

N° 7139¹²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

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

* * *

**AVIS COMPLEMENTAIRE DE L'ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS**

(16.5.2023)

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
1. Considérations générales	1
2. Méthodologie	3
3. Avis complémentaire sur le projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (amendements parlementaires)	3
4. Commentaires ciblés sur certains articles du projet de loi (tel qu'amendé)	4
5. Conclusion	7

*

1. CONSIDERATIONS GENERALES

Dans une conjoncture tendue pour le secteur de la construction, l'OAI et ses membres rappellent que **la crise du logement est encore et toujours le défi majeur pour l'équité sociale et à terme la compétitivité économique du Luxembourg.**

L'OAI milite pour une maîtrise foncière publique et pour une politique de l'équité¹. Il convient de mobiliser les terrains à bâtir par une panoplie d'instruments juridiques et fiscaux, en luttant contre la spéculation et l'oligarchie foncière².

L'enjeu est l'avenir même du Luxembourg. Comme pointé par les observateurs économiques, « *le coût élevé de l'immobilier induit une pression importante (et inappropriée) sur les salaires en plus de représenter une charge directe croissante pour les entreprises qui sont de plus en plus confrontées à une pénurie de sites d'implantation. Si la situation devait continuer à se dégrader, il en résulterait une perte continue de compétitivité et d'attractivité de l'économie luxembourgeoise, poussant les travailleurs et les entreprises à revoir leur décision de s'y installer* »³.

1 cf. carte blanche RTL du 12 avril 2021 « Mir hunn d'Léisung vum Problem „Abordabelt Wunnen“: Kommt mir trauen eis elo » de Pierre HURT, Directeur OAI <https://www.rtl.lu/meenung/carte-blanche/a/1703944.html>

2 https://www.oai.lu/files/Avis/2021/Position_OAI_logement_abordable_soignons_enfin_le_mal_de_terres_20210702.pdf

3 Cf. article de Mme Christel Chatelain (affaires économiques de la Chambre de commerce du Luxembourg), 6 août 2019, « Politique du logement : faire tomber les murs ... entre Ministères ... » : <https://www.fondation-idea.lu/2019/08/06/politique-du-logement-faire-tomber-les-murs-entre-ministeres/>

L'OAI renvoie à ce sujet à ses propositions antérieures, en particulier à ses « **18 propositions de l'OAI en matière de logement** » de 2018, dont la plupart restent d'actualité, et autres publications, dont on peut faire le bilan⁴.

Il s'agit notamment :

- un seul Ministère en charge du domaine de la construction ;
- un guichet unique en matière d'autorisations dans le secteur de la construction ;
- la digitalisation accrue des procédures d'autorisation ;
- la réduction des lois, réglementations et normes qui sont soit superfétatoires, soit contradictoires et renchérissent le coût de la construction (code de la construction, « Gebäudety E » (Experimentell, einfach...)⁵) ;
- la simplification du Plan d'Aménagement Général (PAG) et des Règlements des Bâtisses ;
- une meilleure cohérence entre les 102 PAG actuels ;
- la mobilisation des terrains publics constructibles ;
- l'augmentation raisonnable de la densité et de la hauteur des constructions en améliorant la qualité de l'espace extérieur ;
- la taxation des terrains non construits à des fins spéculatives ;
- l'augmentation massive d'un parc locatif social restant dans la main publique ;
- l'établissement d'un pacte logement aussi avec les acteurs du secteur privé ;
- la réduction du nombre d'emplacements de stationnement requis ;
- le remplacement de l'architecture, de l'ingénierie et de l'urbanisme à leur juste valeur, notamment comme fait culturel.

Au sujet de l'aménagement du territoire et communal et développement urbain, dans une lettre commune du 23 octobre 2018 réunissant l'OAI, la Fédération des Artisans, la Fédération des entreprises de construction et de génie civil, la Fedil et le Groupement des entrepreneurs, avaient été détaillées les mesures cardinales requises en la matière – lesquelles sont toujours d'actualité – dont la simplification administrative et une plus grande cohérence des plans et outils de l'aménagement communal et du territoire⁶.

