le propriétaire risque dès lors de se voir attribuer un terrain dans une situation moins privilégiée, en raison de son attitude récalcitrante face à la réalisation du PAP. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État se pose la question si la mesure sous rubrique n'est pas à considérer comme une sanction déguisée de l'attitude peu coopérative du propriétaire dit « récalcitrant », ce qui risquerait de porter atteinte au principe de la proportionnalité, reconnu comme principe à valeur constitutionnelle par la Cour constitutionnelle.

Finalement, le Conseil d'État rappelle encore dans son avis que l'objectif du remembrement consiste à « remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec les lots retenus par le plan d'aménagement particulier ou le lotissement de terrains » alors que les auteurs du projet de loi sous rubrique semblent, selon lui, dorénavant vouloir utiliser le remembrement dans le but d'accélérer la construction de logements à travers la sanction des propriétaires récalcitrants.

Dans ce contexte, la commission tient à rappeler que le but d'une opération de remembrement n'est pas d'attribuer des terrains à bâtir dans une situation moins privilégiée. Le but d'une telle opération consiste à répartir les terrains de telle manière à ce que les propriétaires « récalcitrants » se voient attribuer des lots constructibles qui seront construits dans une phase ultérieure de l'exécution du plan d'aménagement particulier. Ce principe permet ainsi de d'ores et déjà entamer l'exécution d'un plan d'aménagement particulier.

La commission donne encore à considérer que s'il s'avèrerait qu'un propriétaire se verrait attribuer des terrains à bâtir dans une situation pouvant objectivement être qualifiée de moins privilégiée, il en sera tenu compte lors de l'opération de remembrement. Cette prise en compte est déjà pratiquée à l'heure actuelle dans les opérations de remembrement. Au vu de ce qui précède, la commission estime qu'il n'y a pas lieu de qualifier une telle distribution de terrains à bâtir de « sanction déguisée ».

Le Conseil d'État se demande encore, en ce qui concerne la cession de fonds différée dans le temps, à quel moment sera établi l'acte notarié. Il demande encore ce qu'il en est en cas de refus par le propriétaire de céder les fonds et estime qu'une telle cession différée est source d'insécurité juridique.

À l'instar de l'article 5 du projet de loi qui prévoyait que le projet d'exécution pouvait être élaboré partiellement, il a été décidé de rendre possible une cession différée dans le temps. Ceci comporte comme avantage que les terrains accueillant les infrastructures de viabilisation peuvent d'ores et déjà être cédés au domaine public communal et ce même si l'intégralité des travaux d'infrastructure n'a pas encore été réalisée.

Il y a également lieu de faire remarquer qu'une telle cession présuppose l'accord du ou des propriétaires concernés. À défaut d'accord, la cession partielle ne saurait avoir lieu. Une telle mesure a dès lors comme conséquence que le plan d'aménagement particulier pourra être exécuté, au moins partiellement, avec davantage de célérité.

Au vu de ce qui précède, la commission propose d'amender à l'article 42, l'alinéa 3 en précisant que ce sont uniquement les fonds « réservés à la voirie et aux équipements publics » qui peuvent faire l'objet d'une cession différée dans le temps.

Le Conseil d'État constate finalement que la loi en projet ne distingue pas entre les propriétés bâties et les propriétés non bâties à englober dans le périmètre d'un remembrement urbain.

Il fait ensuite remarquer que l'article 64 de la loi précitée du 19 juillet 2004 fait pourtant cette distinction quand il dispose en son alinéa 2 que « les fonds bâtis ne peuvent être compris dans le remembrement que si le propriétaire y consent ou si les immeubles font l'objet d'une procédure en expropriation pour cause d'utilité publique ». Le Conseil d'État note ensuite que cette précision n'est pas reprise dans le nouveau texte du projet de loi et estime qu'il convient, pour sa part, de maintenir cette position.

La commission donne à considérer que la loi en projet opère une distinction entre les propriétés bâties et non bâties. En effet, l'article 43, point 4°, dispose que le projet de remembrement doit comporter un état des constructions à démolir, le cas échéant.

De surcroît, la commission fait encore remarquer que l'exclusion systématique des fonds bâtis risque fortement de rendre l'opération de remembrement ministériel inopérante. En effet, il s'avère en pratique que des fonds d'une envergure considérable peuvent accueillir une construction qui présente une emprise restreinte comparée à l'envergure générale du fonds en question. De tels fonds doivent dès lors pouvoir être remembrés.

En effet, opérer le contraire reviendrait à ce qu'une seule construction, de faible envergure, empêcherait le remembrement en vue de l'exécution d'un plan d'aménagement particulier ce qui est contraire à l'esprit même d'un remembrement forcé.

Article 43

L'article 43 traite des projets de remembrement et fixe les règles d'évaluation des propriétés concernées.

Le Conseil d'État a du mal à comprendre pour quelle raison il est nécessaire de rendre applicables au remembrement par voie d'accord des dispositions légales spéciales concernant la forme d'un projet de remembrement et les règles d'évaluation de prix de terrains.

Selon lui, les auteurs du projet de loi opèrent une confusion entre le remembrement conventionnel et le remembrement amiable prévu par la loi précitée du 19 juillet 2004. Par conséquent, le Conseil d'État recommande d'exclure le remembrement à l'amiable de la procédure prévue pour le remembrement urbain, et par voie de conséquence, de limiter la procédure en question au seul remembrement ministériel.

La commission estime à cet égard qu'il est utile de rendre applicables au remembrement par voie d'accord des dispositions légales spéciales concernant la forme d'un projet de remembrement et les règles d'évaluation de prix de terrains. En effet, une telle uniformisation du contenu des projets de remembrement contribue à rendre leur exécution plus aisée en pratique.

Le Conseil d'État note ensuite que l'alinéa 2 de l'article 43 énumère les pièces que doit comporter tout remembrement. Il fait ensuite remarquer que cette disposition ajoute à la liste des pièces prévues dans la loi actuellement en vigueur un nouveau point 2° libellé « un plan de délimitation du périmètre du projet de remembrement dressé par un géomètre officiel ».

Étant donné que l'alinéa 1^{er} de l'article 43 dispose que les plans afférents au projet de remembrement « doivent être élaborés par un géomètre officiel », il n'est en effet pas nécessaire de reprendre cette précision à l'endroit de l'alinéa 2. Par conséquent, les termes

« dressé par un géomètre officiel » sont supprimés à l'endroit de l'article 43, alinéa 2, point 2°.

Le Conseil d'État note ensuite qu'au point 6° de l'article 43, alinéa 2, les auteurs du projet de loi ont ajouté les termes « le cas échéant » en ce qui concerne la notice sur le mode d'évaluation des parcelles après le remembrement. Il fait encore remarquer que l'exigence d'une notice portant sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement est déjà prévue par le texte actuellement en vigueur, qui ne comporte toutefois pas les termes nouvellement ajoutés. Le Conseil d'État se demande dans quel cas de figure une telle notice ne serait pas à joindre au projet de remembrement en question et insiste, sous peine d'opposition formelle pour des raisons d'insécurité juridique, à ce que la disposition soit précisée sur ce point, sinon que l'ajout critiqué soit omis.

La commission partage l'avis du Conseil d'État et propose de modifier le point 6° en conséquence en supprimant les termes « le cas échéant ».

Par ailleurs, le Conseil d'État se demande dans son avis s'il ne conviendrait pas de prévoir, au titre des pièces à joindre au projet de remembrement, lorsqu'il s'agit d'un lotissement de terrains, l'attestation certifiant la conformité de la fixation de limites prévue à l'article 31, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

La commission entend suivre cette recommandation du Conseil d'État et propose d'ajouter à l'article 43, alinéa 2, un nouveau point 9°. Par ailleurs, la commission propose également, par la même occasion, de compléter ledit point 9° en prévoyant également qu'une attestation certifiant la conformité avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délivrée par le bourgmestre doit être jointe au projet de remembrement.

Le Conseil d'État note ensuite que l'alinéa 3 a été adapté pour contenir la précision que l'évaluation des surfaces apportées doit être « fonction du mode et du degré d'utilisation du sol, tel que défini dans le plan d'aménagement général », alors que l'évaluation des surfaces attribuées doit être « fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». »

Il fait ensuite remarquer qu'au vu de l'article 41 qui étend la notion de remembrement urbain aux lotissements de terrains, il y a lieu de se demander quelle est la méthode d'évaluation des surfaces attribuées applicable en cas de remembrement de lotissements intervenant dans le cadre des PAP « quartier existant ».

