

Dossier consolidé

Date de création : 19-06-2024

Projet de loi 8369

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

Date de dépôt : 29-03-2024

Auteur(s) : Monsieur Léon Gloden, Ministre des Affaires intérieures

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
29-03-2024	Déposé	8369/00	<u>3</u>
16-05-2024	Avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (6.5.2024)	8369/01	<u>16</u>
03-06-2024	Avis de la Chambre de Commerce (29.5.2024)	8369/02	<u>19</u>
19-06-2024	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et des Employés publics (18.6.2024)	8369/04	<u>22</u>
19-06-2024	Avis de la Chambre des Métiers (19.6.2024)	8369/03	<u>26</u>

8369/00

N° 8369

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

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

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 29.3.2024

*

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 20 mars 2024 approuvant sur proposition du Ministre des Affaires intérieures le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre des Affaires intérieures est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

Art. 2. La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre des Affaires intérieures, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 29 mars 2024

Le Premier ministre,

Luc FRIEDEN

Le Ministre des Affaires intérieures,

Léon GLODEN

*

I. Exposé des motifs	2
II. Texte du projet de loi	2
III. Commentaire de l'article unique	2
IV. Texte coordonné (Extraits)	3
V. Fiche financière	3

*

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la réunion nationale Logement, qui a eu lieu le 22 février 2024, notamment des mesures d'ordre fiscal et de simplification administrative ont été discutées. Le ministre des Affaires intérieures a ainsi présenté un premier catalogue d'idées et de mesures administratives qui permettront une simplification administrative afin d'accélérer les procédures en matière d'urbanisme. Le présent projet de loi constitue un premier pas dans cette direction.

La durée de validité initiale des autorisations de construire sera dès lors fixée à deux années au lieu d'une année seulement. Ainsi, avec le nouveau mécanisme mis en place, l'administré disposera d'un délai doublé par rapport à la législation existante pour entamer les travaux de manière significative. Ensuite ces autorisations pourront être prolongées sur demande des titulaires pour une durée maximale d'une année.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Article unique.

L'article 37, alinéa 5, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

- 1° À la première phrase, les termes « d'un an » sont remplacés par les termes « de deux années à partir de la date de l'autorisation » ;
- 2° À la deuxième phrase, les termes « deux prorogations » sont remplacés par les termes « une prorogation », et le terme « chacune » est supprimé.

*

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Mis à part le fait que le délai de validité de l'autorisation de construire a été doublé, le mécanisme de fonctionnement de l'article 37, alinéa 5 reste inchangé.

Une jurisprudence abondante et bien assise encadre cet article et en précise son fonctionnement¹.

Ainsi le mécanisme de péremption de l'autorisation de construire, qui consiste dans la caducité de l'acte, continue de s'opérer de plein droit par le simple fait de l'expiration du délai si le bénéficiaire de l'autorisation de construire n'a pas entamé les travaux de manière significative.

Le fait d'entamer les travaux de « *manière significative* » est également encadré par la jurisprudence administrative en la matière².

Ainsi la jurisprudence précise que le critère de travaux entrepris de manière significative est constitué par le premier acte d'exécution qui est posé sur le chantier, dans la mesure où ce travail matériel est conforme à l'implantation autorisée de la construction, à condition que les travaux entamés soient d'une

1 Voir notamment les jugements suivants du Tribunal administratif (« TA ») et de la Cour administrative (CA).

TA 6-10-10 (25781 à 25788); CA 22-3-11 (27480C); TA 18-5-11 (27100); TA 13-10-14 (33081 et 33105); TA 20-4-16 (35819); TA 27-4-16 (36005); TA 29-6-16 (36363) TA 13-10-14 (33081 et 33105); TA 27-4-16 (36005); TA 29-6-16 (36363) TA 6-10-10 (25781 à 25788); TA 20-4-16 (35819); TA 25-3-19 (37804) TA 25-3-19 (37804)

2 TA 6-10-10 (25781 à 25788); TA 20-4-16 (35819); TA 25-3-19 (37804)

importance suffisante, qu'ils témoignent de l'intention réelle du bénéficiaire de l'autorisation de construire de mettre celui-ci en œuvre et que lesdits travaux fassent l'objet de l'autorisation de construire en question.

La date exacte de départ du délai des deux ans est désormais précisée dans le texte et correspond à la date où l'autorisation a été rendue et signée par le bourgmestre.

*

TEXTE COORDONNE

(Extraits)

(...)

