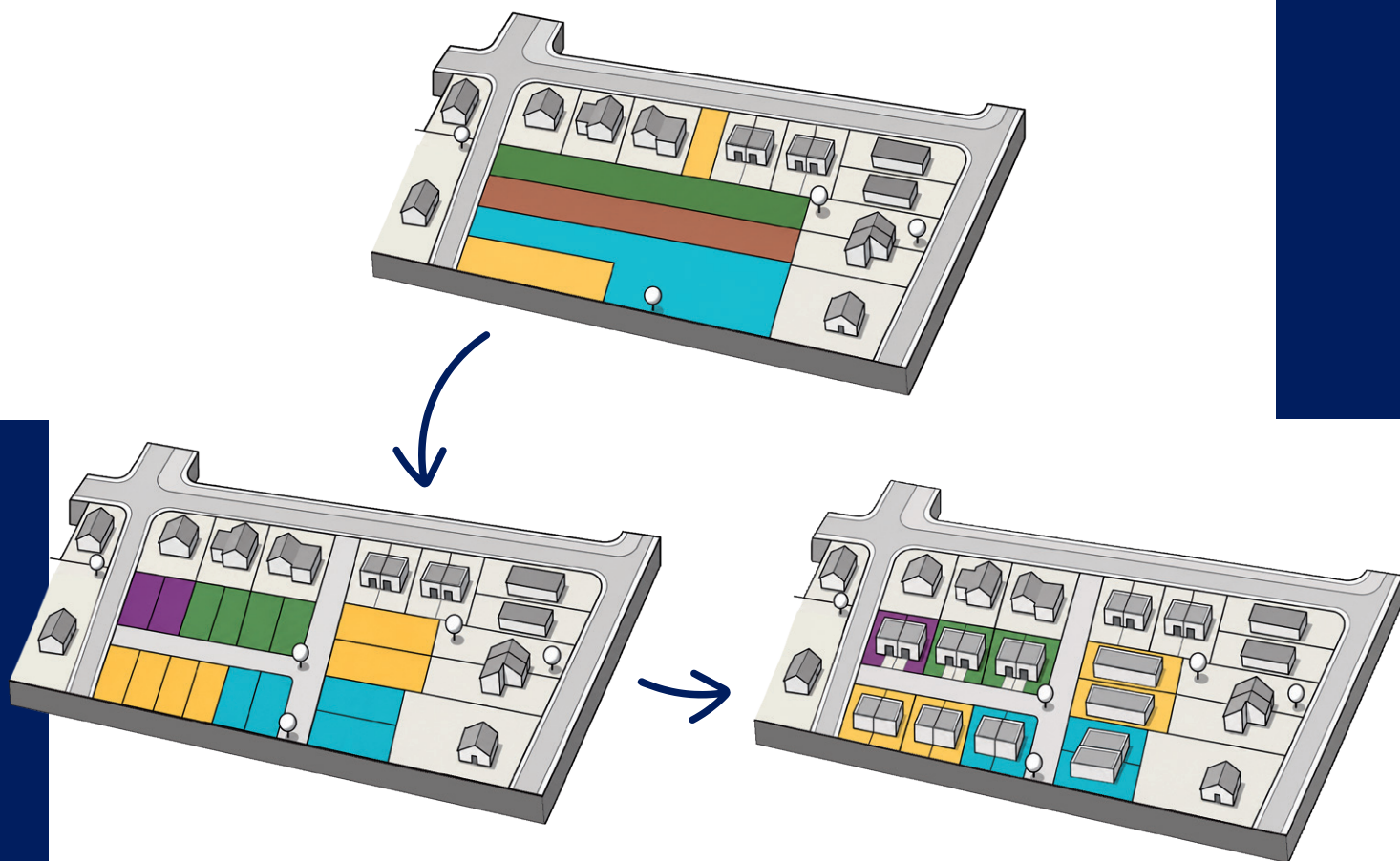




LE REMEMBREMENT MINISTÉRIEL

GUIDE D'APPLICATION



AFFAIRES
COMMUNALES



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures



SOMMAIRE

PRÉFACE	4
INTRODUCTION DU GROUPE DE TRAVAIL ET PRÉSENTATION DES OUTILS	6
I. LE REMEMBREMENT URBAIN	8
1. DÉFINITION	8
2. PRINCIPES DU REMEMBREMENT URBAIN	9
3. ÉLABORATION D’UN PROJET DE REMEMBREMENT URBAIN	10
a) Définition du périmètre	10
b) Évaluation des apports et des quotes-parts	11
c) Déduction des terrains bruts et du logement abordable	12
d) Évaluation des attributions	12
e) Élaboration d’un avant-projet	13
f) Échange avec les propriétaires	14
g) Élaboration du projet définitif	14
h) Convention de remembrement / Décision ministérielle	14
i) Plan de mensuration de la situation après le remembrement	14
j) Signature de l’acte notarié	14
k) Inscription dans la documentation cadastrale	14
l) Réalisation des infrastructures.	14
4. EXEMPLE CONCRET : PAP ROTHWEIT À HESPERANGE	16
II. LE REMEMBREMENT MINISTÉRIEL	26
1. LE CADRE LÉGAL	26
2. PRINCIPE	26
3. LA DÉMARCHE	27
a) Déclenchement de la procédure	27
b) Réunion d’initiation avec les initiateurs	27

c) Signature de la convention	27
d) Décisions ordonnant le remembrement et fixant le périmètre	27
e) Désignation d’un géomètre	28
f) Élaboration d’un avant-projet de remembrement	28
g) Réunion d’information avec les propriétaires	28
h) Projet de remembrement définitif	28
i) Enquête publique	29
j) Moratoire	29
k) Décision ministérielle	29
l) Mise en œuvre	29
m) Viabilisation et cession au domaine public	29
4. PROPRIÉTAIRES NON-PARTICIPANTS	30
5. ASPECTS FISCAUX	33
a) Les droits d’enregistrement et de transcription	33
b) L’impôt sur le revenu	33
III. LE REMEMBREMENT AMIABLE	34
MOT FINAL	35
GLOSSAIRE	36

Éditeur : © 2026.10 Ministère des Affaires intérieures

Mise en page : brain&more - agence en communication

Couverture : Images indicatives

Crédit photo : Ministère des Affaires intérieures

Plans : KNEIP-GEOCAD

Impression : Imprimerie Heintz



PRÉFACE



Conformément à l'accord de coalition, le gouvernement actuel a fait aboutir un dossier législatif entamé en 2017 sous le gouvernement 2013-2018 : « *Le Gouvernement continuera à soutenir le remembrement urbain comme outil de mobilisation foncière. Les travaux législatifs portant sur le remembrement ministériel seront poursuivis et finalisés dans les meilleurs délais.* »

Le remembrement ministériel constitue un outil supplémentaire qui complète les 40 mesures du paquet du gouvernement, retenues sur base des propositions formulées par un groupe de travail instauré à la suite de la réunion nationale logement (« Logementsdësch ») organisée début 2024. L'objectif est clair : construire plus et plus vite – « Méi a méi séier bauen ».

Le remembrement ministériel vise à mettre fin aux situations où un ou plusieurs propriétaires peuvent bloquer le développement d'un nouveau quartier. Lorsque des terrains se trouvent à des emplacements stratégiques, l'intérêt collectif doit primer : permettre à davantage de personnes et de familles de trouver un logement. Les projets ne doivent plus rester paralysés à cause de certains propriétaires qui ne souhaitent pas participer à un plan d'aménagement particulier (PAP).

Ce nouvel outil permet ainsi de débloquer des situations empêchant l'exécution d'un PAP et de faire avancer les projets de construction, en remplaçant l'exigence de l'accord unanime des propriétaires par une décision ministérielle ordonnant le remembrement, le tout en tenant compte de manière équitable des intérêts de l'ensemble des acteurs impliqués.

La volonté politique demeure néanmoins de toujours favoriser le libre accord entre parties tel qu'il s'exprime à travers la procédure du remembrement à l'amiable, et de continuer à offrir aux propriétaires d'ores et déjà engagés dans une procédure de remembrement ministériel la possibilité de revenir à cette option de la voie amiable jusqu'à la décision du ministre.

Le gouvernement a tenu sa promesse : le remembrement ministériel représente un levier innovant pour la création de logements.