La commission entend suivre cette recommandation du Conseil d'État et propose de modifier la disposition en complétant l'alinéa 4 de l'article 43 par les termes « ou par le plan d'aménagement particulier « quartier existant » ».

Pour revenir à l'alinéa 3, le Conseil d'État remarque encore qu'il a connu une deuxième adaptation qui consiste dans l'ajout d'une date alternative pour l'évaluation des surfaces à apporter, à savoir celle « de l'élaboration du projet de remembrement », au motif que « dans le cadre de tout projet de remembrement effectué par la voie d'accord, aucun dépôt à la maison communale n'est prévu ».

Par cette disposition, les auteurs entendent, selon la Haute Corporation, imposer aux propriétaires disposés à remembrer leurs terrains d'un commun accord, les règles d'évaluation qui sont jusqu'ici exclusivement applicables au remembrement forcé.

Le Conseil d'État est d'avis que dans le cadre d'un remembrement par voie d'accord entre tous les propriétaires, il appartient aux propriétaires concernés de fixer librement les valeurs de leurs propriétés et donne encore à considérer que la libre fixation par les propriétaires des

valeurs de leurs terrains est, en effet, le corollaire de la liberté contractuelle inscrite à l'article 1134 du Code civil. Il ne s'oppose toutefois pas formellement à la disposition sous rubrique.

Dans un but d'uniformisation et de simplification des différentes procédures ayant trait au remembrement urbain, la commission propose de maintenir l'alinéa 3, tout en procédant à des adaptations textuelles, alors qu'il présente le mérite d'offrir un cadrage aux propriétaires concernés à l'occasion d'un remembrement à l'amiable lors des négociations ayant trait à la valeur de leurs terrains. En outre, la commission donne encore à considérer que l'alinéa 4 de l'article 43 n'est pas *per se* incompatible avec le principe de la liberté contractuelle, alors qu'il laisse aux propriétaires une certaine marge lors de l'évaluation de leurs terrains.

La commission souligne encore que la non-considération du plan d'aménagement général et du plan d'aménagement particulier lors des négociations risque de mener à une situation où certains propriétaires se verraient lésés quant à la valeur de leurs propriétés.

Le Conseil d'État note ensuite, toujours en ce qui concerne l'ajout d'une date alternative pour l'évaluation des surfaces à apporter, à qui appartiendra la décision de choisir entre ces deux dates pour la détermination du prix applicable. Il se demande encore ce qu'il faut comprendre par « le jour de l'élaboration », notion qui est source d'insécurité juridique en ce qu'elle ne permet pas de déterminer, avec clarté et précision, une date à laquelle le prix applicable pourrait être fixé, l'élaboration d'un projet de remembrement étant susceptible de s'étaler sur une durée plus ou moins longue, et s'oppose formellement à la disposition sous rubrique.

Pour remédier à cette incertitude, la commission propose d'amender l'article 43, alinéa 3, en fixant tant pour le remembrement par voie d'accord que pour le remembrement ministériel une date fixe pour la détermination de la valeur des surfaces à apporter en vue de renforcer la sécurité juridique.

Par la même occasion il est répondu à la critique du Conseil d'État relative à l'emploi du terme « le jour de l'élaboration ».

Article 44

L'article 44 traite du remembrement forcé.

Le Conseil d'État note que la disposition sous-entend qu'il est évident que la décision ministérielle est subordonnée à la réunion des conditions requises pour procéder à un remembrement, ainsi que ces conditions qui résultent implicitement des articles 42 et 43 de la loi en projet, à savoir que les terrains visés par l'opération ne peuvent, en raison de leur délimitation ou de leur configuration, recevoir la destination qui leur est impartie par le PAP ou par le lotissement de terrains.

Il se demande ensuite si le ministre est tenu d'ordonner l'établissement d'un projet de remembrement lorsqu'il en est requis, même quand ces conditions sont objectivement remplies. Il note que le texte ne permet pas de l'affirmer, puisqu'il dispose que le ministre « peut » ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement.

Selon le Conseil d'État, il apparaît toutefois, à la lecture de l'alinéa 2 de l'article 44, que la compétence du ministre est effectivement une compétence liée, l'obligeant à faire établir un projet de remembrement lorsqu'il en est requis par écrit. Il semble donc que l'article visé permet deux lectures antinomiques conduisant à une insécurité juridique, à laquelle le Conseil d'État s'oppose formellement.

Il soulève encore que la loi en projet enlève au ministre « le droit d'initiative en ce qui

concerne l'élaboration d'un projet de remembrement » et s'interroge sur les raisons ayant guidé les auteurs du projet de loi dans ce choix.

Ensuite, le Conseil d'État note que la loi en projet supprime encore l'exigence selon laquelle la demande de remembrement émanant des propriétaires doit, pour être recevable, réunir le cinquième au moins des propriétaires des fonds à remembrer. Il rappelle ensuite que dorénavant l'élaboration d'un projet de remembrement peut être ordonné à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires des fonds dont le remembrement est envisagé. Ainsi, un seul propriétaire, quelle que soit la superficie du terrain dont il est le propriétaire, peut dorénavant requérir l'élaboration d'un projet de remembrement forcé à l'égard d'autres propriétaires dont la superficie des terrains peut dépasser largement celle de sa propre propriété.

Le Conseil d'État donne à considérer à cet égard que l'article 28, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004 prévoit que l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » appartient aux propriétaires, à condition que le titre habilitant soit consenti par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

Le Conseil d'État note finalement que la dernière phrase de l'alinéa 1^{er} du nouvel article 44 ajoute une disposition qui ne figure pas dans la loi actuelle et qui est libellée comme suit : « À la demande du ministre, les terrains à remembrer devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens ». Il estime, tout en soulevant une série de questions juridiques, que cette disposition est dépourvue de raison d'être tant que le ministre n'a pas formellement pris la décision d'ordonner l'établissement d'un projet de remembrement.

La commission comprend l'interrogation du Conseil d'État et tient à expliquer que, selon les auteurs du projet de loi, il semblait opportun de prévoir une telle inscription en vue d'informer des futurs potentiels acquéreurs qu'une procédure de remembrement ministériel était en cours.

Considérant qu'à ce jour il existe des méthodes d'information plus efficaces, tel que le Géoportail national du Grand-Duché de Luxembourg, il est proposé de supprimer dans le nouvel alinéa 1^{er} la disposition litigieuse.

Pour répondre aux diverses observations du Conseil d'État soulevées ci-dessus, la commission propose d'amender l'article 44, alinéa 1^{er}, tout en remplaçant les termes « peut ordonner » par le terme « ordonne » et en offrant au ministre la faculté de se saisir lui-même en ce qui concerne l'élaboration d'un projet de remembrement.

Par ailleurs, en alignant l'article 44, alinéa 1^{er}, avec l'article 28, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, il sera, de surcroît, permis aux personnes qui ont initié une procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » d'également initier une procédure de remembrement ministériel.

Article 45

L'article 45 traite de la publication et du dépôt du projet de remembrement.

Le libellé de l'article 45, alinéa 1^{er}, est identique à celui de l'article 73, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004, à la seule différence que l'expression « la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer » est remplacée par l'expression « la commune concernée ». Dans son avis, le Conseil d'État fait remarquer qu'il préfère la formulation actuelle, étant donné qu'elle est plus précise.

La commission propose de modifier l'article 45, alinéa 1^{er}, et de reprendre la formulation actuelle.

Ensuite, le Conseil d'État note que le libellé de l'alinéa 2 correspond à celui de la première phrase de l'article 73, alinéa 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, mais que le collège des bourgmestre et échevins n'est plus tenu d'effectuer le dépôt du projet de remembrement, à l'intention du public, « dès réception », mais « endéans un délai d'un mois à partir de sa réception ».

Dans un souci de précision, le Conseil d'État propose de compléter l'alinéa en question en prévoyant que « [l]e dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet ».

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et propose de compléter l'article 45, alinéa 2, en ce sens.

En ce qui concerne l'alinéa 3 de l'article 45, le Conseil d'État note que contrairement à la disposition actuelle, ce ne sont plus « les propriétaires et ayants droit concernés » qui sont « immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste », mais ce sont « les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement » qui « sont avertis, dans la mesure du possible, par la commune du dépôt par lettre recommandée avec avis de réception ».

