

**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