Le Gouvernement a d'ailleurs lancé de nombreuses initiatives ambitieuses en la matière. Citons notamment la consultation « Luxembourg in Transition »⁷ visant à réunir des propositions stratégiques d'aménagement du territoire et à produire des scénarios de transition écologique à l'horizon 2050 pour le Luxembourg et ses territoires frontaliers, ou encore l'étude prospective « Luxembourg Stratégie »⁸ en vue d'établir une vision prospective de l'économie du Luxembourg en 2050, pour lesquelles l'OAI a proposé ses pistes de réflexion (cf. annexe 2)⁹.

Il importe cependant de garantir une plus forte cohérence entre ces différentes procédures, et leurs résultats doivent nécessairement être mis en concordance pour profiter des synergies, voire éviter qu'elles se neutralisent¹⁰.

Le Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) et le programme de politique architecturale sont les outils essentiels pour assurer cette cohérence...

Le secteur communal a également un rôle essentiel à jouer. En effet, l'OAI tient à souligner l'importance du niveau communal pour le bien-être et le vivre-ensemble résilient et de disposer de concepteurs indépendants pour y arriver. Avec la mise à jour des PAG tous les 6 ans, il y a lieu de mettre en question tous les 5 ans, au moment des élections communales, le « comment vivre ensemble » avec le PAG et dans le cadre de l'application du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT).

4 Cf. page 10 du Bulletin OAI n°86 : https://www.oai.lu/files/Actualites/2018/Bulletin_OAI_86_PAGES_BD.pdf

5 <https://www.dabonline.de/2022/11/29/gebaeudety-e-gebaeudeklasse-weniger-normen-einfacher-bauen-befreiungsschlag/>

6 Lettre commune du 23 octobre 2018 adressée au Premier Ministre, intitulée « 6 points cardinaux pour le secteur de la construction à prendre en compte dans l'accord de coalition ».

https://www.oai.lu/files/Avis/lettre_formateur_20181023.pdf

7 <https://luxembourgtransition.lu/>

8 <https://luxstrategie.gouvernement.lu/fr.html>

9 Cf. les pistes de réflexion OAI « Luxembourg vers un cadre de vie durable et résilient » à l'annexe 1.

10 Cf. également l'annexe 2 sur les communes, échelon essentiel du bien-être et du vivre ensemble

En outre, il ne faut pas perdre de vue l'interdépendance entre le Luxembourg et les autres territoires de la Grande Région, qui nécessite de traiter les thématiques essentielles à cette échelle transfrontalière :

il s'agira de travailler en « GRIT » : Grande Région in Transition...

En parallèle, une participation citoyenne éclairée à ces grandes études soutiendra l'adhésion de la société aux décisions qui seront prises. Des exemples comme le Klima-Biergerrot devront davantage nourrir des initiatives positives pour accompagner l'indispensable transition comportementale des utilisateurs en « prosumer ».

Pour que le Luxembourg constitue un modèle à la pointe d'un cadre de vie durable et résilient, il convient de fortifier largement l'intervention des concepteurs indépendants pour accompagner la **transition écologique, comportementale et culturelle**.

*

2. METHODOLOGIE

Le présent avis a été établi suite à l'analyse du projet de loi par le Conseil de l'Ordre et par le conseiller juridique de l'OAI.

*

3. AVIS COMPLEMENTAIRE SUR LE PROJET DE LOI N°7139 PORTANT MODIFICATION DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'OAI rappelle dans ses grandes lignes son avis du 10 juin 2021¹¹ au sujet du projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (**la loi ACDU**) :

(...) L'OAI approuve dans leur principe les deux principaux apports, à savoir :

- l'introduction d'une **procédure simplifiée pour la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG)**, et
- relativement aux « **contrats d'aménagement** », l'**instauration de servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation / de construction de logements**.