Plus encore, par analogie à l'article 9*quinquies*, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'utilisation des termes « dans la mesure du possible ».

Ensuite, le Conseil d'État demande aux auteurs du projet de loi de s'en tenir au texte actuel de l'article 73, et de remplacer la référence à la « commune » par celle de « collège des bourgmestre et échevins », l'organe qui est chargé de l'exécution des lois et règlements conformément à l'article 57 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

La commission partage l'analyse du Conseil d'État relative à l'alinéa 3 et propose de le remplacer afin de tenir compte de ses diverses observations.

Finalement, le Conseil d'État note à l'égard de l'alinéa 4 qu'aucune publication du projet de remembrement n'est prévue sur le site internet de la commune, contrairement à la procédure d'adoption ou de modification d'un plan d'aménagement général, d'un plan d'aménagement particulier et en matière d'autorisation de construire. Afin de préserver la cohérence interne de la loi précitée du 19 juillet 2004, le Conseil d'État insiste dans son avis que les auteurs prévoient dans la présente matière également une publication sur le site internet de la commune.

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et complète l'article 45, alinéa 4, en ce sens.

Article 46

L'article 46 nouveau de la loi précitée du 19 juillet 2004 traite des observations que les personnes intéressées sont susceptibles d'adresser au ministre en relation avec le projet de remembrement soumis à la consultation publique.

Par rapport au texte actuel (article 74 de la loi précitée du 19 juillet 2004), le point de départ du délai de réclamation ne commence plus à courir au jour du dépôt du projet de remembrement à la commune, mais au jour où le projet a été publié dans quatre journaux quotidiens, conformément à l'article 45 nouveau. Le Conseil d'État se demande si ce délai

s'applique indépendamment de la date de notification des propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour une meilleure compréhension du dispositif, il demande qu'il soit précisé que la notification des propriétaires doit être effectuée concomitamment à la publication du projet de remembrement à la maison communale.

La commission partage partiellement l'analyse du Conseil d'État et propose de compléter l'article 46 par un alinéa 2 nouveau qui dispose que « Les observations des propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont adressées au ministre dans un délai de trente jours suivant la notification prévue à l'article 45, alinéa 3, sous peine de forclusion. ».

Ainsi, la commission s'est inspirée des dispositions figurant à l'article 16 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui prévoient que le délai de réclamation à l'encontre d'un projet d'aménagement général ne commence à courir qu'à partir de la notification de la personne ayant réclamé en vertu de l'article 45, alinéa 3 nouveau. En effet, effectuer concomitamment la notification des propriétaires et la publication du projet de remembrement à la maison communale est assez délicat à mettre en œuvre en pratique, alors que les propriétaires ne se voient notifiés qu'une fois qu'ils sont allés réceptionner auprès des services postaux le courrier qui leur a été adressé.

Article 47

L'article 47 nouveau traite de la décision ministérielle.

Le Conseil d'État constate que la disposition de l'article 81 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui précise le caractère réglementaire d'un plan de remembrement et les formes de sa publication n'est pas reprise dans le projet de loi, bien que, selon une jurisprudence constante, « la forme de notification d'un acte est sans pertinence quant à son caractère individuel ou réglementaire ».

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et propose de compléter l'article 47, alinéa 1^{er}, en ajoutant les termes « , qui revêt un caractère réglementaire ».

Quant à l'alinéa 2 de l'article 47 nouveau, le Conseil d'État relève que la disposition ne prévoit pas de notification de la décision ministérielle aux personnes intéressées qui ont présenté des observations par écrit en vertu de l'article 46 nouveau et demande aux auteurs de compléter le texte sur ce point.

La commission propose dès lors de suivre cette proposition en ajoutant à l'article 47, alinéa 2, les termes « , aux personnes intéressées qui ont présenté des observations par écrit conformément à l'article 46 ».

Article 48

L'article 48 nouveau traite de l'exécution du remembrement.

Le Conseil d'État rappelle que le paragraphe 1^{er} de l'article 84 actuel, fixant un délai de trois mois à partir de l'approbation ministérielle dans lequel l'acte notarié de remembrement de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires sont dressés, ne se retrouve plus dans le nouveau texte. Il recommande aux auteurs de prévoir des délais qui assurent que les projets de remembrement soient exécutés avec la célérité requise.

Le Conseil d'État note ensuite que le texte actuel prévoit que l'acte notarié « constate » les éléments énumérés, alors que la disposition prévoit que l'acte notarié « détermine » les éléments y énumérés. Il suggère de se tenir au texte de la loi précitée du 19 juillet 2004

considérant que l'acte notarié est un constat authentique du plan de remembrement et des formalités accomplies.

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et propose de compléter et de modifier le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, en ce sens.

Le Conseil d'État note ensuite que l'alinéa 2, point 6°, contient une nouvelle disposition selon laquelle l'acte de remembrement indique les moins-values résultantes d'éventuelles servitudes. Il se demande si ces moins-values ne se reflètent pas déjà au niveau des soultes rendant ainsi le point 6° superfétatoire.

La commission suit cette réflexion et supprime le point 6° de l'alinéa 2 de l'article 48.

Le Conseil d'État souligne ensuite que le point 7° (devenu désormais le point 6°) de l'alinéa 2 contient également une nouvelle disposition d'après laquelle les modalités et délais de démolition doivent « le cas échéant » résulter de l'acte de remembrement. Dans un souci de cohérence, le Conseil d'État suggère de reprendre la terminologie figurant à l'article 43 nouveau: « les modalités et délais de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement ».

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et propose d'amender le point 7° en ce sens.

En ce qui concerne l'alinéa 3, le Conseil d'État note qu'au commentaire de ladite disposition, il est uniquement question des frais liés au projet de remembrement que le ministre fait établir aux frais des demandeurs. Il fait ensuite remarquer que ladite disposition vise, par la généralité des termes de son libellé, tous les frais avancés par les demandeurs du remembrement, y compris les frais que l'article 51 met à charge du demandeur. En l'occurrence, il s'agit des frais se rapportant aux opérations de remembrement, des frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et les frais des formalités hypothécaires, des frais d'exécution relatifs à la voirie et aux équipements publics et, le cas échéant, les frais relatifs à l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre définis aux articles 35 et 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le Conseil d'État estime ensuite que la disposition opère une confusion entre, d'une part, la constitution de l'hypothèque et, d'autre part, son inscription. Il rappelle ensuite les dispositions du Code civil relatives à l'hypothèque et estime que la procédure de remembrement ministériel, dans laquelle s'inscrit l'acte de remembrement, est une procédure de remembrement forcé, faute d'accord des propriétaires sur le remembrement. Toujours selon le Conseil d'État, l'hypothèque envisagée par les auteurs ne peut, à défaut d'accord des concernés, être conventionnelle. À défaut d'intervention du juge dans la procédure de remembrement, elle ne peut pas non plus être judiciaire. Le Conseil d'État conclut partant qu'il ne peut que s'agir d'une hypothèque légale, alors qu'aux termes de l'article 2117, alinéa 1^{er}, « l'hypothèque légale est celle qui résulte de la loi ».

Avant de vouloir régler le problème de l'inscription des hypothèques, il est indispensable, selon la Haute Corporation, que le législateur crée une hypothèque légale au profit des créanciers qui ont avancé les frais en question.

Le Conseil d'État s'oppose dès lors formellement au libellé de l'alinéa 3 de l'article sous rubrique pour incohérence, constitutive d'une insécurité juridique, par rapport à l'article 2117 du Code civil.

La commission est d'accord avec l'analyse du Conseil d'État en ce qui concerne l'étendue des frais visés à l'alinéa 3. Il s'agit en effet de tous les frais avancés par les demandeurs du

remembrement. La commission partage également l'analyse du Conseil d'État en ce qui concerne le manque de création, de par la loi, d'une hypothèque légale au profit des créanciers qui ont avancé les frais.

Par conséquent, il est proposé d'insérer à la suite de l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 48 nouveau, un alinéa 3 nouveau libellé « Il est institué au profit des demandeurs une hypothèque légale sur les fonds à rembourser 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. »

Quant au paragraphe 2, le Conseil d'État rend attentif à une incohérence d'ordre terminologique. Il note à cet égard que le paragraphe 2 emploie la notion d' « approbation ministérielle », alors que l'article 47, qui a trait à la décision ministérielle, est adapté pour préciser que le ministre « adopte le projet de remembrement » et non plus, comme le prévoit la disposition actuellement en vigueur, que le ministre « décide de l'approbation définitive du projet de remembrement ». Au vu du changement de terminologie effectué à l'article 47, le Conseil d'État estime que la référence à l'« approbation ministérielle » doit être adaptée en conséquence.