Léon Gloden
Ministre des Affaires intérieures

INTRODUCTION DU GROUPE DE TRAVAIL ET PRÉSENTATION DES OUTILS

L'élaboration de la nouvelle procédure du remembrement ministériel a été accompagnée par un groupe de travail, constitué de membres du ministère des Finances, de l'Administration du cadastre et de la topographie, du Service Biens communaux et aménagement foncier de la Ville du Luxembourg, du Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises ainsi que du bureau d'études de géomètres officiels GEOCAD, chacun apportant son expérience et son expertise, avec l'objectif de créer un échange sur la conception et l'exécution du projet de loi.

La présente brochure poursuit l'ambition de synthétiser la procédure et les démarches du remembrement ministériel en s'adressant au public, et plus particulièrement aux propriétaires concernés, mais aussi aux administrations communales et aux promoteurs publics et privés.

La brochure est complétée par des conventions-type mises à disposition des personnes concernées afin de régler la récupération des frais avancés par les initiateurs du remembrement ministériel, respectivement par l'État.

Finalement, un « *workflow* » permet une représentation schématisée de la procédure.

L'intégralité de ces documents peut être consultée sur le site internet du ministère des Affaires intérieures.



I. LE REMEMBREMENT URBAIN

La réforme du remembrement urbain a été opérée par la modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (« la loi du 19 juillet 2004 »).

Désormais, la notion du remembrement urbain regroupe deux types de procédures de remembrement distinctes, à savoir le remembrement ministériel et le remembrement par voie d'accord.

Le 1er chapitre de la présente brochure est dédié à la présentation du concept de remembrement urbain et aux éléments communs à tout type de remembrement. Ensuite, les chapitres II et III sont consacrés aux particularités du remembrement ministériel et du remembrement à l'amiable (également appelé « remembrement par voie d'accord »).

1. DÉFINITION

L'article 41 de la loi du 19 juillet 2004 définit le remembrement urbain comme suit :

« 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 ».

En d'autres termes, le remembrement urbain permet de procéder, à l'intérieur d'un périmètre défini, à une

réorganisation du parcellaire cadastral visant à faire correspondre celui-ci aux délimitations des lots prévus par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ ») ou un plan de lotissement pour des terrains situés en zone de plan d'aménagement particulier « quartier existant » (« PAP QE »), en attribuant des parcelles constructibles aux propriétaires de manière équitable.

En cas d'accord entre tous les propriétaires, un remembrement amiable est réalisé, tandis qu'en cas de désaccord de certains propriétaires, le remembrement ministériel constituera la voie à suivre.

2. PRINCIPES DU REMEMBREMENT URBAIN

La mise en œuvre d'un remembrement urbain est gouvernée par plusieurs principes qui se manifestent à travers les différentes étapes du remembrement, qu'il soit réalisé de manière amiable ou par voie ministérielle :

- a) chaque propriétaire a les mêmes droits et les mêmes obligations. Un des principaux objectifs de la procédure de remembrement est d'instaurer, dans la mesure du possible, une parfaite équité au sein du groupe des propriétaires ;
- b) toutes les parcelles cadastrales situées au sein du périmètre du remembrement sont réunies en une seule masse d'apport ;
- c) la volonté des propriétaires ne souhaitant pas développer leurs terrains doit être respectée ;
- d) la surface nette du projet est partagée en différents terrains à bâtir, conformément aux lots prévus par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou par le plan de lotissement ;
- e) la répartition des terrains à bâtir entre les propriétaires ne doit pas forcément correspondre à la situation initiale, étant cependant souligné qu'il y a généralement lieu de préconiser autant que possible l'attribution des quotes-parts respectives aux propriétaires, afin de limiter le paiement de soultes importantes ;
- f) lorsqu'une différence existe entre les apports et les attributions d'un propriétaire, une soulte lui est accordée à titre de compensation afin de maintenir l'équité. La valeur monétaire équivalente à la soulte sera versée aux propriétaires, respectivement payée par les propriétaires lors de la passation de l'acte de remembrement auprès du notaire ;

- g) les frais du remembrement (études, géomètre, notaire, etc.) sont répartis entre les propriétaires au prorata ;

Généralement, des conventions sont conclues en amont du début des opérations de remembrement afin de fixer la distribution des frais entre les propriétaires ainsi que leur récupération, au cas où un ou plusieurs acteurs en font l'avance. L'inscription d'hypothèques peut venir renforcer l'effet contraignant de ces conventions ;

- h) le remembrement est acté auprès du notaire avant sa transcription dans la documentation cadastrale ;

Même si le présent guide est essentiellement rédigé dans l'optique de la réalisation de logements, le remembrement urbain peut aussi trouver application dans des zones dédiées à d'autres affectations, telles que les zones d'activités économiques. En effet, il n'est pas rare que le foncier soit un frein au développement de ces zones. Le remembrement ministériel peut ainsi également permettre l'avancement des projets de réalisation de zones d'activités économiques. Les contraintes réglementaires étant cependant généralement moins complexes dans le domaine des zones d'activités économiques, ces exemples ne seront pas présentés dans la brochure.

3. ÉLABORATION D'UN PROJET DE REMEMBREMENT URBAIN

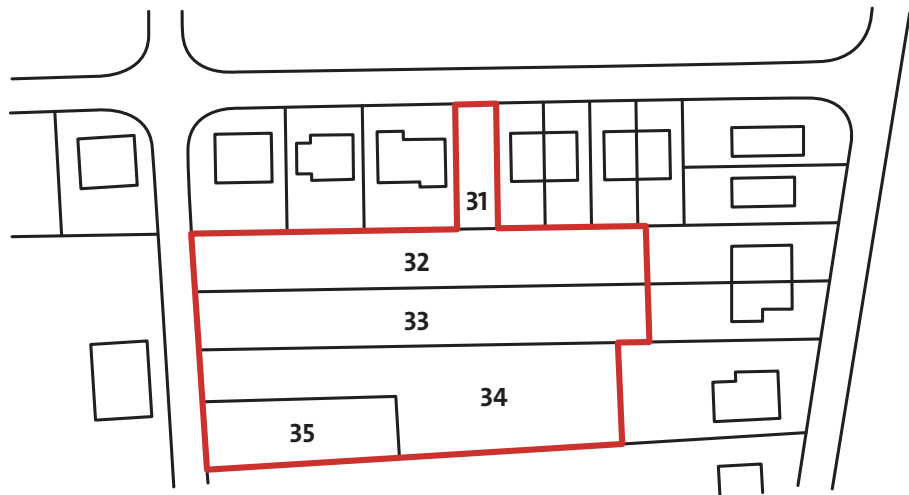
L'enchaînement habituel des différentes étapes d'un remembrement urbain est illustré à l'aide d'une situation fictive.

a) Définition du périmètre

Une première étape consiste à définir le périmètre du projet et à identifier les parcelles cadastrales concernées. Il incombe aux initiateurs du remembrement de définir l'ensemble des parcelles entrant dans le périmètre de la procédure, étant précisé que pour le remembrement ministériel la décision finale à ce sujet appartient au ministre.

Le périmètre du projet correspond souvent à la délimitation du PAP NQ ou du plan de lotissement, mais il peut également ne porter que sur une partie de ceux-ci (l'on parle alors d'un « *phasage* » dans l'exécution).

Dans l'exemple qui suit, le périmètre du projet est délimité par une ligne rouge et comprend cinq parcelles cadastrales appartenant à quatre propriétaires différents (point b).



Numéro cadastral	Surface (m²)
31	410
32	1 606
33	1 679
34	2 190
35	1 415
Total	7 300

Il est possible que le périmètre du projet ne corresponde pas aux limites des parcelles cadastrales, de manière que certaines parcelles ne sont intégrées que partiellement dans le projet, tel qu'illustré sur l'extrait reproduit

ci-dessus. Une étape intermédiaire doit alors être accomplie consistant en un morcellement, afin de faire correspondre les limites des parcelles avec le périmètre du remembrement.