(...) L'OAI se rallie pleinement à la considération émise par la Chambre des Métiers (avis complémentaire du 8.3.2021), selon laquelle le reclassement de fonds non constructibles en une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation, « induit une augmentation importante de la valeur des fonds concernés, de sorte qu'en contrepartie on puisse légitimement imposer aux propriétaires une servitude concernant la viabilisation desdits terrains ».

Par ailleurs, en résumant la position de l'OAI :

- l'OAI approuve le dispositif de **servitudes administratives** envisagé, en émettant toutefois des interrogations sur son application concrète ;
- concernant la mobilisation des **zones vertes susceptibles de reclassements**, l'OAI estime utile de fixer des critères clairs dans la loi, en évitant toutefois les écueils d'une approche trop restrictive eu égard à l'impératif de mobilisation de terrains à construire ;
- l'urgence de traiter la **crise du logement** doit conduire à l'adoption de dispositifs produisant rapidement et concrètement des résultats, et le projet de loi manque d'ambition à cet égard ;
- au-delà des instruments juridiques de planification, des solutions doivent également être trouvées pour **accélérer la réalisation des projets de construction** (simplification administrative, véritable code coordonné de la construction, guichet unique pour le traitement des autorisations (par exemple, en Belgique, il existe un permis unique lorsqu'un projet est soumis tant à un permis d'urbanisme

¹¹ Doc. parl. No 7139⁶, avis de l'OAI du 10.06.2021

qu'à un permis d'environnement), coordination efficace entre les administrations sur le caractère autorisable d'un projet,...).

*

4. COMMENTAIRES CIBLES SUR CERTAINS ARTICLES DU PROJET DE LOI (TEL QU'AMENDE)

(i) Article 8 modifié de la loi ACDU (modification ponctuelle du PAG)

La disposition révisée vise à faciliter des modifications ponctuelles du PAG. L'article définit la notion de « **modifications ponctuelles** » du PAG, en précisant les modifications ne pouvant être considérées comme ponctuelles.

Ainsi, sont considérées comme ponctuelles, **les modifications adaptant le PAG « sans mettre en cause la logique intrinsèque du plan, la systématique des options opérées et la cohérence du système global instauré »**.

A l'inverse, ne sont pas considérées comme ponctuelles, outre une révision de la délimitation d'une zone verte, les modifications changeant « *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 1er de la loi modifiée du 18 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ainsi qu'aux plans déclarés obligatoires en vertu de cette loi* ».

Il est supposé par l'OAI que la conjonction « et » signifie que, pour être considérée comme non admissible car non « ponctuelle », il faut que la modification soit à la fois substantielle (au regard du mode et degré d'utilisation du sol) et contraire aux objectifs visés par la loi sur l'aménagement du territoire.

La notion de « modification ponctuelle » s'avère abstraite, et se trouve combinée au respect et l'articulation complexe des objectifs consacrés à l'article 1er de la loi modifiée du 18 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

En effet, ces objectifs sont à la fois „pro-développement“ (création de logements, d'écoles, d'infrastructures pétrolières de stockage, de zones d'activités...) ou écologiques ou plutôt en faveur d'un „développement doux“ (préservation des paysages, restriction quant à l'extension de zones urbanisées ou destinées à être urbanisées « en raison de considérations d'ordre urbanistique, d'accessibilité, de développement territorial ou d'intégration environnementale et paysagère,... », etc.).

Par ailleurs, comme relevé par le Conseil d'Etat et le SYVICOL, les auteurs du projet ont forgé cette définition de la « modification ponctuelle » en s'inspirant d'un arrêt de la Cour administrative du 9 octobre 2014, n°33257 du rôle, qui a circonscrit l'étendue du pouvoir de tutelle spéciale d'approbation dont dispose le ministre de l'Intérieur dans le cadre de la procédure d'approbation du PAG. « *Cet arrêt a partant été rendu dans une affaire où les juges ont cadré le pouvoir de réformation du ministre en matière d'approbation de PAG, n'ayant donc rien à voir avec la notion de « ponctuel »* (doc. parl. 7139⁴, avis du SYVICOL du 25.01.2021).