Le Conseil d'État s'interroge ensuite sur la nature juridique des actes dont il est fait mention au paragraphe 2 et se demande s'il s'agit en l'occurrence d'actes administratifs ou d'actes notariés.

Il soulève encore que la disposition se réfère à des « éventuelles inscriptions hypothécaires ». Il se demande quelles sont ces inscriptions hypothécaires et rappelle que l'article 49 nouveau ne comporte pas de référence à ces inscriptions. Finalement, il se demande qui sera amené à dresser les actes en question. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, qui est, selon lui, source d'insécurité juridique.

La commission tient à préciser à cet égard que les actes auxquels il est fait référence sont des actes notariés, et non des actes administratifs, qui ont pour vocation de documenter les droits réels devant être reportés après l'approbation ministérielle de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires. Par « éventuelles inscriptions hypothécaires », il y a lieu d'entendre les hypothèques légales, qui ont pour but la récupération des frais engendrés à l'occasion d'une procédure de remembrement ministériel.

Au vu de ce qui précède, et afin d'obtenir la levée de l'opposition formelle, la commission propose d'adapter le paragraphe 2 aux fins de répondre aux diverses observations du Conseil d'État.

Finalement, le Conseil d'État note que n'est plus reprise dans la loi en projet la disposition du paragraphe 3 de l'actuel article 84, libellé comme suit : « À défaut d'accord entre les parties quant aux montants des indemnisations et quant à la valeur des nouvelles parcelles attribuées, il est procédé conformément à la procédure prévue au titre III de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Le Conseil d'État rappelle que les auteurs du projet de loi justifient au commentaire de l'article cet abandon comme suit : « En outre, il a été opté pour la suppression du point (3) de l'article 84 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, qui règle les montants des indemnisations ainsi que la valeur des nouvelles parcelles attribuées en cas de désaccord entre les parties. En effet, le remembrement ministériel a pour seul objectif de rembourser les fonds concernés en cas de désaccord entre parties. De même, il y a lieu de noter que la détermination des valeurs des surfaces apportées et des surfaces attribuées est réglée à l'article 47, dernier alinéa et fait partie intégrante du projet de remembrement. ».

La commission précise à cet égard que, tenant compte du fait que l'arbitrage qui règle le montant des indemnités est effectué par le biais de l'acte de remembrement et plus particulièrement par le ministre, un renvoi à la loi précitée du 15 mars 1979 n'est plus nécessaire.

Article 50

L'article 50 nouveau qui traite des servitudes frappant les terrains compris dans le périmètre d'un projet de remembrement à partir du dépôt du projet de remembrement à la maison communale.

Le commentaire de l'article visé précisait que l'alinéa 1^{er} de l'article « reprend les servitudes qui figurent à l'article 21 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée ». Le Conseil d'État soulève que cette affirmation est exacte en ce qui concerne l'interdiction de changement des limites de terrains, mais qu'elle serait inexacte en ce qui concerne l'interdiction de certains travaux. D'après l'article 21 précité, sont interdits « toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet [...], à l'exception des travaux de conservation et d'entretien », alors que l'article 50 nouveau interdit « tous travaux susceptibles d'apporter une modification substantielle à l'état des lieux ».

Le Conseil d'État se pose encore la question de savoir à partir de quelle envergure des travaux sont à considérer comme « substantiels ». Selon lui, il conviendrait mieux de faire usage de la notion de « travaux de conservation et d'entretien », qui lui paraît plus judicieuse et moins subjective.

La commission partage l'analyse du Conseil d'État et propose d'amender l'article 50 en reprenant à l'alinéa 1^{er} le libellé exact de l'article 21 en vue d'une sécurité juridique accrue en la matière.

Quant à l'alinéa 2, le Conseil d'État précise que « Tous les actes translatifs de propriété sur les fonds concernés font mention du projet de remembrement ». Selon le nouvel article 47, le projet de remembrement, une fois « adopté » par décision du ministre, devient le « *plan* de remembrement ». Or, la disposition semble imposer de ne mentionner dans les actes que les « projets de remembrement ». Le Conseil d'État se demande donc ce qu'il en est de la mention des plans de remembrement, tant que l'acte de remembrement n'est pas signé par le ministre.

La commission suit et comprend le raisonnement du Conseil d'État et propose d'ajouter les termes « plan ou du » afin de préciser que les actes translatifs de propriété sur les fonds concernés font mention du plan ou du projet de remembrement.

Article 51

L'article 51 nouveau est relatif aux frais d'exécution du remembrement ministériel.

Le Conseil d'État relève qu'il ne ressort pas clairement du dispositif si le demandeur d'un remembrement ministériel est aussi, dans tous les cas, l'initiateur du projet d'aménagement « nouveau quartier ». Si tel n'est pas le cas, il conviendrait d'instaurer un régime dérogatoire aux articles 35 et 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004. En effet, les articles précités prévoient que l'élaboration du projet d'exécution et de la convention de mise en œuvre incombent à l'initiateur.

La commission comprend les observations du Conseil d'État, mais propose, au lieu de

mettre en place un régime dérogatoire aux articles 35 et 36 susvisés, de modifier ces mêmes articles afin d'offrir une certaine flexibilité aux acteurs concernés. Il est référé pour le surplus aux amendements 6 et 7.

Toutefois, l'article 51 est amendé pour tenir compte des observations du Conseil d'État faites à l'endroit de l'article 44 nouveau.

Article 53

L'article 53 concerne l'expropriation.

Suivant l'observation du Conseil d'État, la commission propose de remplacer le terme « projets » par les termes « plans et projets d'aménagement » afin de préciser de quels projets il s'agit.

Article 61

L'article 61 a trait à l'obligation de construire et est inspiré de l'article 103 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le Conseil d'État constate que l'alinéa 1^{er} prévoit que « Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés entièrement ou partiellement dans les zones destinées à être urbanisées, telles que définies dans le plan d'aménagement général de la commune ». Toutefois, contrairement à l'article 103 actuel, les termes « entièrement ou partiellement » sont nouveaux.

Il estime que, selon la formulation retenue par les auteurs, un terrain situé « partiellement » en zone destinée à être urbanisée pourrait être affecté à la construction, ce qui porte à confusion puisque seule la partie du terrain située en zone destinée à être urbanisée peut faire l'objet d'une ordonnance. Le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, que l'alinéa 1^{er} soit précisé en ce sens.

Il fait encore remarquer que les alinéa 2 et 3 introduisent une nouvelle procédure de publication par référence à l'article 82 de la loi du 13 décembre 1988 et de notification aux propriétaires de la délibération qui ne correspond plus à la procédure actuellement applicable qui est celle des plans d'aménagement particuliers.

Le Conseil d'État soulève encore qu'il convient de noter que, d'après l'article 82 de la loi précitée du 13 décembre 1988, l'acte devient obligatoire trois jours après la publication par voie d'affiche. Il s'interroge si ce délai s'applique indépendamment de la date de notification des propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception. Le Conseil d'État estime qu'un tel délai est trop court pour permettre à toutes les personnes intéressées d'introduire un recours dans un délai raisonnable. Il constate encore l'absence de publication sur le site internet de la commune.

En ce qui concerne les termes « dans la mesure du possible », le Conseil d'État renvoie aux observations et à l'opposition formelle qu'il a formulée à l'endroit de l'article 9quinquies, paragraphe 2.

Considérant les observations et l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission propose de supprimer l'article 61 nouveau.

Article 62

Quant à l'article 62, qui reprend le dispositif de l'article 104 actuel de la loi précitée du 19

juillet 2004, tout en supprimant la procédure d'expropriation, prévue dans le cas où l'ordonnance d'affectation à la construction n'est pas suivie, dans les trois ans, d'un début de travaux d'infrastructures, le Conseil d'État soulève également une série d'observations, dont notamment le fait que les auteurs du projet de loi ne fournissent pas d'explication quant à la suppression susvisée.