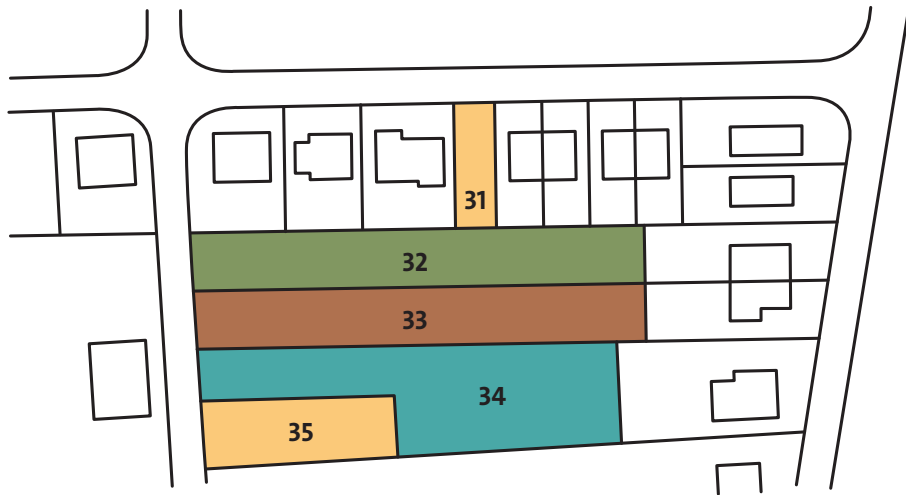
b) Évaluation des apports et des quotes-parts

Ensuite, il convient d'établir et d'évaluer les apports individuels en terrain de chaque propriétaire ainsi que le prorata de ceux-ci par rapport à la masse des apports de tous les propriétaires.

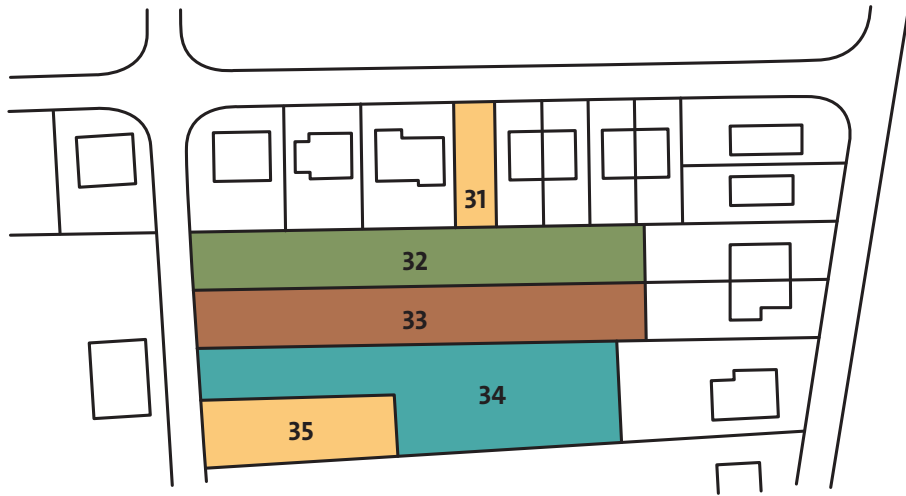
Pour déterminer cette quote-part, plusieurs éléments sont pris en compte : la contenance cadastrale, le potentiel constructible de chaque parcelle selon le plan d'aménagement général (« PAG ») ainsi que les contraintes urbanistiques.

Dans l'exemple fictif, le potentiel constructible des parcelles est identique et les parcelles ne se distinguent que par leur contenance. Par conséquent, seule la contenance des parcelles est prise en compte pour le calcul de l'apport de chaque propriétaire.

Ci-dessous, la liste des parcelles avec leurs surfaces en m² ainsi que le pourcentage des apports des différents propriétaires :



Numéro cadastral	Propriétaire	Surface (m²)
31	A	410
32	B	1 606
33	C	1 679
34	D	2 190
35	A	1 415
Total		7 300



Propriétaire	Surface (m²)	%
A	1 825	25
B	1 606	22
C	1 679	23
D	2 190	30
Total	7 300	100

c) Déduction des terrains bruts et du logement abordable

À l'issue de la détermination des apports et quotes-parts, les terrains bruts – c'est-à-dire les terrains des propriétaires ayant opté pour l'attribution de la même surface que celle qu'ils ont apportée – sont déduits en premier lieu de cette masse. En deuxième lieu sont déduits les surfaces à céder au domaine public en application de l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 et nécessaires à la viabilité du projet, c'est-à-dire pour l'aménagement des voiries, des aires de jeux, des bassins de rétention des eaux pluviales, etc., de même que les logements abordables à céder en application de l'article 29bis de la même loi.

d) Évaluation des attributions

La surface nette à attribuer aux propriétaires est déterminée sur base du PAP NQ ou du plan de lotissement, les parcelles cadastrales à attribuer correspondant aux lots prévus par ceux-ci.

La valeur de chaque lot à attribuer aux propriétaires est déterminée sur base d'un système de points.

Le fait d'exprimer la valeur des lots en points permet de prendre en compte les spécificités de chaque lot, telles que le potentiel constructible, la taille

du terrain, les fonctions, etc., lors du calcul de la valorisation. La méthode de calcul ainsi que la valeur des points varient d'un projet à l'autre en fonction des spécificités et contraintes particulières du projet.

Les lots cédés à la commune pour les infrastructures publiques et le logement abordable en application des articles 29bis et 34 de la loi du 19 juillet 2004 ne se voient pas attribuer de points.

Par conséquent, sur l'extrait ci-dessous :

- le futur domaine public ne se voit pas attribuer de points ;
- les lots 1 et 2 ne se voient pas attribuer de points étant donné qu'ils sont dédiés au logement abordable ;
- les lots 3 à 6 et 9 à 16, prévus pour la construction des maisons unifamiliales, sont valorisés à hauteur de 0,8 point par m² de surface nette de terrain ;
- les lots 7 et 8, destinés à des logements plurifamiliaux, sont valorisés à hauteur de 1 point par m² de surface construite brute (« SCB »).

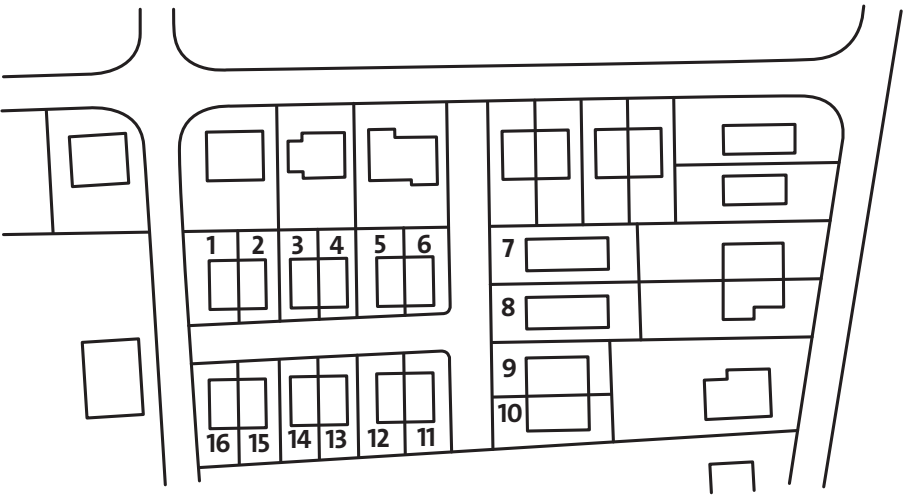
Le nombre total de points à attribuer s'élève à 4 040 points.

VARIATION DES LOTS

Résidence 1 m² SCB = 1 point (Lots 7 et 8)

Maison unifamiliale 1 m² surface nette de terrain = 0,8 point

Logement abordable = 0 point (Lots 1 et 2) attribués à la Commune



Lot	SCB (m²)	Surface (m²)	Points
1	200	310	0
2	200	290	0
3	200	290	232
4	200	290	232
5	200	290	232
6	200	290	232
7	500	625	500
8	500	625	500
9	300	450	360
10	300	450	360
11	200	290	232
12	200	290	232
13	200	290	232
14	200	290	232
15	200	290	232
16	200	290	232
	4 000	5 650	4 040

e) Élaboration d'un avant-projet

Dans le cadre de l'élaboration de l'avant-projet, il est procédé à l'attribution des lots constructibles aux différents propriétaires.