Art. 37. Autorisations de construire

Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. Les dispositifs de publicité au sens de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des Sites et Monuments nationaux sont soumis à autorisation du bourgmestre.

L'autorisation n'est accordée que si les travaux sont conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement au plan ou projet d'aménagement particulier « quartier existant » et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés dans la convention prévue à l'article 36.

Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collègue des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires sont réglés. Cette convention est conclue avant la délivrance de l'autorisation.

L'autorisation est périmée de plein droit si, dans un délai de deux années à partir de la date de l'autorisation, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder une prorogation du délai de péremption d'une durée maximale d'une année.

Un certificat délivré par le bourgmestre, attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation, est affiché par le maître de l'ouvrage aux abords du chantier de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique par les personnes intéressées. Le certificat mentionne que le public peut prendre inspection à la maison communale des plans afférents appartenant à l'autorisation de construire pendant le délai durant lequel l'autorisation est susceptible de recours. Une information mentionnant la délivrance de l'autorisation de construire est publiée sur le site internet de la commune.

Le délai de recours devant les juridictions administratives court à compter de l'affichage du certificat conformément à l'alinéa 6.

(...)

*

FICHE FINANCIERE

Le projet de loi ne comporte pas de disposition dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.

*

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
Ministère initiateur :	Ministère des Affaires intérieures
Auteur(s) :	Fabio Ottaviani
Téléphone :	247-84661
Courriel :	fabio.ottaviani@mai.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Prolongation de la durée de validité d'une autorisation de construire de 1 à 2 années et diminution du nombre de prorogations pouvant être accordés par le bourgmestre.
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	Communes
Date :	08/03/2024

Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non

- Citoyens : Oui Non

- Administrations : Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :

- 6 Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

- 7 a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

- 8 Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

- 9 Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

- 10 En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.

Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

Egalité des chances

- 15 Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi : Le projet ne donne pas lieu à des distinctions selon les genres.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- 16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

- 17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

- 18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSHECK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Le Ministre des Affaires intérieures
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un Développement durable ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact ?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** –, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation Oui Non
Documentation

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation Oui Non
Documentation

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Poins d'orientation Oui Non
Documentation

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
6. Assurer une mobilité durable.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
10. Garantir des finances durables.	Poins d'orientation Documentation <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

--

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? Oui Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8369/01

N° 8369¹

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(6.5.2024)

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre des Affaires intérieures de l'avoir consulté, par courrier du 17 avril 2024, au sujet du projet de loi n°8369 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Selon l'exposé des motifs, le projet sous avis vise à modifier l'article 37 de ladite loi pour fixer la durée de validité initiale des autorisations de construire à deux années au lieu d'une année seulement. Ainsi, l'administré disposera d'un délai doublé par rapport à la législation existante pour entamer les travaux de manière significative. Ensuite, l'autorisation pourra être prolongée sur demande du titulaire pour une durée maximale d'une année. La durée maximale, prorogation comprise, endéans laquelle un début des travaux doit avoir lieu, restera donc inchangée.

Le SYVICOL ne peut que saluer cette mesure qui a été discutée dans le cadre de la Réunion nationale Logement du 22 février 2024 en présence du bureau du SYVICOL. Cette initiative permettra sans doute une simplification administrative au profit des communes, dans la mesure où le nombre de demandes de prorogation d'autorisations de bâtir diminuera.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 6 mai 2024

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

8369/02

Luxembourg, le 29 mai 2024

Objet : Projet de loi n°8369¹ portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. (6619BLE)

*Saisine : Ministre des Affaires intérieures
(17 avril 2024)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi n°8369 sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de prolonger la durée de validité initiale des autorisations de construire.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la prolongation de la durée de validité initiale des autorisations de construire, mais regrette cependant que cette prolongation ne soit pas de l'ordre de deux ans, comme cela avait été demandé lors du « Logementsdësch ».
- Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, tout en insistant sur la prise en compte de ses remarques.

Considérations générales

Suite au ralentissement de l'activité dans le secteur immobilier, un « Logementsdësch » s'est réuni le 22 février 2024. Lors de cette réunion, les acteurs du secteur privé et les Ministères concernés ont entamé des discussions afin de dégager des mesures permettant de relancer le secteur, notamment à court terme. Des mesures d'ordre fiscal sont déjà entrées en vigueur, et des efforts de simplification administrative sont en cours de discussion. De son côté, le ministre des Affaires intérieures a présenté des premières propositions de simplification administrative dans le but d'accélérer les procédures en matière d'urbanisme.