Il s'interroge donc quelles sont les raisons qui ont amené les auteurs à maintenir le dispositif relatif à la taxe de non-affectation et sur l'efficacité de celui-ci. Plus fondamentalement, le Conseil d'État estime que l'établissement de la taxe en question ne relève pas de l'intérêt communal, mais poursuit un objectif national, sous-jacent à l'ensemble des mesures proposées par le dispositif sous rubrique, qui est celui d'augmenter l'offre de logements. Dès lors que la question à régler revêt une portée nationale, elle ne saurait donner lieu à des réponses variées, forcément adaptées aux circonstances locales.

À ce titre, le Conseil d'État rappelle que l'établissement d'une telle taxe par les autorités communales se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle relative à l'article 10*bis*, paragraphe 1^{er}, de la Constitution, le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Par conséquent, selon le Conseil d'État, aucune raison objective ne saurait en l'espèce justifier une différence de traitement quant à la création d'une telle taxe au niveau communal et s'oppose par conséquent formellement à l'article sous rubrique.

Plus encore, le Conseil d'État donne à considérer qu'il n'est pas exclu que la taxe visée puisse être qualifiée de sanction ou d'amende fiscale à l'égard du propriétaire qui ne réserve pas à l'immeuble la destination voulue par la loi. Dans un tel cas, il se pose la question de la conformité du dispositif à l'exigence de la légalité des peines découlant de l'article 14 de la Constitution en ce que la peine devrait être déterminée par la loi dans tous ses éléments.

Le Conseil d'État relève encore que la notion de terrain à bâtir « net » et la référence au « début des travaux d'infrastructures », telles qu'utilisées à l'alinéa 2, point 2° de l'article 62 nouveau ne sont pas définies dans le projet de loi et sont donc source d'insécurité juridique.

Finalement, il se demande encore comment le dispositif de la taxe de non-affectation s'articulera avec le nouveau dispositif des servitudes. En effet, ce nouveau dispositif des servitudes de viabilisation et de construction aura potentiellement pour vocation à s'appliquer aux mêmes terrains/fonds que ceux visés par la taxe de non-affectation. La question soulevée est donc de savoir si un terrain peut être frappé d'une servitude et d'une obligation de construire.

Au vu de l'analyse du Conseil d'État et de son opposition formelle à l'article 62 qui est source d'insécurité juridique, la commission propose de supprimer l'article 62 nouveau. En effet, la réforme de l'impôt foncier qui est actuellement en cours comporte une série de mesures incitatives en vue de la construction de logements. La procédure de l'obligation de construire devient dès lors superfétatoire.

Suite à la suppression des articles 61 et 62 précités, il convient encore, par conséquent, de supprimer la section 2 du chapitre 3 « Disponibilités foncières ».

Amendement 10

L'article 8, devenant le nouvel article 9, est modifié comme suit :

- 1° À la phrase introductive, les termes « sont insérés un article 108quinquies et un article 108sexies nouveaux, qui prennent » sont remplacés par les termes « est inséré un article 108quinquies nouveau qui prend ».
- 2° L'article 108quinquies de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé comme suit :
« Art. 108quinquies. Les dispositions de l'article 9bis à l'article 9octies ne s'appliquent qu'aux projets d'aménagement général, dont la procédure de modification est entamée, conformément à l'article 10, six mois après la publication de la présente loi. ».
- 3° L'article 108sexies de la loi précitée du 19 juillet 2004 est abrogé.

Commentaire

Article 108quinquies

Les articles 108quinquies et 108sexies ont pour objet d'instaurer un régime transitoire.

L'article 108quinquies précise que l'article 9bis s'appliquera uniquement aux projets d'aménagement général soumis au conseil communal après le 1^{er} janvier 2022 en excluant l'application du dispositif des servitudes aux projets soumis avant la date précitée.

Le Conseil d'État relève dans son avis que la date prévue par la disposition sous rubrique devrait en tout état de cause être adaptée.

La commission partage l'avis du Conseil d'État et qu'il convient de viser l'ensemble des dispositions relatives aux servitudes et non pas seulement l'article 9bis. Par ce fait, l'article sous rubrique est amendé dans ce sens.

Par ailleurs, et pour donner suite aux observations du Conseil d'État, la commission propose de modifier l'entrée en vigueur de la loi en projet en se référant aux PAG, dont la procédure de modification est entamée, conformément à l'article 10, six mois après la publication de la présente loi.

Article 108sexies

L'article 108sexies, alinéa 1^{er}, exclut l'application de l'article 29bis relatif au logement abordable aux PAP « nouveau quartier » et aux conventions prévues à l'article 36 dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1^{er} janvier 2021. L'alinéa 2 prévoit quant à lui un dispositif propre aux PAP « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1^{er} janvier 2021.

Selon le Conseil d'État, le commentaire de la disposition sous rubrique ne fournissait pas d'explications relatives au régime transitoire institué à l'article 108sexies.

Il note par ailleurs qu'aucune disposition transitoire n'est prévue en ce qui concerne l'application des nouvelles dispositions en matière de remembrement.

Pour répondre aux diverses observations, la commission propose d'abroger l'article 108sexies, considérant que les dispositions transitoires ayant trait à l'application de l'article 29bis sont déjà fixées dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

*

Copie de la présente est envoyée au Ministre aux Relations avec le Parlement, avec prière de transmettre les amendements aux instances à consulter.

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

(s.) Fernand Etgen
Président de la Chambre des Députés

Annexe : Texte coordonné

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

Art. 1^{er}. L'article 7, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifiée comme suit :

« ~~Le projet d'aménagement général est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose :~~

- ~~1° d'une analyse de la situation existante ;~~
- ~~2° d'un concept de développement ;~~
- ~~3° d'un concept de mise en œuvre ;~~
- ~~4° de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tels que définis à l'article 25. Les dépenses engendrées par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier « nouveau quartier » dans le cadre de la convention prévue à l'article 36. ».~~

Art. 2.1^{er}. L'article 8 de ~~la même loi~~ la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

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

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

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

Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation du plan d'aménagement général sur un ou plusieurs fonds précis sans mettre en cause la ~~logique intrinsèque du plan, la systématique des options opérées et la cohérence du système global instauré~~ structure générale ou les orientations du plan d'aménagement général initial.

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

Art. 3.2. À la suite de l'article 9 de la même loi, sont ajoutés les articles *9bis* à ~~9nonies~~ 9octies nouveaux, qui prennent la teneur suivante :

« Art. 9bis. Servitudes ~~Servitude~~ déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements

(1) Le plan d'aménagement général ~~peut désigner~~désigne, conformément aux articles 9ter et 9quater, des servitudes comportant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements. Ces servitudes ont pour effet de limiter le mode et le degré d'utilisation du sol dans le temps ~~conformément au concept de mise en œuvre, tel que prévu à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 4.~~

(2) Un règlement grand-ducal précise le contenu des servitudes prévues au présent article.

Art. 9ter. Servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation

~~(1) Un fonds initialement classé en zone non dédiée prioritairement à l'habitation, reclassé en zone dédiée prioritairement à l'habitation soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par le plan d'aménagement général, doit être couvert d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation.~~

~~Ceci s'applique également aux fonds sis en zone dédiée prioritairement à l'habitation, soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dont l'interdiction temporaire de construction et d'aménagement est levée par le plan d'aménagement général.~~

~~Cette servitude peut également frapper tout fonds non visé à l'alinéa 1^{er}, qui est dédié prioritairement à l'habitation et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier ».~~

~~(2) La servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation définit le délai endéans lequel les travaux de viabilisation, conformément au projet d'exécution élaboré en vertu de l'article 35, doivent être entamés de manière significative.~~

~~Ce délai, qui court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général, visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, ne peut pas dépasser douze ans.~~

~~Le délai de viabilisation tient compte de l'envergure des travaux nécessaires à la viabilisation du site, des résultats du concept de mise en œuvre de l'étude préparatoire, le cas échéant, de l'enquête menée auprès des propriétaires à l'occasion de l'élaboration du projet d'aménagement général par le collège des bourgmestre et échevins, ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et du patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.~~

~~Le plan d'aménagement général peut exceptionnellement prévoir un délai supérieur à douze ans, lorsque les fonds concernés sont également régis par d'autres législations, qui imposent des contraintes supplémentaires, indépendamment de l'application des présentes dispositions.~~

~~(3) À défaut d'avoir entamé de manière significative les travaux prévus par le projet d'exécution avant l'écoulement du délai précité, le fonds ou partie de fonds concerné est reclassé conformément aux dispositions de l'article 9quinques.~~

~~Lorsque le fonds doit être couvert par la servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation, conformément au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, ce dernier retrouve le mode et le degré d'utilisation du sol, dont il disposait avant le vote du conseil communal prévu~~

~~respectivement à l'article 14 ou à l'article 18bis, lors duquel le fonds a été couvert par cette servitude.~~

~~Lorsque le fonds ne doit pas être couvert par la servitude susmentionnée, conformément au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, il est reclassé en zone agricole, tel que prévue par le plan d'aménagement communal de la commune concernée en vigueur.~~

(1) Tout plan d'aménagement général qui a pour objet le classement d'un fonds classé d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en zone d'habitation ou zone mixte soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » produit des effets limités dans le temps dont la durée est renseignée dans une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation.