Il en résulte un concept flou, conférant un pouvoir d'appréciation extrêmement large et peu encadré des autorités publiques, non exempt de risque d'arbitraire, au détriment de la sécurité juridique, voire avec le risque d'atteinte au principe d'égalité devant la loi. Certaines situations similaires voire identiques, impactant les droits des administrés sollicitant ou contestant la modification ponctuelle du PAG, risquent d'être traitées de manière divergente en fonction des décisionnaires des administrations, accroissant également les risques de recours contentieux.

Certes, l'évaluation du qualificatif « ponctuel » doit être menée de manière substantielle. Ainsi, une modification ponctuelle d'un PAG ne peut pas être de nature à mettre en cause la systémique, ni la structure, ni encore le contenu essentiel de celui-ci.

L'OAI rejoint toutefois la critique émise par le Conseil d'Etat, qui « constate que la définition proposée à l'endroit de l'article 8 semble opérer des exclusions inadaptées en écartant d'office certaines modifications qui pourraient pourtant être de « moindre envergure ». Le Conseil d'Etat recommande de revoir la définition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement général en tenant compte de l'objectif de simplification administrative recherché » (doc. parl. No 7139⁸,^a avis du Conseil d'Etat du 22.02.2022).

On peut même se demander si certains critères ne pourraient pas être précisés de manière plus objective (par exemple, une augmentation de moins de 20 % de la densité de logement prévue ou des coefficients du degré d'utilisation du sol¹², nécessaires pour un projet conforme à la destination de la zone, serait présumée constituée une modification ponctuelle et admissible du PAG).

(ii) *Article 9bis. Servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements*

L'OAI estime qu'il n'est pas suffisant de prévoir l'obligation « d'entamer », même « de manière significative », des travaux de viabilisation ou de construction. Pour atteindre le but consistant à augmenter l'offre de logements, il faut introduire un autre critère relatif à une durée maximale d'achèvement des travaux.

L'OAI rejoint le Conseil d'État¹³ quant aux modifications à entreprendre aux fins de clarification et de plus grande cohérence juridique au sujet des servitudes en cause et renvoie pour le surplus à son avis antérieur.

(iii) *Article 9quater. Servitude déterminant un créneau temporaire de construction de logements*

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.

La sanction du dépassement du délai est, d'une part, le reclassement des fonds concernés en zone non-constructible (correspondant au classement antérieur à la refonte du PAG), d'autre part, pour les fonds soumis à désignation facultative, le reclassement en zone agricole.

Ce délai ne peut dépasser 4 ans pour un PAP « quartier existant » (PAP QE) (à compter de l'entrée en vigueur du PAG qui couvre les fonds soumis à l'obligation d'un PAP).

Pour un PAP « nouveau quartier » (PAP NQ), « ce délai ne peut pas dépasser le délai de viabilisation de plus de quatre ans ». Toutefois, le délai de construction de logements dépend notamment, outre de l'envergure des travaux, de l'enquête menée auprès des propriétaires 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.

L'OAI se rallie aux critiques du Conseil d'Etat quant à des délais « individualisés » qui tiendraient compte de « l'enquête menée auprès des propriétaires », au risque d'une atteinte au principe d'égalité devant la loi. A raison, le « Conseil d'État s'interroge de même sur la valeur ajoutée d'une enquête auprès de certains propriétaires afin de « personnaliser les délais » et de « convenir » du phasage de développement » et se demande « dans quelle mesure la prise en compte d'intentions subjectives et personnelles exprimées lors d'une enquête ponctuelle auprès de propriétaires pourrait-elle valablement servir; ne serait-ce que partiellement, à titre de justes motifs légaux à la base de l'acte administratif que constitue un plan d'aménagement général ? ».

Par ailleurs, selon les auteurs du projet de loi : « Ainsi, l'article 9bis a pour objet de permettre au pouvoir réglementaire communal d'introduire des distinctions de régime, prenant la forme de délais différenciés de viabilisation en fonction des contraintes urbanistiques que le site en question est susceptible de connaître. En effet, si pour une raison géographique ou technique, la viabilisation d'un terrain A prend prévisiblement le double du temps que prendrait la viabilisation du terrain B, alors il semble aux auteurs du présent projet de loi qu'il est de bon droit d'en tenir compte lors de la fixation des délais relatifs à la viabilisation du site en question ».