Le présent Projet constitue un premier pas vers la simplification administrative envisagée par les acteurs publics et privés. Ainsi, il prévoit la prolongation de la durée de validité initiale des autorisations de construire, qui sera fixée dorénavant à deux ans au lieu d'un an. Toutefois, ladite autorisation, ne pourra être renouvelée qu'une fois et pour une durée maximale d'un an portant la

¹ [Lien vers le projet de loi n°8369 sur le site de la Chambre des Députés](#)

durée de validité totale à trois ans maximum. Le mécanisme de fonctionnement prévu par l'article 37, alinéa 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, quant à lui, reste inchangé. Celui-ci prévoit que le bourgmestre peut proroger le délai de péremption sur demande motivée du bénéficiaire. La péremption de l'autorisation de construire a lieu lorsque le bénéficiaire de ladite autorisation n'a pas commencé les travaux de manière significative, tel que prévu par la jurisprudence administrative en la matière. Le délai des deux ans commence à partir de la date précisée dans le texte, correspondant à celle où l'autorisation a été signée et délivrée par le bourgmestre.

La Chambre de Commerce salue la prolongation de la durée initiale de l'autorisation de construire. Elle estime que cette mesure pourra alléger les démarches administratives supportées par les acteurs du terrain. Cependant elle regrette que la durée initiale de l'autorisation ne soit pas prolongée de deux ans, comme cela a été demandé lors du « Logementsdësch » par les acteurs privés. Les taux d'intérêts élevés ont en effet conduit à l'effondrement des ventes en l'état en futur d'achèvement (VEFA), puisque de nombreux clients intéressés par un achat ont préféré attendre ou ils ont tout simplement dû annuler leurs transactions en raison des remboursements bancaires trop élevés. Les entreprises du secteur immobilier se retrouvent inévitablement dans une situation très délicate, détenant des autorisations de construire susceptibles de devenir obsolètes très rapidement, mais sans client potentiel prêt à acheter ou à investir.

La prolongation doit, quant à elle, être accordée par le bourgmestre, mais la procédure peut se révéler longue et compliquée. Pour éviter cet écueil supplémentaire, la Chambre de Commerce propose de prolonger l'autorisation initiale de construire de deux ans, au lieu d'un an tel que prévu par le Projet, portant la durée totale de l'autorisation initiale à trois ans directement, renouvelable d'un an maximum, portant la durée de validité totale à quatre ans. Cela donnerait aux entreprises le temps nécessaire pour bénéficier de la baisse des taux d'intérêts et de la reprise du marché immobilier, évitant ainsi la nécessité de renouveler inutilement les demandes de prolongation des autorisations de construire.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, tout en insistant sur la prise en compte de ses remarques.

BLE/DJI

8369/04

A-4066/24-14

Doc. parl. n° 8369



CHFEP

Chambre des fonctionnaires
et employés publics

A V I S

du 18 juin 2024

sur

**le projet de loi portant modification de la loi
modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aména-
gement communal et le développement urbain**

Par dépêche du 17 avril 2024, Monsieur le Ministre des Affaires intérieures a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Ledit projet vise à modifier la durée de validité des autorisations de construire. D'une part, la durée de validité initiale des autorisations est prorogée d'une à deux années, mais, d'autre part, les autorisations accordées pourront à l'avenir seulement être prolongées une seule fois pour une durée maximale d'une année supplémentaire (au lieu de deux fois pour une année, comme c'est le cas à l'heure actuelle).

Le texte se propose par ailleurs de préciser la date de départ du délai de validité des autorisations de construire, précision qui fait défaut dans la législation actuellement en vigueur.

Selon l'exposé des motifs joint au projet de loi, l'adaptation de la durée de validité des autorisations de construire s'inscrit dans le cadre du premier catalogue d'idées et de mesures administratives que le gouvernement entend mettre en œuvre et « *qui permettront une simplification administrative afin d'accélérer les procédures en matière d'urbanisme* ».

Comme elle l'a déjà souligné à maintes reprises dans divers avis au cours des années passées, la Chambre des fonctionnaires et employés publics rappelle qu'elle est favorable aux mesures de simplification administrative ayant pour finalité d'accélérer les procédures en matière de développement urbain et surtout dans le domaine de la construction de logements.