L'alinéa 1^{er} s'applique également aux fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte, soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », pour lesquels la zone d'aménagement différé est levée par le plan d'aménagement général.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, les effets du plan d'aménagement général continuent à s'appliquer si les travaux de viabilisation sont entamés de manière significative endéans le créneau temporaire de viabilisation.

(2) Peuvent également être couverts d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation, les fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement « nouveau quartier », qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}. Pour pouvoir être couverts d'une telle servitude, l'urbanisation de ces fonds contribue soit à l'arrondissement soit à la densification du tissu urbain ou rural existant.

(3) La servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation définit la date butoir jusqu'à laquelle les travaux de viabilisation, conformément au projet d'exécution élaboré en vertu de l'article 35, doivent être entamés de manière significative pour que le plan d'aménagement général continue à produire ses effets sur les fonds concernés. Cette date ne peut pas générer un créneau temporaire de viabilisation qui dépasse six années à compter de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10.

Le créneau temporaire de viabilisation tient compte de l'envergure des travaux nécessaires à la viabilisation du site ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et du patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 1^{er} lorsque les contraintes précitées requièrent des créneaux temporaires de viabilisation plus importants.

(4) À défaut d'avoir entamé de manière significative les travaux prévus par le projet d'exécution avant l'écoulement de la date butoir précitée, le fonds visé au paragraphe 1^{er} est reclassé, conformément aux dispositions de l'article 9quinquies, et retrouve le mode et le degré d'utilisation du sol, dont il disposait avant le vote du conseil communal prévu respectivement à l'article 14 ou à l'article 18bis, lors duquel le fonds a été couvert par cette servitude.

À défaut d'avoir entamé de manière significative les travaux prévus par le projet d'exécution avant l'écoulement de la date butoir précitée, le fonds visé au paragraphe 2 est couvert, conformément aux dispositions de l'article 9quinquies, d'une zone d'aménagement différé

tout en maintenant le mode et le degré d'utilisation du sol fixés par le plan d'aménagement général.

Art. 9^{quater}. Servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements

~~(1) Un fonds initialement classé en zone non dédiée prioritairement à l'habitation, reclassé en zone dédiée prioritairement à l'habitation par le plan d'aménagement général, doit être couvert d'une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements.~~

~~Ceci s'applique également aux fonds sis en zone dédiée prioritairement à l'habitation dont l'interdiction temporaire de construction et d'aménagement est levée par le plan d'aménagement général.~~

~~Cette servitude peut également frapper tout fonds dédié prioritairement à l'habitation non visé à l'alinéa 1^{er}.~~

~~(2) La servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements définit le délai endéans lequel les travaux de construction de logements projetées sur les fonds concernés doivent être entamés de manière significative.~~

~~Ce délai, qui court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui couvre des fonds soumis à l'obligation d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » d'une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements, ne peut pas dépasser quatre ans.~~

~~Lorsque la servitude couvre des fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ce délai ne peut pas dépasser le délai de viabilisation de plus de quatre ans.~~

~~Le délai de construction de logements tient compte de l'envergure des travaux, des résultats du concept de mise en œuvre de l'étude préparatoire, le cas échéant, de l'enquête menée auprès des propriétaires à l'occasion de l'élaboration du projet d'aménagement général par le collège des bourgmestre et échevins, ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et de patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.~~

~~Lorsque les fonds concernés sont également régis par d'autres législations, qui imposent des contraintes supplémentaires, indépendamment de l'application des présentes dispositions, il peut être exceptionnellement dérogé au délai précité.~~

~~(3) À défaut d'avoir entamé les travaux précités de manière significative avant l'écoulement du délai mentionné au paragraphe 2, le mode d'utilisation du sol initialement prévu par le plan d'aménagement général est reclassé.~~

~~Suite au reclassement précité, seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement peuvent y être autorisées. Ces constructions sont déclarées d'utilité publique.~~

(1) Tout plan d'aménagement général qui a pour objet le classement d'un fonds classé d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en zone d'habitation ou zone mixte produit des effets limités dans le temps dont la durée est renseignée dans une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements.

L'alinéa 1^{er} s'applique également aux fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte pour lesquels la zone d'aménagement différé est levée par le plan d'aménagement général.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, les effets du plan d'aménagement général continuent à s'appliquer si les travaux de gros œuvre des logements sont entamés de manière significative endéans le créneau temporaire de construction de logements.

Sont considérés comme gros œuvre, l'ensemble des ouvrages qui composent l'ossature de la construction ainsi que sa stabilité à l'exception de la toiture.

(2) Peuvent également être couverts d'une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements les fonds sis en zone d'habitation ou en zone mixte, qui ne sont pas visés au paragraphe 1^{er}. Pour pouvoir être couverts d'une telle servitude, soit les fonds font l'objet d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation soit leur urbanisation contribue à une densification du tissu urbain ou rural existant.

(3) La servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements définit la date butoir jusqu'à laquelle les travaux de gros œuvre des logements prévus sur les fonds concernés doivent être entamés de manière significative. Cette date ne peut pas générer un créneau temporaire de construction de logements qui dépasse quatre années à compter de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10.

Lorsque la servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements couvre des fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », ce créneau ne peut pas dépasser le créneau temporaire de viabilisation de plus de quatre ans.

Le créneau temporaire de construction de logements tient compte de l'envergure des travaux ainsi que des contraintes en matière de capacités des équipements collectifs et publics, de protection de l'environnement et de patrimoine, et des risques naturels susceptibles de se manifester sur le site concerné.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 2 lorsque les contraintes précitées requièrent des créneaux temporaires de construction de logements plus importants.

(4) À défaut d'avoir entamé les travaux de gros œuvre de manière significative avant l'écoulement de la date butoir visée au paragraphe 3, le fonds visé au paragraphe 1^{er} est couvert, conformément aux dispositions de l'article 9^{quinq}uies, d'une zone d'aménagement différé tout en maintenant le mode et le degré du sol, prévus par le plan d'aménagement général.

Art. 9^{quinq}uies. Procédure d'information des autorités communales du début des travaux de viabilisation et de construction de logements

~~(1) Le bénéficiaire d'une autorisation de construire portant sur des travaux visés par une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation ou une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements informe sans délais le bourgmestre du début significatif des travaux envisagés par lettre recommandée avec accusé de réception.~~

(1) Lorsque le bourgmestre constate que les travaux de viabilisation ou de construction de logements n'ont pas été entamés de manière significative le jour de l'écoulement de la date

butoir, il en notifie par voie de lettre recommandée avec accusé de réception les propriétaires concernés et, le cas échéant, le bénéficiaire de l'autorisation de construire et ce au plus tard quinze jours après l'écoulement d'une date butoir prévue aux articles 9ter et 9quater. L'obligation d'informer le bénéficiaire de l'autorisation de construire ainsi que les propriétaires concernés n'existe que pour autant que la commune est à même de connaître leur adresse.

