



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

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

## 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 fonctionnement<sup>1</sup>.

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 matière<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup>

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> 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 administrative<sup>2</sup> 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 administratif<sup>3</sup> approximatif total ?  
(nombre de destinataires x  
coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 personnel<sup>4</sup> ?

Oui  Non  N.a.

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

<sup>4</sup> 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](http://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 évaluation<sup>5</sup> ?  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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> 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 transfrontaliers<sup>6</sup> ?  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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>6</sup> 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<sup>ème</sup> 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 :**