

NOTE : Convention de remembrement urbain Nonnewisen

Par convention du 2 avril 2003, le Fonds du Logement et la Ville d'Esch-sur-Alzette ont défini une répartition de projets à construire par chacun d'entre eux sur un ensemble de terrains situés dans les Nonnewisen, en fonction des apports fonciers de chaque partie.

A cette époque, le Fonds du Logement et la Ville d'Esch-sur-Alzette n'avaient pas de maîtrise foncière des terrains concernés.

C'est pourquoi, en date du 16 septembre 2014, le Fonds du Logement a déclaré zone de réserves foncières l'ensemble de ces terrains, sur base des articles 97 à 102 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Lors de sa séance du 8 mai 2015, le Gouvernement en conseil a adopté le projet d'arrêté grand-ducal concernant la constitution de cette zone de réserves foncière par le Fonds du Logement.

En outre, la constitution de cette zone de réserves foncières fut approuvée et déclarée d'utilité publique par arrêté grand-ducal du 16 décembre 2015.

Par requête en date du 18 février 2016, les propriétaires des 7 parcelles suivantes ont formé un recours en annulation à l'encontre de la décision de déclaration de zone de réserve foncière du 16 septembre 2014 du Fonds du Logement et de l'arrêté grand-ducal du 16 décembre 2015 y afférent :

Parcelles, au lieu-dit « Nonnewisen », section A d'Esch-Nord :

- 2776/15578 contenance de 37.10 ares
- 2778/15579 contenance de 41.35 ares
- 2802/2 contenance de 41ares
- 2803 contenance de 52.50 ares
- 2804/3440 contenance de 34.50 ares
- 2810/149 contenance de 16.50 ares
- 2814/12510 contenance de 30.90 ares

Par jugement en date du 27 mars 2017, le Tribunal administratif a annulé la déclaration de zone de réserves foncières du 16 septembre 2014 et l'arrêté grand-ducal du 16 décembre 2015.

Par requêtes du 27 avril 2017 et 4 mai 2017, l'Etat et le Fonds du Logement ont interjeté appel à l'encontre de ce jugement.

En date du 25 octobre 2017, la Cour Administrative de Luxembourg a rejeté cet appel.

Les 7 parcelles référencées ci-dessus étant transverses au Sud du site des Nonnewisen, le développement des projets de construction et des travaux d'infrastructures contenus dans les zones des PAP 2B et 2C ont été empêchés du fait de l'annulation de la déclaration de zone de réserves foncières.

Afin de poursuivre le développement du site et étant donné le peu de chances de succès d'un recours en cassation à l'encontre de la décision de la Cour administrative du 25 octobre 2017, il a été convenu avec le Fonds du Logement, de procéder à un remembrement urbain à l'amiable avec les propriétaires privés encore présents sur le site.

Le remembrement a été élaboré en collaboration avec le bureau GEOCAD et S.à.r.l et s'est effectué sous forme de remembrement à l'amiable suivant les dispositions ad hoc de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les principaux points figurant dans la convention de remembrement urbain sont les suivants :

- L'ensemble des surfaces comprises dans les PAP 2B et 2C sont rassemblées de façon à obtenir le pourcentage de possessions de chaque partie (Ville d'Esch-sur-Alzette, Fonds du Logement et propriétaires privés)
- Les pourcentages de possession de surfaces sont convertis en points et tiennent compte d'une pondération entre zone constructible des PAP et zone verte des PAP réservées à la renaturation de la Dipach
- Les surfaces sont réparties sur des projets qui peuvent être développés en tenant compte d'une pondération entre les surfaces brutes à construire pour un projet de résidence ou pour un projet de maison unifamiliale
- Les propriétaires ont eu deux propositions pour le montant des infrastructures à payer suivant le type de projet qu'ils ont choisi :
 - o Paiement du montant des travaux d'infrastructures correspondant à la surface de terrain attribuée
 - o Possibilité de ne pas payer de part du montant des travaux d'infrastructures à condition de céder 1/3 de la surface qui leur est attribuée par le remembrement

Un accord a été trouvé avec l'ensemble des propriétaires. A l'issue du remembrement les propriétaires privés vont recevoir les projets suivants :

- 4SE, 4SD et 3SD initialement attribués à la Ville d'Esch-sur-Alzette d'après la convention établie entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et le Fonds du Logement du 2 avril 2003
- 1/4 du lot 6SD initialement attribué à la Ville d'Esch-sur-Alzette dans la convention entre la Ville et le Fonds du Logement du 2 avril 2003.

En contrepartie, la Ville d'Esch-sur-Alzette obtient le lot 4SB1 / B2 / B3 initialement attribué au Fonds du Logement dans la convention du 2 avril 2003.

Cette convention de remembrement permettra à la Ville d'Esch-sur-Alzette de développer le site de Nonnewisen notamment le sud, comprenant les principaux projets suivants :

- Les principaux projets du Sud et à proximité de l'axe « Guillaume Capus » tels que 6SA, 4SA, 3SE ...
- Infrastructures du site (AXE 13, bassins de rétention et renaturation partielle de la Dipach)

La convention de remembrement a été préalablement été signée par l'ensemble des propriétaires privés, a été approuvée par le Conseil d'administration du Fonds du Logement en date de 14 Février 2019 et a été également approuvée par le Ministère du Logement en date du 28 février 2019.