~~(2) Lors de l'écoulement du délai prévu par les différentes servitudes, le bourgmestre est compétent pour procéder au constat du début significatif des travaux de viabilisation ou de réalisation de logements.~~

~~Lorsque le bourgmestre constate que les travaux précités n'ont pas été entamés de manière significative le jour de l'écoulement du délai, le cas échéant après en avoir été informé par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, il en informe par voie de lettre recommandée avec accusé de réception le ministre ainsi que, dans la mesure du possible, les propriétaires concernés et, le cas échéant, le bénéficiaire de l'autorisation de construire et ce au plus tard quinze jours après l'écoulement des délais prévus aux articles 9ter et 9quater.~~

~~(3)(2) Endéans un délai de trente jours à compter de la réception de la notification, prévue au paragraphe 21^{er}, les propriétaires et, le cas échéant, le bénéficiaire de l'autorisation de construire pourront faire part de leurs observations et objections au ministre bourgmestre par voie de lettre recommandée avec accusé de réception à l'encontre du constat dressé par le bourgmestre.~~

~~(4) Le ministre statue sur ces réclamations dans les deux mois à compter de leur réception en même temps qu'il approuve ou refuse d'approuver le constat dressé par le bourgmestre. Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité du constat avec les dispositions de la présente loi.~~

~~La décision ministérielle est ensuite notifiée endéans un délai de quinze jours au bourgmestre.~~

(3) Le bourgmestre statue sur ces réclamations dans les deux mois à compter de leur réception en même temps qu'il décide si les travaux précités ont été effectués le jour de l'écoulement d'une date butoir. Avant de statuer, le bourgmestre vérifie la conformité du constat avec les dispositions de la présente loi.

Lorsque le bourgmestre décide que les travaux précités n'ont pas été entamés de manière significative le jour de l'écoulement d'une date butoir, il transmet sa décision endéans les quinze jours au ministre et, en cas de modification de la délimitation de la zone verte, au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour son information, ainsi qu'une version adaptée des parties graphique et écrite du plan d'aménagement général.

~~(5) Endéans un délai d'un mois à compter de la prédite notification, le bourgmestre transmet au ministre et, en cas de modification de la délimitation de la zone verte, au ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour son information, une version adaptée de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général.~~

(4) Les dispositions de l'article 5 de la loi *modifiée* du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ne s'appliquent pas lors d'une modification de la délimitation de la zone verte suite à un reclassement telle adaptation du plan d'aménagement général.

~~(6)(5)~~ Le plan d'aménagement général ~~modifié suite au reclassement conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ne peut être publié ainsi adapté ne peut être publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988~~ qu'après l'expiration d'un délai de trente jours qui court à compter de la réception par le ministre de la version adaptée de la partie écrite et graphique du plan d'aménagement général.

~~(7)(6)~~ En cas de contradiction entre la version adaptée du plan d'aménagement général et le plan d'aménagement général en vigueur avant les votes visés au ~~9ter~~, ~~point 4~~paragraphe 4, alinéa 1^{er}, ou lorsque la version adaptée du plan d'aménagement général n'a pas été transmise, le plan d'aménagement général en vigueur avant les votes précités prévaut.

Art. 9sexies. Fonds exemptés d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation et de construction de logements

(1) Ne peuvent faire l'objet d'une servitude déterminant un créneau temporaire de viabilisation :

- ~~1°~~ les fonds et ensemble de fonds, dont la surface sise en zone dédiée prioritairement à l'habitation et soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est augmentée de moins de dix ares ;
- ~~2°1°~~ les fonds qui sont viabilisés conformément à l'article 23, alinéa 2 ;
- ~~3°2°~~ les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone dédiée prioritairement à l'habitation, superposée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement ; les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit le classement en zone d'habitation ou zone mixte, superposée d'une zone d'aménagement différé ;
- ~~4°3°~~ les fonds appartenant à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public ou à un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à une société de développement à participation étatique ou communale.

(2) Ne peuvent faire l'objet d'une servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements :

- ~~1°~~ les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit la désignation d'une zone dédiée prioritairement à l'habitation, superposée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement ; les fonds pour lesquels la modification du plan d'aménagement général prévoit le classement en zone d'habitation ou zone mixte, superposée d'une zone d'aménagement différé ;
- 2° les fonds appartenant à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public ou à un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à une société de développement à participation étatique ou communale.

Art. 9septies. Conditions légales de suspension et de prorogation des délais créneaux temporaires de viabilisation et de ~~réalisation~~construction de logements

(1) Les délais créneaux temporaires de viabilisation et de ~~réalisation~~construction de logements sont suspendus ~~de plein droit~~ pour une durée maximale de quatre années à partir de la décision ministérielle, qui ordonne l'élaboration d'un projet de remembrement,

conformément à l'article 44, et ceci jusqu'à la signature de l'acte de remembrement conformément à l'article 48.

Endéans le délai d'un mois prévu à l'article 45, alinéa 2, le collège des bourgmestre et échevins produit une version adaptée de la partie graphique renseignant que les pré-dits créneaux sont suspendus et la transmet au ministre à titre d'information. Au plus tard quinze jours après la signature de l'acte de remembrement conformément à l'article 48, le collège des bourgmestre et échevins produit une version adaptée de la partie graphique renseignant les dates butoirs adaptées des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements et la transmet au ministre à titre d'information.

~~(2) Les délais de viabilisation et de réalisation de logements, qui font l'objet d'une modification, sont suspendus respectivement à partir du vote prévu à l'article 10 jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général ainsi modifié ou à partir du dépôt prévu à l'article 18bis, paragraphe 2, jusqu'au refus d'approbation de la modification du plan d'aménagement général par le ministre ou par le conseil communal.~~

~~(3) En cas de force majeure ou de dépassement du délai de viabilisation et de réalisation de logements non imputables au propriétaire, les délais de viabilisation et de réalisation de logements peuvent faire l'objet d'une modification telle que prévue à l'article 8.~~

~~Les délais de viabilisation précités ne peuvent être prorogés que sur demande écrite et motivée du propriétaire. La prorogation doit faire partie intégrante respectivement du projet d'aménagement général ou du projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général.~~

(2) Les créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements, qui font l'objet d'une modification, sont suspendus à partir du vote prévu à l'article 10 ou à partir du dépôt prévu à l'article 18bis, paragraphe 2, jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général ainsi modifié ou jusqu'au refus d'approbation de la modification du plan d'aménagement général par le ministre ou par le conseil communal.

(3) Par dérogation aux articles 9ter, paragraphe 3 et 9quater, paragraphe 3, les créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements peuvent faire l'objet d'une prorogation unique n'excédant pas deux années par le biais d'une modification du plan d'aménagement général, conformément à l'article 8.

Article. 9octies. Dispositions particulières pour personnes publiques et sociétés de développement à participation étatique ou communale

~~(1) Si, au jour où s'opère le reclassement conformément aux articles 9ter et 9quater, les fonds concernés font l'objet d'un compromis de vente ou d'une promesse unilatérale de vente à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à une société de développement à participation étatique ou communale, le reclassement est suspendu de plein droit jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente portant acquisition des fonds pour une durée maximale de six mois.~~

(2)(1) Par dérogation au paragraphe 1^{er}, si au jour où s'opère le reclassement, les fonds concernés Si au jour de l'écoulement de la date butoir, les fonds visés aux articles 9ter et 9quater appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25

février 1979 concernant l'aide au logement ou à une société de développement à participation étatique ou communale, ~~le reclassement prévu à l'article 9ter et 9quater n'a pas vocation à s'appliquer~~ les dispositions des articles précités ne s'appliquent pas.

Il en est de même pour le cas où les personnes publiques précitées sont respectivement emphytéotes ou superficiaires des fonds ~~ou partie de fonds concernés par le reclassement.~~

~~(3)(2)~~ (2) Le mode d'utilisation ~~et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol du sol, le degré d'utilisation du sol ainsi que le statut de zone d'aménagement différé affectés aux fonds suite à un non-respect des délais créneaux temporaires~~ prévus aux articles 9ter et 9quater, ne peuvent être modifiés par le biais d'une procédure d'adoption du plan d'aménagement général prévue aux articles 10 à 18bis ou d'une procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier prévu aux articles 30 et 30bis pendant un délai de six ans, qui commence à courir à partir de l'entrée en vigueur de la publication du plan d'aménagement général modifié.

Art. 9nonies. Interdictions

~~À partir de l'écoulement des délais prévus aux articles 9ter et 9quater, tous travaux contraires au mode et au degré d'utilisation du sol dont disposeront les fonds en cas de reclassement sont considérés interdits jusqu'à l'approbation ou le refus d'approbation du constat du bourgmestre, et le cas échéant, jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général remanié.~~

~~Si la décision ministérielle prévue à l'article 9quinques constate que les travaux ont été entamés de manière significative avant l'écoulement des délais précités, l'alinéa 1^{er} ne s'applique pas. ».~~

Art. 3. À l'article 11 de la même loi, l'alinéa 2 est complété par les termes « dans les quatre mois de la réception du dossier complet ».