En ce qui concerne les attributions en faveur de la commune, deux cas de figure sont à distinguer :

- si la commune fait partie des propriétaires, elle est partie au remembrement et les lots dédiés au logement abordable (lots 1 et 2) ainsi que le futur domaine public peuvent lui être attribués directement dans le cadre des attributions du remembrement ;
- si la commune ne fait pas partie des propriétaires, elle n'est pas partie au remembrement et les lots dédiés au logement abordable et le futur domaine public seront attribués en indivision à tous les participants (indivision A-D ci-dessous) au projet en vue de leur cession ultérieure à la commune.

Dans le cas de figure fictif, le propriétaire A, disposant initialement à titre d'apport des parcelles n°31 et 35 (schéma ci-avant en jaune sous le point b), se voit attribuer les futures parcelles 7 et 8 (schéma ci-après, en jaune).

Dans ce cas, on constate que :

- la valeur globale du lotissement est égale à 4 040 points ;
- l'attribution théorique (apport) pour le propriétaire A serait dès lors de 25 % de 4 040 points, donc 1 010 points ;
- l'attribution réelle de ce même propriétaire est de 500 points pour chaque lot, soit 1 000 points au total pour les lots 7 et 8 attribués (schéma ci-dessous, en jaune) ;
- la différence entre l'attribution théorique et l'attribution réelle engendre une soulte de -10 points qui correspond à la valeur monétaire que le propriétaire devra recevoir ultérieurement.



Les attributions des autres propriétaires sont établies selon les mêmes modalités.

Finalement, il convient de répartir les frais du remembrement entre les propriétaires.

Dans le présent exemple, la valeur d'un point a été fixée à 500 € et les frais d'infrastructures ont été estimés à 800 000 € au total.

Propriétaire	Apport %	Apport points	Attribution %	Attribution points	Soulte points	Soulte €	Coût infra €
A	25	1 010	24,75	1 000	- 10	- 5 000	198 000
B	22	889	22,97	928	39	19 500	183 760
C	23	929	22,97	928	- 1	- 500	183 760
D	30	1 212	29,30	1 184	- 28	- 14 000	234 400
Total	100	4 040	100	4 040	0	0	≈ 800 000

f) Échange avec les propriétaires

L'avant-projet est présenté pour avis aux différents propriétaires, afin de créer un échange leur permettant de faire valoir leurs observations.

g) Élaboration du projet définitif

Après l'analyse des avis des propriétaires, l'avant-projet est, le cas échéant, adapté afin d'intégrer, dans la mesure du possible, leurs observations.

Le projet de remembrement définitif est composé principalement par :

- le plan cadastral avant le remembrement et le plan de la situation après le remembrement ;
- le tableau des apports par propriétaire ;
- le tableau des attributions par propriétaire, avec la valeur des lots attribués ;
- l'indication des éventuelles soultes et indemnités ;
- le relevé des dépenses, avec la répartition des frais d'études et des frais d'infrastructures entre les différents propriétaires.

h) Convention de remembrement
(en cas de remembrement à l'amiable) /
Décision ministérielle
(en cas de remembrement ministériel)

Dans le cas d'un remembrement à l'amiable, une convention de remembrement est établie. Cette convention est signée pour accord par tous les propriétaires.

Dans le cas d'un remembrement ministériel, le projet de remembrement est adopté par décision du ministre.

i) Plan de mensuration de la situation après le remembrement

Après signature de la convention de remembrement ou après la décision ministérielle, un géomètre officiel est chargé d'établir le plan de mensuration officielle de la situation après le remembrement.

j) Signature de l'acte notarié

Le remembrement est acté par un notaire sur base du plan de mensuration officielle et du projet de remembrement.

k) Inscription dans la documentation cadastrale

En dernier lieu, l'Administration du cadastre et de la topographie met à jour la documentation cadastrale, sur base des actes et plans de remembrement.

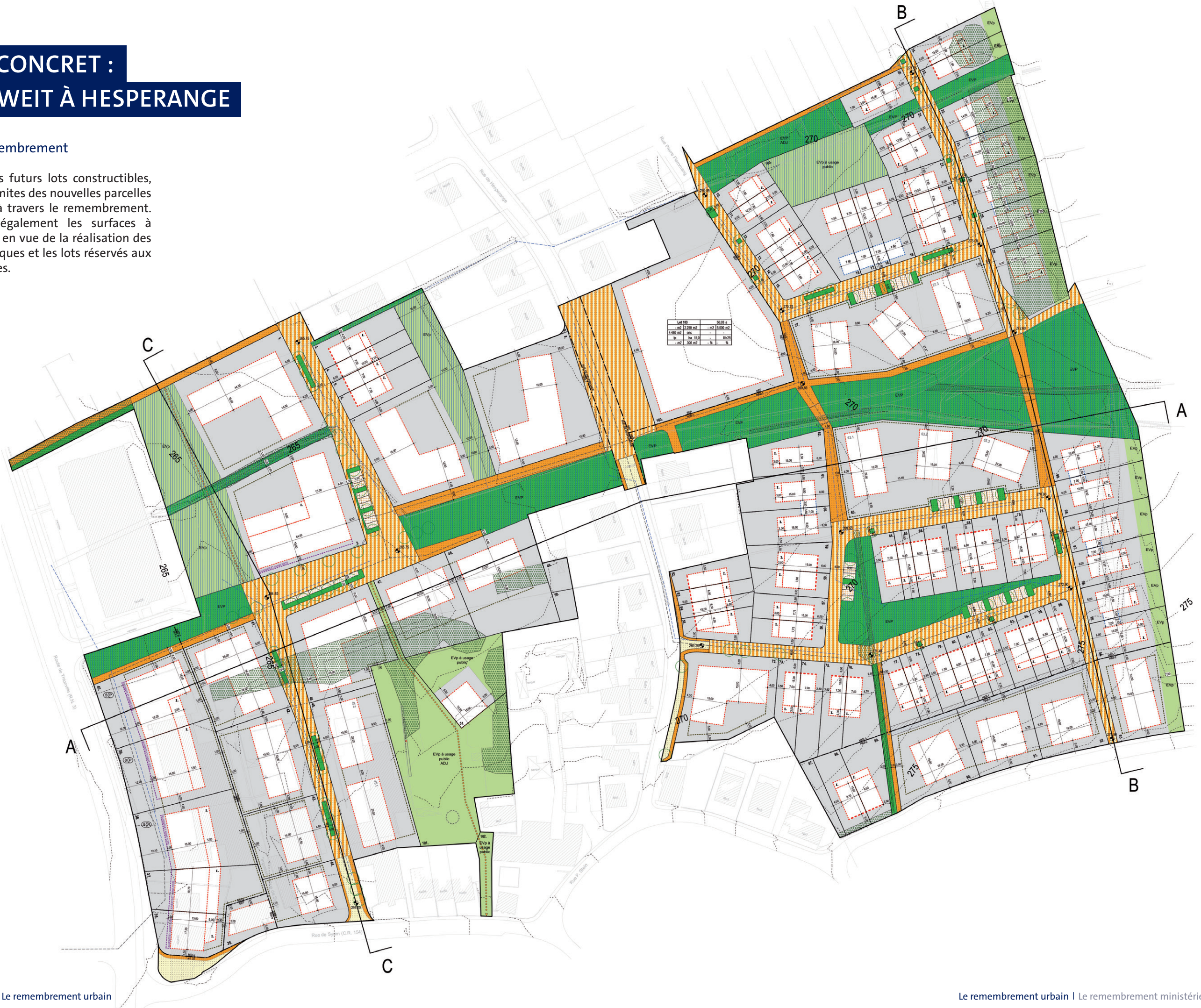
l) Réalisation des infrastructures

Dès que le remembrement est acté, les travaux d'infrastructures peuvent être réalisés sur le futur domaine public.

4. EXEMPLE CONCRET : PAP ROTHWEIT À HESPERANGE

a) Situation avant le remembrement

- i) Le PAP renseigne les futurs lots constructibles, qui définissent les limites des nouvelles parcelles cadastrales à créer à travers le remembrement. Le PAP renseigne également les surfaces à céder à la commune en vue de la réalisation des infrastructures publiques et les lots réservés aux logements abordables.