L'OAI n'est pas convaincu par la pertinence d'une telle différenciation de traitement entre les propriétaires. Un délai de viabilisation uniforme devrait être fixé dans la loi, avec par exception la possibilité pour le propriétaire (la charge de la preuve lui incombant), d'invoquer une prorogation du délai moyennant la preuve d'un cas fortuit ou d'un cas de force majeure ou d'autres circonstances justificatives.

Finalement, à rebours de certaines critiques émises, l'OAI estime pertinente dans son principe la mise en place d'un mécanisme contraignant d'imposition de servitudes ayant pour but d'accélérer la

¹² Voir par exemple https://www.clervaux.lu/fr/mopo-coefficient-utilisation-du-sol-hupperdange.html?file=public%2Fdocuments%2Fpag-mopo-hupperdange-in-der-kubischt%2F220315_2143_MP-PAG-Text.pdf

¹³ Doc. parl. No 7139⁸, avis du Conseil d'Etat du 22.02.2022.

viabilisation et la construction de logements, en luttant contre la rétention foncière à finalité spéculative.

Le reclassement de terrains non constructibles en terrains constructibles et éligibles à la construction de logements, procure un énorme enrichissement aux propriétaires fonciers. Il est donc tout à fait légitime que ces plus-values procurées par la main publique soient conditionnées à l'imposition de contraintes dans l'intérêt public, au travers des « créneau temporaire de construction de logements ».

Il est prévu qu'à « défaut d'avoir entamé les travaux dans le délai imposé », « 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 ».

Les propriétaires ne respectant pas le délai et la contrepartie demandée, conserveraient ainsi l'avantage de voir leurs terrains, auparavant non constructibles, restés constructibles mais avec la restriction d'être uniquement éligibles à la création notamment de logements sociaux. Il est en outre insuffisant d'exiger simplement l'entame de travaux.

Loin d'estimer la sanction disproportionnée, l'OAI considère – afin que le dispositif soit véritablement incitatif – que la sanction devrait être le reclassement pur et simple en zone non constructible (telle qu'initialement classée). Le propriétaire ne saurait élever la moindre prétention indemnitaire si, du fait de sa propre inaction, il y a « perte d'une chance » de faire usage de l'opportunité d'un reclassement conditionnel en zone constructible.

Il importe évidemment que le mécanisme juridique à mettre en œuvre pour le reclassement conditionnel en zone constructible ne soient pas susceptible de créer par avance des droits acquis susceptibles – ce serait un comble – d'ouvrir droit à indemnités au profit des propriétaires en cas de reclassement selon le mode d'utilisation initiale. Il est fait référence aux appréhensions du SYVICOL à ce sujet.¹⁴

L'OAI relève avec intérêt la solution préconisée par le SYVICOL dans son avis (du 21.01.2021, doc. parl. N°71394):

« Dès lors, la sanction de l'absence de viabilisation ou de construction du terrain doit résulter de la loi et non de la servitude. D'autre part, le texte n'envisage pas l'hypothèse où le propriétaire entame de manière significative les travaux de viabilisation ou de construction pour faire échec à un éventuel reclassement, mais sans intention de les achever, de sorte qu'il serait opportun de prévoir un délai d'achèvement des travaux.