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

« Art. 18bis. Procédure allégée

(1) Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général, avec l'étude préparatoire, la fiche de présentation, ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, est élaboré par le collège des bourgmestre et échevins qui délibère sur la conformité du projet de modification ponctuelle avec les dispositions de l'article 8, ~~alinéa 2~~ alinéas 3 et 4.

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

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

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

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

~~Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours, suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet d'aménagement général conformément au paragraphe 3 doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification prévue ~~au paragraphe 6~~à l'alinéa 1^{er}, sous peine de forclusion.

Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours de l'affichage prévu ~~au paragraphe 6~~à l'alinéa 1^{er}, sous peine de forclusion.

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

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

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

Art. 5. ~~À l'article 35, paragraphe 1^{er}, de la même loi, l'alinéa 1^{er} est complété par les termes « pour l'ensemble ou partie des fonds concernés ». À l'article 35, paragraphe 1^{er}, de la même loi, à l'alinéa 1^{er}, les termes « l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution » sont remplacés par les termes « un projet d'exécution est élaboré pour l'ensemble ou une partie des fonds concernés ».~~

Art. 6. À l'article 36 de la même loi, le terme « l'initiateur » est remplacé par le terme « l'exécutant ».

Art. 6-7. À l'article 37 de la même loi, l'alinéa 5 est complété par la phrase suivante :

~~« L'entrée en vigueur du plan d'aménagement général modifiée suite au déclassement prévu par l'article 9^{ter} et 9^{quater} adapté conformément à l'article 9^{quinquies} entraîne également la préemption de plein droit des autorisations de construire délivrées sur des fonds respectivement terrains en vue de la réalisation des travaux visés par ces servitudes. ».~~

Art. 7-8. Le titre 6 de la même loi est remplacé par le texte suivant :

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

Chapitre 1^{er} – Remembrement urbain

Section 1^{re} – Généralités

Art. 41. Définition

Le remembrement urbain est une mesure d'exécution d'un plan d'aménagement particulier 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 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 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 ou au lotissement de terrains couvrant la surface à remembrer.

La cession des fonds est effectuée au prorata des apports des différents propriétaires. ~~Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible, en fonction des disponibilités foncières et en respectant la situation initiale.~~

Ladite cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics peut être différée dans le temps.

Art. 43. Projet de remembrement

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

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes :

- 1° un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant et après le remembrement ;
- 2° un plan de délimitation du périmètre du projet de remembrement ~~dressé par un géomètre officiel~~ ;
- 3° une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant le remembrement ;
- 4° *le cas échéant*, un état des constructions à démolir, ~~le cas échéant~~ ;
- 5° un plan représentant le parcellaire après le remembrement ainsi que, le cas échéant, les surfaces cédées ou à céder à la commune ;
- 6° ~~le cas échéant~~, une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après le remembrement ;
- 7° un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation du parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes ainsi que les soultes éventuelles ;
- 8° un état 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-;

- 9° une attestation certifiant la conformité avec le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou avec le lotissement de terrains prévu à l'article 31, paragraphe 2, alinéa 3.

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

La valeur des surfaces attribuées est fixée en fonction du prix applicable le jour de la signature de l'acte de remembrement et en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol tel que précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou par le plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

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

Section 2 – Remembrement ministériel

Art. 44. Elaboration du projet de remembrement

~~Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune ou à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires des fonds concernés. A la demande du ministre, les terrains à remembrer devront faire l'objet d'une inscription au bureau des hypothèques de la situation des biens.~~ Le 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.

La demande est à présenter par écrit au ministre, qui fait établir aux frais du demandeur un projet de 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 ~~concernées~~ sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

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

~~Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont avertis, dans la mesure du possible, par la commune du dépôt par lettre recommandée avec~~

avis de réception. Les propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont notifiés par le collège des bourgmestre et échevins du dépôt par lettre recommandée avec avis de réception. L'obligation d'informer les propriétaires concernés n'existe que pour autant que la commune est à même de connaître leur adresse.

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

Art. 46. Observations

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

Les observations des propriétaires des fonds sis à l'intérieur du périmètre du projet de remembrement sont adressées au ministre dans un délai de trente jours suivant la notification prévue à l'article 45, alinéa 3, sous peine de forclusion.

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 ~~désignation~~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 définitifs.

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

- 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 moins-values résultantes d'éventuelles servitudes ;~~
- 7° les modalités et délais de démolition, le cas échéant des constructions dont la destruction est indispensable pour l'exécution du remembrement.

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

L'acte de remembrement règle l'inscription ~~des hypothèques de cette hypothèque légale~~ au profit des demandeurs, ~~destinées à garantir la récupération des frais avancés, ainsi que leur délai de recouvrement.~~

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

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

(2) Les actes documentant les reports des droits réels à intervenir après ~~l'approbation~~ l'adoption ministérielle, conformément à l'article 49, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, ~~seront dressés à l'initiative du bourgmestre prévues au présent article, seront dressés par le notaire visé au paragraphe 1^{er}~~ 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 eCode 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} ~~du présent article~~ et sur réquisition du ministre, le conservateur des hypothèques procédera à la radiation et à l'inscription des privilèges et hypothèques, à la radiation et à la transcription des saisies immobilières ainsi qu'aux émargements prévus par l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Les réquisitions du ministre 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 ~~ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification substantielle à l'état des lieux~~ sont interdits, 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

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

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

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.

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 ~~projets ci-dessus~~ plans et projets d'aménagement doit être réalisée.

Art. 54. Cession à des tiers de terrains expropriés

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

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

Chapitre 3 – Disponibilités foncières

Section 1^{re} – Réserves foncières

Art. 55. Déclaration

Dans le cadre de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre ou les communes, après délibération du conseil communal, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la ~~réalisation~~ *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 L~~ogement~~, 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 ~~réalisation~~ *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 L~~ogement~~ déposent à la maison communale un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans la zone de réserves foncières, un relevé avec indication

des communes, sections de communes et numéros cadastraux des parcelles, des noms et adresses connus des propriétaires ou détenteurs de droits réels.

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

Art. 56. Publication

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

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

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

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

Art. 57. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 56, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée avec avis de réception au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds du Logement.

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

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

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

Art. 59. Arrêté grand-ducal

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

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

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

Art. 60. Cession des terrains

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

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

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

Section 2 — Obligation de construire

Art. 61. Procédure

~~Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés entièrement ou partiellement dans les zones destinées à être urbanisées, telles que définies par le plan d'aménagement général de la commune.~~

~~La délibération portant ordonnance de l'affectation à la construction de terrains non bâti est publiée conformément à l'article 82 de la loi précitée du 13 décembre 1988.~~

~~Les propriétaires des fonds concernés sont avertis, dans la mesure du possible, par lettre recommandée avec avis de réception.~~

Art. 62. Exécution

~~Si dans les trois ans, la délibération du conseil communal n'a pas été suivie d'effet, le début des travaux d'infrastructures faisant foi, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non affectation à la construction qui prendra la forme d'une imposition communale. Un règlement communal détermine les modalités de taxation. La taxation peut être fixée en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol, tels que définis par le plan d'aménagement général de la commune.~~

~~La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants :~~

- ~~1° si les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux, la commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans ;~~
- ~~2° aux terrains à bâtir nets pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructures visés à l'alinéa 1^{er}, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.~~

~~En cas de cession des terrains visés à l'alinéa 2, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains. ».~~

Art. 8-9. À la suite de l'article 108~~quater~~ de la même loi, ~~sont insérés un article 108quinquies et un article 108sexies nouveaux, qui prennent~~ est inséré un article 108quinquies nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 108quinquies.

~~Les dispositions de l'article 9bis ne s'appliquent qu'aux projets d'aménagement, qui, conformément à l'article 10, alinéa 2, ont été soumis au conseil communal après le 1^{er} janvier 2022. Les dispositions de l'article 9bis à l'article 9octies ne s'appliquent qu'aux projets d'aménagement général, dont la procédure de modification est entamée, conformément à l'article 10, six mois après la publication de la présente loi. ».~~

Art. 108sexies.

~~Les dispositions de l'article 29bis ne s'appliquent pas aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » ni aux conventions prévues à l'article 36, dont la procédure d'adoption a été entamée avant le 1^{er} janvier 2021.~~

~~Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visé à l'alinéa 1^{er}, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix respectivement de vente ou de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. ».~~