-
- ation officielle du périmètre du
 finit le périmètre du projet de

iii) Le plan de la situation avant le remembrement représente les parcelles cadastrales formant les apports du remembrement. Les parcelles cadastrales sont identifiées et coloriées en fonction de l'identité du propriétaire.



b) Situation après remembrement

- i) Le plan des attributions représente les lots remembrés formant les nouvelles attributions aux propriétaires, avec les limites définies par le PAP. Les lots sont identifiés et coloriés en fonction de l'identité du propriétaire.



ii) Le plan de mensuration officielle est un plan cadastral illustrant la situation après le remembrement. Les anciennes limites de parcelles cadastrales à l'intérieur du périmètre du remembrement ont été supprimées et sont remplacées par les nouvelles limites cadastrales correspondant aux lots prévus par le PAP.





II. LE REMEMBREMENT MINISTÉRIEL

1. LE CADRE LÉGAL

Le remembrement ministériel est encadré par les nouveaux articles 41 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

2. PRINCIPE

Le remembrement ministériel a pour ambition de permettre l'exécution de PAP ou de plans de lotissement même en l'absence d'une volonté unanime de tous les propriétaires.

Jusqu'à présent, l'exécution d'un PAP ou d'un plan de lotissement pouvait s'avérer impossible à défaut de participation de tous les propriétaires, notamment lorsqu'un propriétaire avec des terrains en position stratégique en termes de réalisation des infrastructures publiques ne souhaitait pas participer au projet.

Le remembrement ministériel permet de débloquent cette situation en reconfigurant les terrains en question, voire en les échangeant avec d'autres parcelles, ceci par effet

d'une décision du ministre des Affaires intérieures, ne requérant plus l'assentiment de tous les propriétaires. En principe, les terrains nouvellement attribués doivent présenter une valeur équivalente aux terrains initialement détenus et toute éventuelle perte en valeur doit être compensée par une indemnité.

Cette opération permet d'atteindre simultanément deux objectifs, à savoir d'assurer la réalisation des infrastructures nécessaires à l'exécution du projet sur les terrains prévus à cet effet, et en même temps de respecter la volonté du propriétaire qui ne souhaite pas participer au projet. En effet, il est entendu que le propriétaire dont le terrain a été reconfiguré ou déplacé n'est pas obligé de participer au projet avec ses terrains nouvellement attribués.

3. LA DÉMARCHÉ

Les différentes étapes du remembrement ministériel sont illustrées dans le *workflow* précité.

Les principales démarches se résument comme suit :

a) Déclenchement de la procédure

La procédure de remembrement ministériel peut être déclenchée par :

- le ministre des Affaires intérieures, de sa propre initiative ;
- le collège des bourgmestre et échevins, par demande écrite au ministre des Affaires intérieures ;
- la moitié des propriétaires (en nombre et en surface), par demande écrite au ministre des Affaires intérieures.

Afin que le ministre soit en mesure de fixer un périmètre de remembrement, il importe que les initiateurs renseignent les parcelles visées par leur demande.

Il est précisé que la procédure peut être interrompue à tout moment pour revenir à un remembrement amiable selon les mêmes modalités que le déclenchement du remembrement, à condition que la décision ministérielle afférente au remembrement n'ait pas encore été prise.

b) Réunion d'initiation avec les initiateurs

En cas de saisine par une commune ou un propriétaire, le ministère organise une réunion d'initiation avec les initiateurs pour présenter les principes de fonctionnement du remembrement ministériel, les démarches à effectuer ainsi que les problématiques habituellement rencontrées. Il est également tenté d'effectuer d'ores et déjà une première analyse des éventuels motifs de blocage et des positions des différents propriétaires (initiateurs, participants, non-participants, etc.).

c) Signature de la convention

À l'issue de la réunion d'initiation et avant que le ministre n'ordonne le remembrement, une convention est signée entre les initiateurs et l'État (« *convention préalable au remembrement* »), fixant les modalités administratives et financières. Cette convention prévoit notamment que tous les frais du remembrement sont, dans un premier temps, pris en charge par l'État, pour ensuite être récupérés auprès des initiateurs. Les frais sont notamment constitués par les honoraires du géomètre, les frais de notaire, les publications dans les quotidiens, etc.

Dans un second temps, les initiateurs sont amenés à conclure une deuxième convention avec les autres propriétaires afin de redistribuer les frais entre tous les propriétaires reprenant les frais d'études avancés et les frais de remembrement (« convention de récupération des frais »), étant précisé que ces propriétaires se verront refuser l'octroi d'une autorisation de construire sur leurs parcelles situées dans le périmètre du remembrement tant que la convention de récupération des frais avec les initiateurs n'est pas signée. La récupération des frais au bénéfice des initiateurs est ultérieurement garantie par l'inscription d'une hypothèque sur les terrains des propriétaires n'ayant pas encore réglé leur participation aux frais.

d) Décisions ordonnant le remembrement et fixant le périmètre

À la suite de la signature de la convention préalable au remembrement, le ministre ordonne l'élaboration d'un projet de remembrement. Il fixe également un périmètre circonscrivant le remembrement et déterminant toutes les parcelles ou parties de parcelles cadastrales visées par le remembrement (à savoir, les apports).



e) Désignation d’un géomètre

Le ministre organise un marché public débouchant sur la désignation des géomètres officiels chargés d’établir un plan de mensuration officielle de délimitation du périmètre, d’élaborer un projet de remembrement et d’organiser les opérations afférentes.

f) Élaboration d’un avant-projet de remembrement

Le géomètre officiel prépare un avant-projet de remembrement, contenant d’ores et déjà toutes les composantes essentielles du projet définitif :

- un extrait du plan cadastral représentant la situation avant et un plan de la situation après le remembrement ;
- un plan de mensuration officielle du périmètre du remembrement ;
- une évaluation des parcelles apportées et des parcelles attribuées ;
- un tableau par propriétaire reprenant les apports et les nouvelles attributions avec indication des surfaces et valeurs ;
- un relevé des constructions éventuellement à démolir ;
- un relevé des dépenses ;
- une proposition des éventuelles soultes et indemnités à attribuer ;
- un relevé des créanciers hypothécaires ;
- une analyse des contraintes urbanistiques.

g) Réunion d’information avec les propriétaires

Tous les propriétaires disposant de parcelles situées au sein du périmètre du remembrement sont conviés par l’État à une réunion d’information. Au cours de cette réunion, l’avant-projet ainsi que la démarche du remembrement ministériel sont présentés. Les propriétaires sont informés de leurs droits et de leurs obligations.

Cette entrevue permet également à tous les propriétaires d’exprimer leur avis sur le projet et de contribuer avec leurs propositions à une bonne réalisation.

h) Projet de remembrement définitif

Le géomètre officiel procède à l’élaboration du projet de remembrement définitif qui devra contenir :

- un **extrait du plan cadastral** représentant la situation avant le remembrement et un **plan de la situation** après le remembrement ;
- un plan de mensuration officielle du **périmètre** du remembrement ;
- une **notice sur le mode d’évaluation** des parcelles avant et après le remembrement, reprenant l’apport et l’attribution des propriétaires calculé sur la base de la surface des parcelles, du potentiel constructible suivant les coefficients du PAG et des contraintes urbanistiques qui les grèvent. Chaque parcelle apportée et chaque parcelle attribuée se voit ainsi attribuer une valeur de point selon un système préétabli. Selon ce système de points, les lots réservés au logement abordable en application de l’article 29bis de la loi du 19 juillet 2004, ainsi qu’aux infrastructures publiques, sont comptabilisés avec une valeur de 0 points, dès lors qu’ils sont cédés gratuitement ultérieurement. Les lots réservés au logement à coût modéré en application de l’article 29 de la loi précitée sont dévalués par rapport aux lots en vente sur le marché libre.

Une valeur monétaire, spécifique à chaque projet, est donnée aux points afin de pouvoir déterminer les éventuelles soultes et indemnités de chaque propriétaire.

- un tableau par propriétaire avec détermination des **apports et des attributions**, avec les éventuelles soultes ou indemnités ;
- un **relevé des éventuelles constructions à démolir**, avec une évaluation des coûts d’acquisition et de démolition ;
- un **relevé des dépenses faites et à faire** ;
- un **relevé des créanciers hypothécaires**.

i) Enquête publique

Une fois le projet de remembrement finalisé, celui-ci est présenté à la commune et aux propriétaires concernés.

