

N° 7139A¹¹
CHAMBRE DES DÉPUTÉS

PROJET DE LOI

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

* * *

DEUXIÈME AVIS COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ÉTAT
(10.7.2026)

Par dépêche du 2 décembre 2025, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État deux amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission des affaires intérieures lors de sa réunion du 26 novembre 2025.

Le texte des amendements était accompagné d'observations préliminaires, d'un commentaire pour chacun des amendements ainsi que d'un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés.

Le quatrième avis complémentaire de la Chambre de commerce ainsi que les avis complémentaires du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État en date respectivement des 10 février, 25 mars et 20 avril 2026.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Les amendements parlementaires sous rubrique entendent donner suite aux observations formulées dans l'avis complémentaire du Conseil d'État du 7 octobre 2025. Le Conseil d'État prend note des explications fournies aux observations préliminaires pour ce qui concerne le choix de la Commission des affaires intérieures de ne pas prévoir de mesure de publicité par voie d'affiche comme suggéré dans l'avis complémentaire précité.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendement 1

Points 1° et 2°

Les points sous avis visent à modifier les articles 42 et 43 tels qu'introduits par l'article 4 du projet de loi qui remplace le titre 6 relatif au remembrement urbain de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Les modifications consistent à tenir compte de la suggestion formulée par le Conseil d'État relative à la nécessité de veiller à une structure cohérente et lisible du dispositif. Ces points n'appellent dès lors pas d'observation.

Le Conseil d'État prend en outre acte de l'observation formulée par la commission parlementaire quant au choix de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa proposition formulée au sujet de l'alinéa 5 de l'article 42 consistant dans la fixation d'un délai dans lequel le propriétaire devra avoir fait part de son refus au motif que l'absence de délai permet de garantir une certaine flexibilité nécessaire au bon déroulement des négociations.

Point 3°

À travers les modifications du point 3°, les anciens alinéas 2 à 4 de l'article 42 sont intégrés sous les paragraphes 2 à 5 de l'article 44.

Le Conseil d'État rappelle qu'il avait formulé une série de remarques au sujet de l'ancien alinéa 2 qui prévoyait la possibilité pour le ministre de remodeler le parcellaire des propriétaires récalcitrants sans devoir assurer sa concordance avec les lots retenus par le PAP « nouveau quartier » ou un lotissement de terrains.

Il avait ainsi relevé que la suppression pure et simple de la notion de propriétaire « récalcitrant » n'était pas de nature à clarifier la portée de la dérogation prévue par l'alinéa 2 et avait demandé, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, aux auteurs d'encadrer la dérogation en définissant les cas de figure dans lesquels le ministre est amené à déroger au cadre prévu par les articles 41 et 42.

En réponse à l'opposition formelle, la commission parlementaire a procédé à la réécriture de l'ancien alinéa 2 devenu le paragraphe 2 de l'article 44 afin de préciser que la dérogation ne peut avoir lieu que sur demande formelle des propriétaires concernés par le remembrement. Au commentaire de l'amendement, la commission parlementaire explique que « [...] le seul critère déterminant à ce titre est la volonté du propriétaire de conserver un terrain brut présentant l'équivalent de la surface de terrain dont il dispose actuellement », de sorte que « celui-ci est donc libre de choisir entre l'attribution de terrains remodelés [...] et l'attribution de terrains non remodelés (présentant l'avantage qu'il est plus aisé d'y exercer la même activité que sur les terrains apportés, tel que le pâturage [...]) ».

Au vu des modifications proposées, le Conseil d'État est désormais en mesure de lever l'opposition formelle émise.

Amendement 2

L'amendement 2 a pour objet d'introduire un nouveau chapitre intitulé « Fiscalité » dans la loi précitée du 19 juillet 2004 dédié à un régime spécial d'exonération fiscale dans le cadre du remembrement.

Le nouvel article 106*bis* prévoit plus précisément que les actes d'échange relatifs à un remodelage du parcellaire ne faisant pas correspondre celui-ci aux lots prévus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou le plan de lotissement, de même que les actes et formalités exclusivement destinés à préparer ou à exécuter ces actes d'échange, sont exempts de tous droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques.

Au commentaire de l'amendement, la commission parlementaire explique que le remembrement « [...] peut aboutir à l'attribution de terrains bruts qui ne sont pas immédiatement constructibles », ce qui constituerait une charge financière importante pour les propriétaires concernés, et notamment ceux qui entendent poursuivre leurs activités. Au vu de ce constat, la commission propose d'exonérer les actes d'échange ainsi que les actes et formalités destinés à préparer ces actes d'échange des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques. Toujours selon la commission, seuls les terrains bruts qui ne permettent pas l'exécution du PAP ou du plan de lotissement bénéficieront d'une telle exonération. En revanche, toute opération de remembrement visant à créer des terrains nets constructibles conformément au PAP ou au plan de lotissement sera soumise aux droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques.

L'amendement 2 n'appelle pas d'observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LÉGISTIQUE

Amendement 1

Au point 3°, lettre b), à l'article 4, à l'article 44, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, il convient d'écrire respectivement « prévue à l'article 44, au paragraphe 1^{er}, alinéa 3 » et « prévue à l'article 44, au paragraphe 1^{er}, alinéa 4 ».

Amendement 2

À l'article 5, à l'article 106*bis*, alinéa 2, dans sa teneur amendée, il est signalé que la référence à une loi à plusieurs endroits du même dispositif doit en principe comporter l'intitulé complet de l'acte auquel il est fait référence. Toutefois, afin de faciliter la lecture du dispositif, il peut exceptionnellement être recouru à la formule « loi précitée du [...] » si dans le dispositif il a déjà été fait mention de

l'intitulé complet de l'acte visé, à condition toutefois que le dispositif ne comporte pas ou ne sera pas susceptible de comporter à l'avenir de référence à un acte de nature identique et ayant la même date. Partant, il est indiqué d'écrire à la deuxième occurrence de l'acte visé « loi précitée du 23 décembre 1913 ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 10 juillet 2026.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marc THEWES

