



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

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

Avis complémentaire du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le SYVICOL a été sollicité en son avis au sujet du projet de loi n° 7139A portant modification de certaines dispositions du Titre 3 « Le plan d'aménagement général », du Titre 4 « Le plan d'aménagement particulier » et du Titre 6 « Mesures d'exécution des plans d'aménagement » de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par courrier du ministre des Affaires intérieures du 4 décembre 2025.

Les deux amendements parlementaires, dont a fait l'objet le projet de loi 7139A, à la suite de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat en date du 7 octobre 2025, visent essentiellement à :

1) adapter l'article 4 du projet de loi concernant le pouvoir dérogatoire du ministre ayant les affaires intérieures dans ses attributions, lui permettant de remodeler des terrains sans qu'ils ne correspondent aux lots fixés par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après, PAP NQ) ou par le plan de lotissement ;

2) introduire un régime spécial d'exonération fiscales ayant pour objet les remodelages du parcellaire qui aboutissent à des terrains bruts ne correspondant pas aux lots prévus par le PAP NQ ou par le plan de lotissement.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL accueille très favorablement l'adaptation de la disposition relative au pouvoir dérogatoire du ministre, alors qu'il a la certitude, dès à présent, que les prescriptions règlementaires adoptées au niveau communal soient intégralement respectées (amendement 1).
- Il en est de même par rapport à l'introduction dans la loi précitée du 19 juillet 2004 du régime spécial d'exonération fiscale (amendement 2).



III. Remarques amendement par amendement

Amendement 1

Les points 1° et 2° visent à « soutirer » des dispositions ayant exclusivement trait au remembrement ministériel de la section 1^{ère} « Généralités » qui s'applique aux deux formes de remembrement urbain (remembrement par voie d'accord et remembrement ministériel).

Le SYVICOL accueille positivement les adaptations en question, alors qu'il avait soulevé l'« illisibilité » du texte ou, du moins, son manque de cohérence dans le cadre de son avis du 3 mars 2025.

Le point 3° réintègre les dispositions supprimées dont mention aux points 1° et 2°, le cas échéant sous une forme adaptée, dans la section 2 « Remembrement ministériel ».

En réalité, la seule disposition qui a été adaptée concerne justement le pouvoir dérogatoire du ministre décrit ci-haut : en lieu et place de ce dernier, la Commission des Affaires intérieures propose une disposition, selon laquelle il est créé une dérogation par rapport à l'obligation imposée au ministre de remodeler l'intégralité des parcelles conformément au PAP NQ ou au plan de lotissement.

Ainsi, les propriétaires qui en font la demande se voient attribuer des fonds présentant des surfaces équivalentes aux fonds qu'ils ont apportés, les fonds ainsi attribués ne devant pas correspondre aux lots retenus par le PAP NQ ou par le plan de lotissement (article 44, paragraphe 2, alinéa 1^{er} projeté).

Ces lots ainsi attribués feront ensuite l'objet, avant que le PAP NQ ou le plan de lotissement ne soit exécuté, d'un autre remembrement urbain (par voie d'accord ou par le biais d'un remembrement ministériel) (article 44, paragraphe 2, alinéa 2 projeté).

Le SYVICOL se réjouit de la réécriture de la disposition (ex-article 42, alinéa 2 projeté), qui a le mérite de lever tout doute quant au fait que les règlements communaux adoptés au préalable soient bel et bien respectés, doute dont il avait fait part dans le cadre de l'avis précité du 3 mars 2025.

L'autonomie communale est ainsi respectée et un avis formel de la commune n'est pas requis.

Pour le surplus, le SYVICOL renvoie à ses observations de l'avis du 3 mars 2025 et notamment celle relative aux « *surfaces cédées à la commune* » (article 44, paragraphe 4, point 5° projeté¹). Si l'on considère que, selon l'article 44, paragraphe 3 projeté, « *Aucun acte notarié ayant pour objet la cession des fonds prévus à l'article 42, alinéa 2, ne peut être établi avant la déclaration ministérielle portant adoption du projet de remembrement* », le SYVICOL ne voit pas pour quelle raison il faut procéder à l'énumération des « *surfaces cédées à la commune* » par le passé.

¹ P. 7 dudit avis



Amendement 2

Par le biais du second amendement, la Commission précitée introduit un titre 6*bis*, intitulé « Fiscalité » dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, lequel titre comprend un article 106*bis* nouveau relatif à un régime spécial d'exonération fiscale ayant pour objet les remodelages du parcellaire qui aboutissent à des terrains bruts ne correspondant pas aux lots prévus par le PAP NQ ou par le plan de lotissement.

Ainsi, seuls les actes d'échange donnant lieu à des retours ou plus-values sont soumis à des droits d'enregistrement ainsi qu'à des droits de transcription prévus par la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'administration de l'enregistrement et des domaines.

Dans la mesure où le SYVICOL a suggéré une mesure fiscale exonératrice dans le cadre de son précédent avis, sans toutefois en préciser les contours exacts, il ne peut que se réjouir de la présente disposition : l'effectivité du remembrement ministériel ne peut qu'en être accrue.

Adopté unanimement par le comité du SYVICOL, le 9 mars 2026