Le projet parcourt ensuite une phase d’enquête publique, impliquant sa publication sur le Portail national des enquêtes publiques, ainsi qu’une publication par voie d’affiche à la commune. Les propriétaires de terrains au sein du périmètre du remembrement se voient notifier l’information que le projet est consultable selon les modalités précitées.

Les observations par rapport au projet sont à introduire endéans les 30 jours par le biais du Portail.

j) Moratoire

Dès lors que le projet est parvenu à la commune en vue de sa publication par voie d’affiche, un moratoire entre en vigueur interdisant sur les parcelles situées à l’intérieur du périmètre du remembrement toute modification de limites de terrain, tous travaux substantiels, toutes constructions ou réparations contraires au projet, et ce jusqu’à la signature de l’acte de remembrement.

k) Décision ministérielle

À l’issue de l’enquête publique, le ministre dispose de trois mois pour statuer sur les observations et adopter le projet de remembrement, qui prend dès lors la dénomination de « plan de remembrement ». Le cas échéant, des adaptations au plan sont effectuées par le géomètre en réaction à la décision du ministre par rapport aux observations formulées.

La décision est notifiée aux propriétaires concernés, aux personnes intéressées qui ont présenté des observations par écrit conformément à l’article 46 de la loi du 19 juillet 2004 et, le cas échéant, aux créanciers hypothécaires ainsi qu’à la commune.

Un recours contre la décision ministérielle peut être introduit par les personnes concernées devant le tribunal administratif endéans les trois mois de la notification par ministère d’avocat à la Cour.

l) Mise en œuvre

Le dossier de mensuration officielle est élaboré par le géomètre officiel sur base du projet d’exécution du PAP (en zone de PAP NQ) ou du plan de lotissement de terrains (en zone de PAP QE), ainsi que du certificat de conformité délivré par la commune en application de l’article 31, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi du 19 juillet 2004.

Les plans définitifs du remembrement, les annexes et le dossier de mensuration officielle sont transmis au notaire pour la préparation de l’acte de remembrement.

L’acte notarié de remembrement est signé par le ministre et les copies sont expédiées aux propriétaires.

Les hypothèques légales sont instituées et transcrites au bureau des hypothèques en vue de garantir la récupération des frais de remembrement avancés par les initiateurs du projet au profit des autres propriétaires.

La documentation cadastrale est mise à jour afin de renseigner les nouvelles limites de propriété ainsi que les nouveaux rapports de propriété.

m) Viabilisation et cession au domaine public

À la suite de la réorganisation des parcelles à travers le remembrement, la phase de viabilisation du PAP ou du plan de lotissement peut être entamée. La convention d’exécution est finalisée et signée entre la commune et les propriétaires participant à cette phase du projet. L’autorisation de construire pour la réalisation des infrastructures publiques est délivrée par la commune. Une fois réalisées, les infrastructures sont cédées à la commune.

Les propriétaires n’ayant pas participé aux frais de réalisation se voient délivrer une autorisation de construire pour leurs parcelles à condition d’avoir signé la convention de récupération des frais avec les initiateurs du projet mentionnée auparavant.



4. PROPRIÉTAIRES NON-PARTICIPANTS

Tel qu'évoqué auparavant, il peut s'avérer que certains propriétaires ne souhaitent pas participer au projet et refusent toute cession de terrain à la commune aux fins de la réalisation des infrastructures publiques. En d'autres mots, ces propriétaires souhaitent se voir attribuer des terrains bruts ne correspondant pas aux lots prévus par le PAP ou le plan de lotissement et présentant une surface équivalente à leurs parcelles initiales.

L'article 44, paragraphe 2, de la loi du 19 juillet 2004 prévoit à cet effet que les propriétaires concernés doivent introduire une demande afférente auprès du ministre endéans les trois mois de la notification de la décision ministérielle ordonnant l'élaboration d'un projet de remembrement. Il est en effet rappelé que l'attribution de terrains bruts peut, le cas échéant, constituer un facteur essentiel déterminant les démarches du remembrement, de manière que le géomètre doit en être informé à un stade précoce de la procédure. Il est souligné à cet égard qu'en cas de non-respect de ce délai, l'attribution de terrains bruts ne peut plus être assurée.

Dès lors qu'une telle demande est introduite, le ministre est obligé d'attribuer au propriétaire concerné des terrains bruts présentant une surface équivalente, mais situés, le cas échéant, en position différente ou présentant une configuration différente. Cette mesure permet de concilier la volonté du propriétaire avec les intérêts du PAP ou du plan de lotissement.

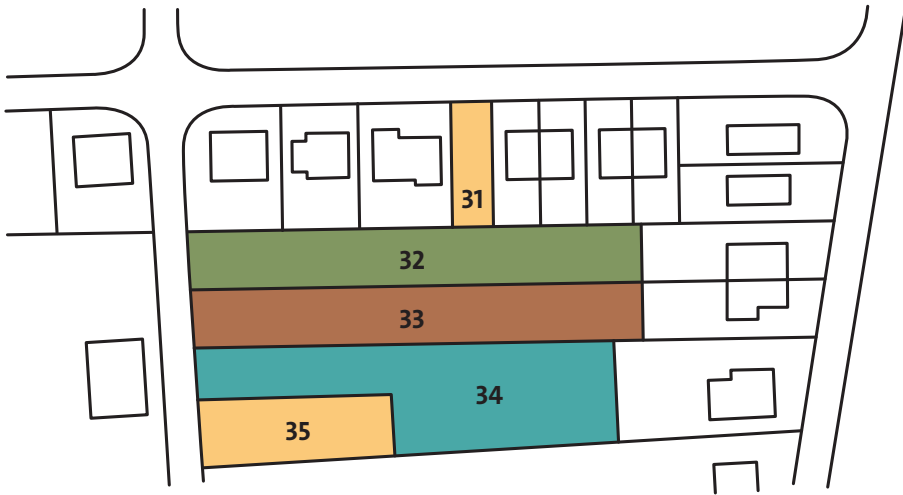
Les terrains des propriétaires qui font une telle demande continuent à faire partie intégrante du remembrement. En revanche, à ce stade, aucune cession au domaine public ni de participation aux frais de viabilisation ne

leur est imposée, et les lots réservés au logement abordable sont constitués sans contribution de leur part (alors que la surface qui leur est attribuée correspond à la surface apportée). Le cas échéant, la délimitation de ces terrains ne correspondra pas encore aux lots prévus par le PAP ou le plan de lotissement.

Lorsque les propriétaires qui se sont vu attribuer des terrains bruts reviennent à terme sur leur position et souhaitent réaliser des constructions sur leurs parcelles, ils doivent, le cas échéant, procéder à un morcellement ou un remembrement supplémentaire afin de faire correspondre leurs parcelles aux lots prévus par le PAP ou le plan de lotissement. Lesdits propriétaires doivent alors réaliser et céder les infrastructures publiques prévues pour leurs parcelles. Dans tous les cas de figure, l'article 51, alinéa 2, de la loi du 19 juillet 2004 prévoit qu'ils doivent signer une convention de récupération de frais avec les initiateurs du remembrement, avant de pouvoir se faire délivrer une autorisation de construire auprès de la commune. En effet, tel qu'indiqué auparavant, il est rappelé que le propriétaire, qui s'est vu attribuer des terrains bruts, n'a à ce stade pas encore participé à la cession du domaine public, aux frais d'études et d'infrastructures, ni à la constitution des lots réservés au logement abordable.

Une hypothèque légale au profit des initiateurs du projet est prévue par l'article 48 de la loi du 19 juillet 2004 afin de renforcer le mécanisme de récupération des frais.

