

KLEYR | GRASSO

AVOCATS A LA COUR



Covid-19 : Actualités en matière d'urbanisme - 7 avril 2020

Plans d'aménagement (PAG et PAP)

Les procédures d'adoption des plans d'aménagement sont encadrées par des délais d'ordre figurant dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Comme l'indique la [Circulaire no 3788 du 20 mars 2020](#), le non-respect des délais prévus ne serait pas nécessairement susceptible d'être sanctionné par les juridictions administratives sauf en cas de dépassement substantiel et pour des raisons non justifiées.

La Ministre de l'Intérieur formule toutefois les recommandations suivantes en fonction de l'état d'avancement des procédures d'adoption des plans d'aménagement.

- Il est recommandé aux communes de n'entamer aucune nouvelle procédure d'adoption d'un plan d'aménagement pour l'instant.
- Au cas où le conseil communal a déjà entamé la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement général (PAG), ou si le collège des bourgmestre et échevins a entamé la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier (PAP), sans pour autant que l'enquête publique ait débuté, la Ministre de l'Intérieur préconise, pour des raisons de sécurité juridique, de suspendre la procédure d'adoption et de la recommencer *ab initio*, une fois les mesures de crise levées.
- Au cas où l'enquête publique prévue dans le cadre de l'adoption d'un PAG ou d'un PAP a déjà été effectuée, la Ministre recommande de suspendre la procédure d'adoption (sans devoir formellement interrompre cette procédure par le biais d'un vote) et à l'issue de la crise, de simplement reprendre les procédures d'adoption avec les étapes suivantes, telles que prévues par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Circulaire précise encore que les votes des conseils communaux qui avaient pour objet d'adopter un plan d'aménagement ne devront pas être répétés.

Il en est de même des différents avis étatiques émis en la matière (avis de la commission d'aménagement et de la ministre de l'Environnement), qui gardent leur validité et dont il pourra être

tenu compte lors des votes précités, ceci malgré un éventuel dépassement des délais d'ordre précités.

Autorisations de bâtir

L'article 37, paragraphe 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain dispose en son alinéa 5 que « *L'autorisation est périmée de plein droit si, dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder deux prorogations du délai de péremption d'une durée maximale d'une année chacune* ».

Le règlement grand-ducal du 1er avril 2020 portant modification du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant introduction de mesures relatives à la validité des cartes d'identité et aux délais en matière d'aménagement communal et de développement urbain dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 ([Règlement grand-ducal du 1er avril 2020](#)) prévoit désormais que ce délai de péremption des autorisations de construire est suspendu pendant la durée de l'état de crise, pour autant qu'il ne soit pas venu à échéance avant l'état de crise déclaré suivant règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 (<http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rqd/2020/03/18/a165/jo>).

Cette suspension en arrête temporairement le cours sans effacer le délai déjà couru et est très probablement un corollaire de la décision de fermeture des chantiers.

Au départ, la [Circulaire no 3788 du 20 mars 2020](#) recommandait aux communes de délivrer uniquement des autorisations relatives à la réalisation d'infrastructures hospitalières, critiques et nécessaires pour le maintien des activités essentielles définies par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19.

Toutefois, suite à l'intervention des nouvelles réglementations concernant le délai de péremption des autorisations de construire, la suspension de certains délais et de certaines obligations en matière d'environnement (Règlement grand-ducal du 1er avril 2020) (1) et du report des délais de recours contre les autorisations de construire, la Ministre de l'Intérieur invite désormais « *les autorités communales d'accepter d'ores et déjà les demandes d'autorisations de construire, de procéder à leur instruction administrative et à leur délivrance* », de sorte que la recommandation communiquée par la circulaire n° 3788 sous le point III est levée.

En effet, la délivrance d'autorisations, même en état de crise et en période d'arrêts de chantiers, est jugée essentielle d'une part pour éviter l'encombrement des services administratifs et techniques des administrations communales et d'autre part pour permettre au secteur de la construction de poursuivre les travaux de planification dans un contexte de sécurité juridique et de relance rapide de travaux de construction, une fois l'état de crise levé.

Dans ce contexte, il est utile de rappeler que, selon une jurisprudence constante, « *le bourgmestre*

est appelé à faire son analyse au regard du permis de construire sollicité à la date où il statue suivant la réglementation communale d'urbanisme applicable à ce moment, de sorte que ni de façon directe ni a fortiori indirectement, il ne saurait asseoir sa décision de refus sur un projet d'aménagement de la commune non encore adopté » (2).

(1) Concernant notamment les demandes d'autorisation d'établissement classé (loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés), les demandes d'autorisations délivrées sur base de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, les délais et l'obligation d'obtenir une autorisation pour certains travaux prévus par la loi du 15 mai 2018 relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement, les délais prévus par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

(2) Cour administrative 27 avril 2006, no 20250C du rôle ; Tribunal administratif 22 janvier 2020, no 41875 du rôle.

KLEYR GRASSO

[François COLLOT](#), Partner

[Yasmine POOS](#), Partner

[Mélanie TRIENBACH](#), Senior Associate

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.

(c) KLEYR GRASSO 2020

[Unsubscribe](#) | [Manage your subscription](#)

B.P. 559 L-2015 Luxembourg