

AVIS

DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS



**CHAMBRE
DES MÉTIERS**
LUXEMBOURG

**De Partner
vum Handwierk**

Avis du

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



Luxembourg, le 17 avril 2024

Personne en charge du dossier :
Fabio Ottaviani
Tél. : 247-84661

Monsieur le Président
de la Chambre des métiers
Luxembourg

Objet : Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dossier parlementaire n° 8369 (n° CE/SCL 61.812)

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de soumettre à l'avis de votre chambre le projet de loi sous rubrique, qui a été approuvé par le Gouvernement en conseil dans sa séance du 20 mars 2024.

Je joins en annexe le texte du projet, l'exposé des motifs, le commentaire des articles, le texte coordonné concerné, la fiche financière, la fiche d'évaluation d'impact ainsi que la fiche « check durabilité ».

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Pour le Ministre des Affaires intérieures,

Laurent Krauf
Premier Conseiller de Gouvernement



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

I.	Exposé des motifs	2
II.	Texte du projet de loi	3
III.	Commentaire de l'article unique	4
IV.	Texte coordonné (Extraits)	5
V.	Fiche financière	6

I. Exposé 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.

II. 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.

III. 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 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.

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)

IV. Texte coordonné (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 collège 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.

(...)

V. Fiche financière

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 ?
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la
taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Oui Non N.a. ¹

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 - NOHALTEGKEETSCHECK

 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
Documentation

Oui Non

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

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

3. Promouvoir une consommation et une production durables.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non



4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

6. Assurer une mobilité durable.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable.

Poins d'orientation
Documentation

Oui 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

Oui Non

10. Garantir des finances durables.

Poins d'orientation
Documentation

Oui 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**

**Afin d'enregistrer une version verrouillée du formulaire,
merci de le signer numériquement en cliquant ici :**