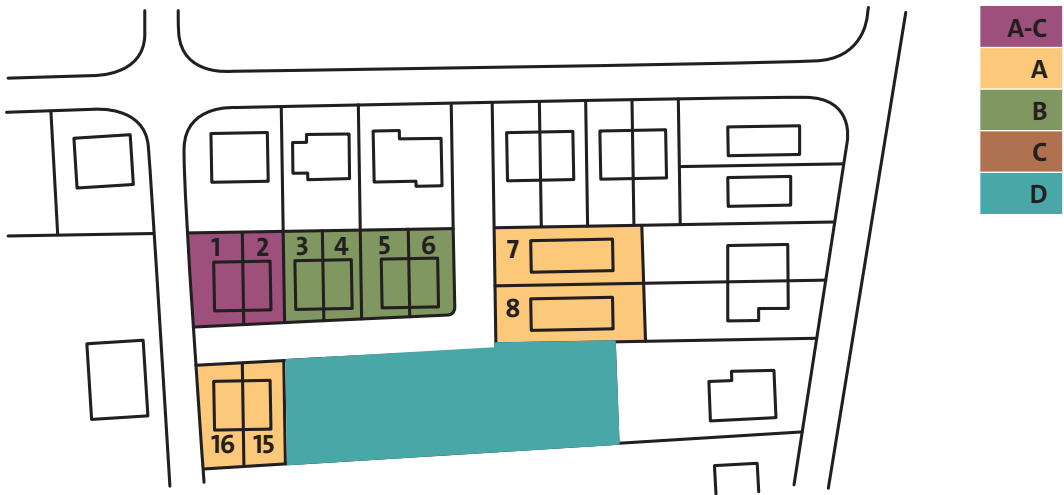
Dans le cas de figure qui suit, le propriétaire D, apportant la parcelle n°34 (en bleu), ne souhaite pas participer au projet et a introduit une demande d'obtention de terrains bruts.



Propriétaire	Surface (m²)	%
A	1 825	25
B	1 606	22
C	1 679	23
D	2 190	30
Total	7 300	100

Dans une première phase, le PAP est exécuté pour les lots 1-8 et 15-16. Les lots 9 à 14 prévus par le PAP ou le plan de lotissement ne sont pas créés afin d'accommoder le terrain brut demandé par le propriétaire D. La voirie prévue entre les lots 9 à 11 n'est pas réalisée. Aucune cession n'est imputée sur l'attribution au propriétaire D. L'attribution de D correspond partant à son apport initial.

Par ailleurs, les parcelles 1-2 et le futur domaine public forment une indivision entre les propriétaires participants A à C. Dans une phase ultérieure, ces parcelles seront cédées à la commune en vue de la réalisation de logements abordables.



Le propriétaire D dispose d'un accès à sa parcelle via la nouvelle voirie construite dans le cadre du projet. De plus,

toutes les parcelles, à l'exception de celles du propriétaire D, sont loties et peuvent accueillir des constructions.



Les surfaces attribuées au propriétaire D se composent comme suit :

Lots 9 à 14	2 060 m ²
Partie du future domaine public (entre les lots 9-11)	130 m ²
Total	2 190 m ²
Parcelle avant-projet	2 190 m ²

Lorsque dans une deuxième phase le propriétaire D souhaite construire sa parcelle, il doit procéder à un

morcellement par le biais d’un plan de mensuration officielle, finaliser la viabilisation de la voirie entre les lots 9-11, effectuer la cession à la commune et conclure une convention de récupération des frais de viabilisation avec les initiateurs afin qu’il puisse se faire délivrer une autorisation de construire. La convention doit prévoir une majoration des frais suivant l’évolution de l’indice des prix à la consommation nationale.

Une hypothèque légale sur la parcelle du propriétaire D garantira cette récupération des frais.

5. ASPECTS FISCAUX

Sous l’onglet fiscal, le remembrement ministériel comprend deux volets, à savoir, d’un côté, au niveau des droits d’enregistrement et de transcription, et de l’autre côté au niveau de l’impôt sur le revenu.

a) Les droits d’enregistrement et de transcription

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

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

Les dispositions légales afférentes au remembrement ministériel prévoient dès lors un régime spécial d’exonération fiscale à cette fin.

Il est souligné que cette exonération ne vise que les remodelages du parcellaire qui aboutissent à des terrains ne correspondant pas aux lots prévus par le PAP NQ ou par le plan de lotissement, à savoir les terrains bruts. Il est rappelé que ces terrains bruts ne peuvent faire l’objet d’une exécution du PAP ou du plan de lotissement sans la réalisation d’un nouveau plan de mensuration officielle (si les terrains appartiennent à un seul propriétaire) ou d’un remembrement (si les terrains appartiennent à plusieurs propriétaires) visant justement à faire correspondre ces terrains aux lots précités, tel que prévu par l’article 44, paragraphe 2, alinéa 2. Les

droits d’enregistrement et de transcription seront dus à l’occasion de cette nouvelle opération.

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

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

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

b) L’impôt sur le revenu

Au niveau de l’impôt sur le revenu, aux termes de l’article 102, paragraphe 9, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu, le remembrement ministériel n’est pas sujet à imposition, sauf lorsque la soulte dépasse la valeur du terrain attribué, auquel cas l’opération est fiscalement considérée comme réalisation qui est soumise à l’impôt sur le revenu.

Ceci vaut également pour le remembrement amiable.



III. LE REMEMBREMENT AMIABLE

Le remembrement amiable (légalement dénommé « *remembrement par voie d'accord* » à l'article 41 de la loi du 19 juillet 2004), est un type de remembrement urbain qui repose sur une rencontre de volonté de tous les propriétaires, de manière à requérir un accord unanime.

Son cadre légal est relativement sommaire et est exclusivement formé par les articles 41 à 43 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Hormis l'application obligatoire des quelques dispositions légales précitées, le remembrement amiable est marqué par l'exercice de la libre volonté des propriétaires. L'accord direct entre ceux-ci permet d'éviter les délais de même que, le cas échéant, une partie des coûts associés à la procédure administrative du remembrement de type ministériel. Par ailleurs, le recours au principe du consensus permet une acceptation plus facile des nouvelles attributions de terrains à l'issue du remembrement.

Cela dit, il est évident que le plus grand atout du remembrement amiable est également son principal point faible alors que l'exigence de l'accord unanime des propriétaires implique également qu'un tel remembrement peut être hypothéqué, le cas échéant, par le refus d'acceptation d'un seul propriétaire.

Le remembrement amiable peut à ce jour être considéré comme la procédure standard d'exécution d'un PAP ou d'un lotissement réalisé par plusieurs propriétaires.

Comme pour tout remembrement urbain, l'article 43 de la loi du 19 juillet 2004 prévoit que le projet de même que les plans de remembrement amiable doivent être dressés par un géomètre officiel.

En revanche, par contraste avec le remembrement ministériel, le remembrement amiable permet de s'affranchir d'un certain nombre d'aléas et d'étapes qui peuvent allonger la durée de la procédure, tels que l'enquête publique, la prise de décision ministérielle avec les éventuels recours juridictionnels subséquents, ainsi que la désignation du géomètre à travers une procédure de marché public.

Il est souligné que le recours à la procédure amiable doit toujours être préconisé dans la mesure où cette procédure implique une participation active de tous les propriétaires et permet, partant, de répondre au mieux aux attentes de ceux-ci. L'enclenchement de la procédure de remembrement ministériel doit rester une exception pour les cas de figure où l'exécution du PAP ou du lotissement est définitivement compromise.

Le présent guide n'ayant pas vocation à aborder le remembrement amiable de manière exhaustive, il est du reste renvoyé à la documentation existante à ce sujet.

MOT FINAL

Le remembrement urbain demeure un instrument fondamental en matière de réalisation de projets immobiliers.

Avec le remembrement de type ministériel, le Luxembourg dispose d'un nouveau levier indispensable tant au niveau national que communal, permettant de mettre en place une politique active de mobilisation de terrains constructibles.

Cette nouvelle procédure est un outil flexible et efficace favorisant la réalisation de logements, qui n'est pas tributaire de l'intervention du conseil communal, ni d'un accord unanime de tous les propriétaires.

Cela dit, il est évident qu'il s'agit d'un moyen de dernier recours qui ne peut être mis en œuvre que lorsque toute tentative de remembrement par la voie amiable a échoué et que, partant, l'exécution du PAP ou plan de lotissement concerné se trouve définitivement compromise.

Dans ce contexte, la présente brochure a été élaborée pour informer et sensibiliser les acteurs concernés sur les mérites et démarches associés à cette nouvelle procédure.

Finalement, il est précisé que tous les schémas et conventions-type évoqués dans la brochure sont accessibles sur le site Internet du ministère des Affaires intérieures.