Pour toutes ces raisons, les servitudes telles qu'envisagées par les auteurs du projet de loi ne sauraient recevoir l'aval du SYVICOL. Le raisonnement à leur base pourrait néanmoins être utilisé pour dégager une autre piste, consistant à déplacer l'obligation de viabilisation du terrain respectivement de construction de logements au niveau du classement du terrain dans le PAG, en l'érigeant en une condition de ce classement. Ainsi, le classement favorable dans une zone constructible ne serait que provisoire (par exemple via une levée provisoire de la servitude non aedificandi), conférant au propriétaire du terrain un droit de construire pour une période limitée définie par le PAG. Le non-usage de ce droit dans le délai imparti entraînerait sa déchéance et le classement provisoire prendrait automatiquement fin, le fonds retrouvant son classement initial sans changement de statut et donc sans indemnité. Le propriétaire perdrait ainsi la chance de valoriser son terrain qui lui avait été offerte pour une durée limitée, cette perte résultant de sa propre inaction. Au contraire, s'il a

¹⁴ Cf. avis du SYVICOL du 21.01.2021, doc. parl. N°71394 : « Sur le fond, le SYVICOL constate que les nouvelles servitudes se heurtent à plusieurs obstacles. Ainsi, les fonds grevés par une zone superposée « contrainte temporaire de viabilisation » bénéficient d'un certain classement dans le PAG, qui n'est ni provisoire, ni suspendu à un certain délai, seule a servitude l'est. Or, le fait de rendre inconstructible un terrain qui était auparavant classé dans une zone constructible oblige l'auteur de la servitude non aedificandi à indemniser le propriétaire lésé. Une action est ainsi ouverte au propriétaire pour le préjudice subi sur base de l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. C'est également le cas du reclassement opéré par la servitude « contrainte temporaire de construction de logements », qui n'est pas autrement précisé par le texte.

Pour le SYVICOL, il s'agit de la principale pierre d'achoppement du projet de loi : non seulement, le but recherché, à savoir la viabilisation de terrains, respectivement la construction de logements risque de ne pas être atteint – les terrains étant reclassés pour une période de six années dans une zone non constructible – mais en plus l'administration communale risque de devoir indemniser le propriétaire concerné qui n'a pas viabilisé ou construit son terrain. Cet effet est d'autant plus indésirable que la commune ne dispose pas d'une marge de manœuvre : contrairement aux servitudes classiques dont l'appréciation de l'opportunité appartient aux autorités communales, les servitudes CTVL sont imposées par la loi du seul fait du reclassement favorable par le plan d'aménagement général.

fait preuve de célérité et qu'il a fait usage de son droit de construire, le classement provisoire deviendrait définitif à l'achèvement de la construction ».

(iv) *Article 9quinquies. Procédure d'information des autorités communales du début des travaux de viabilisation et de construction de logements*

Le dispositif et le texte de l'article sont à corriger, alors qu'il est prévu que « *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* ».

Or, il importe de vérifier que soient exécutés les « travaux de viabilisation **ET** de réalisation de logements ».

(v) *Article 9septies. Conditions légales de suspension et de prorogation des délais de viabilisation et de réalisation de logements*

L'article prévoit les événements susceptibles de justifier la prorogation des délais de réalisation des travaux, dont la nécessité préalable d'un remembrement, ou en « *cas de force majeure ou de dépassement du délai de viabilisation et de réalisation de logements non-imputables au propriétaire...* ».

(vi) *Nouvel article 18bis (Procédure allégée)*

La disposition explicite les procédures et modalités pour la modification ponctuelle d'un PAG. L'OAI accueille favorablement toute disposition allant dans le sens d'une simplification administrative et de procédure allégée.

(vii) *Article 61 (Procédure) (obligation de construire)*

Selon l'article 61, « 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 ».

L'OAI est favorable à un mécanisme tendant à une « obligation de construire ».

(viii) *Article 62 (Exécution) (taxe annuelle de non-affectation à la construction)*

Selon l'article 62 : « *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...* ».

Tout en ayant conscience du principe de l'autonomie communale, il est estimé anormal que le texte prévoit une simple faculté pour la commune d'appliquer ou non une taxe annuelle de non-affectation à la construction. Cette « sanction » doit obligatoirement s'appliquer à tous les propriétaires placés dans la même situation « de non-affectation à la construction », au risque de violer le principe d'égalité devant la loi.

*

5. CONCLUSION

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 16 mai 2023

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente

Marc FEIDER
Vice-Président

Pierre HURT
Directeur