La Chambre se demande toutefois en quoi les mesures prévues par le projet de loi sous avis apportent concrètement une telle simplification. En effet, premièrement, même si la durée de validité initiale des autorisations de construire est prorogée – ce qui a pour avantage que les demandeurs disposent de plus de temps pour entamer la réalisation des travaux sans subir après un an déjà les conséquences de l'expiration de la validité initiale des autorisations obtenues – la durée effective totale restera la même, à savoir trois années (nouvelle durée de validité initiale de deux années avec la possibilité de la prolonger une fois pour une année, contre une durée de validité actuelle d'une année avec la possibilité de la prolonger deux fois pour une année).

Deuxièmement, la Chambre rappelle que le problème fondamental en matière d'autorisations de construire et de la lenteur des procédures afférentes provient du fait que, avant de pouvoir demander et obtenir une telle autorisation au Luxembourg, il faut tout d'abord effectuer une panoplie d'autres démarches administratives: contrôles de conformité au plan d'aménagement général, au plan d'aménagement particulier et aux règlements des communes sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, permissions de voirie, autorisations en matière d'environnement et de protection de la nature et de biotopes, prise en compte du patrimoine archéologique, etc. Ces procédures sont très lourdes et coûteuses et prennent souvent des années. Il faudra impérativement simplifier toutes ces démarches, voire supprimer celles qui sont superflues ou inutilement restrictives.

Dans le contexte de la simplification administrative, la mise en place du principe du « *silence vaut accord* » devrait par ailleurs être considérée en matière d'autorisations de construire.

En ce qui concerne la précision par le texte sous avis de la date de départ du délai de validité des autorisations de construire, la Chambre fait remarquer qu'elle est insuffisante. En effet, la disposition qui est modifiée prévoit que le délai commence à courir « *à partir de la date de l'autorisation* ». Or, s'agit-il de la date de la signature de l'autorisation, de la date de son émission, de son expédition au demandeur ou de la date de la réception par le demandeur?

Selon le commentaire de l'article unique du projet de loi, la date de départ « *du délai des deux ans (...) correspond à la date ou (sic!) l'autorisation a été rendue et signée par le bourgmestre* ». Cette précision manque dans la disposition en question.

Dans un souci de sécurité juridique, la Chambre estime que le délai ne devrait commencer à courir qu'à partir de la date de réception de l'autorisation de construire par le demandeur, à attester par un accusé de réception, et elle demande d'adapter le texte en conséquence.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec le projet de loi lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 18 juin 2024.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

Le Président,

R. WOLFF

8369/03

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

Avis de la Chambre des Métiers

Par sa lettre du 17 avril 2024, Monsieur le Ministre des Affaires intérieures a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet sous avis vise à prolonger la durée de validité des autorisations de construire qui est actuellement d'une année à deux années. La proposition relative à cette prolongation avait été formulée lors de la réunion nationale logement du 22 février 2024 et a pour objectif d'alléger et d'accélérer les procédures administratives en matière d'urbanisme.

En plus, la durée de validité pourra être prolongée d'un an supplémentaire sur demande des titulaires.

Au-delà de cette prolongation de la durée de validité des autorisations de construire, les auteurs précisent que les termes « entamer les travaux de manière significative » sont encadrés par la jurisprudence administrative¹ en la matière qui précise que le critère de travaux entrepris de manière significative est constitué par le premier acte d'exécution qui est posé sur le chantier à condition que les travaux entamés soient d'une importance suffisante. La date exacte du début du délai des deux ans est la date où l'autorisation a été rendue et signée par le bourgmestre.

La Chambre des Métiers salue l'extension de la durée de validité des autorisations de construire à deux ans en raison du fait qu'elle offre plus de flexibilité aux titulaires pour organiser le début des travaux sur les chantiers. Cette flexibilité s'avère utile en période de crise du logement, où les difficultés pour entamer la réalisation du projet immobilier peuvent être de nature diverse.

¹ TA 6-10-10 (25781 à 25788); TA 20-4-16 (35819); TA 25-3-19 (37804)

Enfin la Chambre des Métiers salue qu'en vue de l'accélération de la procédure et des délais de délivrance des autorisations de construire, le ministre a invité les organes compétents à augmenter la fréquence des réunions des commissions consultatives des bâtisses afin que les avis sur les dossiers de demandes d'autorisation de construire soient évacués avec célérité pour mettre le bourgmestre en mesure de prendre les décisions appropriées en considération des avis rendus.

* *

La Chambre des Métiers n'a aucune observation particulière à formuler relativement au projet de loi lui soumis pour avis et l'approuve par conséquent.

Luxembourg, le 19 juin 2024

Pour la Chambre des Métiers



Tom WIRION
Directeur Général



Tom OBERWEIS
Président