

Projet de loi

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

Avis du Conseil d'État

(12 juillet 2024)

En vertu de l'arrêté du 29 mars 2024 du Premier ministre, le Conseil d'État a été saisi pour avis du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre des Affaires intérieures.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire de l'article unique, d'un texte coordonné, par extraits, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, d'une fiche financière, d'une fiche d'évaluation d'impact ainsi que d'un « check de durabilité – Nohaltegkeetscheck ».

Les avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de la Chambre de Commerce, de la Chambre des Métiers et de la Chambre des fonctionnaires et employés publics ont été communiqués au Conseil d'État respectivement en date des 16 mai, 3 juin et 19 juin 2024.

Considérations générales

Le projet de loi soumis pour avis vise à modifier l'article 37, alinéa 5, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain pour allonger à deux ans le délai initial de péremption de plein droit des autorisations de construire délivrées par le Bourgmestre à défaut, pour le bénéficiaire de l'autorisation, d'avoir entamé la réalisation des travaux de manière significative. Le nombre de prorogations du délai en question est, quant à lui, réduit de deux à une.

Examen de l'article unique

Outre l'extension à deux ans du délai de validité des autorisations de construire, qui n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État, la disposition sous examen modifie l'article 37, alinéa 5, de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour y préciser que le délai de péremption y prévu court à compter de la date de l'autorisation.

Si cette solution présente l'avantage de fixer un cadre temporel clair, le Conseil d'État relève que la jurisprudence a admis une série de correctifs, à savoir que le délai ne court pas ou se trouve suspendu lors d'un cas de force

majeure¹, lorsque la nécessité de demander une autre autorisation retarde le début du chantier², lorsque le bénéficiaire de l'autorisation ne peut pas entamer les travaux en raison d'un recours³, lorsqu'un arrêté de fermeture du chantier a été pris⁴ ou encore en cas de notification tardive du permis⁵. Le Conseil d'État n'imagine pas que les auteurs aient voulu, par la modification proposée, empêcher les juges d'appliquer ces correctifs dans les cas où il est avéré que le bénéficiaire a été empêché d'entamer les travaux dans le délai légal par des facteurs qui lui sont externes.

Le Conseil d'État aurait en tout état de cause une préférence à faire courir le délai de péremption plutôt à partir de la date de la notification de l'autorisation au bénéficiaire, ceci à l'instar d'autres dispositions prévues par la loi précitée du 19 juillet 2004.

Il pourrait ainsi d'ores et déjà marquer son accord avec la reformulation suivante du point 1° :

« 1° À la première phrase, les termes « d'un an » sont remplacés par les termes « de deux années à partir de la date de la notification de l'autorisation au bénéficiaire » ; »

Observations d'ordre légistique

Article unique

Au point 2°, il convient d'écrire :

« 2° La deuxième phrase est modifiée comme suit :

- a) Les termes « deux prorogations » sont remplacés par les termes « une prorogation » ;
- b) Le terme « chacune » est supprimé. »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 18 votants, le 12 juillet 2024.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Pour le Président,
Le Vice-Président,

s. Christophe Schiltz

¹ Tribunal administratif, 27 avril 2016 (36005).

² Ibid.

³ Cour administrative, 13 décembre 18 (41580C).

⁴ Tribunal administratif (Président), 25 mai 2012 (30590).

⁵ Tribunal administratif, 24 juin 2024 (46946), cette décision reste susceptible d'appel.