GLOSSAIRE

Autorisation de construire

Une autorisation de construire est un acte administratif individuel délivré par le bourgmestre pour toute réalisation, transformation, changement du mode d’affectation, ou démolition d’une construction, ainsi que pour les travaux de remblais et de déblais, sur l’ensemble du territoire communal. L’autorisation n’est accordée que si les travaux sont conformes au PAG et, le cas échéant, au PAP NQ, respectivement au PAP QE, et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (*cf. art. 37 de la loi du 19 juillet 2004*).

Certificat de conformité délivré par la commune

Lorsqu’un lotissement entraîne de nouvelles limites pour une parcelle cadastrale en vue de son affectation à la construction, le bourgmestre délivre au géomètre officiel une attestation confirmant que ces limites sont conformes au PAP NQ ou à la décision de lotissement du conseil communal (*cf. art. 31, paragraphe 2, de la loi du 19 juillet 2004*).

Cession du domaine public

Les terrains sur lesquels sont prévus la voirie et les équipements publics, nécessaires à la viabilité du PAP NQ doivent être cédés à la commune afin qu’ils deviennent partie intégrante du domaine public. Cette cession s’opère gratuitement sur l’ensemble des terrains (*cf. art. 34 de la loi du 19 juillet 2004*).

Constructibilité

La constructibilité est le caractère constructible d’un terrain tel que résultant des règlements urbanistiques et des contraintes techniques. Elle est définie principalement par le PAG et les PAP.

Contenance cadastrale

La contenance cadastrale est la surface d’une parcelle de terrain telle qu’elle est enregistrée dans la documentation

cadastrale. La contenance cadastrale a une valeur administrative et peut, le cas échéant, différer de la surface réelle mesurée par un géomètre officiel.

Contrainte urbanistique

Une contrainte urbanistique est une restriction légale ou technique qui limite l’usage d’une parcelle. Elle peut concerner la constructibilité du terrain, la forme et la nature des constructions ou l’environnement du terrain. La présence d’une pollution du sol constitue un exemple d’une telle contrainte urbanistique.

Convention d’exécution

Sur base du projet d’exécution, une convention entre le collège des bourgmestre et échevins et les initiateurs du projet est conclue, et soumise à l’approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d’équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier », leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics à la commune après leur achèvement, ainsi que la réception définitive des travaux (*cf. art. 36 de la loi du 19 juillet 2004*).

Frais d’études

Dans le cadre d’un remembrement, les frais d’études regroupent l’ensemble des coûts liés aux travaux préparatoires, tels que les analyses cadastrales, les levés topographiques, les études techniques (analyses de la situation foncière existante, élaboration du plan de remembrement, évaluation des biens, etc.).

Frais d’infrastructures

Les frais d’infrastructures et d’études y afférents sont les dépenses engagées pour mettre en place ou adapter les équipements collectifs afin de rendre les terrains constructibles accessibles et viables. Ces travaux com-

prennent notamment la réalisation des voies publiques, l’installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d’approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d’évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l’éclairage, de l’aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations (*cf. art. 23 de la loi du 19 juillet 2004*).

Indice des prix à la consommation

L’indice des prix à la consommation (IPC) est un indicateur économique qui mesure l’évolution moyenne des prix des biens et services consommés par les ménages au fil du temps. Il permet d’évaluer la variation du coût de la vie et est souvent utilisé pour ajuster les salaires, les loyers, les pensions, les contrats, etc. L’IPC est calculé chaque mois par le STATEC.

Dans le cadre du remembrement, les frais d’études et de remembrement avancés par les initiateurs en faveur des autres propriétaires doivent être remboursés par ces derniers avec une majoration en fonction de l’évolution de l’indice des prix à la consommation nationale afin de compenser la perte de valeur des sommes avancées liée à l’inflation.

Initiateur(s)

Sont considérés comme initiateurs d’un projet de remembrement, soit le ministre de sa propre initiative, soit la commune, soit la moitié des propriétaires (en nombre et en surface) d’un ensemble de parcelles cadastrales, qui prennent l’initiative d’introduire une demande de remembrement auprès du ministre (*art. 44 de la loi du 19 juillet 2004*).

Logement abordable

On entend par « logement abordable » tout logement destiné à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable et à la gestion locative sociale (*cf. art. 3, point 7°, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable*).

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre (*cf. annexe II – Terminologie, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier »*).

Lot constructible

Un lot constructible est une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée au cadastre sur laquelle une construction est autorisée, conformément à la législation en vigueur.

Lotissement de terrains

On entend par lotissement de terrains, la répartition d’une ou de plusieurs parcelles situées dans un plan d’aménagement particulier « quartier existant » en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction (*art. 29 de la loi du 19 juillet 2004*).

Morcellement

Le morcellement est la division d’une unité foncière (terrain) en plusieurs lots à bâtir distincts.

Parcelle constructible

cf. Terrain à bâtir

Périmètre du projet de remembrement

Le périmètre du projet de remembrement englobe l’ensemble des parcelles cadastrales ou parties de parcelles cadastrales correspondant à un projet de remembrement.

Plan d’aménagement particulier « nouveau quartier »

Le PAP NQ a pour objet de préciser et d’exécuter le plan d’aménagement général pour des terrains ou ensembles de terrains qui ne sont pas entièrement viabilisés. Il précise l’organisation urbanistique d’un ensemble de terrains à urbaniser et est orienté par le schéma directeur.

Il se compose d’une partie écrite et d’une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal (*art. 25, 26, 29 de la loi du 19 juillet 2004*).

Plan d’aménagement particulier « quartier existant »

Le PAP QE a pour objet de préciser et d’exécuter le plan d’aménagement général pour des terrains ou ensembles de terrains qui sont entièrement viabilisés. Il fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées. Le contenu de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d’aménagement particulier « quartier existant » doit être complété par une partie graphique (*art. 26 et 29 de la loi du 19 juillet 2004*).



Potentiel constructible

Le potentiel constructible désigne le degré de constructibilité qu’un terrain est capable d’accueillir en vertu de la réglementation urbanistique communale. Dans les PAP NQ, le potentiel constructible est défini par la surface construite brute.

Propriétaire non-participant

Tout propriétaire dans le périmètre du remembrement qui n’a pas l’intention de participer à l’exécution du projet et qui souhaite se voir attribuer un terrain équivalent en surface au terrain apporté.

Selon l’article 44, paragraphe 2, de la loi du 19 juillet 2004, les propriétaires concernés doivent introduire une demande pour se voir attribuer des terrains bruts auprès du ministre dans les trois mois suivant la notification de la décision ministérielle ordonnant l’élaboration d’un projet de remembrement. Dès qu’une telle demande est déposée, le ministre est tenu d’attribuer au propriétaire des terrains bruts d’une surface équivalente, qui peuvent être situés à un emplacement différent ou présenter une configuration différente.

Soulte

Une soulte correspond à une compensation financière versée entre propriétaires lorsque les parcelles attribuées lors du remembrement ne présentent pas une valeur équivalente aux propriétés apportées.

Ces soultes sont réglées au moment de la signature de l’acte de remembrement.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute (*cf. annexe II – Terminologie du degré d’utilisation du sol, point G, du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune*).

Système de points

Le système de points est un système d’évaluation de parcelles cadastrales ou de lots, permettant d’exprimer et de comparer la valeur de ceux-ci en prenant en compte leurs spécificités principales, telles que la constructibilité, la contenance, les contraintes, etc.

Terrain à bâtir

Un terrain à bâtir désigne une parcelle cadastrale située dans une zone constructible du PAG, sur laquelle la construction est autorisée, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

On distingue entre terrain à bâtir net et terrain à bâtir brut (*cf. annexe II – Terminologie du degré d’utilisation du sol, point E et F, du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune*).

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés (*cf. annexe II – Terminologie du degré d’utilisation du sol, point D., du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune*).

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation (*cf. annexe II – Terminologie du degré d’utilisation du sol, point F., du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune*).

Terrain constructible

cf. Terrain à bâtir

Viabilisation

La viabilisation consiste à raccorder un terrain aux principaux réseaux publics (eau, électricité, voirie, assainissement, etc.) pour le rendre apte à accueillir une construction.



AFFAIRES
COMMUNALES



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures